

GRUNDKARTA ÖVER

LOMMA 11:56

Nian:s verksamhetsområde

Lomma kommun, Skåne län
Upprättad 2015-02-11, Reviderad 2015-09-02
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kart - Mät - GIS

Christel Nilsson
Karttekniker

Helena Willing
Mätningssingenjör

Skala 1:1000
Koordinatsystem: SWEREF99 13.30
Höjdsystem: RH2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Ledningsrätt
- Lomma
- 11:56
- Rutnät
- Väggkant
- GC-väg
- Ägostagsgräns
- Slänfot / slänkrön
- Träd
- Bostads- resp uthus karterat efter husliv
- Skärmtak
- Verksamhet, bensinstation
- Nätstation
- Pumpstation

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
- NATUR: Naturområde
- GC-VÄG: Gång- och cykelväg
- P-PLATS: Pendlarparkering

Kvartersmark

- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar
- G: Fordonsservice. Bruksarea för försäljning av livsmedel får uppgå till högst 200 m².
- H₁: Handel (ej livsmedel) och restaurang
- J₁: Icke störande småindustri och hantverk
- R₁: Idrottshall och övernattnin
- K: Kontor
- S: Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- tunnel: Gång- och cykeltunnel
- plantering: Gatuplantering
- gc-väg: Gång- och cykelväg
- översvämningsyta: Yta för dagvattenhantering

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁: Största samlade bruttoarea ovan mark, exklusive komplementbyggnader
- e₂: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e₃: Största byggnadsarea, exklusive komplementbyggnader

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

- Körbar förbindelse får inte anordnas
- Inom kvartersmark för H₁,J₁,K₁, får nätstation uppföras
- Dagvattenavrinnningen från tomtmark ska fördröjas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- n: Parkering eller upplag får inte anordnas
- f₁: Byggnads fasad ska bestå av stenmaterial (tegel, betong, puts eller liknande material) eller trä. Skyltar får inte placeras på byggnadernas tak. Skyltar placerade på fasad får inte vara högre än takfot. Fristående skyltar och reklamanodningar får inte överstiga den tillåtna byggnadshöjden. Huvudbyggnads fasad ska till övervägande del bestå av tegel. Byggnad för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddad. Högsta byggnadshöjd i meter Högsta totalhöjd i meter
- f₂: Byggnad för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddad.
- b: Högsta byggnadshöjd i meter
- b: Högsta totalhöjd i meter

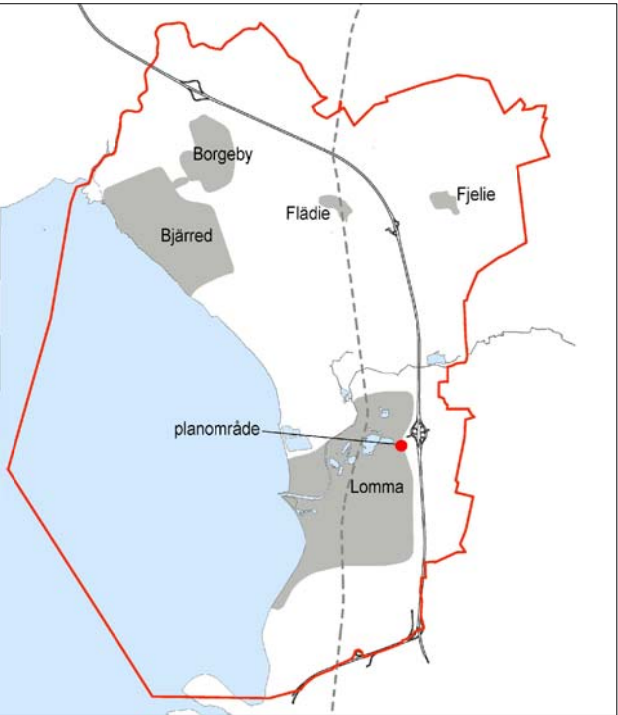
SKYDD

I bostäder där L_{eq} 55 dBA ljudnivå vid fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst L_{eq} 50 dBA ljudnivå vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostad där ljudnivån ej överstiger L_{max} 70 dBA.

vall/plank Skydd mot störning får finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Orienteringskarta

Detaljplan för
Lomma 11:56 m fl i Lomma

Lomma kommun (Kv Nian)

upprättad 2015-12-28

Plankarta

- ☐ Samrådshandling
- ☐ Granskningshandling
- ☒ Antagandehandling

ANDERS NYQUIST
PLANERINGSCHEF

JENNY LINDSTRÖM
PLANINGENJÖR

LAGA KRAFT 2016-09-23

GENOMFÖRANDETID SLUTAR 2021-09-23

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2016-04-21 § 37
BETYGAR:

CLAES HEDLUND

DP 16/06

Detaljplan för Lomma 11:56 m fl i Lomma, Lomma kommun (Kvarteret Nian)



Ortofoto över kvarter Nian med ungefärlig planområdesgräns

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse 2015-10-21
- Granskningsutlåtande 2015-12-28

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Behovsbedömning 2014-12-11
- Dagvattenutredning 2015-02-04
- Naturvärdesbedömning 2014-11-24
- Trafikutredning 2015-02-19, kompletterad 2015-10-13
- Markmiljöundersökning 2015-02-17
- Trafikbullerutredning 2015-07-03, reviderad 2015-10-14
- Trafikmätning 2015-09-04/2015-09-10; Redovisning från trafikmätning, september 2015

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för skola, bostäder, kontor samt handel och verksamheter inom Lomma 11:56, att pröva lämpligheten av att utöka allmän platsmark för huvudgata vid Prästbergarondellen samt möjliggöra för anläggandet av planskild gång- och cykelpassage under Malmövägen. Markanvändningen för fastigheterna i nordöst föreslås förändras genom att befästa befintlig markanvändning.

Planförslaget innefattar:

- Kvartermark för bostadsändamål i den sydvästra delen, kvartersmark för skoländamål, bostäder, kontor samt teknisk anläggning i syd och sydöst.
- Allmän platsmark för parkering, gata, gång- och cykelväg samt natur och park.
- Kvartersmark för icke störande verksamheter, handel, kontor, bensinstation samt kultur och fritid i resterande del av planområdet.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i nordöstra delen av Lomma och utgörs av verksamheterna kring Bronsgatan och det oexploaterade området som avgränsas av Malmövägen i öster och av bostadsområdet Lervik/Östervång i söder samt del av Prästbergarondellen.

Planområdet omfattar drygt 11 hektar.

Markägare

Lomma 24:15-18, 24:20, 24:23-24 samt 5:1 är privata fastigheter.

Lomma 11:56 ägs av Skanska Mark och exploatering Bygg AB men del av fastigheten kommer övergå i kommunal ägo.

Lomma 27:38 och 27:53 är kommunala fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i denna planprocess

Kommunstyrelsen beslutade 2012-11-21 att uppdra åt miljö- och byggnadsnämnden att ta fram detaljplan för rubricerat område. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2012-11-27 att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Lomma 11:56 med flera i Lomma.

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010 anges området som befintligt verksamhetsområde. Föreliggande

detaljplaneförslag innebär att det utöver verksamheter även föreslås annan markanvändning.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 180, 195, 03/04 och 05/04. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Större del av planområdet består av oexploaterad mark. Denna yta utgörs till största del av öppna gräs- och ängsområden men även av tätare vegetation bestående av buskage innehållande både yngre och äldre trädindivider.

I områdets norra och nordvästra del finner man lokaler för företag med blandad verksamhetsinriktning som till exempel företag inom elektronik - mekanik - automation samt bensinstation och snabbmatskedja. Bebyggelsen utgörs av 1-2 våningshus med varierande fasadmateriäl. Planområdet utgörs i nordöst av del av Prästbergarondellen och den anslutande Malmövägen.

Utanför planområdet, i norr, återfinns naturreservatet Östra Dammarna, Lilla Lomma samt åkermark och i öster förbi Malmövägen, bedrivs lantbruk. I söder och väster breder bostadsområde respektive verksamhetsområde ut sig.

Geoteknik

Närmast markytan finns i huvudsak mulljord. I ett par av undersökningshålén i norra delen av verksamhetsområdet överlagras mulljorden av fyllning bestående av grus och sand. I södra delen av planområdet finner man vanligen siltig lera och silt till cirka 3- 3,5 meters djup. Leran och silten är fast från cirka 0,5 - 1 meters djup och därefter påträffas mycket fast lermorän.

Markradon

Enligt geoteknisk undersökning "*Geoteknik och markmiljö, 2015-02-17*" har radonhalter inom planområdets södra del uppmätts till 10,9 kBq/m³. Området klassificeras då som normalriskmark. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Markföroreningar

Inom området närmast Malmövägen har en markmiljöundersökning utförts av Skanska Teknik. I rapporten "*Teknisk PM, Geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, 2007-10-03*" redovisas analysresultaten. Där framgår att undersökta metaller förekommer i relativt låga halter. Nickel har påvisats i

undersökningsspunkt 4 med något förhöjd halt vilken överstiger riktvärdet för KM (känslig markanvändning) men samtliga metallhalter understiger riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning).

