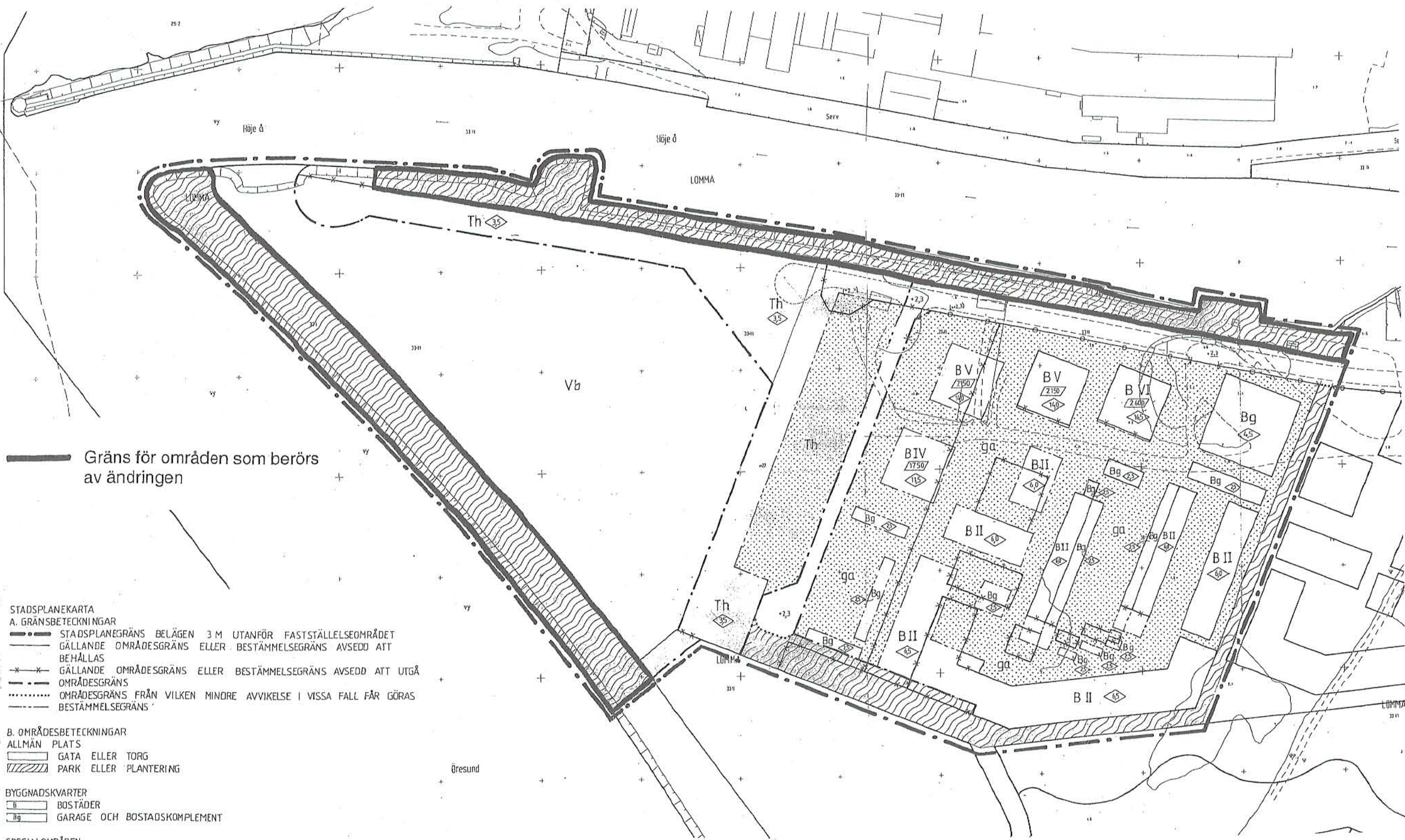




— Gräns för områden som berörs av ändringen

STADSPLANEKARTA
A. GRÄNSBETECKNINGAR
— STADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3 M UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET
— GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS ELLER BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- - - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS ELLER BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ OMRÅDESGRÄNS
..... OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSE I VISSA FALL FÅR GÖRAS BESTÄMMELSEGRÄNS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR
ALLMÄN PLATS
— GATA ELLER TORG
— PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSKVARTER
B BOSTÄDER
Bg GARAGE OCH BOSTADSKOMPLEMENT

