



**Grundkarta**  
**KARSTORP 12:1 M FL**  
**(Folkets hus)**

Strandvägen  
i Lomma, Lomma kommun, Skåne län  
Upprättad 2013-10-23  
Miljö- och Bygghälsöförvaltningen,  
Lomma kommun

Christel Nilsson  
Karttekniker

Skala: 1:1000  
Måtklass: III  
Koordinat-system: SWEREF 99 13.30  
Höjdsystem: RH2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Fastighetsgräns                              | Buskage, kant    |
| 12:1 Fastighetsbeteckning                    | GC-väg           |
| Ledningsrätt                                 | Ägoslagsgräns    |
| Allmän byggnad                               | Väggkant         |
| Bostads- resp uthus karterat efter takkontur | Belysningsstolpe |
| Skämtak                                      | Flaggstång       |
| Bostads- resp uthus karterat efter husliv    | Lövträd          |
| Distributionsbyggnad, transformator          | Rutnätspunkt     |
|                                              | Avvägd höjd      |

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      |
| Administrativ gräns |

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| HUVUDGATA | Trafik mellan områden            |
| LOKALGATA | Lokaltrafik                      |
| GC-VÄG    | Gång- och cykelväg               |
| TORG      | Gångtrafik och publik verksamhet |
| PARK      | Anlagd park                      |

**Kvartersmark**

|   |                    |
|---|--------------------|
| E | Teknisk anläggning |
| P | Parkering          |
| S | Skola              |

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| plantering | Plantering ska finnas         |
| träd       | Trädplantering ska finnas     |
| gc-väg     | Gång- och cykelväg ska finnas |

**UTNYTTJANDEGRAD**

e Största byggnadsarea i m²

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| Byggnad får inte uppföras                                        |
| Marken får endast bebyggas med förråd                            |
| Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |

**MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)**

**Mark och vegetation**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| träd                                 | Träd ska finnas |
| Körbar förbindelse får inte anordnas |                 |

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

II Högsta antal våningar

Nivå på färdigt golv ska vara minst 3 meter över havets medelvattenstånd

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Högsta byggnadshöjd i meter                                                                                        |
| Högsta totalhöjd i meter                                                                                           |
| Minsta resp. största taklutning i grader                                                                           |
| Växttak                                                                                                            |
| Ny bebyggelse ska utformas med fasader av tegel, slammat tegel eller puts. Inslag av andra material får förekomma. |

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

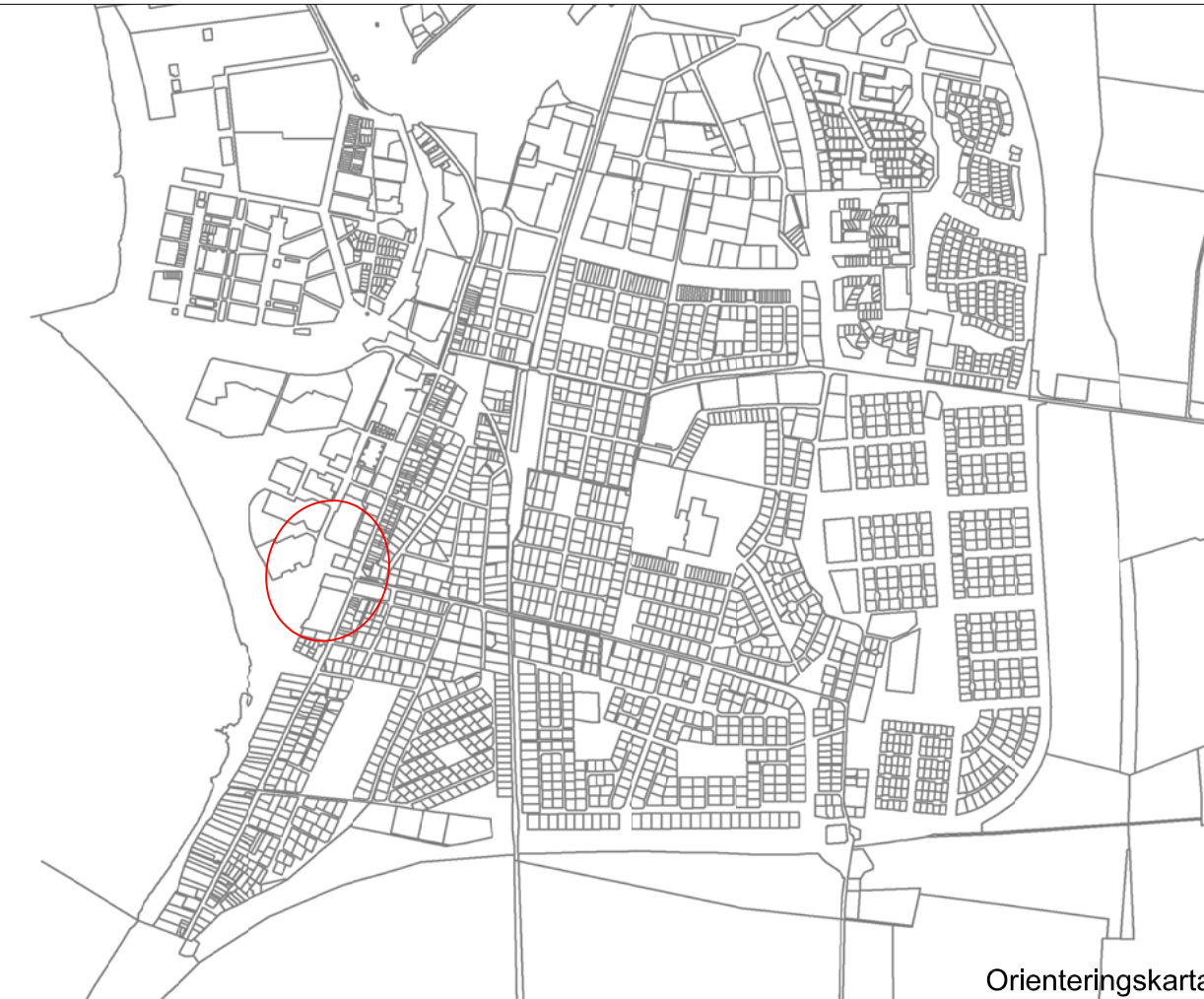
**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Innan lov beviljas ska, inom område för skola, markförening vara slutligt avhjälpna för det ändamål som planen anger

a Strandskyddet är upphävt

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

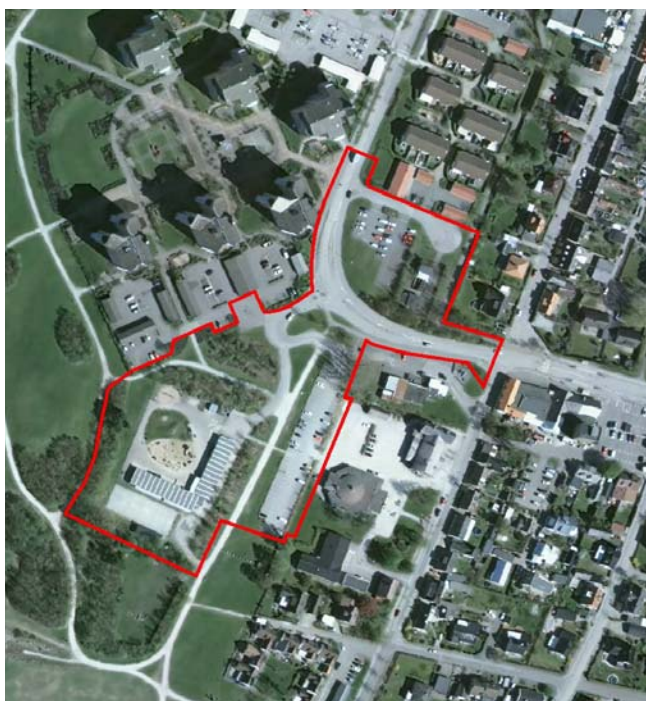


Detaljplan för  
del av Lomma 33:11 m.fl, i Lomma  
Lomma kommun (område vid Sjögräsgratan)  
PLANKARTA  
Upprättad 2015-08-19

