



Orienteringskarta

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

	HUVUDGATA	Trafik mellan områden
	LOKALGATA	Lokalgata
	PARK	Anlagd park

#### Kvartersmark

	B	Bostäder
	E	Tekniska anläggningar

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	cykelparkering	Cykelparkering får finnas
	lek	Lekplats

### UTNYTTJANDEGRAD

$e$	Största byggnadsarea i procent per fastighet
$e^1$	Minsta storlek på fastighet är 450 m <sup>2</sup>

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras
$u$	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
	Utfart, stängsel
	Körbar förbindelse får inte anordnas

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

	Utförning	Högsta byggnadshöjd i meter
		Minsta respektive största taklutning i grader
$l$		Högsta antal våningar

### Utseende (ny bebyggelse)

Ny bebyggelse ska utformas med fasader av tegel, slammat tegel eller puts. Inslag av andra material får förekomma.

### Byggnadsteknik

$b$	Grundläggning ska utföras radonskyddad
$b$	Fasaderna ska dämpa minst 29 dBA

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för allmän plats

### Grundkartans beteckningar:

	Traktgräns, kvartersstraktgräns		Väg		Gasledning
	Fastighetsgräns		Gångstig		VA
	Annangräns (rättighet m.m.)		Slänt		Avvägd höjd
	Rutnätsskryss		Gräns mellan gångbana och körbana		Höjdkurvor
<b>KVARTERET</b>	Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning		Dike		
<b>2</b>	Registernummer för fastighet med kvartersnamn		Strandlinje		
<b>VINSTORP</b>	Traktnamn		Ägoslagsgräns		
<b>13:2</b>	Registernummer för fastighet med traktnamn		Enstaka träd		
<b>s:7</b>	Registernummer för samfällighet		Barrskog resp. lövskog symboler		
<b>ga:2</b>	Registernummer för gemensamhetsanläggning		Åker		
<b>u</b>	Mark för underjordiska ledningar		Ångs- hag- eller betesmark		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.		Kärr, mosse, sankmark		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.		Vattenyta		
	Kyrka		Järnvägsspår		
	Byggnad i allmänhet.		Polygonpunkt		
	Skärmtak		Belysningsstolpe		
	Transformatorbyggnad		Fornlämning		
	Staket eller plank		Elledning i mark		
	Stenmur		Teleledning		
	Stödmur				
	Häck				

	13.1	Avvägd höjd
	3	Höjdkurvor
	4	Höjdkurvor

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
Koordinatsystem i höjd: RH2000  
Grundkartan upprättad 2014-01-09  
av Solvig Olsson, METRIA AB

Detaljplan för  
del av Vinstorp 31:1 och Karstorp 27:3  
Lomma kommun  
PLANKARTA

Upprättad 2015-03-11	Antagandehandling
Anders Nyquist Planeringschef	Linnea Qvarnström Planarkitekt
<b>DP 15/01</b>	

## Detaljplan för del av Vinstorp 31:1 och del av Karstorp 27:3 i Lomma, Lomma kommun (f.d. vattenverkstomten)



### HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 20150311
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse 20141015
- Granskningsutlåtande 20150311

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli)

- Miljövärdesbedömning 20141015
- Buller vid del av Vinstorp 31:1 och Karstorp 27:3 - Lomma kommun rapport 2014:86 (Trivector) oktober 2014, version 1,0
- Markmiljöundersökning Vattenverkstomten 20150311

## PLANBESKRIVNING

---

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra för bostäder, teknisk anläggning, park samt huvud- och lokalgata inom planområdet. Planförslaget innebär att befintlig lekplats i planområdets norra del behålls.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder
- Teknisk anläggning (transformatorstation)
- Park
- Gatumark (Huvud- och lokalgata)

### PLANDATA

#### Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i sydöstra Lomma och avgränsas av Karstorpsvägen i söder, Pilgatan i väster och Barkgatan/Vattenverksgatan i öster. Hela planområdet omgärdas av befintlig villabebyggelse. Planområdet omfattar cirka 7000 m<sup>2</sup>.

#### Markägare

Vinstorp 31:1

Lomma kommun

Karstorp 27:3

Lomma kommun

### PLANFÖRSLAG

#### Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och disposition baseras på omkringliggande struktur med angöring via Pilgatan och Barkgatan/Vattenverksgatan. I förslaget placeras bebyggelsen indragen från gaturummet i likhet med angränsande bebyggelse och av samma anledning bör tomterna avgränsas mot gatan med häckar eller staket.