Avseende polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påvisar halter över rapporteringsgränserna från undersökningsspunkt 1. Det är framför allt cancerogena PAH som påträffats med förhöjd halt där riktvärdet överskrider för KM men understiger riktvärdet för MKM.

Avseende petroleumkolväten kan konstateras att alifatiska kolväten påvisats över rapporteringsgränsen i undersökningsspunkt 1. Halten understiger dock riktvärdet för både KM och MKM. Slutsatsen av denna miljögeotekniska undersökning är att marken uppfyller de markanvändningskriterier som Naturvårdsverket anger för så kallad mindre känslig markanvändning.

Markmiljöundersökning är även utförd i södra delen av planområdet, rapport *"Geoteknik och markmiljö, 2015-02-17"*. Rapporten är framtagen av PQ Geoteknik & Miljö AB och resultatet från denna undersökning påvisade inga markföroreningar i de analyser som utförts. Utförda kemiska analyser är gjorda med avseende på PAH, tungmetaller samt bekämpningsmedel. Då dessa inte har visat på förorening har inte grundvattnet bedömts som nödvändigt att analysera. Slutsatsen av denna markmiljöundersökning är att det inte behöver utföras några åtgärder med avseende på markföroreningar.

Trafik

Biltrafik

Trafikanslutningar till planområdet sker från tre håll, via Lillevångsgatan/Tenngatan i väster, via Malmövägen/Bronsgatan respektive Rapskatan från söder och öster. Enligt *"Redovisning av trafikmätning, september 2015"* rapport av Trafikia, uppgår trafikarbetet på Malmövägen till knappt 8 900 fordon per vardagsmedeldygn. På väg 905 är motsvarande siffra knappt 13 000.

Parkeringsnorm för bil och cykel

För kommunen gäller *"Parkeringsnorm för Lomma kommun"* antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20. Enligt denna ska parkering lösas inom egen fastighet. Om detta inte är möjligt går det att tillämpa parkeringsköp på andra fastigheter.

Parkeringsnorm bil (inklusive besöksparkering)

Bostäder	Bilplatser/lägenhet	Bilplatser/1000 m² BTA
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	Bilplatser/1000 m² BTA	

Kontor

- centrala delar 16
- övriga delar 30

Handel

- central delar 31
- övriga delar 47

Industri

För- och grundskola 8,0

Hotell Särskild utredning

Restaurang Särskild utredning

Samlingslokaler Särskild utredning

Parkeringsnorm cykel

cykelplats/1000 m² BTA

Flerbostadshus	25
Kontor	13
Handel	20
Förskola	20
Grundskola	45

Utdrag ur Lomma kommuns parkeringsnorm

Kollektivtrafik

Hållplats för regionbuss ligger omedelbart norr om planområdet längs väg 905.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg mot Lund löper längs planområdets södra del och ingår i det regionala övergripande gång- och cykelnätet. Vinkelrät mot detta, tvärs genom planområdet, leder en gång- och cykelväg i det lokala nätet vidare norrut mot Östra dammarna och söderut mot bostadsområdet Lervik-Östervång.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området ingår i Kraftringens nätområde.

Vatten och spillvatten

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Kommunikationer

Inom området finns ledningar för tele- och datatrafik.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å. Ekologisk status för Höje å är otillfredsställande och god kemisk status uppnås ej.

Luft

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

Hälsa och säkerhet

E6 är rekommenderad led för farligt gods. Kortaste avståndet mellan planområdet och motorvägen är 200 meter.

Vägrafikbuller

Ny trafikbullerförordning (SFS 2015:216) började gälla vid halvårsskiftet 2015. Förordningen ska tillämpas på detaljplaner påbörjade under 2015. Föreliggande detaljplan påbörjades 2012 varför denna nya förordning ej ska tillämpas. Istället gäller följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

Ekvivalentnivå, L_{eq}

55 dBA (fasad och uteplats, frifältsvärde)

30 dBA (inne)

Maximal ljudnivå, L_{max}

70 dBA (uteplats, frifältsvärde)

45 dBA (inne, nattetid)

Anvisningar om hur riktvärdena kan tillämpas om ursprungsvärdena (L_{eq} 55 dBA vid fasad och L_{max} 70 dBA på uteplats) överskrids, finns i Boverkets Allmänna råd 2008:1. Anvisningarna innebär att bebyggelse i vissa fall kan tillåtas, även om trafikbullernivåerna utanför fasad överskrider riktvärdet om L_{eq} 55 dBA, om kompensationsåtgärder vidtas. Dessa åtgärder innebär att minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats ska vändas mot ljuddämpad sida. Vid ljuddämpad sida får ljudnivån högst uppgå till L_{eq} 50 dBA. Maxnivån bör inte överskrida 70 dBA.