Antagandehandling



## Detaljplan för del av Lomma 33:11 m.fl. i Lomma, Lomma kommun (område vid Sjögräsgatan)



Ortofoto över planområdet

### HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2015-08-12
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse 2015-02-03
- Granskningsutlåtande 2015-05-06
- Behovsbedömning 2013-09-23
- Åtgärdsförslag korsningen Karstorpssvägen - Centrumgatan 2014-01-31
- Miljövärdesbedömning 2015-01-19
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Markmiljö, inklusive miljötekniska kommentarer 2014-12-03, rev 2015-07-07, rev 2015-07-10
- PM-Markmiljö Riskbaserad åtgärdsplan för nybyggnad av förskola samt ombyggnad av parkmiljö 2015-07-11

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

## PLANBESKRIVNING

---

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för park, torg, teknisk anläggning samt skola. I samband med planarbetet sker en översyn av trafik- och parkeringssituationen inom planområdet. Vid utformningen av byggnader och miljöer, ska med tanke på det fina läget och att det är den södra porten in till Lomma, särskild vikt läggas vid att utförandet harmonierar med miljön runt omkring.

Planförslaget innefattar:

- allmän platsmark för torg, gatu- och parkmark och gång- och cykelväg
- kvartersmark för parkering, skola och teknisk anläggning

### PLANDATA

#### Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i södra Lomma tätort och avgränsas av parkområde, bostadsbebyggelse, bilvårdsanläggning och området runt Lomma Folkets Hus. Planområdet omfattar cirka 2,5 ha.

#### Markägare

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Lomma 33:11 | Lomma kommun             |
| Lomma 33:23 | Lomma kommun             |
| Lomma 33:22 | HSB:s Brf Sjöhem i Lomma |

### PLANFÖRSLAG

#### Struktur och huvuddisposition

Planområdet är betydelsefullt genom sitt strategiska läge som en södra port in i Lomma centrum. Förslaget syftar till ökad framkomlighet för oskyddade trafikanter med fortsatt god framkomlighet för biltrafiken. Genom ett avsmalnat gaturum, gång- och cykelbana på båda sidorna av gatan, kompletterat med trädplanteringar, så får platsen och gaturummet en sammanhållen karaktär. Entrén till grönområdet i söder ges möjlighet till en grönare inramning och möts i norr av ett torg. Här skapas en södra port in till Lomma centrum och även en koppling mellan Lommastråket och strandstråket.

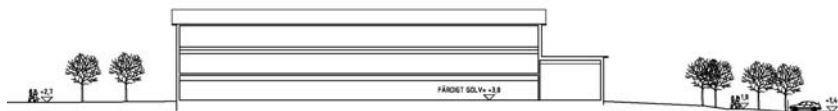


Illustration

## Tillkommande bebyggelse

### Offentliga byggnader

I södra delen av planområdet föreslås ett område för skola i två våningar i den västra delen och i en våning i den östra delen för ett mer effektivt utnyttjande av mark. Skolan ges en lägre höjd i den östra delen för att byggnaden ej ska dominera passagen ner mot Saltjöbadsparken/Lomma Saltjöbad. I övrigt så ligger området avskilt från övrig bebyggelse och omges av uppvuxen grönska och väster om planområdet finns en vall mot havet. Detta har sammantaget gjort att det bedömts att platsen klarar en högre bebyggelse.



Principsektion Wigot-konsult Leif Hörberg 2015-02-03 (AA)

Inom område för skola medges en byggnadsarea på 1800 m<sup>2</sup> i två våningar och en byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> i en våning med en maximal byggnadshöjd om 7,5 respektive 5 meter och en taklutning på 2-27 °. Planen reglerar 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. Byggnaden ska utformas som en solitär med hög arkitektonisk kvalitet. Uppvuxet buskage

bedöms som en tillgång för både barn, växter och djurliv och stora delar skyddas i planen för att bibehålla den naturlika inramningen.

Färdigt golv ska vara minst +3,0 meter över havets medelvattenstånd.

#### *Strandskydd*

Inom den del där strandskyddet återinträder (rödmarkerat på ortofoto nedan), enligt MB (miljöbalken) 7 kap 18g §, föreslås strandskyddet att upphävas, i enlighet med PBL (plan- och bygglagen) 4 kap 17.

Ett upphävande föreslås för att skapa en funktionsduglig och tillräckligt stor skolgård för tillkommande skola utan att inkräkta på befintlig gångväg och allmänhetens tillgång till strandområdet. Den del där strandskydd föreslås upphävas omfattar ej område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (MB 7 kap 18f§).



Planområdet markerat med gul linje och område där strandskydd upphävs markerat med röd linje

Ianspråktagandet av det strandskyddade området för utbyggnad av skola anses i detta fall väga tyngre än strandskyddet då planförslaget ej omöjliggör allmänhetens tillgång eller hotar växt- och djurlivet i betydande omfattning. Andra lokaliseringar av skola har studerats men ej bedömts lämpliga, bland annat på grund av markägoförhållanden, en alltför stor centralisering av befintliga skolor och en önskan av att ej ianspråkta jordbruksmark. En utbyggnad av skola inom föreliggande område innebär en utbyggnad som är strategiskt placerad i

förhållande till övriga skolor, infrastruktur och i förhållande till befolkningsunderlag.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och strandskyddet ska bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Föreslaget upphävande bedöms ej hindra detta då befintlig gångstig ligger utanför planområdet och omfattas därmed ej av upphävandet. Den del som föreslås få ett upphävt strandskydd utgörs av grusplan (med boulebana) och anlagd gräsmatta och är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att denna del saknar betydelse för strandskyddets syfte. Resterande del utgörs av en vall med uppvuxen naturlig planering med framförallt pilträd (*salix* sp). Inom den del som är trädbevuxen kommer, genom planbestämmelser, att regleras förbud mot att uppföra byggnad, området kommer även att omfattas av egenskapsbestämmelsen "träd" (träd ska finnas) för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (MB 7 kap 18f §).

Motiv för upphävandet kan slutligen sammanfattas med att de särskilda skäl som åberopas är att delar av området redan är ianspråktaget, och att området behövs för att utvidga och säkerställa en pågående verksamhet. Området behövs även för att tillgodose ett mycket angeläget intresse (skola) då Lomma kommun de senaste åren haft en stor befolkningsökning och för att möta denna växande befolkning behövs förstärkning av skolor i den södra kommundelen.

#### *Markförorening*

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (miljö- och byggnadsnämnden). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpandeåtgärd av förorenad mark genomförs ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas. Enligt 4 kap 14 § Plan- och bygglagen får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar, inom område för skola, genom en administrativ planbestämmelse: *Innan lov beviljas ska markföroreningar, inom område för skola och park, vara slutligt avhjälppta för det ändamål som planen anger.*

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



och tillsynsmyndigheten underrättas. I övrigt beslutade miljö- och byggnadsnämnden 2015-08-10 om informationsplikt och föreläggande vid byggande av Strandskolan och omgivande parkmark, del av Lomma 33:11, gällande arbetsmaskiner och läckage samt buller.

I den utredning som tagits fram, PM Markmiljö 2015-07-11, konstateras att befintlig ytjord, ca 0-0,5/1 m och naturlig mineraljord från ca 2 m djup är rena. Blandad fyllnings- och organisk jord däremellan är förorenad av PAH och vissa tungmetaller i låga till måttliga halter. En riskbaserad åtgärdsplan, PM Markmiljö 2015-07-11, har därför utarbetats. Åtgärdsplanen baseras på en riskbedömning utifrån utförda analyser, de aktuella förutsättningarna och Naturvårdsverkets regelverk och beräkningsmodell. Olika åtgärdsalternativ har utretts. Vid utförd riskbedömning har platsspecifika riktvärden beräknats och åtgärds mål föreslagits. Föreslagna åtgärds mål har resulterat i att inga miljömässiga åtgärder behöver utföras. Ett alternativ med massbyte av förorenad jord under nya byggnader finns men är mer kostnadskrävande och har i nuläget inte heller bedömts vara miljömässigt motiverat.

