

Detaljplan för del av Lomma 34:1 m fl i Lomma, Lomma kommun (Gymnasieskola/kommunhus)



Ortofoto, planområdesgräns i rött

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser (2023-08-16)
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse (2023-03-13)
- Granskningsutlåtande (2023-08-16)

Utredningar och underlag (tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen):

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-05-20
- Markteknisk undersökning Geoteknik och miljöteknik, Ramboll 2022-01-31

- Markteknisk undersökning PM Miljö, Ramboll 2022-02-08
- Rapport geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, Tyréns, 2006-02-08
- Rapport geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, PQ AB 2022-12-05,2022-12-05
- Naturvärdesinventering, Ecocom 2019-08-06
- Extremvattenstånd i Lomma, SMHI 2020-04-17
- Översvämningsutredning Detaljplan Karstorp 13:100, DHI 2020-05-28
- Utredning skyddsvall, DHI 2020-06-25
- Bullerkartläggning, COWI 2018-01-28
- Riskanalys Solberga, Öresund Safety Advisers AB 2008-02-01
- Riskutredning Tyrens, 2022-12-07
- Skyfallskartering (inklusive dagvattennätet) för Lomma kommun, DHI 2022-09-22
- Mobilitetsutredning, Ramboll 2022-09-26, samt PM elsparkcyklar 2023-01-20.
- Skuggstudie, Liljewall 2023-03-09
- Bullerutredning Tyréns 2023-02-27

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för kommunhus, gymnasieskola och centrumverksamhet samt möjliggöra flytt av transformatorstation inom planområdet.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för:

S₁ = Skola (utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk)

C = Centrumverksamhet

K = Kontor

P = Parkering

E₁ = Teknisk anläggning (transformatorstation)

Allmän platsmark för:

LOKALGATA

HUVUDGATA

TORG

PLANDATA

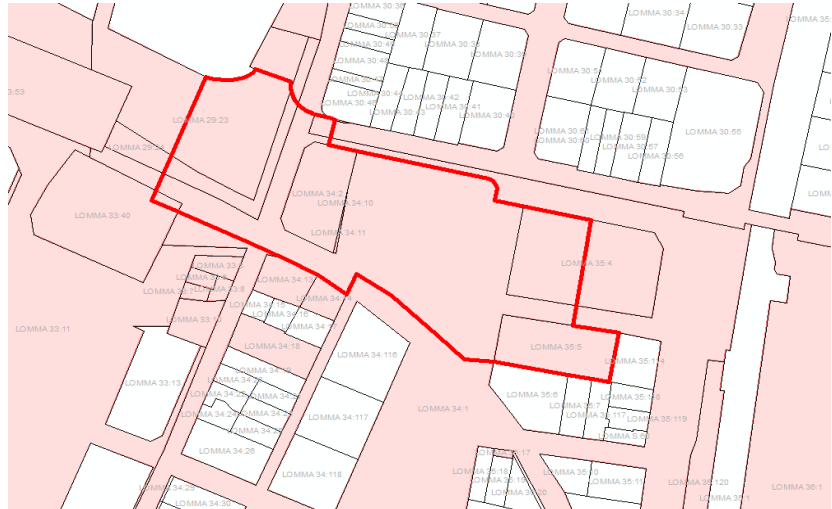
Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i Lomma och avgränsas i stort av Vinstorpsvägen i norr, Hamntorget i väst, Hamngatan och del av Banparken i syd samt i öst av Lomma 35:5s östra gräns och även den västligaste delen av Vinstorpskolan (idrottshallen) ligger inom planområdet.

Planområdet omfattar ca 1,6 ha.

Markägare

Samtliga fastigheter inom planområdet är kommunalt ägda, se karta nedan.



Planområdesgräns röd, kommunägda fastigheter rosa

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut i denna planprocess

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen
2021-11-17.

Beslut om samråd fattades av samhällsbyggnadsnämnden
2022-05-09.

Beslut om granskning fattades av samhällsbyggnadsnämnden
2023-03-13

Översiktsplan

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2020, ligger området inom "Område för prövning av förtätning", inom vilket kommunen är beredd att pröva möjligheterna till förtätning.

Planprogram eller fördjupning av översiktsplan

För cirka 10–15 år sedan togs planprogram fram för Stationsområdet och Lomma Centrum, dessa planprogram har hanterats genom tidigare antagna detaljplaner inom planområdet och de ligger inte ur PBL hänseende till grund för detta planarbete.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

- 07/01 "Hamntorget" (västra delen av planområdet)
- 16/05 "Lomma Station" (östra delen av planområdet)
- 23 (sydöstra delen av planområdet)

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Kommunhus sammansatt av ett flertal byggnader, skolbyggnad (före detta idrottshall), en fastighet där det tidigare stått paviljonger, samt gatuytor och torgytor.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har utförts dels inom Lomma 35:5 - *Markteknisk undersökning Geoteknik och miljöteknik Ramboll 2022-01-31, PM Miljö Ramboll 2022-02-08*, dels inom området där nuvarande kommunhusbyggnad är placerad - *Geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, PQ AB 2022-12-05*

respektive 2022-12-02. Torget och trafikytan i planområdets västra delar undersöktes av Tyréns inför torgets och trafikapparatens tidigare omdaning, *Rapport geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, Tyréns 2006-02-08*

Den del av planområdet som ligger längst i väst, Hamntorget, kan i delar bestå av fyllning, övriga delar av området innehåller kring de bebyggda delarna fyllning medan den naturliga jordmånen består av sand och glacial grovlera.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å.

Höje å har måttlig ekologisk status/potential och uppnår inte god kemisk status.

Miljökvalitetsnorm anger kvalitetskravet god ekologisk potential 2027 med motiveringen: "God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av administrativa begränsningar. Åtgärder behöver emellertid genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027."

Inom planområdet är det god kemisk grundvattenstatus, enligt VISS (Vatten Informations System Sverige), vid provtagning i det mer ytligt belägna grundvattnet noterades dock föroreningar. Lommabukten är slutlig mottagare av dagvattnet och Lommabukten uppnår inte 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.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd och är beläget över 100 meter från närmsta strand (ca 120 meter till kajkant) varför strandskydd inte återinträder.

Luft

Enligt "Årsrapport för Lomma kommun – 2021 Skånes Luftvårdsförbund (Miljö och byggnadsnämndens diarium MB-2022-199)" visas att halter för samtliga utvärderade luftparametrar inom kommunen ligger under gällande miljö kvalitetsnormer. Dygns- och timmedelvärdet för kvävedioxid (NO₂) överskrider den nedre utvärderingströskeln (NUT*) inom Lomma kommun. Även dygnsmedelvärdet för partiklar (PM₁₀) samt årsmedelvärdet för partiklar (PM_{2,5}) tangerar NUT*.

*NUT= nedre utvärderingströskeln (om kontrollen visar att den nedre utvärderingströskeln överskrids inom samverkansområdet måste fortsatt kontroll ske genom kontinuerliga mätningar.)

Natur

Naturmiljöprogram med grönplan

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2018-04-19, pekar inte ut planområdet eller direkt anslutande områden som natur- eller grönområde. Området är, i likhet med övrig tätort, angivet som "Särskilt utredningsområde för miljökompensation".

Naturvärden

För stora delar av planområdet har en naturvärdesinventering tagits fram under 2019, *Naturvärdesinventering, Ecocom 2019-08-06*.

Planområdets delar längst i öst (Vinstorpskolan och Lomma 35:5) ingick inte i den inventeringen. I de inventerade delarna pekas Banparken (naturvärdesklass 3 eller 4 visst eller påtagligt naturvärde) och Lindallén längs Hamngatan (naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde) ut, dessa är belägna i anslutning till planområdet. Öster om Bredgatan finns relativt nyplanterade alléträd (ersättningsträd på grund av nertagen allé, biotopskyddad). Inom Lomma 35:5 finns även ett antal träd, inget av dessa träd bedöms omfattas av biotopskydd.

Biotopskydd

Inom planområdet finns biotopskyddad allé öster om Bredgatan.

Miljökompensation

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

Trafik

Biltrafik

Planområdets västra del kan angöras från Bredgatan och Hamngatan, planområdets östra del kan angöras från Bredgatan eller Järnvägsgatan.