För verksamheter som undervisningslokaler tillämpas vanligen att ljudnivån högst får vara L_{eq} 55 dBA på minst 75 % av utevistelseytan.

Kommunen har gjort en kartläggning av bullret inom kommunen. I projektrapporten "*Lomma kommun Bullerkartläggning, 2010-02-19*" framtagen av Soundcon, redovisas ljudnivåer från både statliga och kommunala gator. Nedan redovisas beräknade ljudnivåer, både ekvivalenta och maximala, när trafiken från både Malmövägen och E6 räknas samman.



Bullernivåer, ekvivalent ljudnivå



Bullernivåer, maximal ljudnivå

Extern industribuller

Befintliga verksamheter får enligt gällande detaljplaner inte vara störande mot sin omgivning. Några klagomål om störningar har ej heller inkommit till kommunens miljökontor.

Industri

Kortaste avståndet från befintlig bostadsfastighet till fastighet med etablerad verksamhet för småindustri, handel och kontor som ej får vara störande för omgivningen uppgår till 25 meter.

Gasledning högtryck

Kortaste avståndet mellan planområde och befintlig gasledning, belägen öster om motorvägen, uppgår till drygt 300 meter.

Översvämning (regn eller högvatten)

Området, vars topografi kan beskrivas som flackmark, ligger på en höjd av cirka 4 - 5 meter över havet. Enligt den översiktliga översvämningskarteringen som gjorts för hela kommunen, löper inte området någon risk för att svämmas över.

Med anledning av markens geotekniska egenskaper förekommer lokalt inom området stående vatten vid rikliga regn.

Natur

Miljövärdesbedömning och miljökompensation

Miljökompensation är en metod som ska användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser enligt beslut av kommunstyrelsen 2014-06-18. 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.

En miljövärdesbedömning är utförd och presenteras i rapporten; ”*Naturvärdesbedömning Kvarteret Nian, 2014-11-24*”. I denna framgår att högre naturvärden, i nivå med klass 1-3 i kommunens naturmiljöprogram, saknas och de naturvärden som finns räknas som basala till måttliga. Området är inte upptaget i kommunens naturmiljöprogram.

Naturförhållanden och värden kan i korthet beskrivas som att större del av ytan utgörs av åkermark/vallodling och är av basalt grönytevärde men där de örtbevuxna kantzonerna är av visst värde för insekter, småkryp och för fågellivet.

Den södra mellersta delen är av måttligt naturvärde och utgörs både av en före detta trädgård som vuxit igen till en lövdunge med ett tätt skikt av buskar och unga träd, av ett område som är påtagligt fuktigt, bitvis blött, av ett område med grövre och högvuxna träd samt av en yta med torrängskaraktär, förhållandevis rikt på blommande örter och spontant etablerade buskar. Gemensamt är att dessa platser skapar ett gynnsamt mikroklimat som är intressant för insekter och småkryp men även småfåglar förekommer talrikt. Kräldjur har inte påträffats.

Den sydvästra ytan utgörs av det smala stråket längs Lillevångsvägen med anlagd gräsmatta och planterade träd och buskar vilket ger ett basalt grönytevärde.

Övriga delar har obetydliga naturvärden.

Strandskydd och naturreservat

Längs norra sidan av väg 905 ligger naturreservatet Östra Dammarna. Gräns för strandskydd sammanfaller i princip med

gräns för naturreservatet. Gräns för planområdet ligger på den södra sidan av väg 905.

Riksintresse

Kustzon

Riksintresseområdet för kustzonen berör de delar av Lomma kommun som är belägna väster om motorvägen.

Service

Viss kommersiell service finns både inom och i direkt anslutning till planområdet. Större utbud av kommersiell service finns i de centrala delarna av huvudorten. Kommunal service i form av förskola finns i planområdets närhet cirka 300 meter söderut.