#### *Tekniska anläggningar*

Inom planområdet föreslås två pumpstationer. Den södra inrymmer pumpstation för spillvatten och den norra pumpstation för dagvatten. Stor omsorg ska ägnas åt pumpstationernas utformning då de ligger på en central plats och är en del av Lommas södra port.

#### *Pumpstation spillvatten*

Området med pumpstation åsätts med planbestämmelse *teknisk anläggning* och omfattar cirka 600 m<sup>2</sup>. Inom området medges en byggnad med en byggnadsarea på maximalt 80 m<sup>2</sup> med en totalhöjd på högst 5,0 m.



Illustration av pumpstation för spillvatten sedd från Lomma 33:44 (höghusen norr om Sjögräsgatan)

illustration: Madeleine Gross Liljenström

Pumpstation dagvatten

Område med pumpstation åsätts med planbestämmelse *teknisk anläggning* och omfattar cirka 700 m<sup>2</sup>. Inom området medges en byggnad med en byggnadsarea på maximalt 120 m<sup>2</sup> med en totalhöjd på högst 5,0 m.

### Grönstruktur och offentliga rum

Befintlig parkmark åläggs med planbestämmelsen PARK och denna planbestämmelse inrymmer alla gängse slag av parkanläggningar. Till park hör gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner, scener, kiosker med mera. Den del av planområdet som ligger inom strandskydd ligger inom PARK.

#### Offentliga platser

Norr om parkeringen vid Folkets Hus ges möjlighet till en mindre park (1) som ger möjlighet en grön entré till Strandparken och Saltsjöbadsparken. För att koppla samman Lomma centrum och strandstråket ges möjlighet till passage (2) över Karstorpssvägen i befintlig gång- och cykelvägs förlängning. Denna passage bör markeras, genom till exempel upphöjning av korsningen, för att signalera att här börjar Lomma centrum. Parken vid Folkets Hus ges möjlighet att mötas upp av ett torg (3) norr om Karstorpssvägen. Genom torget ges möjlighet till en gångväg norrut till Lomma centrum.



Offentliga platser illustration



### *Miljökompensation*

Den grönyta som försvinner ska i exploateringsskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation ske på annan plats i kommunen. I föreliggande detaljplan kan kompensation ske inom planområdet eller i dess direkta närhet inom strandområdet. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan. En miljövärdesbedömning (2015-01-20) är framtagen som redovisar vilka värden som riskerar att försvinna och hur kompensation kan ske i föreliggande detaljplan. En beskrivning av hur värden ska ersättas ska finnas innan bygglov ges/exploatering sker.

### **Fornlämningar**

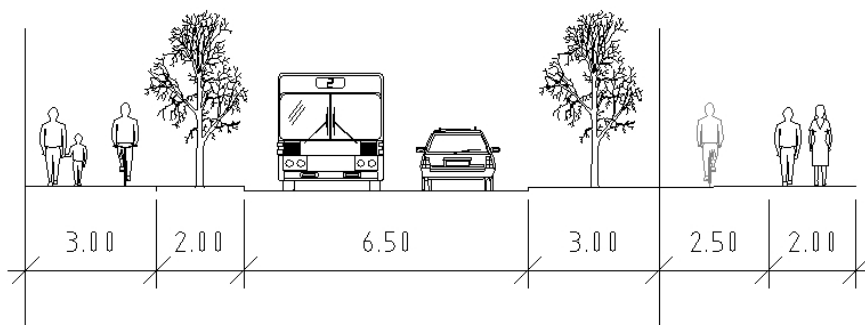
Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### **Trafik**

Planförslaget avser leda till ökad framkomlighet för gående och cyklister på båda sidor av Karstorpsvägen/Centrumgatan tillsammans med fortsatt god framkomlighet för biltrafiken. Genom fortsatt trädplantering söderut längs Centrumgatan och vidare ut på Karstorpsvägen knyts planområdet ihop med centrum. I korsningen Karstorpsvägen/Centrumgatan skapas en möjlighet för en visuell platsbildning som markerar en port in till Lomma centrum. Genom att smalna av körbanebredd, anlägga gång- och cykelbana på båda sidorna av gatan och komplettera med trädplanteringar så får platsen och gaturummet en tydligare karaktär.



Principlösning korsningen Karstorpssvägen - Centrumgatan med gång och cykelvägar på båda sidorna



Principskiss ny sektion (AA)

### **Biltrafik**

Karstorpssvägen och Centrumgatan är huvudlänkar i gatunätet och kommer att åsättas med planbestämmelsen HUVUDGATA. Sjögräsgatan och Tånggatan kommer att åsättas med planbestämmelsen LOKALGATA

Räddningstjänsten behöver ha möjlighet att komma till med sina fordon på två gångvägar vid Lomma 33:44 och det ska säkerställas vid projektering av gatan.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget ger utrymme för en kombinerad gång- och cykelbana på 3 meter på västra sidan av Centrumgatan och södra sidan av Karstorpssvägen. Denna följs av en planteringsyta

på 2 meter med träd för att skapa ett trygghetsavstånd och att skapa en enhetlighet och avgränsning av gaturummet. För att ytterligare knyta an till Centrumgatans sektion föreslås på östra sidan av Centrumgatan och norra sidan av Karstorpsvägen en gångbana på 2,0 meter, en cykelbana på 2,5 meter och närmast gatan en planteringsyta på 3,0 meter.

Väster om Strandvägen ligger idag gång- och cykelvägen på norra sidan av Karstorpsvägen innanför en trädplantering, i planförslaget flyttas den ut längs med gatan för att skapa en enhetlighet och tydlighet i gaturummet.

För att knyta samman kvarteren söder om Karstorpsvägen med Lomma centrum ges möjlighet till en ny passage som en förlängning av cykelstråket till och från Malmö. Den nya passagen föreslås höjas upp för att säkerställa låg hastighet i korsningspunkten.

#### *Utformning av gator*

Delar av Karstorpsvägen och Centrumgatan åsätts med utfartsförbud. Sjögräsgatan är dimensionerad för 12 meters lastbilar till förskolan och pumpstationen. Tånggatan har en bredd på 6,5 meter och en vändplan på 19,0 meter i diameter. Huvudvägarna inom planområdet får en körbana, 6,5 meter, och vänstersvängsfältet vid Sjögräsgatan tas bort för att ge lägre hastigheter och leda till minskad barriäreffekt. För att inte hindra framkomligheten för kollektivtrafiken har körfälten in i korsningen breddats upp.

#### *Parkering och angöring*

För skola är p-normen 8 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA och detta kan lösas inom kvartersmark för skola eller parkering.

Parkeringen i planområdets södra del, som planläggs som kvartersmark, föreslås utökas till att totalt inrymma cirka 100 platser. I anslutning till Lomma 33:44 utökas parkeringsmöjligheterna för bostäderna norr om planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Energiförsörjning*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme. Ledningar som har ledningsrätt, eller annan rättighet, kommer inom planområdet förse med u-område inom kvartersmark.

#### *Pumpstation*

Ledningar som tillhör pumpstationerna kommer förse med u-område inom kvartersmark.

#### *Vatten och spillvatten*

Ny bebyggelse ska kopplas till det kommunala vatten- och spillvattenätet.



#### *Dagvattenhantering*

Ny bebyggelse kan kopplas till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten ska fördröjas inom tomtmark. Tömningsflödet från de fördröjda ytorna får max vara 10 l/s/ha (gäller för 10 års regn med 10 minuters varaktighet dvs cirka 250 l/s ha).

#### *Renhållning*

Källsortering och sophantering ska ske enligt den för tidpunkten gällande kommunala standarden.

## KONSEKVENSER

### Mark

Inom planområdet sker det förändringar i framförallt två delområden. I övrigt sker det en omgestaltning av gaturummet där gång- och cykeltrafiken prioriteras.