Parkering och angöring

Det är varje fastighetsägares ansvar att lösa parkeringsbehovet för den fastighet de har för avsikt att bebygga. Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2021-06-03, gäller, enligt normen får även särskild utredning tas fram.

Gång- och cykeltrafik

Planområdets ligger i direkt anslutning till kommunens gång- och cykelnät.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 60 meter till regionbusshållplats och tågstation.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom Krafringens nätområde, kommunhuset har även ett nödströmsaggregat.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Vid en fortsatt utbyggnad i Lomma centrum och hamn behöver ett underjordiskt spillvattenmagasin anläggas, en från VA Syd önskvärd placering är i eller i anslutning till Hamntorget.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten-gata och dagvatten-fastighet.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

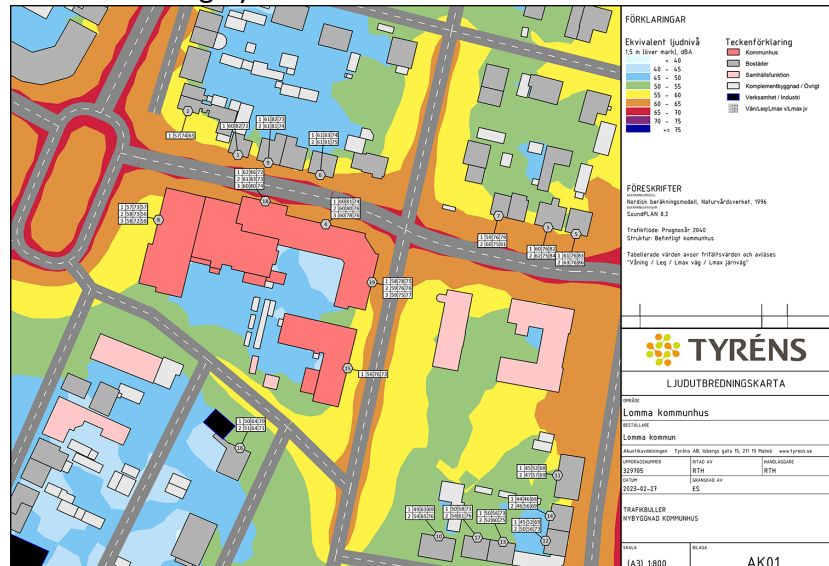
Kommunikationer

Området är anslutet med fiber, god täckning finns för 4G.

Hälsa och säkerhet

Väg- och tågtrafikbuller

Bullernivåerna vid befintlig bebyggelse framgår i Rapporten Bullerutredning Tyréns 2023-02-27



Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde (normalriskmark 10-50 kBq/m³).

Markföroreningar

Inom Lomma 35:5: Analysresultatet från undersökningen visar att föroreningshalten i området är generellt låg. Ett prov taget i fyllnadsmaterialet under asfalten påvisar halter överstigande riktvärdet för KM (känslig markanvändning). tunga alifater (alifater >C16-C35) Föroreningen är avgränsad på djupet av underliggande rent prov. Ingen risk för människors hälsa bedöms föreligga då den uppmätta halten ligger långt under det hälsobaserade riktvärdet. Föroreningarna bedöms kunna avhjälpas i bygg/anläggningskedet.

Inom Lomma 34:2, Lomma 34:10, del av Lomma 34:1 (inom kvarteret där befintligt kommunhus är lokaliserat): upptäcktes ställvis förekomst av PAH och kadmium, i en punkt fanns förekomst av kvicksilver. I borrhål 8 påträffas PAH med kraftigt förhöjda värden över gränsen för framtida markanvändning. I huvuddelen av all fyllning ligger halterna inom intervallet KM-MKM (mindre känslig markanvändning). Vissa prover av fyllning och i princip alla prover i naturlig jord har uppmätta halter <MRR (mindre än ringa risk). Utförda miljötekniska analyser på grundvatten provtagna från installerade grundvattenrör visar generellt inga eller låga ämneshalter, i form av normalt förekommande bakgrundshalter. Detekterade (men låga) halter finns av nickel och zink (troligen bakgrundshalt), tri- och tetrakloreten samt MTBE (meyl-tert-butyleter). I alla tre prover påträffades PFAS, i två av dessa relativt låga halter, men i en punkt strax över riktvärdet för Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten. Föroreningarna bedöms kunna avhjälpas i bygg/anläggningskedet.

Transporter av farligt gods

Transporter av farligt gods sker på Lommabanan och avståndet till spårmit från närmsta plats där byggnation medges i planen är ca 70 meter. I Riskanalysen skriver Tyréns 20221207: Individrisken för planområdet är att betrakta som "låg" då den understiger 10^{-7} per år redan innan planområdet nås.

Samhällsrisken är sådan att åtgärder ska vidtas.

Med anledning av det sistnämnda föreslås följande åtgärd: "Skolans ventilation ska vara avstängningsbar. Detta innebär en begränsad kostnad, och kan ge stor effekt vid vissa olyckor. Knapp ska exempelvis placeras i lärarrum, reception, vaktmästarens lokaler eller dylikt. Åtgärden ska arbetas in i verksamhetens systematiska brandskyddsarbete och förevisas för räddningstjänsten."

Utredningen lyfter även att det finns osäkerheter kring framtida fördelning av farligt gods, men flera alternativ med olika mängder och godstyper har studerats, och slutsatsen är fortsatt att risknivån är att betrakta som låg.

Industri

Avstånd till närmsta industri är 400 meter (Norr Vinstorp).

Vibrationer

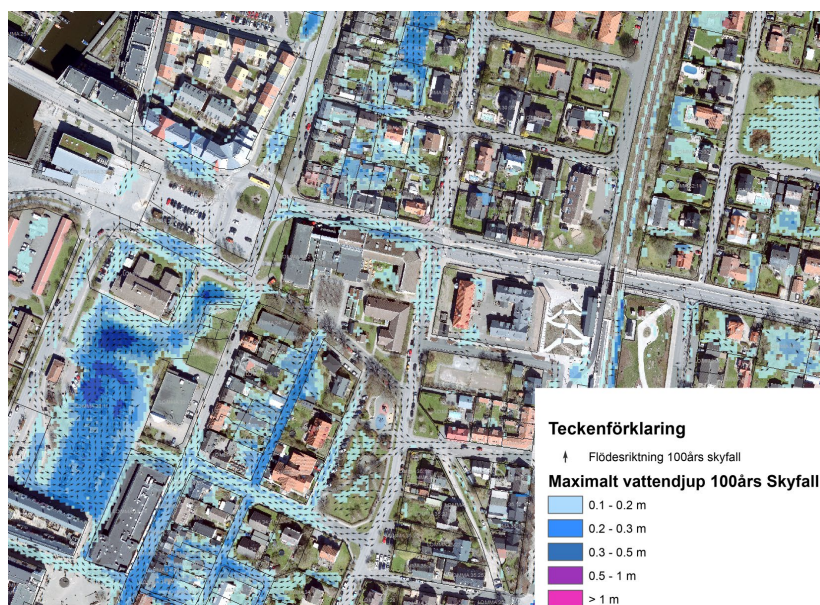
Avstånd från planområdesgräns till spårmit är över 60 meter. Vibration bedöms därför inte innebära något problem.

Elektromagnetism

Avstånd från planområdesgräns till spårmitt är över 60 meter. Elektromagnetism bedöms därför inte innebära något problem. Vid flytt av transformatorstationen erhålls enligt Kraftringen rekommendationer tillräckligt avstånd till plats där människor stadigvarande vistas.

