

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

Mindre byggnadsdel för byggnad i angränsande kvartersmark må utskjuta framför sin fasad på en höjd 3,5 över mark och däröver.

Allmän plats

- LOKALGATA** Lokal trafik
Gatumiljö utformas för trafik på oskyddade trafikanters villkor.
- TORG** Torgplats

Kvartersmark

- P** Parkering
- E** Teknisk anläggning, nätstation för el etc.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Delar av allmän plats får utnyttjas för enskilt ändamål, t ex utvändigt trappa, knutet till angränsande fastighet, eller underbyggs för gemensamhetsanläggning (parkering), eller allmän teknisk anläggning under eller ovan mark.

n₁

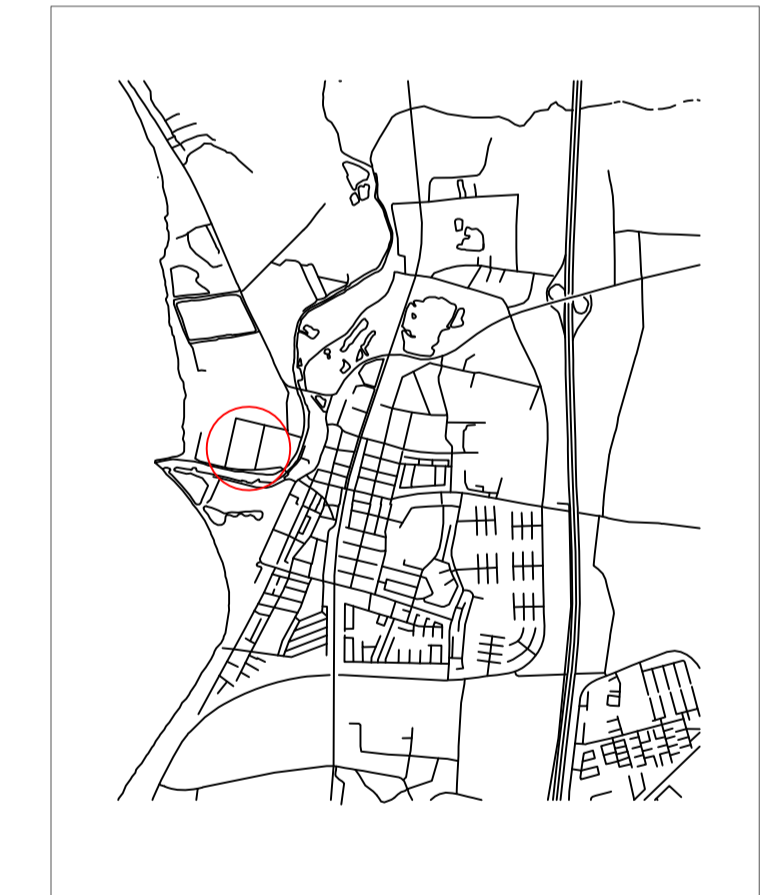
- pav** Komplementbyggnad; paviljongbyggnad, förråd eller liknande. Inom angivet område på allmän plats får mindre byggnader i ett plan för publik verksamhet uppföras, maximal samlad BYA 60 m², och varje byggnad får ha en byggnadsarea om högst 30 m².

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

- m** Komplementbyggnad; miljöbyggnad, förråd eller liknande. Inom angivet område på kvartersmark får mindre byggnad i ett plan uppföras.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u** Byggnad får inte uppföras
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar



ORIENTERINGSPLAN

Detaljplan för Del av Lomma 25:5 m fl i Lomma

Lomma kommun (Kanalkvarteren)
upprättad 2016-02-08

Plankarta

- Samrådshandling
- Granskningshandling
- Antagandehandling

ANDERS NYQUIST
PLANERINGSCHEF

LAGA KRAFT 2016-05-27
GENOMFÖRANDETID SLUTAR 2026-05-27

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2016-04-21 § 34 BETYGAR:

GRUNDKARTA ÖVER LOMMA 25:5 m fl

KANALKVARTEREN
Lomma kommun, Skåne län
Upprättad 2015-05-27
Samrådsbyggnadsförvaltningen
Kart - MÅK - GIS