Delområden

Inom norra delen av planområdet planläggs för en torgyta och teknisk anläggning där planen idag medger p-plats och allmänt ändamål. I södra delen planläggs för utökad parkering, teknisk anläggning, park samt skola där planen idag medger fritidsområde och parkering.

### Trafik

Utbyggnadsmöjligheter för skola bedöms leda till att trafiken ökar något, bland annat kommer skolbuss eventuellt att behöva angöra skolan vilket kan ske inom planområdet eller via Strandvägen.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Planförslaget bedöms leda till säkrare gång- och cykelvägar genom planområdet samt ökad framkomlighet och tillgänglighet.

## **Teknisk försörjning**

Ny eller utbyggd teknisk försörjning av el, vatten och spillvatten, dagvatten och tele-/datanät bedöms inte krävas för ett plangenomförande.

## **Vatten**

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

## **Luft**

Trafikförändringen som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Tillkommande buller genom planen*

Det krävs stora förändringar i trafikmängden för att det ska påverka ljudnivåerna. För att den ekvivalenta ljudnivån ska förändras med 1 dBA krävs en ökning eller minskning av trafikmängden med drygt 30 %. Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av gällande riktvärden för trafikbuller vid befintlig bebyggelse.

## **Natur**

Planförslaget innebär att naturlika planteringar och buskage tas i anspråk för exploatering. Inspråktagandet av naturmarken får vägas mot samhällsintresset av stads- eller infrastrukturutveckling där syftet är att möjliggöra byggnation i anslutning till befintlig tätortsstruktur. Planförslaget innebär också att befintlig boulevard ej ryms inom planområdet.

### *Strandskydd*

Planförslaget innebär att strandskydd (som återinträder då en ny detaljplan tas fram) kommer att upphävas.

### *Miljökompensation*

Mark som inte kan kompenseras för inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet. Kostnaden för kompensation och utredningar inför denna belastar exploatören.

## **Kultur**

Planförslaget påverkar inte det regionala kulturmiljöstråket eller den regionalt särskilt värdefulla kulturmiljön som är utpekad i Lomma kommuns översiktsplan. Planförslaget påverkar inte heller de områden/byggnader som är utpekade i Lomma kommuns kulturmiljöprogram och som ligger i direkt anslutning till planområdet.

## **Riksintressen**

### *Kustzon*

Området ingår i riksintresset för kustzonen, dock utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Mark

### *Nuvarande användning*

Planområdet omfattar cirka 2,5 ha med skiftande markanvändning. Idag präglas området i stor utsträckning av trafiklösningarna och upplevs som rörigt och otydligt.



Översikt: nuvarande markanvändning

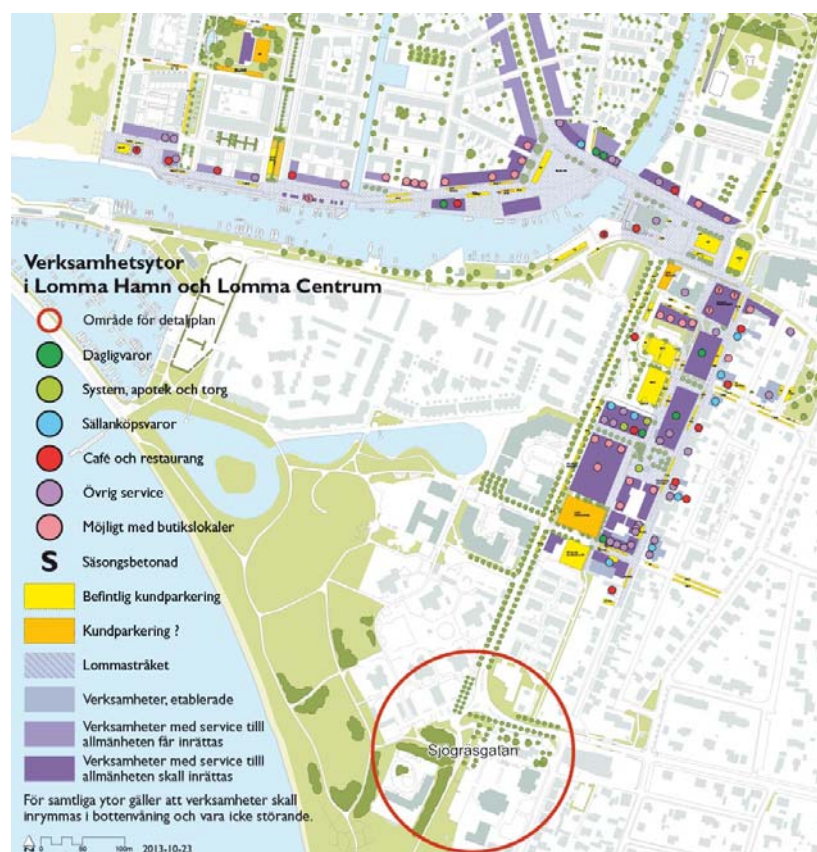
- Bostäder
- Parkering
- Pumpstation
- Glasskiosk och biltvätt
- Folkets hus, dansrotunda m.m.
- Förskola
- Boulebana
- Grönområden
- Kommunikationsytor
- Dagligvaruhandel

Nordväst om planområdet ligger flerbostadshus i 8 våningar medan resterande bostadsbebyggelse är i två våningar. I övrigt angränsar planområdet till parkmark, bilvårdsanläggning och området med Folkets Hus. Förskolan Strandpaviljongen, med 4 avdelningar, som finns inom planområdet har tillfälligt bygglov som går ut 2018-02-13. Söder om förskolan finns en boulebana och i anslutning till denna finns ett väderskydd. Förskolan och boulebanan omges av parkmark med uppvuxen vegetation. Norr om förskolan ligger en pumpstation för spillvatten och vid

Tånggatan ligger en pumpstation för dagvatten. Den norra parkeringen rymmer 38 bilplatser och den södra 73 bilplatser.

### *Strandstråket och Lommastråket*

Strandstråket är ett gångstråk längs kustlinjen i Lomma kommun som passerar väster om planområdet. Lommastråket (se karta nedan) sträcker sig från Vegagatan i söder till Tullhustorget i norr. Visionen med Lommastråket är att fylla stråket med service, handel och upplevelser.



Lommastråket med planområdet markerat

Planområdet ligger i anslutning till Strandstråket och strax söder om Lommastråket. Kopplingen mellan stråken är viktig och en länk mellan dessa skulle tillföra ytterligare en dimension till Lomma centrum.

### *Geoteknik*

Flygbilder från 1940-talet visar att delar av planområdet då låg under vatten. Därefter har området fyllts ut, enligt uppgift med blandat byggavfall och jordschakt med mera, vilket också stämmer relativt väl överens med de borrhningar som utförts i samband med markteknisk undersökningsrapport (2014-12-03, rev 2015-07-07, rev 2015-07-10).

I borrhningarna dominerar jordlagren överst av mulljord eller överbyggnad till ca 0,2 à 0,3 m djup. Därunder följer fyllning av huvudsakligen sand, mull, lera, tegel, trä, gytta m.m.

vanligen till nivåer kring den gamla havsbotten/havsvattenytan, d.v.s. kring nivå +0,0. Fyllningen vilar på naturligt sand, vanligen med organiskt innehåll, främst torv/tång och därunder från ca 2,5 m djup av lera. Kalkstenberget finns enligt SGU:s kartmaterial på nivå knappt -60, d.v.s. på ca 65 m djup.

Vid undersökningstillfällena i oktober-december 2014 och juni 2015 samt vid den geotekniska undersökningen 2004 noterades förekomst av grundvatten i observationsrör och borrhål kring nivån +0,0 (-0,2 – +0,4). Vid mätning av havsvattenytan 2004 låg den vid mättillfället ca 0,2 m lägre än i observationsrör. Grundvattennivån kan antas variera med nederbörd, årstidsväxlingar och vattenståndet i Öresund varvid högre grundvattennivåer än vad som redovisas här tidvis kan förväntas. Vattenståndsuppgifter kan normalt inhämtas från SMHI eller aktuell hamnmyndighet. Högsta högvatten (HHW<sub>100år</sub>) torde ligga på nivå drygt +1,7 och med framtida förväntat varmare klimat på drygt +2,3.