Översvämning (regn och skyfall)

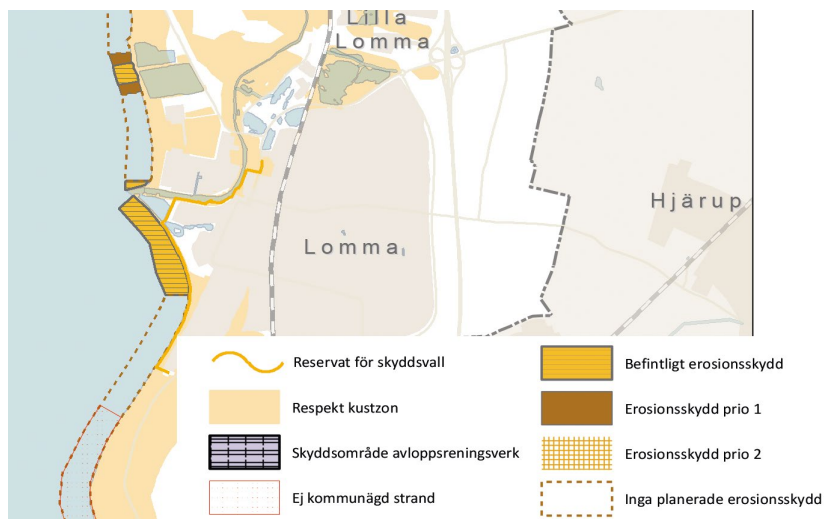
Planområdet är högst i den östra delen ca +4,7 m och lutar åt sydväst +2,5 m. Enligt kommunens skyfallskartering, (Skyfallskartering för Lomma kommun, DHI 2022-09-22) syns rinnvägarna vid skyfall vid ett 100 års skyfall med klimatfaktor 1,4 (100 års regn om 100 år) och skyfallsvattnet rör sig i gata ner till grönytor samt parkeringsytor i de norra delarna av Lomma centrum, söder och öster om vårdcentralen samt parkeringsytan på Centrumtorget. Framgent är avsikten att skapa en skyfallsled längs hamntorgetets södra sida med koppling ut till Höje Å strax söder om biblioteket.



Utdrag ur Översvämningens utredning (DHI, 2022-09-22). Flödesriktning (pilar) och beräknade maximalt vattendjup vid ett framtida 100-årsregn (dagens läge beträffande hårdgöringsgrad och markhöjder, OBS Vinstorpsvägens underfart under järnvägen ingick inte i indatan).

Översvämning (Havsnivå och framtida extremhögvattnen)

I Lomma kommuns Översiktsplan 2020 finns ställningstagandet att ny bebyggelse enbart får tillkomma på platser där möjlighet att ge skydd mot klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren kan ske. I översiktsplanen har det även pekats ut ett reservat för skyddsvall.



Utdrag ur Översiktsplan 2020, s 200, Övriga skyddsåtgärder för klimatanpassning

Kommunen har rådighet över marken längs med hela det i översiktsplanen föreslagna reservatet för skyddsvall.

SMHI har på uppdrag av Lomma kommun tagit fram skattade värden för medelvattenstånd och återkomstvärden för tillfälligt höga vattenstånd med återkomsttid 100 år i Lomma år 2130 (Extremvattenstånd i Lomma, SMHI 2020-04-17). FN:s klimatpanels klimatscenario RCP 8,5 (oktober 2019) har använts. De skattade värdena har tillhörande 95-procentigt konfidensintervall vilket innebär att konfidensintervallet innehåller med sannolikheten 95 % det riktiga värdet. Skattningarna ska användas med marginaler anpassade för tillämpningen.

Utdrag från rapporten Extremvattenstånd i Lomma, SMHI 2020-04-17:

2.2 ÅR 2130

	medelvattenstånd	Återkomstvärde 100 år	Återkomstvärde 200 år
skattat värde år 2130	1,2	2,7	2,7
konfidensintervall 95 %	0,4 till 2,0	1,8 till 3,5	1,8 till 3,7

Tabell 2 Medelvattenstånd och återkomstvärden i meter i RH2000 för återkomstperioden 100 och 200 år. Landhöjningen ingår. Konfidensintervall beskrivs i rapporten.

Framtida dimensionerade vattenstånd

DHI har på uppdrag av Lomma kommun tagit fram utredningen Skyddsvall Lomma (2020-06-25) som beskriver hur den befintliga vallen skyddar mot höga havsnivåer samt när vallen

behöver byggas ut för att fortsatt skydda Lomma centrum mot de förväntade höga havsnivåerna.

Utgångspunkt i utredningen är uppdaterade framtida extrema havsvattenstånd från SMHI baserade på FNs klimatpanels senaste utgåva från 2019. I utredningen har lokala effekter av våguppstuvning och uppsköljning beräknats och adderats till SMHIs framtagna extremvattenstånd för Lomma.

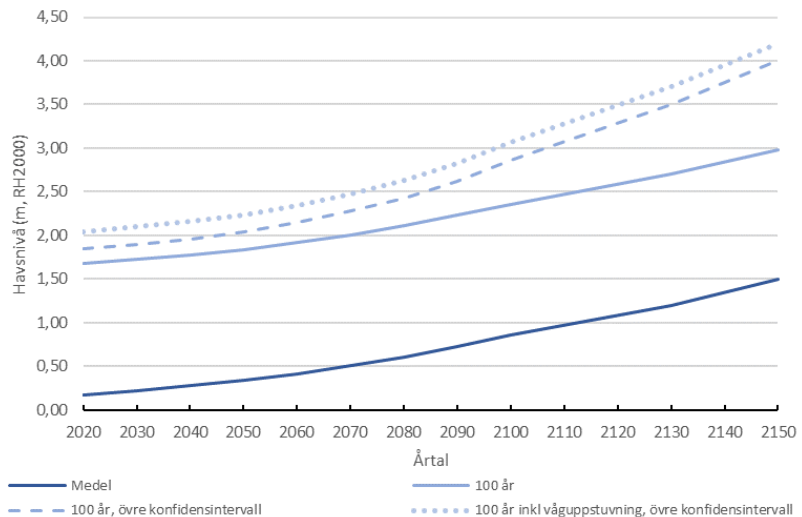
Vattenståndsförändringar längs en kustlinje är ofta en kumulativ effekt med bidrag från olika meteorologiska effekter såsom passerande högtryck- och lågtryck, vinduppstuvning och våguppstuvning samt våguppsköljning. Variationer från tidvattnet, som längs svenska västkusten primärt drivs av månens halvdagliga cykel, är vid Lomma av mindre betydelse. Alla effekter utom just våguppsköljningen betar sig som en förändring av vattenståndet samtidigt i hela det påverkade området och kan ha perioder av storleksordningen timmar till dagar. Våguppstuvningen sker i huvudsak p.g.a. en långgrund strand där brytande vågor, längre ut, "pumpar in" vatten över det långgrundna området. Våguppsköljningen däremot, är mer direkt kopplad till de enskilda ytvågorna, och är mer betydande vid brantare strandprofiler då ytvågen är mindre påverkad då den når strandlinjen.

För analys av våghöjden utanför Lomma har data använts från en validerad vågmodell från DHI som omfattar en tidsperiod på sammanlagt 24 år (1995–2018). Höga vågor kommer i huvudsak från två olika riktningar (sektorer) i Lommabukten, från den nordvästliga sektorn samt från sydväst till sydsydvästlig sektor. Detta sammanfaller med att vinden har längst stryklängd (helt öppet vatten) i dessa riktningar och att rådande vädersystem kan blåsa ordentligt från dessa riktningar.

Genom extremvärdesanalys av modellerad vågdata har höjden för de signifikanta vågorna med olika återkomsttid beräknats. Som exempel blir 10 års vågen 2,3 m ute på 15 meters djup. Vågperioden för de högsta vågorna ligger i spannet 4,5–5 s. Denna typen av våg uppskattas till att kunna nå in till ca 2–3 meters djup innan den bryter och förlorar höjd. Från det att vågen bryter sker våguppstuvning och våguppsköljning i dess fortsatta väg in mot strandlinjen. Våguppstuvningen kan ses som en vattenståndshöjning under den period som de extrema vågorna rullar in (under stormens intensivaste skede) och våguppsköljningen är den nivå som vågen kan sköljas upp längst på den lutande stranden. Dessa fenomen kan beräknas

på flera olika sätt. I utredningen har generella uppskattningar gjorts. Resultaten beror starkt på vågornas höjd, period och våglängd men också på strandens lutning och vilken typ av material den består av.