#### Tillkommande bebyggelse

##### *Bostäder*

Planförslaget medger bostäder i ett plan i den mellersta delen av planområdet. För att följa den struktur som finns i området och skapa ett avstånd till befintlig bebyggelse skapas ett område där byggnad ej får uppföras (så kallad prickmark). Maximalt 30 % av fastighet får bebyggas och minsta tomtstorlek är 450 m<sup>2</sup>. Maximalt kan sex nya fastigheter tillkomma.



Illustration föreslagen bebyggelse med parkmark/lekplats i norr

Området inom vilka nya bostäder föreslås är utpekade i Lomma kommuns kulturmiljöprogram och där står bland annat att: "Området utgör en miljö med kulturvärden att värna om. Enhetligheten i bebyggelsens utformning och placering är ett viktigt karaktärsdrag." samt att "Eventuell ny bebyggelse i området ska anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel" samt att "Tomterna bör avgränsas mot gatan med häckar eller staket. Plank eller murar är direkt olämpliga".

#### Utformning och placering

Planen reglerar att nyttillkommande bebyggelse får vara högst en våning (vind får inredas). Våningsantal kompletteras med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter och en taklutning på 30-45 grader. Planen reglerar även att fasader ska utformas med fasader av tegel, slammat tegel eller puts för att knyta an till tegelbrukstraditionen i Lomma och omkringliggande bebyggelse. Inslag av andra material får förekomma.

#### Grundläggning

Enligt översiktlig kartering ligger norra delen inom område med lera och södra delen inom område med sand/grus/block. Vidare utredning om grundläggning ska ske i projekteringsskedet.

## Radonskydd

Området ligger inom mark som karterats som lågriskmark. Då karteringen är översiktligt utförd införs planbestämmelse om att grundläggning ska utföras radonskyddad.

## Markförorening

Påträffas markförorening i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

## Grönstruktur och offentliga rum

### *Natur och parker*

I planförslaget behålls befintlig lekplats i norra delen av planområdet och grönytan öster om denna och området åsätts med markanvändningsbestämmelsen park. Inom parkområdet ryms en gångpassage i öst-västlig riktning söder om lekplatsen. Även i den södra delen av planområdet åsätts ett mindre område med planbestämmelsen park.

## Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras. Kompensation kan delvis ske inom planområdet i de delar som är parkmark. I övrigt kan kompensation förslagsvis ske i området runt Östra respektive Västra Hagen eller i Pilängsparken. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan.

En miljövärdesbedömning är framtagen som redovisar hur kompensation kan ske. Genom föreliggande detaljplan försvinner cirka 2300 m<sup>2</sup> grönyta som fungerar för infiltration av dagvatten och nio ädellövträd (ask, lönn, lind). Träden kan delvis kompenseras inom planområdet inom de ytor som är utpekade som parkområde. Förlust av grönytor/infiltrationsytor kan delvis kompenseras inom planområdet till exempel genom växttak, att takvatten avleds ovan mark och/eller genom ett vegetationsklätt smalt, cirka en meter, dike i nord-sydlig riktning genom planområdet. Ett vegetationsklätt dike kan både bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten och bilda ett rumsbildande och miljöskapande element.

En beskrivning av hur värden ersätts ska finnas innan byggloves/exploatering sker.

## Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## Trafik

### *Biltrafik*

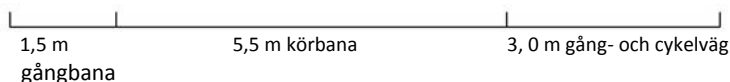
De nya bostäderna bedöms medföra en ökning av biltrafiken med cirka 24 fordon/dygn varav hälften belastar Pilgatan och hälften Barkgatan/Vattenverksgatan.

### *Gång- och cykeltrafik*

Längs Karstorpsvägen finns gång och cykelväg på båda sidorna och denna kommer att behållas i befintlig omfattning, likaså behålls befintlig cykelparkering för de i närområdet som cyklar till busshållplatsen. Längs Pilgatan skapas, inom planområdet, utrymme för en kombinerad gång- och cykelväg.

### *Utformning av gator*

Karstorpsvägen regleras som huvudgata och Pilgatan, Barkgatan och Vattenverksgatan som lokalgata. Inom Pilgatans gaturum finns utrymme för en separerad gång- och cykelväg på 3 m längs ena sidan och en gångbana på 1,5 m längs andra sidan och en körbana på 5,5 m. Vid korsningen Pilgatan/Karstorpsvägen råder utfartsförbud för att skapa en säkrare trafikmiljö. Befintlig teknisk anläggning kommer att ha utfart mot Karstorpsvägen.