SPECIALOMRÅDEN
Th SMÅBÅTSHAMN
Vb VATTENOMRÅDE MED MINDRE BRYGGOR

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
— MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
ga MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMMA LEKPLATSER, PARKERINGSPLATSER OCH FÖRBINDELSELEDER
+0,0 GÄLLANDE GATUHÖJD
(+0,0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
+0,0 GATUHÖJD
/000/ VÅNINGSAREA I KVADRATMETER
I, II ANTAL VÅNINGAR
— BYGGNADSHÖJD
— UTFAKTSFÖRBUD, TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

D. ILLUSTRATIONER
— ILLUSTRATIONS LINJER



SKALA
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

168
LOMMA 33:11 M FL
LOMMA CENTRUM-SMÅBÅTSHAMN MM
LOMMA KOMMUN
FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN

168A

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av Kommunfullmäktige
2005-09-22 § 77

Betygar:



Claes Hedlund

Laga kraft 2005-10-28

Ändring av
Stadsplan Lomma 33:11 m fl,
Lomma centrum – småbåtshamn m m
Lomma, Lomma kommun, Skåne län

PLANÄNDRING

(**OBS!** Ska läsas tillsammans med gällande detaljplan)

Handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser



Ändring av

Stadsplan Lomma 33:11 m fl, Lomma centrum – småbåtshamn mm
Lomma, Lomma kommun, Skåne län

TILLÄGG TILL

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattas av följande handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Gällande detaljplan
 - plankarta
 - planbestämmelser
 - planbeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

I arbetet med att genomföra en exploatering av Lomma Hamn ingår att föreslå ny placering för Lommas båtuppläggningsplats, belägen i nuvarande hamn- och industriområde. Lommabuktens seglarklubb (LBS) arrenderar i dagsläget platsen för båtuppläggning av Lomma kommun. Arrendeavtalet, 1988-11-16, säger att "i samband med Lomma kommuns detaljplaneläggning av industrihamnsområdet kan flyttning av båtuppläggningsplatsen aktualiseras. Om flyttning genomföres skall LBS tåla detta, under förutsättning att likvärdigt område med acceptabel belägenhet upplåtes som ersättningsområde."

I såväl den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30, som i den slutliga visionen för Lomma Hamn är en ny båtuppläggningsplats föreslagen på deponiområdet norr om bron över Södra Västkustvägen, på Höje ås västra sida. Fördjupade miljöutredningar avseende detta område pekar numera också på att det synes såväl tekniskt som mil-

jömässigt möjligt att iordningställa området för båtuppläggning. Så snart pågående förhandlingar avslutats eller kommit i ett sådant läge att det bedöms lämpligt, kommer en detaljplanering av området påbörjas, i syfte att detta ska kunna tas i anspråk för sitt ändamål senast inför hösten 2009. Under tiden måste en eller flera temporära eller permanenta lösningar komma till stånd.

Ett av de förslag som diskuterats har varit den nuvarande parkeringen vid Sandhamnsgatan. För att möjliggöra en båtuppläggning i det läget krävdes en ändring av gällande detaljplan. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade därför 2004-03-30 att ge plan- och bygghuset i uppdrag att i en planprocess pröva lämpligheten av båtuppläggning i detaljplanen för Lomma 33:11 m fl, Lomma centrum – småbåtshamn mm.

En komplettering av en gällande detaljplan som inte avser att ändra huvudsyftet med planen, kan göras genom en *ändring av detaljplan*, enligt 5 kap PBL. Planens angivna markanvändning förändras ej och inga ändringar görs på befintlig plan-karta. De ursprungliga detaljplanehandlingarna består och ska läsas tillsammans med ändringen.

Förslaget till detaljplaneändring har varit föremål för samråd under tiden 2004-10-05 – 2004-11-16 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 20-21. Planändringen syftade under samrådsskedet till att pröva i huvudsak två frågor, dels möjligheten till vinteruppläggning av båtar på befintlig parkeringsplats mellan Sandhamnsgatan och marinan, dels möjligheten att underlätta en etablering av mindre byggnader knutna till badliv och rekreation inom parkmark på pirarmen ut mot Öresund, samt inom parkmark utefter Höje å.

Större delen av synpunkterna på samrådsförslaget fokuserade på den första frågeställningen, där farhågor för olägenheter, ev. miljöstörningar och risker för närboende lyftes fram, liksom befarad allmän förfallning av hamnmiljön och problem med transporter av båtar mellan upptagningsplats och uppställningsplats. Endast ett fåtal synpunkter berörde den föreslagna ändrade bestämmelsen för "PARK ELLER PLANTERING".