#### *Markradon*

Markradonhalten inom undersökningsområdet har uppmätts till mellan 1,3 och 3,2 kBq/m<sup>3</sup>, d.v.s. ligger inom lågriskintervallet. (Lågriskmark 0-10 kBq/m<sup>3</sup>, normalriskmark 10-50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>).

#### *Markföroreningar*

Utförda asfaltsanalyser visar inga förhöjda halter av PAH, d.v.s. asfalten är ”normal” ej s.k. ”tjärasfalt”.

Den historiska inventeringen och utförda fält- och laboratorieundersökningar inom område utpekad för skola (2014-12-33, rev 2015-07-07, rev 2015-07-10) visar att markens fyllningslager, ca 0,5-2,0 m under markytan, utgörs av blandade jord- och (bygg)avfallsmassor samt organisk jord. Fyllningsmassorna är behäftade med måttliga föroreningar av PAH-H och PAH-M samt i en punkt inom p ytan i öster även med vissa tungmetaller. Uppmätta halter är >NV-KM men <NV-MKM. Överliggande/- täckande jord- och överbyggnadsmassor, ca 0-0,4 m, verkar vara utan föroreningspåverkan, <KM och även <MRR. Underliggande mineraljord av sandjord, ca >1,8 m, är också utan påverkan, <KM och <MRR.

Analyserade grundvattenprover visar inga ämneshalter överstigande valda relevanta riktvärden av analyserade ämnen, d.v.s. tungmetaller eller organiska ämnen.

Den framtagna riskbedömningen med platsspecifika riktvärden samt mätbara åtgärds mål avser nybyggnation av förskolelokaler samt ombyggnad av park inom planområdet. I ytjordlagren (ca 0-0,5 à 1 m), naturlig mineraljord (ca >2 m) och grundvattnet i

området har inga föroreningshalter över använda riktvärden påträffats. I mellanliggande fyllnings- och organiska lager (ca 0,5/1-2 m) finns låga till måttliga föroreningshalter av PAH och i något fall av vissa tungmetaller. De förhöjda halterna ligger vanligen i spannet KM-MKM, i något fall <KM men aldrig >MKM. Inga uppmätta halter har bedömts som akuttoxiska. Förekommande ämnen bedöms som tillräckligt karterade för denna riskbedömning.

De största hälsoriskerna torde i detta fall vara att direkt exponeras för ytliga föroreningar. Ytliga föroreningar har inte påträffats i området och här till ska marken höjas med ca 1 m inom förskoletomten. Vidare bedöms exponering för inträngande ångor från eventuella lättflyktiga ämnen i marken också vara en viktig faktor. Sådana ämnen har här inte påträffats i mark och i vatten endast i halter flera hundra gånger lägre än riktvärdena. Stor prioritet på skyddsåtgärder av barriärer mot eventuella föroreningar på djupet ska finnas. Ur miljösynpunkt är det framförallt ytliga jordar inom grönområden på mark som måste tillses vara tillräckligt rena så att inte funktionen av dessa hämmas. Markecosystemet för grönytor kan normalt inte påverkas av djupare liggande föroreningar. Här till ska hänsyn tas till risken för spridning av kvarliggande föroreningar till närliggande yt- och grundvatten. Eftersom inga höga halter påträffats i grundvatten är denna risk mycket liten. Här till ska påpekas att grundvatten inte anses som skyddsvärt som resurs i en havsstrandnära miljö eftersom det där blandas med saltvatten.

För grundvatten bedöms Spimfabs (generella) riktvärden för hälsorisk vid inandning av ångor i byggnad samt för skydd av spridning till närbeläget ytvatten vara relevanta och rimliga att använda. Dessa värden har beräknats enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell med relevanta ingångsparametrar och ger en relevant skyddsnivå för platsen och dess omgivning. Inget förorenat grundvatten över dessa riktvärden har påträffats och inget grundvatten beräknas behöva hanteras. De låga halterna i grundvattnet rimmar också med de aktuella ämnernas fysikaliska och kemiska egenskaper som gör att ämnena fastläggs hårt vid (jord)partiklar och inte löses i eller sprids med (grund)vatten.

Förutom de övergripande åtgärds målen har även en platsspecifik riktvärdesberäkning för jord gjorts utifrån riskbilden. Beräkning har utförts uppdelat på två djupnivåer, yttjord respektive djup jord, för båda användningsområdena, förskola och park. I tabellen på sidan 19 visas ett urval av de mest relevanta framräknade platsspecifika riktvärdena (PSR) för jord. Vid beräkningen av dessa har Naturvårdsverkets beräkningsmodell använts. Vid framtagandet av platsvärden har vissa justeringar utförts (se PM Markmiljö 2015-07-11).

Utifrån framräknade PSR har sedan mätbara åtgärds mål (ÅM) tagits fram.

| Ämne       | Ytjord, 0-1/1,5 m | Styrande för riktvärde             | Djup jord, >1/1,5 m | Styrande för riktvärde             | KM   | MKM | FA       |
|------------|-------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------------|------|-----|----------|
| PAH-L      | 3,0               | Skydd av markmiljö                 | 20                  | Skydd av ytvatten                  | 3    | 15  | 1000     |
| PAH-M      | 3,5               | Inandning av ånga                  | 3,5                 | Inandning av ånga                  | 3    | 20  |          |
| PAH-H      | 2,0               | Intag av växter                    | 18                  | Skydd av ytvatten                  | 1    | 10  | 100      |
| Arsenik    | 10                | Bakgrundshalt                      | 40                  | Skydd av ytvatten                  | 10   | 25  | 1000     |
| Barium     | 200               | Skydd av markmiljö                 | 5000                | Skydd av ytvatten                  | 200  | 300 | 10000    |
| Bly        | 180               | Intag av jord + esp. andra källor  | 400                 | Skydd av ytvatten                  | 50   | 400 | 2500     |
| Kadmium    | 1,5               | Intag av jord + esp. andra källor  | 1,8                 | Skydd av ytvatten                  | 0,5  | 15  | 100/1000 |
| Kobolt     | 20                | Skydd av markmiljö                 | 25                  | Skydd av ytvatten                  | 15   | 35  | 100/2500 |
| Koppar     | 80                | Skydd av markmiljö                 | 250                 | Skydd av ytvatten                  | 80   | 200 | 2500     |
| Krom (tot) | 80                | Skydd av markmiljö                 | 200                 | Skydd av ytvatten                  | 80   | 150 | 10000    |
| Kviksilver | 0,35              | Inandning ånga + esp. andra källor | 0,40                | Inandning ånga + esp. andra källor | 0,25 | 2,5 | 500/1000 |
| Nickel     | 70                | Skydd av markmiljö                 | 150                 | Skydd av ytvatten                  | 40   | 120 | 100/1000 |
| Vanadin    | 100               | Skydd av markmiljö                 | 250                 | Skydd av ytvatten                  | 100  | 200 | 10000    |
| Zink       | 250               | Skydd av markmiljö                 | 1000                | Skydd av ytvatten                  | 250  | 500 | 2500     |

Beräknade platsspecifika riktvärden

För samtliga nybyggnader och markområden har följande övergripande åtgärds mål avseende markföroreningar utarbetats.

1. Verksamma eller besökande i området ska inte exponeras för skadliga halter av markföroreningar. Detta innefattar t.ex. skydd mot lättflyktiga gaser i marken samt avlägsnande av eller åtgärder för höga föroreningshalter i markens ytlager.
2. Markfunktionen på grönytor på mark ska inte påverkas negativt av markföroreningar. Detta innefattar liksom ovan avlägsnande av höga föroreningshalter i markens ytlager.
3. Återanvändning av material och mark samt minimerande av transporter. M.h.t. hållbarhetsfrågor bör man i så stor utsträckning som det är miljömässigt möjligt och ekonomiskt rimligt återanvända material från hårdgjorda ytor, grönytor m.m. och i övrigt generellt minimera borttransport av material från och transporter till området.