Christel Nilsson
Karttekniker

Ståla 1:1000
Koordinatsystem
Höjdsystem

LOMMA

25:5

⊕ L01014.6

+3,016

⊙ 3316

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

Helena Willing
Mättningsingenjör

Sveref 99 13 30
RH 2000

Fastighetsgräns

Ledningsrätt

Servitut

Traktatnamn

Fastighetsbeteckning

Höjdpunkt

Polygonpunkt

Plushöjd

Rutnät

Gata

GC-väg

Brygga

Bro, båda skolor inmätta

Gatunamn

Gatunamn reviderade i detaljplan,
1262-907135 (07/03)

Trappa på mark

Trafikhinder, vägbulor

Parkeringsyta

Flerbostadshus

Flerbostadshus inkl verksamheter

Verksamhet, allmän byggnad

Förråd

Distributionsbyggnad, transformator

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

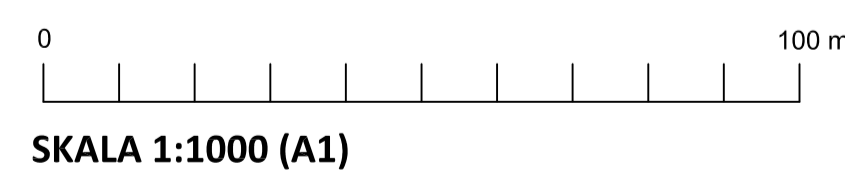
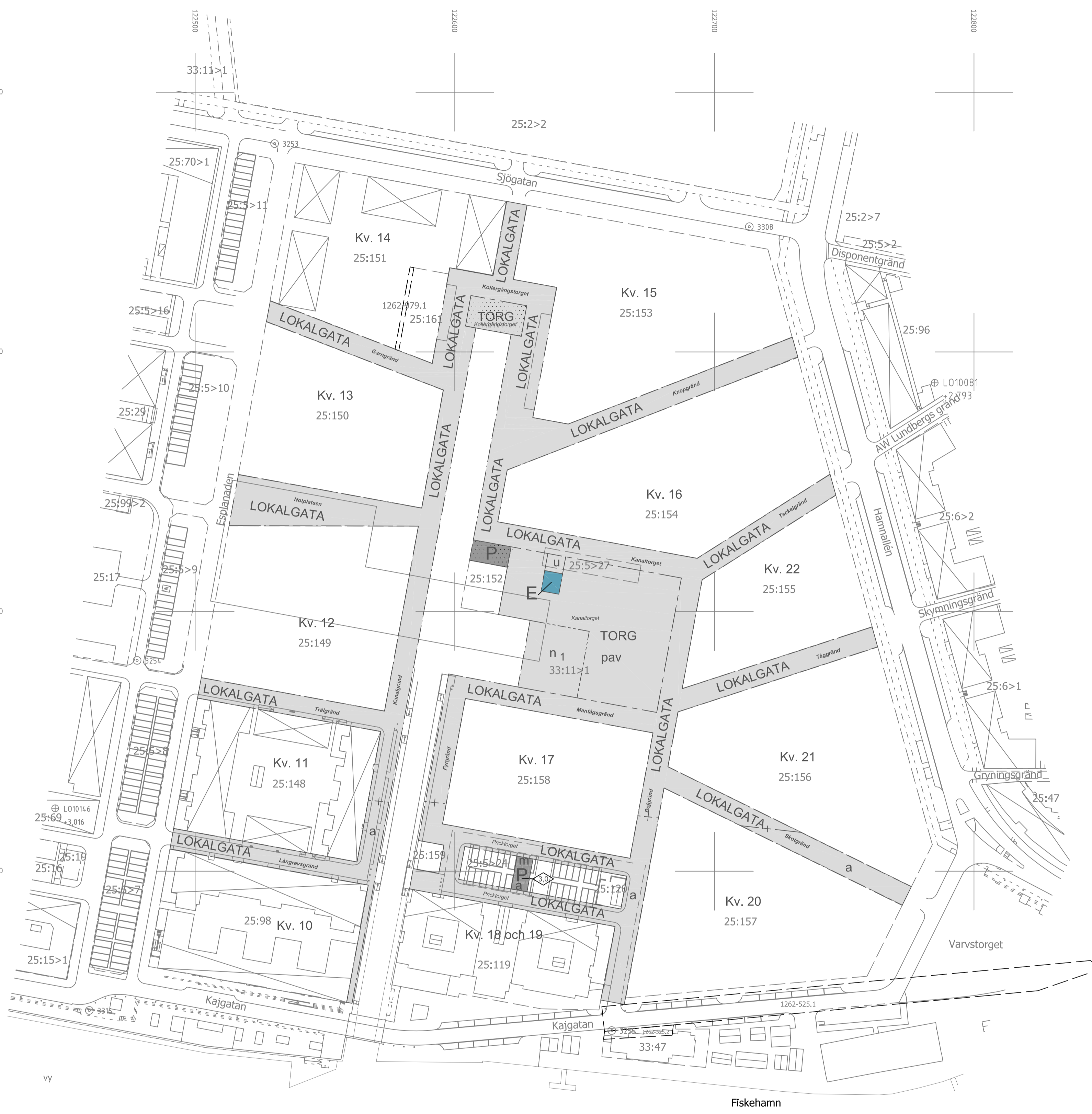
+