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade därför, 2005-03-01 § 30, att "den del av planförslaget som omfattar möjligheter att anordna vinteruppställning av båtar på den befintliga parkeringsplatsen utgår samt att den del som berör tilläggsbestämmelser som omfattar parkmarken i planförslaget blir föremål för fortsatt prövning." Planhandlingarna har bearbetats utifrån detta ställningstagande.

Syfte

Syftet med planändringen är således numera endast att pröva möjligheten till att underlätta etablering av mindre byggnader knutna till badliv och rekreation inom området.

Planändringen behandlas med normalt planförfarande.



Flygbild som visar planområdets utbredning samt gällande detaljplans ytor parker längs Öresund och Höje å.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Höje ås mynning i Lomma tätort och omfattar befintlig småbåtshamn med tillhörande ytor samt ett bostadskvarter i öster. Planområdet motsvarar det område som ingår i gällande detaljplan nr 168, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan, Lomma 33:11 mfl, Lomma centrum – småbåtshamn mm*, laga kraft 1985-12-11.

Planområdet omfattar ca 10,5 ha, varav 3,8 ha utgörs av vattenområde. Själva planändringen berör endast parkmarken längs Höje å och Öresund, ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Småbåtshamn, kaj, parkering, Sandhamnsgatan och Höjeågatan ingår i fastigheten Lomma 33:11 som ägs av Lomma kommun. Angränsande bebyggelsekvarter ägs av Riksbyggens bostadsrättsförening (Lomma 33:41) och HSB:s bostadsrättsförening Ankaret (Lomma 33:42).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Lomma tätort

Den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30, talar om hamnen och den aktivitet som denna medför som en naturlig del av Lomma. Hamnmiljön ses som en viktig möjlighet. Hamnen är positiv för stadsbilden, ger karaktär, liv och rörelse, men också möjlighet till fritidsaktiviteter och hamnanknuten service, som berikar miljön. Lommas läge vid kusten och havet är den viktigaste faktorn för tätortens attraktionskraft. I alla sammanhang är det viktigt att värna och utveckla möjligheterna till havsbad, strandpromenader,

utblickar, båtsport och fiske. Dessutom nämns att kontakterna mellan hamnområdet och samhället är oklar i dagsläget. Hamnen kan göras ännu trivsammare och bättre integreras i Lomma tätort.

Strandskydd

Parkmarken närmast de båda vattenområdena, vid Öresund och längs Höje å, är belagd med strandskydd enligt miljöbalken 7 kap.

Detaljplaner

Den detaljplan som gäller för marinan och bebyggelsekvarteren närmast denna, *Lomma 33:11 m.fl, Lomma Centrum – småbåtshamn mm*, fastställdes av länsstyrelsen 1985-12-11. Planens genomförandetid har numera gått ut. Planen medger bostadsbebyggelse i den östra delen och småbåtshamn i den västra delen. Boendeparkering ska enligt detaljplanen anordnas inom byggrätten för bostadsändamål.

Området för småbåtshamn (Th) omfattar kajerna runt marinan, delar av piren samt nuvarande parkering. Inom området får förutom båtbyggor även småbyggnader med anknytning till båthanteringen uppföras, t ex klubbhus och servicebyggnader. Båtuppläggning (vinterförvaring) tillåts dock inte i gällande detaljplan. Dagens parkeringsyta utgörs av prickmark i planen, dvs denna yta får inte bebyggas.

Denna planändring görs för att möjliggöra ett byggande av mindre byggnader med anknytning till badlivet på kajerna mot Öresund och Höje å.

För seglarklubbens klubbhus gäller *detaljplan för del av Lomma 33:11*, laga kraft 1992-05-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN

Vattnet och de aktiviteter som närheten till vatten medför är en viktig del av Lommas identitet. De olika aktiviteter som är lokaliserade till vatten, t ex bad och dykning, behöver ofta småbyggnader för sin verksamhet. Sådana byggnader placeras lämpligen på platser som medger tillgänglighet till vattnet och på ytor som redan är hårdgjorda och i anslutning till befintlig bebyggelse. Höje ås inlopp har naturligt blivit en central plats för denna typ av aktiviteter. På den norra sidan av ån finns idag fiskeriverksamhet och båtvarv. På den södra sidan jolleklubb, småbåtshamn och seglarklubb.