Principsektion Pilgatan

### *Parkering och angöring*

Parkering ska ske inom egen fastighet.

### Bullerskyddsåtgärder

Ljudnivåerna har beräknats vid fem fasader vid de nyplanerade husen, för våning 1 (+ 2 m), se i figur nedan (*Buller vid del av Vinstorp 31:1 och Karstorp 27:3 - Lomma kommun Rapport 2014:86*)



Bullerberäkningpunkter vid nyplanerade hus (1-5)

### Beräknade ljudnivåer utomhus vid fasad (frifältsvärde)

Vid de nyplanerade husen klaras riktvärdet överallt för ekvivalent ljudnivå utomhus. Med en antagen fasadisolering på 25 dBA (som motsvarar en äldre fasad med kopplade tvåglasfönster) överskrider något av riktvärdena inomhus vid den nyplanerade bebyggelsen (se fetmarkerat i tabell nedan1). Vid den nyplanerade bebyggelsen bör därför fasaderna dämpa ljud från vägtrafik med minst 29 dBA för att klara riktvärdena inomhus.

Punkt	Ekvivalent ljudnivå Utomhus vid fasad	Maximal ljudnivå Utomhus vid fasad	Ekvivalent ljudnivå Inomhus	Maximal ljudnivå Inomhus
Nyplanerad bebyggelse				
1	54 dBA	72 dBA	29 dBA	<b>47 dBA</b>
2	54 dBA	69 dBA	29 dBA	44 dBA
3	52 dBA	67 dBA	27 dBA	42 dBA
4	54 dBA	74 dBA	29 dBA	<b>49 dBA</b>
5	52 dBA	69 dBA	27 dBA	44 dBA
Riktvärde (frifältsvärde)	55 dBA	-	30 dBA	45 dBA

Beräknade ljudnivåer dBA, utomhus vid fasad (frifältsvärde) och inomhus (med antagen 25 dBA fasaddämpning) med uppräknade trafikmängder för år 2035. Våning 1 (+ 2 m). Fetmarkerat överskrider riktvärdet.

Trafiken till och från det studerade nyplanerade området ger ingen hörbar påverkan på ljudnivåerna. Det krävs stora förändringar i trafikmängden för att det ska påverka ljudnivån. För att den ekvivalenta ljudnivån ska förändras med t ex 1 dBA så krävs en ökning/minskning av trafikmängden med drygt 30 %.

### **Beräknade ljudnivåer vid uteplatser**

Vid uteplatser och balkonger är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA (inklusive egenreflexer). För maximal ljudnivå finns inget riktvärde utomhus vid fasad (frifältsvärde) men finns en uteplats eller balkong är riktvärdet 70 dBA.

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid eventuell uteplats skulle överskridas med 2-4 dBA i punkt 1 och 4 men klaras i punkt 2, 3 och 5 vid de nyplanerade husen. Uteplatser bör placeras bort från vägen för att få en så låg ljudnivå som möjligt.

### **Ljudnivåer inomhus**

I nedanstående tabell visas den minsta fasaddämpning som krävs för den nyplanerade bebyggelsen vid respektive beräkningspunkt för att klara bullerriktvärdena inomhus. Fasaddämpningen kan dock enkelt göras bättre vid nybyggnation och därmed får man en riktigt god ljudkvalitet inomhus.

<b>Punkt</b>	<b>Fasadens luddämpande förmåga som krävs för att klara riktvärdena</b>
1	27 dBA
2	24 dBA
3	22 dBA
4	29 dBA
5	24 dBA

Fasadisolering vid respektive beräkningspunkt som krävs för att klara riktvärdena inomhus.

### **Teknisk försörjning**

Inom planområdets sydöstra del finns område med ledningsrätt som skyddas genom u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom planområdet finns också en transformatorstation som skyddas genom planbestämmelse E, teknisk anläggning. Från transformatorstation till möjlig byggrätt för bostäder finns ett skyddsavstånd på 5 meter där byggnad ej får uppföras

#### *Energiförsörjning*

Planområdet ligger inom befintligt fjärrvärmeområde och i närheten av befintligt natur- och biogas nät.



### *Vatten och spillvatten*

Planområdet ska anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledningar finns i Karstorpsvägen och Pilgatan.