+

+

+

+



SKALA 1:1000 (A1)



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2016-02-08

ANTAGANDEHANDLING

KS/KF 2014:275.214

Tillhör DP 16/01

Detaljplan för del av fastighet Lomma 25:5 m fl i Lomma, Lomma kommun (Kanalkvarteren)

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse 2015-11-11
- Granskningsutlåtande 2016-02-08

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2015-03-30
- Planprogram 2003-02-27
- Reviderat planprogram, 2005-12-07, antagen 2006-06-15
- Gällande detaljplan 1262-DP 07/03
- Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning, J&W 1998-09-30
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning, J&W 1998-11-26
- Sammanställning av utförda åtgärder inom Kanalkvarteren. JM/SWECO 2015-05-19

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till ändring av markanvändningen för allmän platsmark och del av kvartersmark för parkeringsändamål.

Planförslaget innefattar:

- Lokalgata och torg.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet, beläget mitt i mittdelen av Lomma Hamn, utgörs av gatunätet som ryms inom planområdet för 1262-DP 07/03, dvs mellan Esplanaden, Sjögatan, Hamnallén, Varvstorget och Kajgatan.

Planområdet omfattar drygt 2 ha.

Markägare

Den mark som planen berör, ägs idag av JM AB och Lomma kommun. Allmän platsmark kommer att övergå i kommunal ägo efter färdigställande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförfarande

Normalt förfarande kommer att tillämpas.

Kommunala beslut i denna planprocess

Enligt beslut av Kommunstyrelsen, 2014-09-17 § 130, upprättas förslag på ny detaljplan för planområdet.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010, ska området angränsande till planområdet användas för bostäder.

Planområdet utgör sådan gatumark som översiktsplanens riktlinjer resulterar i.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 1262-DP 07/03.

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2017-05-04.

Planprogram

Enligt Planprogram för Lomma hamn från 2003-02-27 med revideringar 2005-12-07, antagen 2006-06-15, översiktsplan för Lomma från 2010, samt 1262-DP 07/03 ska området angränsande till planområdet användas för bostäder.

Planområdet utgör sådan gatumark som planprogrammets riktlinjer resulterar i.

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger för planområdet inga byggnader eller miljöer att bevara eller skydda.

Naturmiljöprogram med grönplan

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11, anger inte området som natur- eller grönområde. Här finns heller ingen grönska att värna eller utveckla.

Naturmiljöprogrammet anger att tekniker för omhändertagande av dagvatten som leder till mer gröna och vattengenomsläppliga ytor skall användas vid exploatering och förändringsarbete.

Området är lätt att balansera eller kompensera eftersom nästan ingen grönska finns på platsen från början.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet innefattar mark som idag är allmän platsmark och som är belägen mellan kvarter inom ett exploateringsområde för bostäder.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning har genomförts avseende hela hamnområdet (J&W 1998-09-30) liksom fördjupad miljöteknisk markundersökning (J&W 1998-11-26).