Kajerna längs Öresund och Höje å lämpar sig väl för bebyggelse med koppling till denna typ av aktiviteter, under förutsättning att byggnaderna anpassas till sin omgivning. Marken är i gällande detaljplan markerad som "park eller plantering". Vanligtvis rymmer parkbestämmelsen i en detaljplan alla normala typer av parkanläggningar, gång- och cykelvägar, planteringar, bollplaner, kiosker, uteserveringar osv. I denna planändring föreslås ett tillägg till parkbestämmelsen så att de båda parkytorna ska kunna rymma mindre byggnader. De byggnader som får placeras inom områdena ska ha tydlig koppling till verksamheter som har med badlivet och rekreation vid vatten att göra och kan t ex vara mindre bastuhus, fiskebod, badhytter och mindre byggnader för vattensporter, t ex dykning och jolleverksamhet.

Mark och vegetation

Detaljplaneändringen påverkar enbart den mark längs Höje å och längs Öresund som markeras som "park eller plantering" i gällande detaljplan.

Parkmarken närmast Öresund består av den hårdgjorda pirarmen som omfamnar småbåtshamnen från sydväst. Piren avslutas mot Öresund av en stenskonig och inåt land finns angöringsplatser vid träbryggor.

Parkmarken längs Höje ås södra sida består bl a av angöringsplatser vid träbryggor, gräsytor, buskpartier och hamlade pilar. Längs ån löper två parallella gångstråk; dels på trottoaren längs Höjeågatan, dels närmare ån på en plattbelagd gång.

Trafik och parkering

Parkeringsytan vid Sandhamnsgatan är ca 3600 m² och används idag av såväl boende som besökande till småbåtshamnen och under sommaren även av badgäster. Sommartid kan parkeringen vara överfull av bilar och tidvis råder trafikstockning längs Höjeågatan och Sandhamnsgatan.

Kommunen har, inför sommaren 2005, iordningställt ny yta för sommarparkering åt badgäster på den sk cirkusplatsen omedelbart väster om Folkets hus. Utrymme för gästparkering till ev bastu och andra kommande verksamheter längs kajerna bedöms därför kunna inrymmas inom befintlig parkeringsyta för hamnområdet (Th på plankartan).

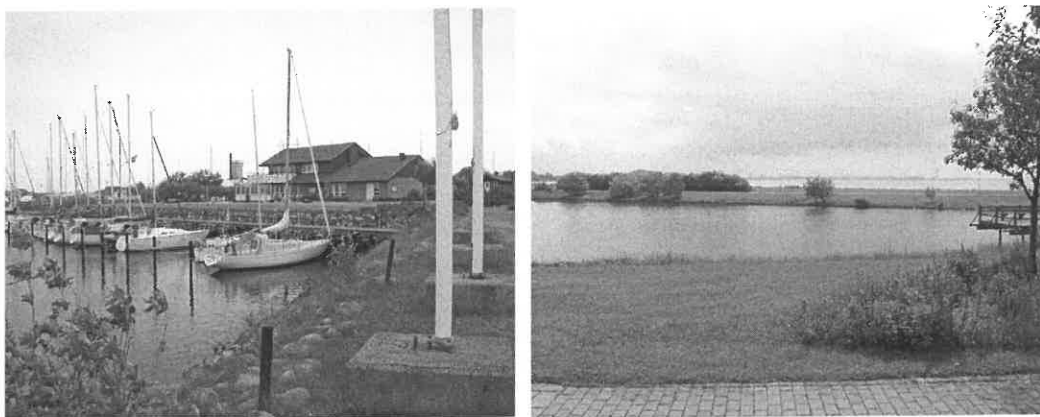
Boendeparkering ska, i enlighet med gällande detaljplan, anordnas på avsedd plats inom byggrätten för bostadsändamål. I planen finns också angiven en parkeringsyta med reservkapacitet i form av ett parkeringsdäck. Denna möjlighet kan fortfarande utnyttjas om behov finns.

En gång- och cykelväg leder idag från Höjeågatan längs parkeringens östra sida ner till dammen och kajen i söder. Även väster om parkeringen, utmed kajkanten, finns en gång- och cykelväg. Befintliga kommunala VA-ledningar följer dess sträckning. Höjeågatan kantas även den av en gång- och cykelväg. Dessa gång- och cykelstråk är betydelsefulla för framkomligheten i området och bör finnas kvar även framöver.

Idag finns ett gångstråk på kajkanten längs Höje å. Detta stråk används flitigt för promenader. Framkomligheten till fots längs Höje ås kajkant får inte inskränkas. Allmänhetens kontakt med vattnet ska få finnas kvar. Placering av de nya småbyggnaderna ska ske med hänsyn till detta. Tillgängligheten för rörelsehindrade bör förbättras.