Det övre värdet på våguppstuvningen (maximala våguppstuvningen) skiljer sig från den typiska våguppstuvningen ("medelvåguppstuvningen") under en storm. Som nämnt har den en dynamisk komponent, och i detta fall vid Lomma, har den en period på storleksordningen minuter. Det är i denna studie antaget att dessa oscillationer inte är inkluderade i mätningarna av vattenståndet då kortperiodiska svängningar av denna typ oftast filtreras bort. Detta medför att det maximala våguppstuvningsbidraget adderas till 2 % våguppsköljningen som läggs till de framtida beräknade vattenståndet. Med detta sagt är det också antaget att "medelvåguppstuvningen" redan finns med i mätningarna av vattenståndet då den ofta har en period på längre än flera timmar. I figuren nedan har en skattad höjning på 0,2 m för våguppstuvning och uppsköljning enligt beräkningar ovan lagts till övre konfidensintervall för framtida 100 års vattenstånd. I denna skattning har antagits flacka stränder och långgrundna bottenprofiler (lutning < 1/30).



Framtida medelvattenstånd, 100 års nivå samt övre konfidensintervall för 100 års nivå med och utan våguppstuvning för Lomma utgående från FN:s klimatpanels senaste utgåva från oktober 2019, klimatscenario RCP 8,5.

En analys har genomförts för att undersöka när i tiden Lomma riskerar att översvämmas samt när befintlig vall behöver byggas på och nya vallar behöver anläggas. Utgångspunkten i analyserna är det övre konfidensintervallet inklusive våguppstuvning och uppsköljning för vattenstånd med 100 års återkomsttid vilket fortsättningsvis benämns dimensionerande

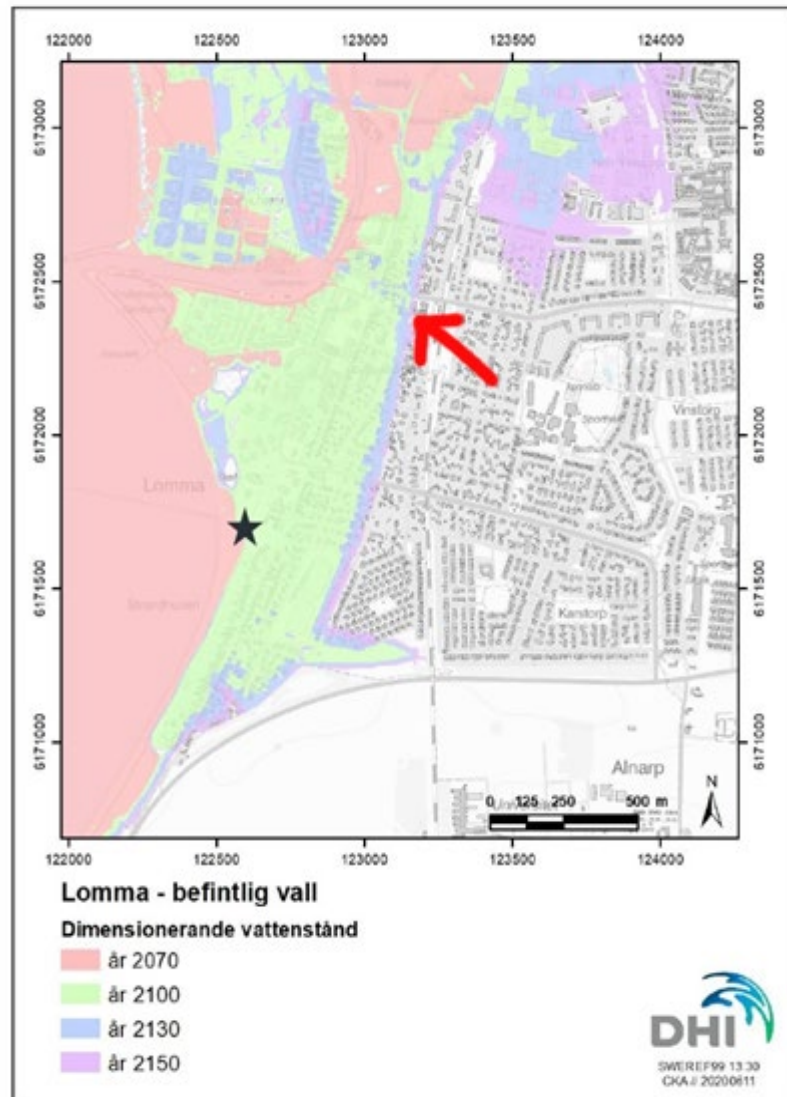
vattenstånd. I tabellen redovisas dimensionerande vattenstånd för år 2020, 2070, 2100, 2130 samt 2150.

Årtal	Dimensionerande vattenstånd (m, RH2000)
2020	2,1
2070	2,5
2100	3,1
2130	3,7
2150	4,2

Tabell för dimensionerande vattenstånd från rapporten Skyddsvall Lomma, DHI 2020-06-25.

Framtida skyddsbehov i närområdet

För att utröna när skyddsåtgärder behöver sättas in har skannade höjddata kompletterats med inmätta vallhöjder och en översvämninganalys med verktyget FloodScreener har genomförts. Analysen visar att befintlig vall skyddar Lomma centrum mot extrema vattenstånd till en nivå på ca 2,5 m, vilket tidsmässigt motsvarar dimensionerande vattenstånd år 2070. Vid dimensionerande vattenstånd år 2100 översvämmas stora delar av Lomma centrum. Översvämningens utbredning ökar sedan marginellt i Lomma centrum för dimensionerande vattenstånd år 2130 respektive 2150 till följd av den höjdrygg som löper i nord-sydlig riktning genom centrum strax väster om järnvägen.



Utdrag ur rapporten Skyddsvall Lomma (DHI, 2020-06-25). Planområdet markerat med en pil.

Översvämningsutbredning i samband med dimensionerande havsnivå år 2070, 2100, 2130 och 2150. Situationen gäller för scenario med befintlig vall. Stjärnan markerar lägsta punkten på befintlig vall. Notera särskilt hur den del av planområdet som är beläget öster om Bredgatan inte påverkas av översvämmning 2050.

Befintliga skydd skyddar Lomma centrum till ca år 2070. Därefter kommer befintlig vall att behöva byggas på och en ny vall kommer att behöva anläggas från den norra änden av befintlig vall längs kusten och Höje å upp till Fladängsdammarna. Höjden på vallen kommer att variera längs med sträckningen.

I kommunens budget för 2022 har 1,8 miljoner kronor och 2023 2,0 miljoner kronor avsatts för att arbeta med klimatsäkringsprojektet, arbetet med projektering av skyddsåtgärder är inlett. Målet med projektet är att finna en lösning som medför att risken för samhället minskar och att

det centralt belägna projektet i Lomma centrum går att färdigställa.

Skydd mot högt vattenstånd i denna plan

I planområdet höjer sig marken till en marknivå öster om Bredgatan på över +4,0 meter. Genom att föreskriva att byggnader ska utföras vattentäta till höjden +4,0 m (RH 2000) och att nivån på allmän platsmark på Bredgatan ska vara +3,9 meter så säkerställs åtkomst till planområdet (utrymningsmöjlighet) från öster även vid 200 års event om 100 år. Planen är därmed inte beroende av ett yttre skydd kommer till stånd.

Erosion

Planområdet är beläget som lägst 120 m från strandkant med befintligt skydd mot erosion (spontad kajkant). Mellan planområdet och kajkanten finns bebyggelse i form av kommunbibliotek, en huvudavloppsledning och pumpstation som alla behöver skyddas mot erosion.

Det reservat för skyddsvall som pekas ut i ÖP 2020 syftar till att skydda mot havets påverkan vilket innefattar även erosionsrisken. Skydd mot erosion kan ske på olika sätt på olika sträckor. Lomma kommun underhåller befintliga kommunalt anlagda erosionskydd och kajkanter.

Kultur

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att Vinstorpskolan västra byggnad är kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd och därmed bör skyddas mot rivning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området.

Riksintresse

Kustzon

Planområdet ligger inom Riksintresse högexploaterad kust, dock är planområdet beläget inom befintlig tätortsstruktur och påverkar inte de värden som riksintresset avser skydda.

Service

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Lomma och inom 200 meter finns station, busshållplatser, ett flertal butiker och restauranger, bibliotek samt kommunhus.

