

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

Rubricerad detaljplan har i enlighet med 5 kap 11§ (PBL 2010:900) varit föremål för samråd under perioden 23 maj -19 juni 2022. Underrättelse om detta har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt myndigheter, organisationer och sakägare. Planförslaget har kungjorts i dagstidning och på kommunens anslagstavla. Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget i kommunhusets reception, på biblioteket samt på kommunens hemsida.

### **YTTRANDEN UTAN ERINRAN**

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- **Sysav**

### **YTTRANDEN MED ERINRAN SAMT KOMMENTARER**

Nedan redovisas och kommenteras de inkomna yttrandena. Samtliga skrivelser finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningens kansli.

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens yttrande sammanfattas inte, utan återges här i sin helhet.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

#### *Markförening*

Länsstyrelsen konstaterar att det ska utföras ytterligare undersökning av konstaterad markförening inom området. Länsstyrelsen förutsätter att resultatet av utredningen arbetas in i kommande planhandlingar.

### *Översvämning*

Länsstyrelsen saknar bestämmelse b<sub>2</sub> på plankarta och enligt planhandlingar finns det behov av fördröjning i föreslagen PARK. Länsstyrelsen saknar bestämmelse på plankarta som säkerställer det behovet.

### *Buller*

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

### *Farligt Gods*

Länsstyrelsen noterar att kommunen lutar sig emot en äldre riskutredning avseende farligt gods. Länsstyrelsen saknar ett resonemang om varför den utredningen fortsatt kan anses relevant som underlag till kommunens bedömning om riskfrågan.

### **Länsstyrelsens rådgivning**

#### *Biotopskydd*

Planen har inte genom planbestämmelser säkerställt att de biotoper som påverkas av planens genomförande skyddas. Länsstyrelsen påminner därför om att dispens från biotopskyddet krävs. Dispens kan endast lämnas om det finns särskilda skäl.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande översvämning, buller, risk för farligt gods, enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

### **Kommentar:**

#### *Markförorening:*

*Vidare markundersökning har genomförts och resultatet av denna markundersökning har inarbetats i planförslaget, till följd av resultatet införs krav på sanering även inom kvarteret där nuvarande kommunhus är beläget (väster om Bredgatan)*

#### *Översvämning:*

*Bestämmelsen b<sub>2</sub> finns till granskningsförslaget inlagd i plankartan, planförslaget förtydligas såtillvida att regn avleds via dagvattennätet och skyfallsvatten blir likt i dagsläget stående i en annan detaljplans område för allmän platsmark.*

#### *Buller:*

*Bullerberäkningar för Väg- och järnvägsbuller har genomförts och resultatet inarbetats i planförslaget*

#### *Farligt Gods:*

*En ny riskutredning har tagits fram och resultatet av den har inarbetats i planförslaget.*

#### *Biotopskydd:*

*Planens genomförande förutsätter inte att biotopskyddade träd tas bort, upplysning om att biotopskyddet kvarstår och att dispens krävs för åtgärder som riskerar att skada biotopen införs.*

## Lantmäteriet

Lantmäteriets yttrande sammanfattas inte, utan återges här i sin helhet.

## Plankartan

Beteckningen b<sub>2</sub> finns med ibland planbestämmelserna men har inte kunnat återfinnas på plankarta.

Användningarna för allmänplats, gator och torg har inte getts någon färg i plankartan. Dessa kan vid färgläggning ges ljusgrå färg precis som parkering.

Gatorna i plankartan benämns Lokalgata och Huvudgata. Enligt de idag gällande allmänna råden från Boverket används dock Väg och Gata i stället.

Användningar för kvartersmark, centrumverksamhet, kontor och parkering har getts färg i planbestämmelserna men redovisas inte med färg på plankartan då de samspelar med ändamålet skola. Detta kan innebära en viss förvirring som skulle kunna undvikas om dessa i stället inte hade någon färg i planbestämmelserna.