De mätbara åtgärds målen föreslås för fastigheten utgöras av justerade/sänkta PSR. Anledningen är både rent tekniskt m.h.t. försiktighetsprincipen och avseende oförutsedda framtida kunskaper och lagändringar samt p.g.a. psykologiska faktorer i form av osäkerhet och rädslor för framtida verksamma och besökare i området. ÅM föreslås som högst sättas till MKM i både yt- och djup jord. Högre värden bör egentligen ha kunnat väljas men eftersom inga halter över MKM uppmätts är det heller inte nödvändigt att ÅM är högre. Härmed minskas dessutom risken ytterligare. Med föreslagna ÅM för området kan sägas att ur miljö- och hälsorisksynpunkt torde ingen befintlig jord egentligen behöva bortschaktas. ÅM underskrids för samtliga uppmätta halter.

Föreslagna ÅM innebär att inga åtgärder behöver utföras. Uppmätta halter uppfyller föreslagna ÅM och en ren (<KM)



barriär om 1 à 1,5 m finns och kommer att finnas överst i markprofilen. Byggnation av ny förskoleanläggning kan med föreslagna ÅM ur markmiljösynpunkt utföras direkt på mark efter ny ca 1 m mäktig uppfyllnad för översvämningsskydd, d.v.s. på nivå ca +3. Marknivåer för befintlig park och de mindre planerade ombyggnaderna kan ligga kvar på nuvarande nivåer utan behov av uppfyllnad eller massbyte.

Även om riskerna är försumbara kan en förorening behöva åtgärdas på andra sätt än de föreslagna, om de är kostnadseffektiva och miljömässigt motiverade. I framtagna utredning (20150711) belyses, inklusive föreslagen åtgärd, totalt fem principiella åtgärder: Ingen exploatering (Nollalternativet), byggnation med föreslagna ÅM, d.v.s. inga åtgärder, massbyte av förorenade massorna under nya byggnader och i övrigt arbete efter föreslagna åtgärds mål. totalsanering, d.v.s. massbyte av alla föroreningar ned till NV-KM eller behandling på plats, (sanering in situ och/eller on site). Framtagen utredning visar att alternativet med föreslagna ÅM där inga åtgärder krävs är mest kostnadseffektivt och miljömässigt motiverat. Alternativet med massbyte under nya byggnader bedöms också som genomförbart men egentligen inte miljömässigt motiverat och blir även mer tekniskt komplicerat och tidkrävande. Inte minst erhålls ett i realiteten tillfredsställande skydd mot skadlig exponering inom området och en obefintlig risk för miljöpåverkan inom området.

En del av planområdet angränsar även till fastigheten Karstorp 13:1 (f.d. bensinstation). Inom Karstorp 13:1 (utanför planområdet) har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Fastigheten har undersökts med metalldetektor för att lokalisera eventuellt kvarlämnade cisterner. Vidare har fem skruvborrningar utförts och tre grundvattenrör installerats. För samtliga jordprov har det utförts mätning av flyktiga organiska ämnen (VOC). Tre jordprov har analyserats på laboratorium vilket omfattar bland annat alifater, aromater, PAH och bly. Vid fältarbetet noterades en svag lukt av bensin eller olja i två provpunkter. Inga halter av flyktiga organiska ämnen överskred 20 ppm. Alla analyserade parametrar i proverna ligger under respektive riktvärde (Naturvårdsverket 2009). Vid beslut med anledning av inkommen markundersökning (2010-01-25) bedömdes att inga föroreningar av betydelse har påvisats i jordlager eller grundvatten och att det då ej fanns något behov av ytterligare åtgärder.

Enligt miljöbalken råder upplysningsskyldighet; fastighetsägare som har en känd förorening inom sin fastighet som kan orsaka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö ska skyndsamt underrätta aktuell tillsynsmyndighet. Miljö- och

byggförvaltningen i Lomma kommun är informerade om ovan nämnda utredningar.

### **Trafik**

Planområdet genomkorsas av Karstorpsvägen och Centrumgatan. Södra delen av planområdet angörs via Sjögräsgatan som även försörjer bostäderna nordväst om planområdet. Norra delen angörs via Tånggatan som även försörjer bostäderna norr om Tånggatan.

Karstorpsvägen och Centrumgatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h, övriga vägar inom planområdet har 30 km/h som hastighetsbegränsning. Enligt utförd trafik- och hastighetsundersökning (Trafikmätning: Lomma, del 1 Vectura december 2013) är medelhastigheten på Karstorpsvägen öster om järnvägen (vid Linnéavägen) 46 km/h och andelen tung trafik 6 % (när undersökningen genomfördes var hastighetsbegränsningen 50 km/h). Vardagsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) på Karstorpsvägen var vid mätningen 4389 fordon.

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. 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 (hur många fordon som passerar mätpunkten den timme/dygn då trafiken är som intensivast). På Centrumgatan prognostiseras trafiken till 3100 ÅDT och 2600 ÅDT på Karstorpsvägen (2025).

#### *Kollektivtrafik*

Närmaste hållplats för regionbuss finns på Karstorpsvägen cirka 150 meter öster om planområdet. I Lomma centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns Lomma busstation. Malmö och Lund trafikeras med halvtimmestrafik dagtid och Löddeköpinge med timmestrafik dagtid.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Planområdet genomkorsas av en gång- och cykelväg som ingår i det regionala gång- och cykelstråket mot Malmö. Gång- och cykelvägens koppling till Lomma centrum är vid planområdet otydlig. Längs Karstorpsvägen finns gång- och cykelväg på södra sidan och längs Centrumgatan finns gång- och cykelväg

på västra sidan. Längs östra sidan av Centrumgatan och stora delar av Karstorpsvägens norra sida saknas gång- och cykelväg inom planområdet. En översyn av gång- och cykelvägarna bör ske då området ligger i en knutpunkt för gång- och cykelvägnätet och trafiksituationen upplevs som rörig och otydlig idag.



Befintliga gång- och cykelvägar samt identifierade brister

- Befintlig gångväg
- Befintlig gång- och cykelväg
- Identifierade brister i gång- och cykelvägnätet
- Cykel i blandtrafik

### *Parkering*

Det finns två parkeringar inom planområdet, den öster om förskolan rymmer 73 platser och den vid Tånggatan rymmer 38 platser. Den södra används framförallt sommartid av badgäster samt försörjer området vid Folkets Hus och förskolan. Den norra används framförallt av de boende i området samt som badparkering på sommaren.

Enligt Lomma kommuns p-norm som antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2013 så är p-normen för förskola 8 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA.

## **Teknisk försörjning**

### *Energiförsörjning*

Planområdet ligger inom befintligt fjärrvärmeområde. Ingen ny transformatorstation krävs vid ett plangenomförande.

### *Vatten och spillvatten*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten är tillräcklig för tillkommande bebyggelse.

### *Dagvattenhantering*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för både tomt och gata. Kapaciteten är tillräcklig för tillkommande bebyggelse.

### *Pumpstation*

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" är riktvärdet för skyddsavstånd till pumpstationer som betjänar > 25 personer 50 m. Skyddsavstånd krävs på grund av lukt, buller och bakterier. Liknande skyddsavstånd bedöms inte nödvändigt för pumpstation för dagvatten.

### *Kommunikationer*

Planområdet ligger inom område med utbyggt tele- och datanät.

## **Vatten**

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å. Höje å har måttlig ekologisk status/potential och uppnår ej god kemisk status. Inom planområdet är det god kemisk grundvattenstatus. Lommabukten är slutlig mottagare av dagvattnet och Lommabukten uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Lommabukten utanför planområdet är i kommunens översiktsplan utpekad som särskilt värdefullt havsområde respektive hänsynsområde för höga naturvärden och har måttlig ekologisk status.