### *Dagvattenhantering*

Planområdet kan anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten kan kopplas till befintliga ledningar i Karstorpsvägen eller Pilgatan. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet. Dagvatten ska dimensioneras utifrån tio års regn och tio minuters nederbörd. Lokalt omhändertagande av dagvatten och fördröjning inom planområdet kan till exempel ske med växttak, att takvatten avleds ovan mark och ett mindre dike i nord-sydlig riktning genom planområdet. Vilka lösningar som blir aktuella regleras ej genom föreliggande detaljplan men kommer att vara en del inom ramen för kompensation vid exploatering eller försäljning.

### *Renhållning*

Plats för renhållningskärl ska finnas inom egen fastighet.

## KONSEKVENSER

### Mark

Planförslaget innebär ändrad markanvändning från allmänt ändamål, gata, och park/plantering i gällande detaljplan till område för park, bostäder, gata och teknisk anläggning.

### Trafik

Planförslaget bedöms leda till en ökning av cirka 24 fordon/dygn vilket bedöms som ringa.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Planförslaget innebär att det skapas utrymme för en kombinerad gång- och cykelväg samt en gångbana längs Pilgatan vilket bedöms leda till en säkrare trafikmiljö.

#### *Parkering*

Planförslaget innebär att 10 parkeringsplatser på allmän plats försvinner.

### Teknisk försörjning

Planförslaget genererar ej utökning av teknisk försörjning.

### Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande.

### Luft

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

### Hälsa och säkerhet

#### *Tillkommande buller genom planen*

Trafikökningen till och från de nyplanerade området ger ingen hörbar påverkan på ljudnivåerna. Nyttillkommande bebyggelse klarar gällande riktvärden genom bestämmelse om fasaddämpning.

#### *Tillkommande skuggning genom planen*

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

### Natur

Planförslaget innebär att cirka 2300 m<sup>2</sup> gräsmatta med ädellövträd (ask, lönn, lind) tas i anspråk för exploatering. Ianspråktagandet av naturmarken får vägas mot samhällsintresset av stads- eller infrastrukturutveckling där

syftet är att möjliggöra byggnation i anslutning till befintlig tätortsstruktur.

#### *Miljökompensation*

Mark som ej kan balanseras inom planområdet ska balanseras i närheten av planområdet (Östra eller Västra Hagen eller Pilängsparken) för att skapa nya miljöer i anslutning till dessa. Kostnaden för kompensation och utredningar inför denna belastar projektet.

#### **Riksintressen**

##### *Kustzon*

Planförslaget innebär en förtätning av Lomma tätort men detta bedöms ej påverka riksintresset för kustzonen då bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## **Mark**

### *Nuvarande användning*

Del av Karstorpsvägen, Pilgatan, Vattenverksgatan och Barkgatan ingår i planområdet som genomkorsas av Vattenverksgatan. Norra delen utgörs av en lekplats omgärdad av en avenbokshäck och avenbok samt en gräsyta. Södra delen består av en inhägnad gräsyta med ädellövträd (ask, lönn, lind) och området används idag som bland annat hundrastgård. På södra delen ligger ett vattenverk som ej längre är i drift. Vattenverket består ovan mark av en byggnad (den västra byggnaden) och delvis under mark finns ett underjordiskt vattenmagasin (lågreservoar) som avtecknas på marken som en gräsklädd förhöjd yta. Samtliga kommunaltekniska anläggningar som tillhör vattenverket avses att rivas. Inom planområdet finns även en transformatorstation.

### *Geoteknik*

Enligt översiktlig jordartskarta ligger norra delen av planområdet inom område med lera och södra delen inom område med sand/grus/block.

### *Markradon*

Enligt översiktlig kartering ligger planområdet inom lågriskområde.

### *Markföroreningar*

Enligt utförd markmiljöundersökning utförd av Reinertsen Sverige AB: Markmiljöundersökning Vattenverkstomten Lomma 20150311, ligger samtliga analyserade ämnen under Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning, KM. Känslig markanvändning är markområden där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Mark där föroreningarna inte överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för KM kan användas för dagis, bostäder mm. Prover har inte tagits under cistern och befintliga byggnader. Påträffas markförorening i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

## **Trafik**

Planområdet trafikeras via Karstorpsvägen som är en av tre huvudinfarter till Lomma tätort. Hastigheten på Karstorpsvägen är 40 km/h, på övriga vägar är hastighetsbegränsningen 30 km/h.

Närmaste kollektivtrafikanslutning ligger inom planområdet längs Karstorpsvägen.