Landskapsbild

Vattenkontakten är en kvalitet i området. De mindre byggnader för bad och rekreation som planen föreslår ska placeras på ett sådant sätt att hänsyn tas till utblickarna från de omkringliggande bostäderna och från de allmänna gångstråken mot Öresund och Höje å. Byggnaderna får i storlek, utbredning, höjd, antal och placering prövas mot bakgrund av detta.



Småbåthamnen med seglarklubbens byggnad Damm söder om planområdet

Bebyggelse

Inom planområdet finns drygt 10 flerbostadshus. Tre av dessa vetter mot parkeringen. Det närmsta huset ligger ca 20 m från parkeringsytan. Två av husen har lägenheter i fyra plan och det tredje, som ligger längst i söder, i tre plan.

Strax norr om småbåthamnen ligger seglarklubbens klubbstuga. Den nordvästra delen av byggnaden är i två våningar och den sydvästra i en våning. Inom området för hamnändamål, dvs längs kajkanten och på piren får enligt gällande detaljplan mindre byggnader tillhörande småbåthamnen, såsom mastförråd och byggnader för förvaring av vagnar, uppföras till en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.

I denna planändring föreslås ett tillägg angående vilka anläggningar som får uppföras på parkytorna längs Öresund och Höje å. Här ska även vissa mindre byggnader kunna inrymmas. Byggnaderna ska ha tydlig koppling till de verksamheter som har med badlivet och rekreation vid vatten att göra och kan t ex vara mindre bastuhus, fiskebodar, badhytter och mindre byggnader för vattensporter, tex dykning och jolleverksamhet. Det är viktigt att kontakten med Öresund och Höje å består, trots eventuell ny bebyggelse på dessa platser. Även dessa byggnader bör kunna rymmas inom byggnadshöjden 3,5 m. Mindre byggnadsdelar kan dock avvika från denna höjd.

Byggnader som uppförs inom strandskyddat område längs Öresund kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Dispens från strandskyddet längs Höje å ges av Lomma kommun. För byggnadstyper som sträcker sig ut i vattenområdet kan eventuellt krävas tillstånd från Miljödomstolen, sk vattendom.

Störningar och risker

Enligt Miljöbalken (kap 9 § 8) skall avloppsvatten avledas och renas eller tas omhand på något annat sätt så att olägenheter för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål skall vid behov lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Höjeågatan och vidare längs den öst-västliga kajkanten, inom området för småbåthamn, fram till toalettbyggnaden i söder. Nya verksamheter kan vid behov kopplas till dessa. Även el är framdraget inom hamnområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per Nilsson, Lennart Persson, Nils Öberg, Magnus Norén – tekniska förvaltningen.

Bertil Persson – räddningstjänsten.

Kjell-Åke Holmgren – projektledare för Lomma Hamn-projektet.

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret

Lomma 2005-06-14



Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef



Emma Olvenmyr
Planarkitekt



Ändring av
Stadsplan Lomma 33:11 m fl, Lomma centrum – småbåtshamn mm
Lomma, Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planändringen genomförs med normalt planförfarande och beräknas antas av kommunfullmäktige hösten 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Ny genomförandetid gäller enbart själva ändringen. Genomförandetiden är 5 år från det att ändringen vunnit laga kraft.

Avtal

Ianspråkstagande av parkmarken för avsett ändamål kan regleras via avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Torsten Lindh - tekniska förvaltningen.

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och bygghuset

Lomma 2005-06-14

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Emma Olvenmyr
Planarkitekt



Ändring av
Stadsplan Lomma 33:11 m fl, Lomma centrum – småbåtshamn mm
Lomma, Lomma kommun, Skåne län

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

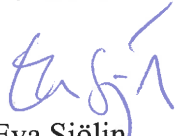
ÄNDRAD BESTÄMMELSE

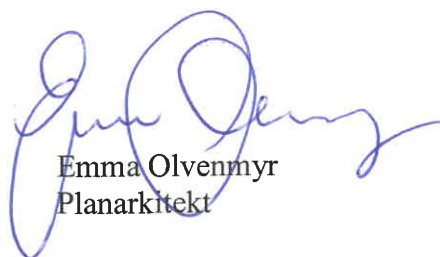
PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Allmän plats

*Inom de områden som vetter mot Höje å och mot Öresund, betecknade PARK
ELLER PLANTERING, får mindre byggnader samhöriga med bad och rekreation,
t ex bastu, kiosk och bodar, uppföras.*

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret
Lomma 2005-06-14


Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef


Emma Olvenmyr
Planarkitekt