Barnperspektivet

Vid framtagandet av föreslagen bebyggelse för skola har ett kontinuerligt samarbete skett med förvaltningen för Utbildning kost kultur och fritid (UKF).

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på en generalisering av handlingar framtagna av Liljewall arkitektur, i projektet Kommunhus och Gymnasieskola.

Befintlig bebyggelse och vegetation

Gymnastiksal på Vinstorpsskolan Lomma 35:4 utgör sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL (2010:900), d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnaden redovisas även som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd i kulturmiljöprogrammet (i kulturmiljöprogrammet västra skolbyggnaden) och som bör skyddas mot rivning. Den har därför försetts med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 4 kap 16§ PBL (2010:900).

Varsamhetsbestämmelsen innebär att ursprunglig utformning vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Takkupor eller takfönster får inte uppföras.

Kulturvärdesbestämmelsen innebär att tegelfasad inte får övertäckas (exempelvis genom målning, putsning, slamning eller skrivmaterial). Takkupor eller takfönster får inte uppföras.

Planområdet med befintlig bebyggelse får i planförslaget användas för skola (utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk) och centrumverksamhet.

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé öster om Bredgatan, biotopskyddet för denna kvarstår, om åtgärder riskerar att skada den skyddade biotopen krävs dispens.

Tillkommande bebyggelse

Verksamheter och handel

Verksamheter i planförslaget:

Inom kvartersmark medges centrum- och kontorsverksamhet. Kontorsverksamheten avses vid detaljplanens upprättande i första hand utnyttjas för kommunal verksamhet.

Utformning och placering:

Centrumverksamhet och kontorsverksamhet möjliggörs inom de byggnadsdelar som är belägna på fastigheterna Lomma

34:2, Lomma 34:11 del av Lomma 34:1 (gamla kommunhustomten), del av Vinstorp 35:4 (Vinstorpsskolans gymnastiksal), samt på bottenvåningen av Lomma 35:5.

Offentliga byggnader

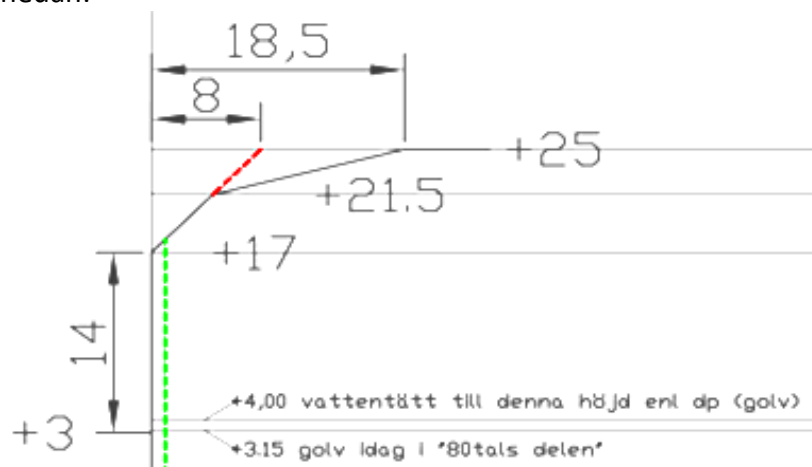
Verksamheter i planförslaget:

Kommunhus (Kontor), Skola (Skola) utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk. Skola utan krav på friyta i direkt anslutning till byggnadsverk innebär i princip viss möjlighet till utbildning på högstadienivå, men främst gymnasieskola eller andra former av utbildning för vuxna. Detta följer av Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet:

”Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. För gymnasieskolor bör friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.”

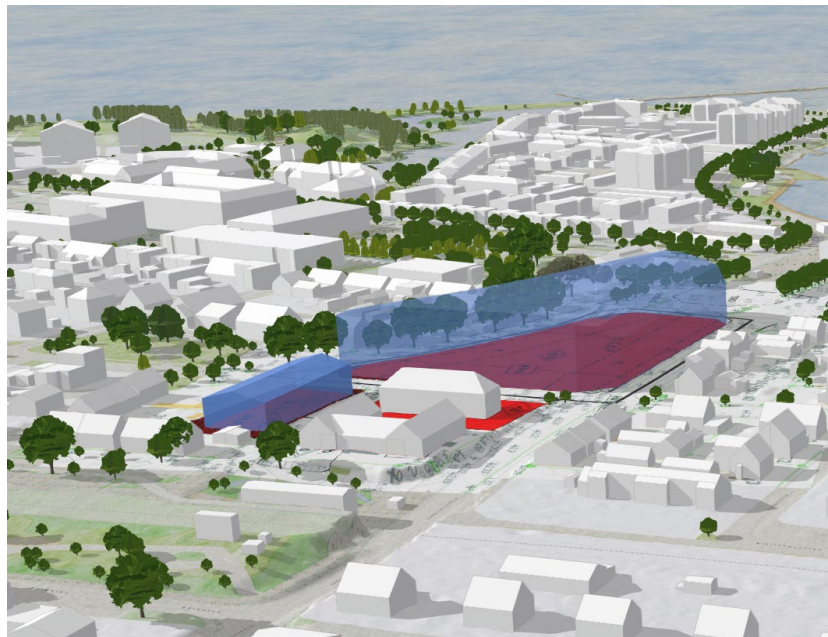
Utformning och placering:

Planförslaget reglerar inom Lomma 34:2, Lomma 34:11 del av Lomma 34:1 (gamla kommunhustomten) bebyggelsens yttre avgränsningar och volym såtillvida att byggnaden ska inrymmas inom en höjdmässig begränsningsyta enligt bild nedan:



Förslaget innebär att byggnaden i gränsen mot Vinstorpsvägen får ha en höjd om +17 meter och mot Hamngatan får en höjd

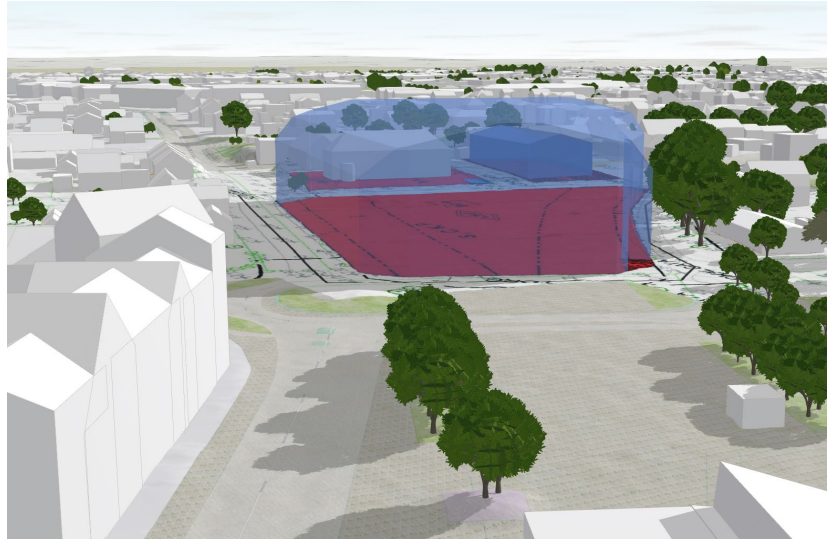
om +18 meter, därefter med 45° stigning inåt kvarteret inom "f₁" 4,5 meter in till en höjd om +21,5 meter (där egenskapsgränsen mellan f₁-f₂ går). Från nyss nämnda egenskapsgräns till den inre egenskapsgränsen som avgränsar f₂ området, ska byggnaden rymmas under en yta som går från +21,5 till +25,0 med en lutning om ¼ dvs 14 meter längre in. Inom det innersta egenskapsområdet får byggnaden maximalt ha höjden +25,0 meter (totalhöjd). Byggrätten har begränsats till maximalt 20 000 m² BTA (bruttoarea). Illustrationerna nedan som visar maximal utbredning så långt ut/brett som möjligt enligt detaljplanen (dock gör byggrättsbegränsningen att hela "den blå volymen inte kan fyllas"