Handelsutredning

En för området särskild handelsutredning är inte framtagen. Kommunen har dock i gällande detaljplan beslutat att handel med livsmedel ej får förekomma. Denna bedömning grundar sig på att etablering av livsmedelshandel inom planområdet skulle urholka den handel av livsmedel som förekommer i den centrala delen av tätorten samt den idag redan etablerade livsmedelsförsäljningen som bedrivs strax väster om planområdet.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras till stor del på den struktur som gällande detaljplan uppvisar. Markanvändningen föreslås ändras för att möjliggöra etablering för både bostäder, kontor och skola/förskola samt ett område med verksamheter av olika slag för handel, icke störande småindustri och hantverk samt idrottshall och övernattnig.

Tillkommande bebyggelse

Bostäder

I den sydvästra delen av området föreslås bostäder i flerfamiljshus. Byggnaderna utgörs av punkthus upp till sex våningar med den övre våningen indragen från fasadliv. Husen utförs med en fasadbeklädnad i huvudsak av tegel.

Föreslagen planbestämmelse innebär att byggnader kan uppföras med en totalhöjd om 20 meter. Den maximala bruttoarean föreslås uppgå till 11 000 m² exklusive komplementbyggnader. Till bostäderna kommer komplementbyggnader i form av förråd, miljöhus, undercentraler och cykelgarage att höra. Den maximala exploateringsgraden uppgår till 50 % av fastighetsarean.

Verksamheter, handel samt kultur och fritid

Den östra delen, parallell med Malmövägen, föreslås användas för verksamheter som inte medför störningar mot omgivningen; småindustri och hantverk, kontor och handel samt kultur och fritid. Planbestämmelsen som medger markanvändning handel och industri åsätts ett index, $H_1 J_1$, som innebär "Handel, dock ej livsmedel" samt "Icke störande småindustri och hantverk". Planbestämmelsen som medger markanvändningen kultur och fritid åsätts även den med index, R_1 som innebär att användningen endast är avsedd för övernattningsmöjligheter samt idrottshall. Bebyggelsens fasadmateriäl ska bestå av stenmateriäl eller trä.

Föreslagen planbestämmelse innebär att verksamheterna får uppföras med en byggnadshöjd om 8,5 meter och en totalhöjd om 12 meter. För området i nordväst föreslås motsvarande siffror vara 10 respektive 12 meter. Maximal exploateringsgrad uppgår till 50 % av fastighetsarean.

För den västra delen av planområdet kommer planbestämmelserna i stort vara samma som i befintlig detaljplan då det endast är en egenskapsbestämmelse om vegetation som ej längre föreslås gälla.

För den nordöstra delen av planområdet föreslås markanvändningen J - industri och egenskapsbestämmelsen om flaggspel att tas bort. I övrigt befasts befintliga verksamheter och de planbestämmelser som finns i gällande plan föreslås även i föreliggande planförslag.

Offentliga byggnader

I den sydöstra delen föreslås byggrätt för skola, bostäder och kontor. Primärt avser kommunen att en förskola med plats för åtta avdelningar ska uppföras. För verksamheten behövs en byggnadsarea om 2 000 m² men detaljplanen möjliggör en total byggnadsarea om 4 000 m². Utöver denna yta får komplementbyggnader uppföras. Den maximala bruttoarean föreslås uppgå till 7 000 m² och den maximala exploateringsgraden uppgår till 50 % av fastighetsarean. Resterande del av fastigheten används för barnens utevistelse, angöring samt till viss del av parkering. Anledningen till denna större byggrätt grundar sig på viljan att låta detaljplanen möjliggöra mer bebyggelse ifall det i framtiden finns behov av detta.

Föreslagen planbestämmelse innebär att en byggnad kan uppföras med en byggnadshöjd om 8 meter och att fasaden till övervägande del ska utgöras av tegel.

Markförorening

Påträffas föroreningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 10 kap miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

Radonskydd

Området ligger inom mark som klassificerats som normalriskmark. Planbestämmelse införs därför om att grundläggning ska utföras radonskyddad inom område med markanvändning för bostäder och skola.

Grönstruktur och offentliga rum

Natur och parker

Mellan bostadskvarteret och skolkvarteret samt stråket söder om dessa kvarter, kommer befintlig parkmark bibehållas. Parkmarken innehåller en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning som utgör en del av det regionala stråket samt en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning som utgör en länk i det lokala stråket. Ur ett ekologiskt perspektiv är dessa stråk viktiga och till gagn för både växt- och djurliv.

Mark i gällande detaljplan som är avsedd för utjämningsmagasin för dagvatten kommer i föreliggande detaljplaneförslag utgöra översvämningssyta för dagvatten.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringskedet 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 compensation ske på annan plats i kommunen. Med funktion och kvalitet avses de ekosystemtjänster och den biologiska mångfald som idag ryms inom ytan. En inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts ska ske innan exploatering påbörjas.