## Ledningsrätter

Inom planområdet går två befintliga ledningsrätter för starkström och fjärrvärme till förmån för Lunds Energi AB. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort alternativet flyttas behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Under fastighetsrättsliga åtgärder hänvisas det till att fastighetsägaren ska ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten i Malmö. Detta kan lätt tolkas som den kommunala lantmäterimyndigheten i Malmö stad. För fastigheter i Lomma är det dock den statliga myndigheten Lantmäteriet som sköter fastighetsbildningen och det är därför till Lantmäteriet som ansökningarna ska skickas.

## **Kommentar:**

### *Beträffande Plankartan*

*Beteckningen b<sub>2</sub> på plankartan kompletteras till granskningsskedet.*

*Färgläggning av allmän plats (ljusgrå) sker till granskning*

*Lokalgata och Huvudgata är vedertagna preciseringar av användningen Gata, se planbestämmelekatalogen som förtydligar de allmänna råden Gata - PBL kunskapsbanken - Boverket".*

*Användningar som ej är bedömd att utgöra huvudinvändningen redovisas i planbestämmelelegenden som färglösa.*

### *Beträffande Ledningsrätter*

*Beträffande Ledningsdragningar för starkström så för kommunen en diskussion kring flytt av transformatorstationen och ledningar med Krafteringen (tidigare Lunds energi AB), detta förtydligas i genomförandebeskrivningen. De fjärrvärmeledningarna som har ledningsrätt och är belägna inom kvartersmark enligt planförslaget är endast avstick för de enskilda fastigheternas värmeförsörjning.*

### *Beträffande Fastighetsrättsliga åtgärder*

*Förtydligande har skett i genomförandebeskrivningen så att det framgår att det är Lantmäteriet hanterat fastighetsbildningsåtgärder.*

## **Miljö- och byggnadsnämnden**

### *Byggenhetens bedömning*

#### Planbestämmelse a

Då fastigheten där planbestämmelsen är utpekad idag är obebyggd bör inte ändrad användning vara aktuell.

#### Planbestämmelse b<sub>1</sub>

Ifall förutsättningar är att byggnaden måste vara vattentät upp till 4 meter vill Byggenheten upplysa om att detta är ett tekniskt egenskapskrav som inte kan beaktas fullt ut i bygglovsprövningen. Vid det tekniska samrådet är planfrågor sällan i fokus och det råder därför osäkerhet ifall det är krav på vattentätheten kommer att kunna beaktas via Miljö- och byggnadsnämndens ansvarsområden.

#### Planbestämmelse b<sub>2</sub>

Byggenheten har noterat att ingen av områdena i plankartan är berörd av denna planbestämmelse.

#### Planbestämmelse q

Får fasaderna täckas över på annat sätt än puts? Planbestämmelsen skiljer sig från vad som anges i kulturmiljöprogrammet, antagen 2005-11-24. Där framgår det att fasaderna på aktuella skolbyggnader inte får målas, putsas, slmmas eller på annat sätt täckas över. För att säkerhetsställa att byggnaderna bevaras bör det framgå tydligt i planbestämmelsen vad som inte får göras med byggnaderna.

#### Skyddsrum

Byggenheten efterfrågar information gällande skyddsrum. Ska det redogöras för om skyddsrum ska få uppföras eller ej i detaljplanen?

#### Trafik

Byggenheten uppfattar det som att den mesta av trafiken ska ledas förbi kommunhusplatsen. Det upplevs som att lite plats är tilltaget på torget framför kommunhuset. Det kommer att röra sig mycket folk på dessa ytor som är på väg till och från kommunhus och gymnasieskola. Finns det anledning att i detaljplanen ange in- och utfart eller var huvudentré ska anläggas så att eventuella trafikproblem ej uppstår?

#### Hänvisa till lag (PBL)

I planbestämmelserna hänvisas till olika paragrafer. Det framgår dock inte vilken lag som paragraferna hänvisar till.