Vy från Nordost

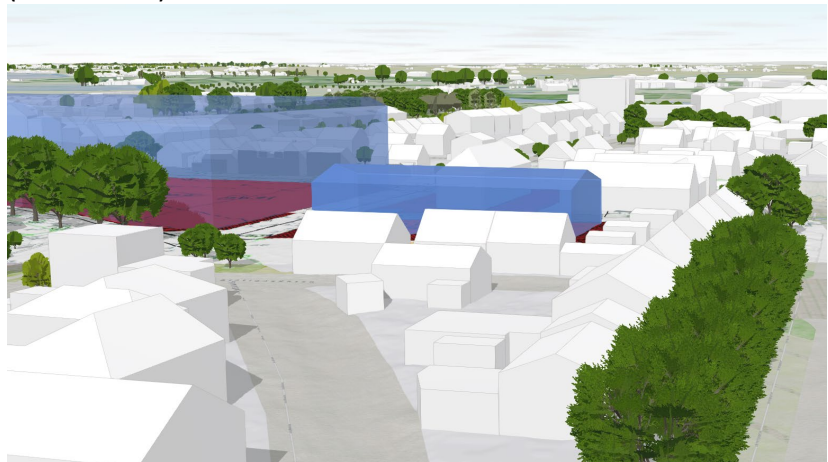


Vy från söder, Centrumtorget ligger i bildens nedre vänstra hörn



Vy från väst

För fastigheten Lomma 35:5 har 6 meter från fastighetsgränser mot öst, syd och väst prickats och byggnaden får maximalt ha en byggnadshöjd om +12,5 meter och en totalhöjd om +15,0 meter. Byggrätten har begränsats till 1300 m² BTA (bruttoarea).



Vy från Sydost från korsningen Hamngatan- Kaptensgatan som visar Lomma 35:5 i mitten av bilden och det större befintliga "kommunhus" kvarteret i bildens vänstra sida.

För del av Vinstorp 35:4 (Vinstorpsskolans gymnastiksal) tillåts en total höjd om +18,0 meter vilket enligt uppmätningar från bygglovsritningarna är ca 1 meter högre än befintlig nockhöjd, detta för att inrymma befintliga skorstenar/ventilationshuvar. På grund av kulturmiljövärdena tillåts endast mindre kompletterande byggnader/byggnadsdelar (80 m²), cykelförråd, avfallshantering, m.m., som kan prövas lämpliga med hänsyn till kulturvärdena på platsen.

En mindre del av fastigheten Vinstorp 35:4 (Vinstorpsskolans gymnastiksal) planläggs för teknisk anläggning, ytan är 48m² och av dessa är 35m² byggbara.

Skydd

Grundläggning

Byggnader som placeras på mark med nivå på under +4,0 meter ska utföras vattentäta till nivån +4,0 meter, för att kunna stå emot framtida extremhögvattnen.

Bullerskyddsåtgärder

Föreslagen bebyggelse förutsätter inte bullerskydd, vid projekteringen och utförandet av byggnaderna ska säkerställas att fasaderna får en tillräcklig ljuddämpning för att medföra en god inomhusmiljö.

Radonskydd

Baserat på uppmätta radonhalter föreskrivs att byggnaden ska uppföras radonskyddad.

Skydd mot olycka

Skolans ventilation ska vara avstängningsbar (miljöbrytare). Knapp kan exempelvis placeras i lärarrum, reception, vaktmästarens lokaler eller dylikt.

Markförorening

Avhjälpanåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (miljö- och byggnadsnämnden). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpanåtgärd 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 § PBL (2010:900) får kommunen bestämma att lov eller startbesked 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 avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Detaljplanen kommer att reglera föroreningar genom en administrativ planbestämmelse: *Startbesked får inte ges för ny/ändrad användning inom Lomma 35:5 eller Lomma 34:2, Lomma 34:10, del av Lomma 34:1 (kvarteret där befintligt kommunhus är lokaliserat) förrän markens lämplighet har säkerställts genom slutlig avhjälpanåtgärd för det ändamål som planen anger.*

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

Fornlämningar

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

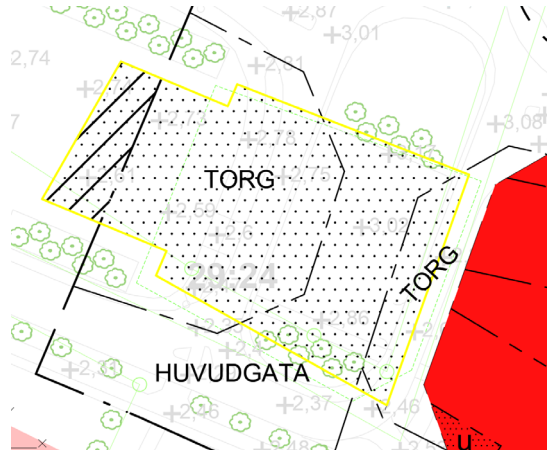
Grönstruktur och offentliga rum

Torg, gator och platsbildningar mm

Planförslaget föreslår en förändring av den allmänna platsmarken längst i väst genom en omgestaltning till en "vanlig" rondell belägen i Vinstorpsvägens förlängning i korsningen med Strandvägen. Övriga anslutande vägar är Hamntorget (mot Oscarsbro) och Hamntorget (söderut), detta på grund av att bebyggelsen inom kommunhuskvarteret utvidgas i västlig riktning.

Planförslaget föreskriver även en höjdmässig förändring av Bredgatan för att möjliggöra utrymning från kvartersmark belägen i planområdets västra del till högre markområden i planområdets östra delar.

VA Syd har uttryckt behov av ett framtida underjordiskt spillvattenmagasin, önskvärd placering är i eller i anslutning till Hamntorget. Användningen på marken är allmän platsmark vilket kan/får underbyggas med dylika tekniska anläggningar. En möjlig preliminär placering i enlighet med VA Syds önskemål redovisas nedan:



Preliminärt önskemål av yta för underjordiskt spillvattenmagasin (Markerat med gul linje samt punktprickning, ca 1500m²). Den snedskrafferade ytan ingår i en annan detaljplan. Eventuell/e ledningsflytt/ar som spillvattenmagasinet medför bekostas av den som föranleder ledningsflytten.

Miljökompensation

Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-18:

- att miljövärdesbedömningen ska ingå som en del i detaljplanearbetet.

- att en rutin för miljövärdesbedömning och kompensation ska gälla vid alla exploateringar.

Vid planläggning och exploateringsåtgärder ska den grönyta som försvinner 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 kompensation 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 tas fram av miljöstrateg. Då kommunen är markägare och avser uppföra byggnaderna i egen regi kommer inget exploateringsavtal att tecknas.

Trafik

Biltrafik

Biltrafiken i planförslaget: Den största förändringen i planförslaget är möjliggörandet av omvandling av "Ovalen", den utdragna cirkulationsplatsen på Hamntorget, till en "vanlig" cirkulationsplats.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer att innebära en ökning av gång- och cykeltrafiken i och med möjligheten till skola. Gång- och cykelvägar i närområdet bedöms klara tillskottet utan åtgärder, dock kommer troligen en översyn behöva ske beträffande korsningen av Bredgatan samt även förändringar som möjliggör en mer läsbar linjedragning för gång- och cykeltrafikanter i samband med omdaning av ovalen. Vinstorpsvägens bredd i detaljplanen möjliggör för förändringar i gång- och cykelstrukturen, så tillvida att gång- och cykelbana kan inrymmas både längs den norra och södra sidan av vägen.

Kollektivtrafik

Planförslaget omfattar/förleder inga förändringar av kollektivtrafikanläggningar.

Utformning av gator

I planen finns inget behov av att detaljstyra utformningen av gator, detta görs genom lokala trafikföreskrifter.

Parkering och angöring

Det är varje fastighetsägares ansvar att lösa parkeringsbehovet för den fastighet de har för avsikt att bebygga. Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2021-06-03, gäller.

För skola och kommunhus har en särskild parkerings- och mobilitetsutredning tagits fram, Ramboll 2022-09-26, samt PM elsparkcyklar 2023-01-20. I utredningen undersöks dels hur parkering och mobilitet för kommunhuset är löst idag, dels beläggningsgraden på ett flertal parkeringar i närområdet och när ett flertal mobilitetsåtgärder (se nedan) genomförs så bedömer utredningen att det inte krävs några nya bil-parkeringsplatser för den tillkommande verksamheten.