Fornlämningar

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

Trafik

Biltrafik

I rapporten "*Trafikutredning Kvarteret Nian*" framtagen av SWECO har en bedömning gjorts avseende trafikalstringen som en exploatering av området ger upphov till. Den trafikalstring planförslaget bostadskvarter genererar motsvarar i årsdygnstrafik (ÅDT) cirka 200 fordon. För kvarteret med

skola/förskola är motsvarande siffra 400 fordon medan verksamhetsområdet genererar en total ÅDT om cirka 2 900 fordon.

För att hålla gång- och cykelstråket i det övergripande nätet fritt från korsande biltrafik föreslås utfarten via Rapsgatan till Malmövägen stängas. Biltrafiken från bostadsområdet Lervik hänvisas till Lerviksgatan. Trafiksäkerhetsåtgärder i korsningen Lerviksgatan/Malmövägen kan komma att behöva ses över i samband med plangenomförandet.

Ny tillfart till planområdet föreslås från Malmövägen. Den nya korsningen har placerats ungefär 120 meter söder om Bronsgatans anslutning mot Malmövägen.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar föreslås finnas kvar. Viss justering i sidled av det nord-sydliga stråket kan bli aktuellt. För att förbättra framkomligheten i det öst-västliga regionala stråket föreslås korsningen mellan gång- och cykelvägen och Malmövägen att bli planskild.

Kollektivtrafik

Förändring av hållplatsläge för kollektivtrafiken är inte aktuellt.

Utformning av gator

För lokalgatan i nord-sydlig riktning föreslås en sektion där den totala bredden uppgår till 16,5 meter. Sektionen består av körbana som på ömse sidor förses med grönyta som trädplanteras men som även fungerar som svackdike. På den västra sidan av grönytan anläggs en gång- och cykelväg och på den östra sidan en trottoar. Sektionens yttre kanter, i anslutning mot kvartersmarken, förses med skiljeremсор.

För den nya lokalgatan i öst-västlig riktning kommer sektionen se i princip lika ut förutom att gång- och cykelvägen ersätts av trottoar och den totala bredden uppgår till 15 meter.

Utfartsförbud föreslås från verksamhetskvarteren mot delar av både huvudgata och lokalgatorna, för del av bostadskvarteret mot lokalgatan samt för del av skolkvarteret mot huvudgata.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan anläggas inom gatumark om så bedöms nödvändigt.

Parkering och angöring

Följande planeringsnormer för parkering ska tillämpas: För bostäder räknas 10 bilplatser respektive 25 cykelplatser/1000 m² BTA (bruttoarea), vilket innebär att bostadskvarteret i sydväst kommer behöva 110 bilparkeringar och 275 cykelparkeringar vid en fullt utnyttjad byggrätt.

Förskolans behov, vid ett nyttjande av byggrätten med 2 000 m² är motsvarande siffror 16 bilplatser och 40 cykelplatser räknat på en norm som anger 8 bilplatser respektive 20 cykelplatser/1000 m² BTA.

Vad gäller verksamhetsområdets behov av parkering är det avhängigt vilken typ av verksamhet som kommer bedrivas. Parkeringsplatser kan med fördel samnyttjas och förvaltas genom att bilda en gemensamhetsanläggning. Samnyttjande av parkering kan innebära att färre parkeringsplatser totalt behöver anläggas. Parkering ska redovisas i samband med bygglov.

För alla verksamheter gäller att parkering, angöring samt in- och utlastning ska lösas inom respektive fastighet.

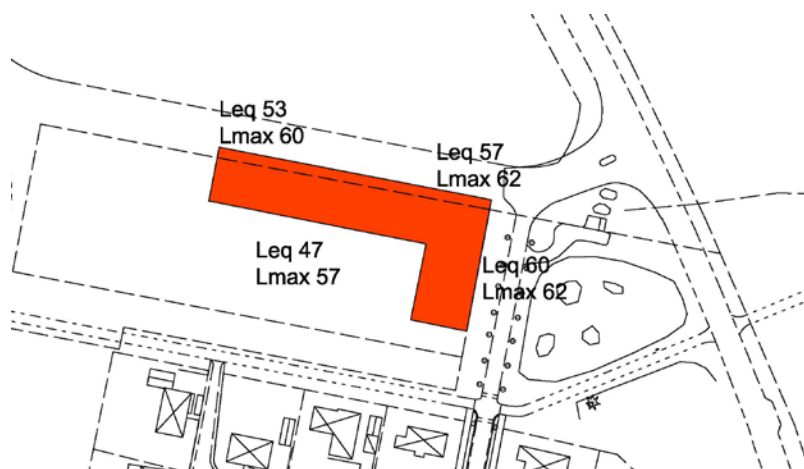
Bullerskyddsåtgärder

En bullerutredning har tagits fram "Trafikbullerutredning, Kv Nian, Lomma 2015-07-03, rev 2015-10-12" av Tyréns. I rapporten redovisas förväntade trafikbullernivåer utanför planerad förskola och bostäder.