Marken består av fyllning ovan naturlig sand, som i sin tur vilar på lera. I sanden finns inslag av torv och gyttja. Förutsatt att fyllningen kontrolleras och ersätts i partier med organiska eller förorenade inslag kan den utgöra underlag för grundläggning.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Radonundersökning skall utföras även om marken inte är av det slag som normalt innebär någon förhöjd risk. Planen omfattar bestämmelse om krav på radonskyddad/radonsäker grundläggning i det fall undersökningar visar förhöjd risk.

Markföroreningar

I Kanalkvarteren Lomma Hamn pågår sanering i samband med att området omvandlas från industriområde till bostadsområde. Saneringen regleras av den anmälan om efterbehandling som JM AB har lämnat in och de efterföljande beslut som tagits av

Länsstyrelsen i Skåne län som är tillsynsmyndighet för efterbehandlingen.

För området Kanalkvarteren finns detaljplan som vann laga kraft 2007-05-04 och reglerar markanvändningen. All efterbehandling inom området sker till de av tillsynsmyndigheten fastställda mätbara åtgärdsmålen. Allmän platsmark efterbehandlas i takt med att infrastrukturen anläggs. Större delen av infrastrukturen är idag byggd och sanerad. Sweco har gjort en sammanställning av hittills utförda efterbehandlingsåtgärder inom allmän platsmark i Kanalkvarteren, se 'Sammanställning av utförda åtgärder inom Kanalkvarteren. JM/SWECO 2015-05-19'. Kartan i denna sammanställning visar att stora delar av den allmänna platsmarken redan är friklassade, och även i samband med bostadskvarterens färdigställande, redovisade till Länsstyrelsen.

Trafik

Biltrafik

Planområdet ansluter till omgivande gator och ombesörjer till- och frånfart från kvartersmark som angränsar till planområde, samt till torg. Trafikbelastningen är därför låg.

Behovet av parkeringsplatser för angränsande kvartersmarks bebyggelse löses till största del ej inom detta planområde. För en mindre fastighet på Kanaltorget, ordnas dock kvartersmark inom planområdet för boendes parkering.

Parkeringsnorm bil (inklusive besöksparkering)

<u>Bostäder</u>	<u>Bilplatser/lägenhet</u>	<u>Bilplatser/1000 m² BTA</u>
Enbostadshus, egen p-plats	2,0	-
Enbostadshus, gemensam p-plats	1,3	13
Flerbostadshus, gemensam p-plats	1,0	10
Äldreboende, gemensam p-plats	Särskild utredning	-
Fastigheter med planerad bilpool	Särskild utredning	-

Arbetsplatser/Samlingslokaler

	<u>Bilplatser/1000 m² BTA</u>
Kontor	
• centrala delar	16
• övriga delar	30
Handel	
• central delar	31
• övriga delar	47
Industri	14
För- och grundskola	8,0
Hotell	Särskild utredning
Restaurang	Särskild utredning
Samlingslokaler	Särskild utredning

Parkeringsnorm cykel

	<u>cykelplats/1000 m² BTA</u>
Flerbostadshus	25
Kontor	13
Handel	20
Förskola	20
Grundskola	45

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns tillgänglig vid hållplats på Hamnallén, avstånd ca 200 m från Kanaltorget vid planområdets centrum.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till GC-stråk.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Inom planområdet behöver på Kanaltorget finns en nätstation.

Dagvattenhantering

Planområdet innehåller system för dagvattenhantering.

Kommunikationer

Planområdet är förberett för anläggning för tele- och datatrafik. Viss omläggning av kabelstråk kommer utföras.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å. Status för Höje å enligt VISS är:

Ekologisk potential: måttlig

kemisk status: uppnår ej god år 2015.

Kemisk status exkl kvicksilver: Ej klassad.

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.

Konsekvensbeskrivningen omfattar en belysning av riskerna för överskridanden av miljökvalitetsnormerna vad gäller luftkvaliteten. Några sådana risker bedöms inte föreligga.

Natur

Planområdet innehåller inga nämnvärda naturvärden. Området tas inte upp som skyddsvärt i naturmiljöprogrammet.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga nuvarande biotoper att skydda, däremot kommer anläggandet av kanal och bassäng i förbindelse med hamnens vatten, att innebära att dess biotoper utvidgas. Vatten bringas i cirkulation, medelst anlagt vattenfall.