Mobilitetsåtgärder:

- 1 Inför p-avgift
- 2 Cykelfaciliteter "extra allt"
- 3 Fordonspool för tjänsteresor*
- 4 Resepolicy som stöttar hållbart resande*
- 5 Skånetrafikens gymnasiekort – ungdomsbiljett*
- 6 Informationspaket till elever och de anställda
- 7 Sponsrade kollektivtrafikbiljetter för anställda
- 8 Förmånscyklar för de anställda*

Kompletterande tillval (genomför minst en åtgärd årligen)

- 9 Elcykelutlåning till anställda
- 10 Cykelutmaning: ex Hälsotrampare eller Vintercyklist*
- 11 Testresenär för kollektivtrafiken/Prova på-kort

* Åtgärder som har testats, är delvis eller helt genomförda i Lomma kommun idag

Det rekommenderas att det i närheten finns möjlighet att tillskapa 18p-platser för det fall att trycket blir högt. Dessa bedöms kunna inrymmas genom en utökning av parkeringsytorna vid Solgatan (kvartersmark). För användningen Skola, finns även mark anlagd som parkering söder om Fladängsskolan, den kan vid behov användas för parkeringsbehov som skolan genererar. För cyklar bedöms att det i detaljplan ska säkerställas att det finns utrymme för att tillgodose 400 platser och att åtminstone 365 av dessa ska kunna säkerställas i bygglovsprövning. Då användningen av elsparkcyklar ökat kraftigt under de senaste åren kompletterades mobilitetsutredningen med "PM elsparkcyklar, 2023-01-20" Detta PM påtalat att det med dagens användning av elsparkcyklar vore önskvärt att kunna parkera ett 40-tal elsparkcyklar på ett stöld- och väderskyddat sätt. Tillskapandet av elsparkplatser medför att man kan minska antalet cykelplatser med hälften av mängden tillskapade elsparkplatser, således 20 cykelplatser om 40 elsparkcykelplatser tillskapas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Byggnaden kan anslutas till Krafringens el- och fjärrvärmenät.

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till det allmänna vatten- och spillvattennäten. Framgent kommer det, till följd av vidare exploateringar att finnas ett behov av att förstärka spillvattenanläggningen med ett spillvattenmagasin, VA syd föreslår att detta placeras under jord under allmän platsmark som i huvudsak är utlagd i denna plan.

Dagvattenhantering

Området är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet, avvattnings av området sker i dagsläget redan genom det allmänna dagvattennätet.

Renhållning

Inom det centralt belägna kvarteret föreslås miljörum, lastningsplats finns vid Bredgatan, för de två andra kvartersmarksområdena finns tillgängligt utrymme så där föreslås ingen särskild hantering.

Kommunikationer

Området är försett med fiberanslutning.

KONSEKVENSER

Mark

Samtliga i planområdet ingående fastigheter är i kommunal ägo, konsekvenserna nedan redovisas per fastighet och användning i detaljplanen.

Fastighet	Tidigare anv.	Ny anv.	Ungefärlig areal (m ²)
Lomma 35:5	B	SCK	1410
del av Lomma 35:4	C	SC	1460
del av Lomma 35:4	C	E	50
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Lokalgata	Lokalgata	1470
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	BC	Lokalgata	30
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Lokalgata	SCKP	50
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	BC	Huvudgata	30
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	BC	SCKP	6150
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	E	SCKP	130
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Lokalgata	SCKP	40
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Gångfartsgata	Lokalgata	660
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Gångfartsgata	SCKP	90
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Gångfartsgata	Torg	20
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Huvudgata	SCKP	350
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Huvudgata	Torg	350
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Huvudgata	Huvudgata	2520
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Torg	Torg	590
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Huvudgata	Torg	500
Gatu / Allmän platsmarks fastigheter	Huvudgata	Lokalgata	130

Planen medför en kombination av enskild kvartersmark och allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (dit Skola kan räknas)). Detta kan medföra en problematik men då kommunen i dagsläget äger all mark inom planområdet aktualiseras frågan om inlösen ej. För det fall att kommunen någon gång framöver önskar avyttra kvartersmark inom planområdet, behöver frågan aktualiseras, förslagsvis genom att, vid kommunal försäljningsintention, genomföra en ändring av detaljplanen där den användning som medför allmän kvartersmark stryks.

Vatten

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas vid ett plangenomförande. Marken är i dagsläget ianspråktagen och de förändringar som planen medför bedöms inte påverka belastningen på recipient negativt. Genom att noterade lokala föroreningar på Lomma 35:5, samt inom ytan där befintligt kommunhus är beläget saneras vid

ianspråktagandet/förändrad användning minskar risken för läckage till grundvattnet.

Luft

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse. Kontorsverksamhet finns på platsen idag så det tillkommande tillskottet därifrån bedöms som försumbart, trafiktillskottet från skolverksamheten bedöms preliminärt att medföra ca 200 ytterligare biltrafikerörelser per dygn till följd av personalresor, detta bedöms inte medföra överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna.

Natur

Biotopskydd

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé, skyddet kvarstår även efter planläggningen.

Miljökompensation

Värden och funktioner som inte kan kompenseras inom planområdet ska företrädevis kompenseras på mark i anslutning till planområdet.

Trafik

Biltrafik

Preliminärt bedöms planförslaget innebära ca 200 ytterligare fordonsrörelser per dygn (personal till skolan).

Gång- och cykeltrafik

Den största mängd elever som i dagsläget nämnts bland möjliga scenarion är 900 elever, detta medför en ökning av gång och cykeltrafik, befintlig infrastruktur bedöms efter åtgärder inom planområdet klara av denna ökning.

Kollektivtrafik

Den största mängd elever som i dagsläget nämnts bland möjliga scenarion är 900 elever. Detta medför sannolikt förändringar av resmönstret för kollektivtrafikresande genom ett ökat resandeunderlag. Därmed ökar möjligheterna till och det medför även ett behov av tätare busstrafikering. I dagsläget måste samtliga gymnasieelever från Lomma kommun åka till andra kommuner för sin utbildning. Vid ett plangenomförande kommer det att vara möjligt för elever från andra kommuner att söka sig till Lomma för sin gymnasieutbildning.

Parkering och angöring

För skola och kommunhus har en särskild parkerings- och mobilitetsutredning tagits fram, Ramboll 2022-09-26, samt PM elsparkcyklar 2023-01-20. Om ett flertal mobilitetsåtgärder (se avsnittet "Förutsättningar – Biltrafik" eller rapporten) genomförs så bedömer utredningen att det inte krävs några nya bilparkeringsplatser för den tillkommande verksamheten. Det rekommenderas dock att det i närheten av planområdet finns möjlighet att tillskapa 18 p-platser för det fall att trycket blir högt. Dessa bedöms kunna inrymmas genom en utökning av parkeringsytorna vid Solgatan (kvartersmark), för det fall belastningen/behovet härrör från behov från användningen Skola, kan även parkeringen söder om Fladängsskolan nyttjas då den är belägen inom användningen "Skola".

För cyklar bedöms att det i detaljplan ska säkerställas att det finns utrymme för att tillgodose 400 platser och att åtminstone 365 av dessa ska kunna säkerställas i bygglovsprövning. Då användningen av elsparkcyklar ökat kraftigt under de senaste åren kompletterades mobilitetsutredningen med "PM elsparkcyklar, 2023-01-20" Detta PM påtalat att det med dagens användning av elsparkcyklar vore önskvärt att kunna parkera ett 40-tal elsparkcyklar på ett stöld- och väderskyddat sätt. Tillskapandet av elsparkplatser medför att man kan minska antalet cykelplatser med hälften av mängden tillskapade elsparkplatser, således 20 cykelplatser om 40 elsparkcykelplatser tillskapas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Flytt av transformatorstation samt ledningar, bekostas av exploitören (kommunen).

Vatten och spillvatten

Utökning av anslutningen sker enligt gällande taxa. Flytt av ledningar kan bli aktuellt på grund av förändringar av kvartersmarks utsträckning, ledningsflytt bekostas av exploitören.

Dagvattenhantering

Inga konsekvenser.