Förskolan

För förskolan erhålls nivåer på upp mot L_{eq} 60 dBA respektive L_{max} 62 dBA vid fasad ut mot mest trafikerad gata. På gårdssidan erhålls värden som underskrider L_{eq} 55 dBA. Om även ytan öster om föreslagen placering av förskolebyggnaden mer än tillfälligt ska användas för barnens utevistelse, ska åtgärd utföras för att skydda mot ljudnivåer överstigande L_{eq} 55 dBA. Planbestämmelse införs därför på plankartan som medger att bullerskydd i form av vall eller plank får uppföras.

Ytterväggar konstruerade av tegel eller betong har erforderlig ljudisolering för att innehålla riktvärdena inomhus.



Förslag på utformning av förskolekvarteret som använts vid bullerberäkning

Bostäderna

För bostäderna överskrids L_{eq} 55 dBA för fasader vända mot de mest trafikerade gatorna (E6 och Malmövägen). Beroende på våningsplan, blir överskridandet mellan 5 – 9 dBA (högst överskridande vid de övre våningsplanen). Det innebär ekvivalenta ljudnivåer om 60 dBA – 64 dBA från bottenvåningen till översta våningen. L_{max} ligger på högst 65 dBA.



Förslag på utformning av bostadskvarteret som använts vid bullerberäkning

På husens baksida är bullerbelastningen betydligt lägre, L_{eq} 50 dBA överskrids inte vid fasad, varför det är möjligt att lokalisera bostadsrum mot denna sida. Med planbestämmelse regleras att bostäder där L_{eq} 55 dBA ljudnivå överskrids vid fasad, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där L_{eq} 50 dBA vid fasad inte överskrids. Vidare anger planbestämmelsen att bostäder ska ha tillgång till uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostad där ljudnivån inte överstiger L_{max} 70 dBA.

Ytterväggar konstruerade av tegel eller betong har erforderlig ljudisolering för att innehålla riktvärdena inomhus.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Vatten och spillvatten

Befintligt vatten- och spillvattennät har tillräcklig kapacitet för föreslagen utbyggnad. Förbindelsepunkt för anslutning till det kommunala nätet sker vid fastighetsgräns.

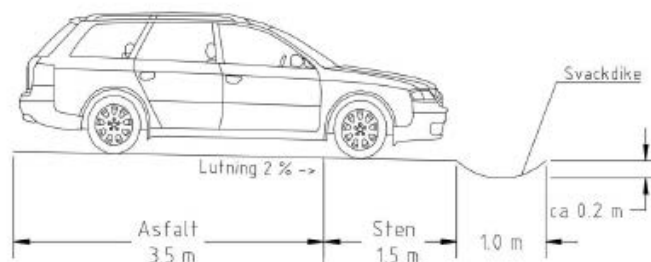
Dagvattenhantering

Inom planområdet måste dagvatten utjämnas och om möjligt infiltreras för att inte öka belastningen på det befintliga dagvattennätet. Detta framgår på plankartan i form av planbestämmelse som anger att dagvattenavrinning från tomtmark ska fördröjas.

Dagvattnet från planområdet ska därför avledas över grönytor eller andra genomsläppliga ytor. Vatten som leds över grönytor eller icke hårdgjorda ytor fördröjs, vilket minskar flödestoppar samtidigt som det bidrar till att eventuella föroreningar binds i vegetationen.

Dagvattenhanteringen ska dimensioneras enligt gällande publikation från Svenskt Vatten.

Exempel på fördröjning av dagvatten inom kvartersmark är att förse stuprör med utkastare som mynnar i en ränna om minst två meters längd som leds vidare mot en genomsläpplig yta bestående av grus- och gräsarmering eller mot ett svackdike. Nedsänkta parkeringsytor kan fungera som tillfällig fördröjning av dagvatten eller kan parkeringsytorna delvis anläggas med betongsten med grusfogar med en svag lutning mot ett svackdike, se bild nedan.