## **Luft**

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

## **Hälsa och säkerhet**

Översiktlig kartläggning av vägtrafikbullernivåer har utförts i Lomma kommun (rapport utförd av Soundcon AB daterad 2010-02-19). Bullerkartläggningen baseras på trafikmätningar gjorda efter år 2000, som sedan har räknats upp med 2% per år. Denna kartläggning visar att samtliga befintliga hus inom planområdet klarar gällande riktvärden. Trafiken prognostiseras att minska vid planområdet efter att det blir planskild korsning vid Vinstorpsvägen (se trafik s 16-17).



Trafikbuller (beräknade värden) Vägtrafik sammanlagd Lmax maximal ljudnivå

### Legend

 Fastighetsytor

### Vägtrafik sammanlagd Lmax

### Sammanlagd Leq max







Trafikbuller (beräknade värden) Vägtrafik sammanlagd Leq ekvivalent ljudnivå

### Legend

 Fastighetsytor

### Vägtrafik sammanlagd Leq

#### Sammanlagd Leq

|                                                                                     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | -9,96 |
|  | >45   |
|  | 45-50 |
|  | 50-55 |
|  | 55-60 |
|  | 60-65 |

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 eller Centrumgatan är inte utpekade som primär eller sekundär transportled för farligt gods men det finns inte förbud mot transporter av farligt gods på dessa vägar.

### *Översvämning (regn eller högvatten)*

Lomma kommun har tagit fram en översvämningskartering som utgjorde underlag för kommunens översiktsplan (ÖP 2010).

Syftet med utredningen var att beräkna den vattennivå som kan uppstå i nedre delen av Höje å och Önnerupsbäcken vid ett 100-årsflöde kombinerat med dagens havsmedelnivå, dagens 100-årshögvatten och framtida 100-årshögvatten (år 2100).

Utredningen tar hänsyn till kombinationseffekter av stigande medelhavsnivåer och höga vattennivåer i Höje å. Enligt den utförda utredningen *Höje å genom Lomma tätort* (2009-07-03) riskerar området runt förskolan att översvämmas vid scenario 3 (100-års flöde med havsnivå + 1,89 m). För nybyggnation i kommunen gäller tre meter som lägsta höjd från medelvattenstånd till golv. Vid den höjd anser kommunen att, med dagens kunskapsunderlag, riskerna med framtida klimat är hanterat.



Utdrag ur Lomma kommuns översvämningskartering:

ljusgrön markering visar vilka områden som översvämmas vid 100-års flöde hav + 1.89

Planområdet ligger på en höjd mellan +1,37 och +2,67 meter över havet.

### *Erosion*

Planområdet ligger i anslutning till kustområde där det finns befintliga skydd för erosion.

### *Havsnivåhöjning (långsiktigt)*

Planområdet ligger i anslutning till reservat för skyddsvall och det finns en skyddsvall som är 2,2 meter hög strax söder om planområdet. Skyddsvallen ska skydda området vid översvämning. Om- och utbyggnad av skyddsvall från i höjd

med Strandpaviljongens förskola ner till Öresundsparken är planerad och ansökan är inlämnad till Mark- och Miljödomstolen under hösten 2014. Denna skyddsvall är dimensionerad för att klara sig i ett 50-årsperspektiv.

## Natur

Kuststräckan väster om planområdet är utpekad som grönt stråk och befintlig ekologisk korridor i Lomma kommuns översiktsplan. I översiktsplanen pekas även stranden utanför planområdet ut som område för bad, fritid och rekreation. Planområdet ingår även i området *Strandhusen och Strandparken* som är utpekad i Lomma kommuns naturmiljöprogram. Av naturmiljöprogrammet framgår att området är cirka 15 ha (den del som ligger inom planområdet är cirka 1,4 ha). Den del som ligger inom, eller i anslutning till, planområdet har naturlika planteringar som delar upp parken i olika stora parkrum. Området är dessutom kuperat med kullar och åsar som förstärker inramningen av rummen. Planteringarna domineras av en mängd olika pil- och videarter. Där finns även andra arter, såsom rosor, slån och oxel. Genom området går gång- och cykelvägar. Möjlighet att ta sig upp till Strandvägen finns på flera ställen och området är ett populärt parkområde, frekventerat såväl sommartid som vintertid.



Röd skrafferad yta visar område utpekad i Lomma kommuns naturmiljöprogram

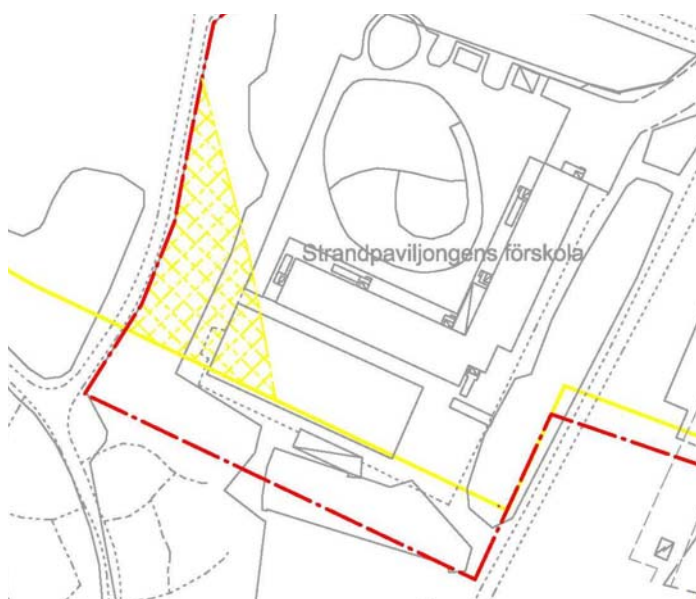
### Strandskydd

Södra delen av planområdet ligger inom strandskyddat område.



Södra delen av planområdet ligger inom strandskyddat område  
(gul linje markerar strandskyddsgräns)

När en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen inträder strandskydd. I föreliggande detaljplan inträder således strandskydd med 100 meter längs kusten. Kommunen får i en detaljplan bestämma att det inträdda strandskyddet ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl samt om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



Inom skrafferad yta återinträder strandskydd (gul linje markerar nuvarande strandskyddsgräns)



### *Miljökompensation*

Miljökompensation 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 miljökompensation användas vid all exploatering, så långt det är rimligt.

### **Kultur**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Området är utpekade som regionalt kulturmiljöstråk och regionalt särskild värdefull kulturmiljö i Lomma kommuns översiktsplan. Inga byggnader eller områden inom planområdet är utpekade i Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

### **Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen.

### **Service**

Planområdet ligger cirka 500 meter från Lomma centrum där kommersiell och kommunal service finns.

### **Barnperspektivet**

Inom planområdet finns idag en förskola som nyttjar omgivningarna för sin pedagogiska verksamhet. Områdets närhet till strand, natur och bad gör att många barn nyttjar eller passerar genom området på sin fritid eller med skola/förskola.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### *Kommunala beslut i denna planprocess*

Kommunstyrelsen (KS) antog planprogram för Lomma centrum med stationsområdet 2006-08-30.

KS gav planeringsenheten i uppdrag att påbörja planarbetet i området kring Folkets hus 2013-06-19 och detta uppdrag förtydligades 2013-11-20. Detaljplanen ska pröva möjligheten till förskola, pumpstation och bostadsbebyggelse norr och söder om den västligaste delen av Karstorpsvägen. Planen ska även se över trafiksituationen.

### *Översiktsplan*

I Lomma kommuns översiktsplan från 2010 är området inte utpekade för något särskilt ändamål. Detaljplanen avviker från översiktsplanen då detaljplanen medger utbyggnad av en skola. Avsteget motiveras av att planområdet ligger centralt placerad i

anslutning till befintlig infrastruktur och att jordbruksmark ej tas i anspråk. Vidare så finns idag en strategiskt placerad förskola, i anslutning till bebyggelse och grönområden, med tillfälligt bygglov inom planområdet. Befintlig förskola påverkar ej allmänhetens tillgång till rekreationsområdet i planområdets närhet.