Renhållning

För det fall att det centrala kvarteret bebyggs med maximal exploatering kommer det att krävas avfallsutrymme i byggnaden.

Kommunikationer

Inga konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

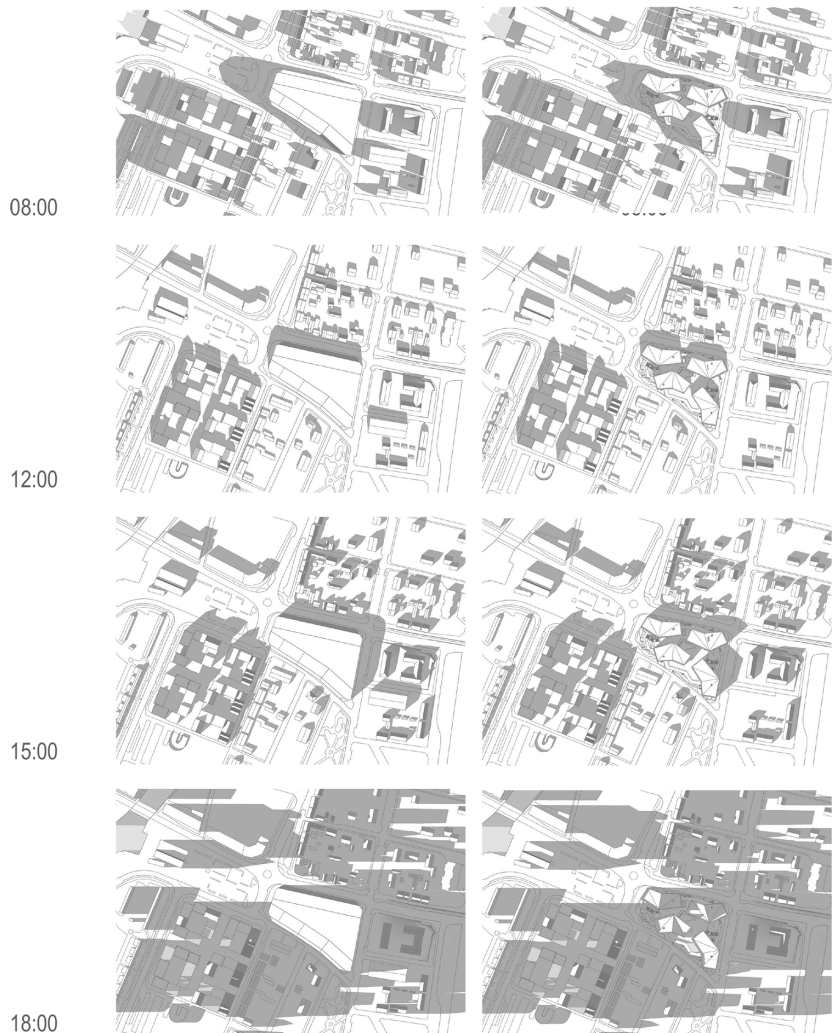
Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms, enligt trafikbullerutredning Tyréns 2023-02-27, inte leda till överskridande av riktvärdena för trafikbuller vid befintlig bebyggelse.

Tillkommande skuggning genom planen

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse, skuggstudier har genomförts, för både ”den placering av byggrätten som medför maximal påverkan på grannfastigheter”=worst case enligt planen, samt det skissförslag som det arbetas med i exploateringsprojektet. (Skuggstudie, Liljewall 2023-03-09).

Maximal exploatering enl. detaljplan

Planerad nybyggnad i projektet



18:00

Skuggorna enligt så som solen står 1 april, till vänster maximal byggrät placerad i mest skuggande läget, till höger skisser enligt den modell som upprättats i byggprojektet (ur skuggstudien)

Tillkommande risker genom planens genomförande

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

Kultur

Skydden av byggnaden Vinstorpsskolans idrottshall (Lomma 35:4) kvarstår som i gällande plan dock tas prickmarken bort och möjlighet att uppföra mindre kompletterande byggnader/byggnadsdelar (80 m²), cykelförråd, avfallshantering, m.m., som kan prövas lämpliga med hänsyn till kulturvärdena på platsen införs.

Riksintressen

Kustzon

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

Sociala konsekvenser

Planen bedöms medföra positiva sociala konsekvenser då gymnasieskola möjliggörs inom Lomma kommun. Området är välförsett med kommersiell och kommunal service samt även kollektivtrafik.

Inom Bantorget (en park angränsande till planområdet) kan eventuellt en omDispositionering av vilka ytor som har vilken funktion ske, detta för att på bästa sätt tillgodose både yngre barns och gymnasieelevernas behov, förändringar inom parken kan ske inom för det området gällande detaljplan.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Vid framtagandet av en ny detaljplan, eller vid ändring av en befintlig, ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Undersökningen är lagstiftad i 6 kap. miljöbalken och består av två moment. Kommunen ska identifiera de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska också genomföra ett samråd om frågan med länsstyrelsen och andra kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar.

Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900), bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningen i den strategiska miljöbedömningen, enligt 6 kap 11-19 § MB, tillämpas.

Bedömning/beslut om betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan, detta ställningstagande grundar sig på en undersökning om Betydande miljöpåverkan genomförd 2022-05-20 som sammanfattat kommer fram till: "Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan då planen möjliggör för förtätning inom redan ianspråktaget område med god kollektivanslutning medför möjlighet till gymnasieskola inom kommunen och därmed minskad belastning genom persontransporter." Samråd med länsstyrelsen i frågan om betydande miljöpåverkan har skett under detaljplanens samråd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare är huvudexploatör för den tillkommande bebyggelsen.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lomma kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Då kommunen är ensam markägare och huvudman för allmän platsmark avses inga avtal tecknas.

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:

- Del av Bredgatan (lokalgata, höjdjustering och utförande).
- Ombyggnation av "Ovalen" (utdragen cirkulationsplats) till en mer "ordinär" cirkulationsplats och i samband med det förändringar av tillfartsvägar samt parkeringsyta.

Ledningsflytt

I de fall exploateringen medför ledningsomläggningar av ledningar som ledningsinnehavaren förlagt med eller förvärvat rättighet för, bekostar exploatören omläggning/skyddsåtgärd som föranleds av planarbetets genomförande.

Sanering av förorenad mark

Inom Lomma 35:5 har en lokal förorening påträffats. Även inom Lomma 34:2, Lomma 34:10, del av Lomma 34:1 (där befintligt kommunhus är lokaliserat) upptäcktes ställvis förekomst av PAH och kadmium samt i en punkt fanns förekomst av kvicksilver. I ett av borrhålen påträffades PAH

med kraftigt förhöjda värden över gränsen för framtida markanvändning, MKM. I huvuddelen av all fyllning ligger halterna inom intervallet KM-MKM. Vissa prover av fyllning och i princip alla prover i naturlig jord har uppmätta halter <MRR. Utförda miljötekniska analyser på grundvatten provtagna från installerade grundvattenrör visar generellt inga eller låga ämneshalter, i form av normalt förekommande bakgrundshalter. Detekterade (men låga) halter finns av nickel och zink (troligen bakgrundshalt), tri- och tetrakloreten samt MTBE (metyl-tert-butyleter). I alla tre prover påträffades PFAS, i två av dessa relativt låga halter, men i en punkt strax över riktvärdet för Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten. Föroreningarna ska saneras innan startbesked ges, planbestämmelse har införts härom.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Då gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark förändras kan det bli aktuellt med fastighetregleringsåtgärder, exploatören ansöker om och bekostar erforderliga åtgärder.

Ansökan om fastighetsbildning m m

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

Inlösen

Planen medför en kombination av enskild kvartersmark och allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (dit Skola kan räknas)). Detta kan medföra en problematik men då kommunen i dagsläget äger all mark inom planområdet aktualiseras frågan om inlösen ej. För det fall att kommunen någon gång framöver önskar avyttra kvartersmark inom planområdet, behöver frågan aktualiseras, förslagsvis genom att, vid kommunal försäljningsintention, genomföra en ändring av detaljplanen där den användning som medför allmän kvartersmark stryks.

PLANERINGSAVDELNINGEN

Roger Jönsson
planchef

John Wadbro
planarkitekt