Strandskydd

Planområdet befinner sig till viss del inom 100 m från vatten. Kommunen äger samtidigt rätt enligt 4 kap 17§ upphäva strandskyddet. Det skall också noteras att området redan i gällande plan är ianspråktaget för samma ändamål som nu

planeras, nämligen som gata och torg, samt i begränsad mån, parkering.

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.

Riksintresse

Planområdet tillhör område för Riksintresse kustzonen, varuti ny bebyggelse skall anläggas först o främst i anslutning till redan befintliga samhällen. Planområdet erbjuder inga nya byggrätter för bostäder utan betjänar endast tidigare planlagd bostadsbebyggelse.

Service

Planområdet är centralt beläget inom Lomma tätort och befinner sig inom gångavstånd från kommunal och kommersiell service.

Barnperspektivet

Lomma kommuns översiktsplan från 2010 beskriver övergripande kommunens skyldighet att leva upp till FN:s barnkonvention. För planområdet, som främst utgörs av allmänplatsmark, i anslutning till kvartersmark med bostäder, pekar därför översiktsplanen ut vikten av goda livsmöjligheter för alla, tillgång till mötesplatser, för barn speciellt lekplatser men ställer också krav på att miljön runt omkring görs tillgänglig och trygg för barn. I den mån tillgången på lekplatser har ombesörjts i omkringliggande kvarter, finns litet eller inget behov av att på torg och parker inom planområdet anlägga sådant.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Föreliggande plan gäller gatumarken i föregående detaljplan för planområdet, 1262-DP 07/03 samt kvartersmark för parkering. Omkringliggande kvartersmark behåller sin nuvarande detaljplan.

Befintliga och tillkommande anläggningar

Inom planområdet har anläggandet av flertalet gator påbörjats. På Kanaltorget finns en nätstation. Tillkommande bebyggelse

får uppföras i form av enklare byggnader på mark avsedd för "TORG" och "P". Plankartan förses med egenskapsbestämmelser i form av "pav" på ytan med markanvändningen "TORG" respektive "m" på ytan med markanvändningen "P".

Strandskydd

Strandskyddet avses fortsatt upphävt genom planbestämmelse.

Markförorening

I Kanalkvarteren Lomma Hamn pågår sanering i samband med att området omvandlas från industriområde till bostadsområde. Saneringen regleras av den anmälan om efterbehandling som JM AB har lämnat in och de efterföljande beslut som tagits av Länsstyrelsen i Skåne län som är tillsynsmyndighet för efterbehandlingen. För området Kanalkvarteren finns detaljplan som vann laga kraft 2007-05-04 och reglerar markanvändningen. All efterbehandling inom området sker till de av tillsynsmyndigheten fastställda mätbara åtgärds målen. Allmänplatsmark efterbehandlas i takt med att infrastrukturen anläggs. Större delen av infrastrukturen är idag byggd och sanerad.

Sweco har gjort en sammanställning av hittills utförda efterbehandlingsåtgärder inom allmän platsmark i Kanalkvarteren, se 'Sammanställning av utförda åtgärder inom Kanalkvarteren. JM/SWECO 2015-05-19'. Kartan i denna sammanställning visar att stora delar av den allmänna platsmarken redan är friklassade, och även i samband med bostadskvarterens färdigställande, redovisade till Länsstyrelsen.

Fornlämningar

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

Grönstruktur och offentliga rum

Torg och park

Inom planområdet bildas två torg, Kollergångstorget och Kanaltorget. Planen ger goda förutsättningar för att delvis kunna anordna gröna ytor på torgen. Även gaturummen betraktas som en förlängning av torgen, och ges en utformning som gynnar social funktion.

Trafik

Biltrafik

Inom planområdet skall gator kunna användas för tillfart till fastigheter i låg hastighet. Gatornas fysiska utformning ska leda till låg hastighet för att uppnå god trafiksäkerhet.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet blandas de olika trafikslagen på gatumark.

Utformning av gator

Inom planområdet utformas gator på gångtrafikanter villkor. Tillgängligheten skall säkras för alla kategorier boende och verksamma.