### *Biltrafik*

Lomma kommun har tagit fram utredningen *Plan- eller planskilda korsningar i Lomma - en utredning av möjligheter* (PM 2013:36 Trivector). I denna studeras hur utfall av hur olika lösningar för planskildheter vid de tre järnvägs korsningarna i centrala Lomma påverkar biltrafikflödet och trafikarbetet år 2025. Utifrån denna utredning har Lomma kommun valt att arbeta vidare med förslaget med planskild korsning vid Vinstorpsvägen medan både Industrigatan och Karstorpsvägen förblir plankorsningar med bommar. Detta innebär att det blir mindre attraktivt att välja Karstorpsvägen och Industrigatan för passage över järnvägen då bommarna kommer att vara nedfällda stora delar av en framtida maxtimma.

Detta alternativ innebär att trafiken på Pilgatan blir 1000 ÅDT (årsdygnstrafik) och trafiken på Karstorpsvägen öster om Pilgatan blir 3200 och väster om Pilgatan 2300 ÅDT.

### *Gång- och cykeltrafik*

Längs Karstorpsvägen finns separerad gång- och cykelväg på båda sidorna. Längs Pilgatan finns separerade gångbanor på båda sidorna medan cykeltrafik sker i blandtrafik. Vid busshållplatsen på norra sidan av Karstorpsvägen finns en cykelparkering som används av de som åker buss. Många skolbarn använder Karstorpsvägen och Pilgatan på väg till och från skolan.

### *Parkering*

Enligt Lomma kommuns p-norm (antagen av kommunfullmäktige 20131212) så är p-normen för enbostadshus enligt följande:

	Boende Bpl/lgh	Besökare Bpl/lgh	Totalt Bpl/lgh	Totalt Bpl/1000 m <sup>2</sup> BTA
Enbostadshus, gemensam p-plats	1,1	0,2	1,3	13
Enbostadshus, egen p-plats	2,0	-	2,0	-

Längs Vattenverksgatan finns en allmän parkering för 10 bilar.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, vatten och dagvatten. Planförslaget innebär inte att dess kapacitet behöver utökas. Planområdet ligger även inom befintligt fjärrvärmeområde och i närheten av distributionsledningar för natur- och biogas.

## Vatten

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet för Alnarpsån. Ån har god kemisk status och dålig ekologisk status. Lommabukten är slutlig mottagare av dagvattnet och Lommabukten uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Dagvatten från området rinner med självfall ner Karstorpsvägen till pumpstationen vid korsningen Karstorpsvägen/Centrumgatan och pumpas sedan ut i havet.

## Luft

Enligt beräkningar; *Emissioner och luftkvalitet i Skånes kommuner, rapport från Skånes luftvårdsförbund och Malmö stad (2009)*; innehålls riktvärdena för miljökvalitetsnormen för luft (kvävedioxid och PM 10) i Lomma kommun.

## Hälsa och säkerhet

*Vägtrafikbuller; tågtrafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

Ekvivalentnivå

55 dBA (ute, frifältsvärde)

30 dBA (inne)

Maximal ljudnivå

70 dBA (ute vid uteplats, frifältsvärde)

45 dBA (inne, nattetid)

*Transporter av farligt gods*

Karstorpsvägen är ej utpekad transportled för farligt gods.

*Vibrationer*

Planområdet ligger ej i anslutning till verksamhet som orsakar vibrationer.

*Elektromagnetism*

Planområdet ligger ej i närheten av järnväg eller kraftledning.

*Gasledning högtryck*

Planområdet ligger ej i närheten av gasledning (högtryck).

*Översvämning (regn eller högvatten)*

Planområdet ligger ej inom område som påverkas av översvämning enligt Lomma kommuns översvämningskartering.

## Natur

Planområdet är ej utpekad i Lomma kommuns naturmiljöprogram.

### *Biotopskydd*

Inget utpekade biotopskydd finns inom planområdet.

### *Strandskydd*

Planområdet ligger ej inom strandskyddsområde.

### *Landskapsbildsskydd*

Planområdet ligger ej inom landskapsbildsskyddsområde.

### *Naturreservat*

Planområdet ligger ej inom naturreservat.

### *Miljökompensation*

Miljökompensation i form av balanseringsprincipen är en metod som kan användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras. I första hand ska negativ påverkan undvikas och i andra hand minimeras. De negativa effekter som kvarstår därefter ska kompenseras. Enligt gällande översiktsplan ska balanseringsprincipen användas vid all exploatering, så långt det är rimligt.