Figur 7: Parkeringsyta i profil

Renhållning

För kvarteren med bostäder och skola föreslås att miljöhus med möjlighet för källsortering uppförs strategiskt placerade. För verksamhetsområdet bör om möjligt avfallshanteringen samordnas.

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

KONSEKVENSER

Mark

Planförslaget innebär en förändring av markanvändningen i vissa delar av planområdet. Planområdet är idag till stor del oexploaterat.

Trafik

Biltrafik

Ett plangenomförande leder till ett ökat trafikarbete i och kring planområdet. Prästbergarondellens kapacitet för befintlig och tillkommande trafik har studerats i rapporten ”*Trafikutredning kvarteret Nian - Kompletterande kapacitetsberäkning, cirkulationsplats*” av SWECO daterad 2015-10-13. Ett plangenomförande betyder att fler bilister kommer att trafikera cirkulationsplatsen men trafikökningen innebär inte att cirkulationsplatsen behöver byggas ut.

Gång- och cykeltrafik

Borttagande av korsande biltrafik över gång- och cykelvägen samt anläggandet av en planskildhet under Malmövägen leder till ökad framkomlighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planen kan medföra att ny transformator- eller nätstation behöver uppföras.

Vatten och spillvatten

Förstärkning av ledningsnätet för vatten och spillvatten utanför planområdet är inte nödvändig.

Dagvattenhantering

Vid ett plangenomförande kommer mark att hårdgöras och ett lokalt omhändertagande av dagvattnet krävs för att utjämna flödestoppar och minska belastningen på dagvattennätet.

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 miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

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

Natur

Planförslaget innebär att 6,5 hektar oexploaterad mark för industriändamål, som idag utgörs till största del av gräsklädd

öppen mark, tas i anspråk för bostäder, skola/förskola, kontor och verksamheter. De naturvärden som området besitter är basala eller måttligt värdefulla men utgör miljöer med goda livsbetingelser för insekter, småkryp och fågel.

Lanspråktagandet av naturmarken får vägas mot samhällsintresset av stads- eller infrastrukturutveckling där syftet är att möjliggöra byggnation i anslutning till befintlig tätortsstruktur.

Miljökompensation

Miljövärden som ej kan kompenseras inom planområdet ska företrädesvis kompenseras på mark i anslutning till planområdet. Kostnaden för kompensation och utredningar inför denna belastar exploatör.

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra ett ökat behov av service.

Ett genomförande kan innebära att området upplevs mer tryggt att visas i och passera genom då bostäder, förskola och verksamheter integreras och i sig medför att fler människor rör sig i området. Genom att dessutom skapa upplysta, genomsiktliga platser och stråk kan upplevelsen av trygghet ytterligare stärkas.

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 miljöutredare från kommunledningskontoret deltagit.

Motiverat ställningstagande

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Skanska är huvudexploatör för den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Lomma kommun är huvudexploatör för tillkommande förskolebebyggelse samt allmänna platser.

Innan genomförandet av ny anslutning till Malmövägen ska detaljutformningen godkännas av Trafikverket.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

Avtal

Ramavtal har upprättats mellan Lomma kommun och Skanska Mark och exploatering Bygg AB för genomförande. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-06-12.

Exploateringsavtal avses träffas mellan kommunen och Skanska Mark och exploatering Bygg AB.

Kommunen avser avtala med Trafikverket om föreslagen planskildhet.

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:

- lokalgator med gång- och cykelvägar, plantering och svackdiken
- parkmark med gång- och cykelvägar och översvämningsyta samt
- gc-tunnel under Malmövägen.

Miljökompensation

Kostnader för miljökompensation och utredningar gällande miljökompensation belastar exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Lomma 11:56 föreslås delas in i lämpliga fastigheter.

Del av Lomma 11:56 och 27:38 bildar fastighet för bostadsändamål.

Del av Lomma 11:56, 27:38 och 27:53 bildar fastighet med ändamålet skola.

Lomma 24:12 och 27:53 utökas med del av fastighet Lomma 5:1 för allmänt ändamål gång- och cykelväg.

Områden för tekniska anläggningar kan bilda egna fastigheter.

Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats, likaså har fastighetsägare rätt att kräva inlösen av kommunen. Ersättning för inlösen sker i enlighet med överenskommelse eller enligt expropriationslagens regler.

Bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar kan vara aktuellt för interna gator, miljöhus och parkeringsytor inom kvartersmark.

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.

Fastighetsägare har rätt till ersättning för ledningsrätt, om överenskommelse inte kan träffas gäller expropriationslagens regler.

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

Jenny Lindström
planingenjör