#### *Detaljplaner*

Området omfattas av tre detaljplaner och genomförandetiden för samtliga har gått ut.

#### *Planprogram*

Planområdet omfattas av *Planprogram för Lomma centrum med stationsområdet* antaget av KS 2006-08-30.



Utdrag ur *Planprogram för Lomma centrum med stationsområdet*

I planprogrammet skrivs att den sydligaste delen av centrumområdet "är betydelsefull för helheten genom sitt tydliga signalläge". Vidare skrivs att "den är emellertid idag alltför präglad av trafiklösningarna som har fått sin form av kravet på snabb passage ut från centrumområdet till det överordnade gatunätet. Det finns också en viss trasighet i stadsbilden – öppna parkeringsplatser, obebyggd mark etc – som kontrasterar mot t.ex. de samlade villamiljöerna längre österut vid Karstorpssvägen. Det är alltså angeläget att skapa en helhetsbild över även denna del av centrumområdet som vägledning för ett fortsatt planarbete".

I programskissen "bedöms platsen vara ett bra läge för ett litet flerbostadshus som ramar in ett litet torg mot gatan – ev. med en butikslokal i bottenvåningen". I planprogrammet skrivs vidare att "även andra kompletteringar av bebyggelsen bör prövas" men att detta måste vägas mot att så mycket som möjligt öppna utblickarna mot Öresund och Öresundsparken.

I arbetet med att ta fram föreliggande detaljplan har platsen som i programmet pekats ut som lämplig för ett litet flerbostadshus bedömts som för liten för bostadsbebyggelse. Inom området



finns bland annat ett flertal ledningar samt pumpstation för dagvatten vilket ligger till grund för denna bedömning.

#### *Fördjupad översiktsplan*

Planområdet ingår i *Fördjupad översiktsplan för Lomma tätort* antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30. Nedanstående är utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort.

#### *”Vägar” omformas till ”gator”*

Centrumgatan fick en olycklig utformning när den anlades. I ambitionen att skapa en högklassig avlastning till Strandvägen fick den en utformning mer som ”väg” än som ”gata”, d v s stora, landsvägslika kurvradier, svag inramning av bebyggelse och andra stadsmiljöelement etc. Mot bakgrund av centrums ställning som den mest ”stadslika” delen av Lomma bör det vara en ambition att återskapa större stadsmässighet i detta avseende.

#### *Kulturmiljöprogram*

Inga byggnader eller områden inom planområdet finns omnämnda i Lomma kommuns kulturmiljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24).

#### *Naturmiljöprogram med grönplan för Lomma 2008-2016*

Den södra delen av planområdet finns omnämnt i Lomma kommuns naturmiljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11).

## MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

För alla detaljplaner ska kommunen bedöma om planförslaget kan komma att innebära betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11–18 §§ och 22§ miljöbalken(1998:808) och 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Om planförslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken tas fram.

Bedömningen är, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen är gjord utifrån förslagets innehåll, typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

### **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 och anläggningar.

### *Huvudmannaskap för allmänna platser*

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### *Planförfarande*

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

### *Avtal*

Avtal gällande fastighetsregleringar och eventuella skötselavtal ska träffas med berörda fastighetsägare i samband med antagande av detaljplanen.

## Administrativa bestämmelser

### *Genomförandetid*

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

## Tekniska åtgärder

Genom planområdet finns områden med ledningsrätt som genom föreliggande detaljplan säkerställs med u-område.

### *Utbyggnad av allmänna anläggningar*

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Centrumgatan, Karstorpsvägen och Sjögräsgatan
- Torg vid Tånggatan
- Parkområde med kompletterande planteringar (miljökompensation)

### *Sanering av förorenad mark*

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Hantering av massor, sanering av förorenade massor eller merkostnader för grundläggning kommer innebära kostnader för exploatören.

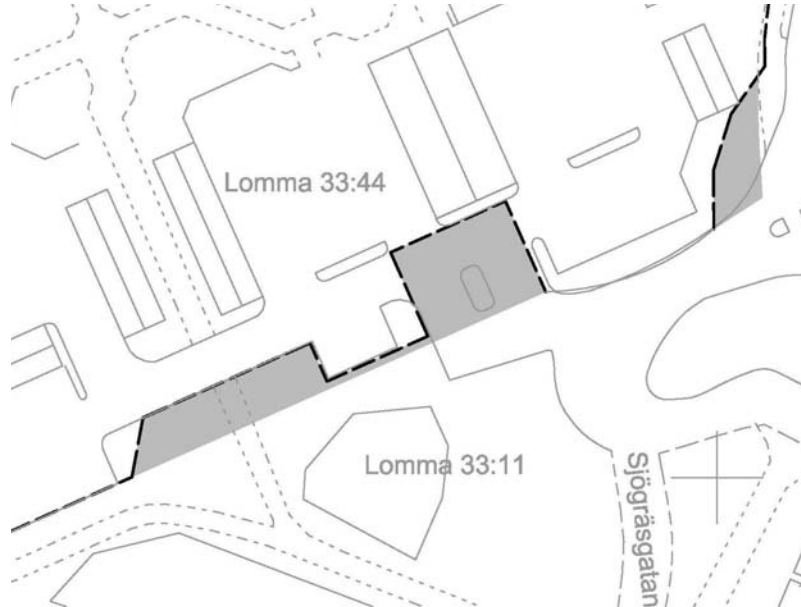
### *Miljökompensation*

Kostnader för miljökompensation och utredningar gällande miljökompensation belastar exploatör. En beskrivning av hur värden ska ersättas ska finnas innan bygglov ges/exploatering sker.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

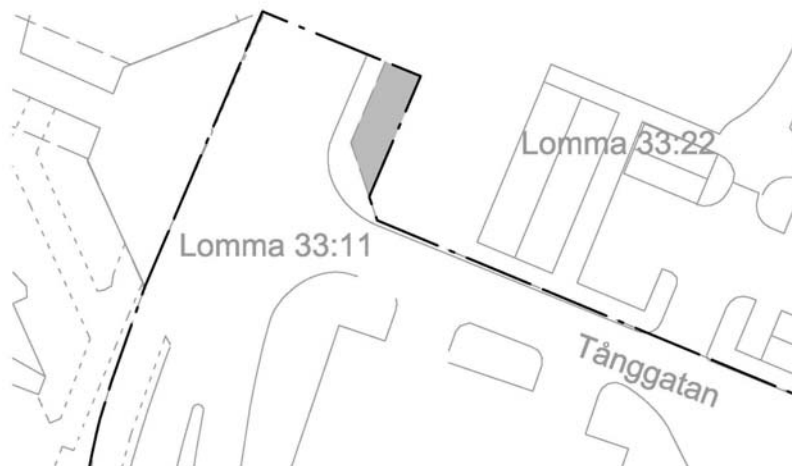
### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildning kan ske med stöd av rubricerad detaljplan. Genom föreliggande detaljplan kan fastighetsreglering ske mellan Lomma 33:11 och Lomma 33:44 respektive Lomma 33:11 och Lomma 33:22.



### *Fastighetsreglering*

Gråmarkerad yta kan genom föreliggande detaljplan övergå från Lomma 33:11 till Lomma 33:44.



### *Fastighetsreglering*

Gråmarkerad yta kan genom föreliggande detaljplan övergå från Lomma 33:22 till Lomma 33:11.

### *Ledningsrätt m m*

Rätt att frambära ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren. Fastighetsägare har rätt till ersättning för ledningsrätt inom utområde, om överenskommelse inte kan träffas gäller expropriationslagens regler. Kommunen har rätt att lösa in mark

som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats, likaså har fastighetsägare rätt att kräva inlösen av kommunen.

*Ansökan om fastighetsbildning m m*

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning. Upplåtelse av ledningsrätt måste ske på initiativ av ledningshavaren.

PLANERINGSAVDELNINGEN I LOMMA

Anders Nyquist  
planeringschef

Linnea Qvarnström  
planarkitekt