## **Kultur**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

I Lomma kommuns kulturmiljöprogram är inga fastigheter inom planområdet utpekade. Planområdet ligger dock inom ett område som är utpekade i kulturmiljöprogrammet och om detta skrivs bland annat att i början av 50-talet byggdes Pilängskolan i Lomma, som vid denna tid expanderade i snabb takt. Söder om skolan uppfördes villor i mitten av 50-talet, bland annat en rad Myresjöhus på Pilgatans västra sida (väster om planområdet). Dessa villor är idag relativt bevarade i sin enhetliga utformning, och de skapar en sammanhållen gatubild och området utgör en miljö med kulturvärden att värna om. Enhetligheten i bebyggelsens utformning och placering är ett viktigt karaktärsdrag. Eventuell ny bebyggelse i området ska anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel. Tomterna bör avgränsas mot gatan med häckar eller staket. Plank eller murar är direkt olämpliga.

## **Riksintresse**

Området ligger inom riksintresseområde för kustzonen. I övrigt berörs planområdet ej av något riksintresse.

## **Service**

Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Lomma centrum där social och kommersiell service finns. Cirka 150 meter från planområdet finns skola och förskola.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Kommunala beslut i denna planprocess*

2013-09-18 gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att pröva lämpligheten för bostäder eller kommunal verksamhet inom området.

### *Översiktsplan*

Planområdet är inte utpekad som förändringsområde i Lomma kommuns översiktsplan men ligger inom Lomma tätort. En utbyggnad av bostäder i planområdet motiveras av att det är en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse där befintlig infrastruktur finns. Planförslaget bevarar befintligt parkområde och enbart kvartersmark för allmänt ändamål ianspråkats för bostadsändamål.

### *Detaljplaner*

För området gäller *Förslag till ändring av stadsplan för del av Vinstorpsområdet* som vann laga kraft 1979-01-16. Planen saknar genomförandetid. Södra delen av rubricerat planområde är utpekad för allmänt ändamål, norra delen för park/plantering och gatan som genomkorsar planområdet är utpekad som gata.

### *Kulturmiljöprogram*

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att planområdet ingår i område 15 (typhus från 1950-talet, Pilgatan).

### *Naturmiljöprogram med grönplan*

Planområdet finns ej utpekad i Lomma kommuns naturmiljöprogram med grönplan, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11.

## BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

### **Behov av miljöbedömning**

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL, de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, enligt 6 kap 11-18 § och 22 § MB, tillämpas.

Kriterierna som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4, ska beaktas vid den behovsbedömning om betydande miljöpåverkan som kommunen upprättar.

I arbetet med behovsbedömningen har tjänstemän från miljökontor och plankontor samt miljöutredare från kommunledningskontoret deltagit.

### **Motiverat ställningstagande**

Den samlade bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Övriga miljöfrågor redovisas i planbeskrivningen.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## Organisatoriska och ekonomiska frågor

### *Ansvarsfördelning*

Fastighetsägare är huvudexploatör för tillkommande bebyggelse.

### *Huvudmannaskap för allmänna platser*

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### *Planförfarande*

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

### *Avtal*

Vid försäljning av mark ska avtal tecknas vad gäller kostnader för rivning av vattenverket, gatukostnader och miljökompensation.

## Administrativa bestämmelser

### *Genomförandetid*

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

## Tekniska åtgärder

### *Utbyggnad av allmänna anläggningar*

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om/rivs:

Rivning av vattenverket

- Gång- och cykelväg längs Pilgatan

### *Sanering av förorenad mark*

Inga kända föroreningar finns inom området. Eventuell sanering ska bekostas av fastighetsägaren.

## Miljökompensation

Kostnader för miljökompensation och utredningar gällande miljökompensation belastar projektet.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Fastighetsbildning*

Ny fastighetsbildning kan ske med stöd av rubricerad detaljplan. Alla fastigheter inom planområdet ägs av Lomma kommun. Planområdet är utlagt som kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning samt allmän platsmark för park respektive huvud- och lokalgata. Allmän platsmark kvarstår inom fastigheterna Vinstorp 31:1 och Karstorp 27:3.

Transformatorstation är säkerställd genom ledningsrätt.

Ledningsrätter inom kvartersmark säkerställs genom u-områden.

Konsekvenser för Vinstorp 31:1:

Område för bostadsändamål avses avstyckas i ny fastighet inom vilken det kommer finnas u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

*Ledningsrätt m m*

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren.

*Ansökan om fastighetsbildning m m*

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Planeringsavdelningen

Anders Nyquist  
planeringschef

Linnea Qvarnström  
planarkitekt