Det är också viktigt att för att uppnå det beteendet hos bilister att hastigheten blir så låg att den kan sägas motsvara gångtrafikanter villkor, körfält inte görs för långa och raka samtidigt, och att man i möjlig mån delar av långa korridorliknande stråk med sidledsflyttning och om möjligt tvärgående band i avvikande material kulör eller textur.

Barnperspektivet

Kanaltorget och Kollergångstorget skall vara tillgängliga, och skall med sin utformning i största möjliga mån underlätta för möten mellan olika åldrar. Det ska vara möjligt att anlägga ytor för lek och aktivitet inom torgytorna.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Den smärre mängd energi som bedöms behövas inom området, exempelvis till enklare byggnader eller utomhusbelysning för allmän plats, tillgodoses inom området via anslutning till befintligt elnät.

Vatten och avlopp

Planområdet betjänar omkringliggande kvartersmarks behov av avledning av VA.

Dagvattenhantering

Planområdet betjänar dels omkringliggande kvartersmarks behov av avledning av dagvatten dels sitt eget behov av sådant.

KONSEKVENSER

Mark

Allmän platsmark "GÅNGFARTSGATA" samt kvartersmark för parkering övergår till "LOKALGATA". Viss allmän platsmark övergår istället i sin tur till kvartersmark för parkering.

Trafik

Biltrafik

Planområdets minskade antal parkeringsplatser får som konsekvens att bilister som letar P-plats och ej har sådan anknötning till området att de kan avtala med boende om att låna plats i garage eller i annan parkeringsanläggning som

dessa äger tillträde till, inte i samma utsträckning kan förväntas cirkulera genom planområdet per bil, och kommer istället i större utsträckning och mer effektivt att söka sig till platser med bättre tillgång på lovliga parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Inom planområdet finns nätstation för att betjäna omkringliggande kvartersmarks bebyggelse. Planen innebär inga konsekvenser gällande behovet av energiförsörjning på planområdet.

Vatten och spillvatten

Inom planområdet saknas bebyggelse. Området betjänar förutom eventuellt någon framtida komplementbyggnad, framför allt omkringliggande kvartersmark med vatten och omhändertagande av spillvatten och dagvatten.

Kommunikationer

Planområdet betjänar omkringliggande kvartersmark med installationer för el- och telekommunikationer.

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

Miljöfrågor

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

Tillkommande buller genom planen

Trafiktillskottet förväntas vara noll, bland annat eftersom det inte innefattar någon byggnation att tala om.

Tillkommande risker genom planens genomförande

Den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra övriga risker för befintlig bebyggelse.

Natur

Planområdet har inför tidigare detaljplan analyserats enligt balanseringsmetoden. Planförslaget innebär att man inom planområdet bibehåller sådana tillskott till grönyta mm som enligt miljöprogrammet analys är nödvändig. Planförslaget

kan därför antas ej ha några konsekvenser för tillgången på naturresurser för omkringliggande områden.

Strandskydd

Strandskyddet inom planområdet förutsätts sålunda framgent upphävt.

Miljökompensation

Planen innehåller ingen miljö som behöver kompenseras, eftersom den numera är exploateringsområde för bostäder, och innan dess har varit industriområde.

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Planens förändrade utformning av allmän platsmark har inga sociala konsekvenser utanför planområdet.

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL, bestämmelserna 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 miljöstrateg 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

JM är huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen på angränsande kvartersmark tillika med färdigställande av den allmänna platsmark som planområdet omfattar.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum den vinner laga kraft.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Lokalgator
- Torg

Sanering av förorenad mark

Saneringen regleras av den anmälan om efterbehandling och de efterföljande beslut som tagits av Länsstyrelsen i Skåne län som är tillsynsmyndighet för efterbehandlingen. All efterbehandling inom området sker till de av tillsynsmyndigheten fastställda mätbara åtgärdsmålen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Om behov uppstår kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen.

Gemensamhetsanläggningar

Miljöhus vid Pricktorget ska ingå i gemensamhetsanläggning.

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

SVEFORS ARKITEKTER AB

Jens Svefors
arkitekt