### *Miljöenhetens bedömning*

#### Luft

Luftberäkningar hänvisas till 2009. Det finns en mer aktuell årsrapport från 2020 på Skånes Luftvårdsförbunds hemsida. Man bör hänvisa till nyare rapporter.

## Trafik och buller

Gällande riktvärden för buller ska kunna efterlevas. Naturvårdsverkets vägledning gällande riktvärden för buller på skolgård från väg- och tågtrafik omfattar skolgårdar för barn och unga, upp till 18 år. I denna finns riktvärden som bör följas. "Fasaderna får en tillräcklig ljuddämpning för att medföra en god inomhusmiljö". Miljöenheten efterfrågar vilka värden som innefattar en god inomhusmiljö. Bullerkartläggningen är från 2017. Det är oklart hur bullernivåerna på innergårdarna (45–54 dBA ekv, 65–75 dBA max) har beräknats. Har man tagit hänsyn till de nya byggnaderna här, eventuella reflektioner? Det är också oklart hur man gjort bedömningen att befintliga bostäder inte påverkas negativt. Buller i detta fall kan orsakas av flera ljudkällor samtidigt, till exempel både väg- och tågtrafik. Ur ett hälsoperspektiv är därför den totala ljudmiljön viktig för dem som vistas i en bullrig miljö. Buller kan också kombineras med vibrationer och den totala miljösituationen bör beaktas. Har man tagit hänsyn till detta i beräkningen? Miljöenheten efterfrågar ifall det finns det planer på bullerförebyggande åtgärder på norra sidan av byggnaderna (vid Vinstorpsvägen). Vidare efterfrågas huruvida buller från persontågtrafik, ökning av godståg med mera finns med i beräkningarna.

## Friyta

Miljöenheten ställer sig frågande till om användningen ska vara "Skola" eller "Skolor utan behov av friyta". Om det senare alternativet bör verksamheten vara lokaler för vuxenutbildningar, trafikskolor, olika kurslokaler eller svenska för invandrare. Högskola, universitet och liknande där den huvudsakliga användningen är skola bör planläggas som "Skola". I denna omfattas också alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Nya skolor och tillhörande skolgårdar bör planeras så att barns miljöer blir bra. Plan- och bygglagen ställer ett uttalat krav på att det för nybyggda skolor ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid skolor. Miljöenheten ställer sig positiv till att skolelever får tillgång till friyta i den mån som anses lämplig. Det bör redovisas var friytan är belägen om inte i nära anslutning till byggnaden.

## Dagvatten

I underlaget framkommer det att en särskild parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande där resultatet av denna kommer att föreligga till planens granskningsskede. Det bör framgå hur dagvattnet utjämnas och infiltreras för att inte öka belastningen på det befintliga dagvattennätet. För parkeringsytor bör det framgå hur dagvattensystemet ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned innan vattnet når en recipient.

## Förorenad mark

Det framkommer i underlaget att det inom fastigheten Lomma 34:10 har funnits en brandstation och att om det inte går att säkerställa att risk för förorening inte föreligger så kommer prov att tas. Miljöenheten har noterat att fastigheten Lomma 34:10 endast utgörs av 3 m<sup>2</sup>. Det är viktigt att kontrollera var brandstationen legat och undersöka vidare än endast den fastigheten. Miljöenheten gör bedömningen att prover bör tas vid minsta misstanke om att det kan förekomma PFAS eller andra föroreningar i mark eller vatten som

härstammar från verksamheten i och kring den tidigare brandstationen. Utan mer information om eventuella föroreningar från verksamheten som bedrivits går det inte att göra en bedömning av markens lämplighet för ändamålet.

Miljöenheten upplyser att branschtypiska föroreningar för transformatorstationer är alifatiska kolväten och PCB. Detta kan hanteras mer ingående vid ett rivningslovskele. Naturmiljö och miljökompensation

Inom Lomma 35:5 finns även ett antal träd som kommer att studeras mer ingående inför granskningskedet. Miljöenheten efterfrågar en beskrivning över eventuella åtgärder. Vilka arter rör det sig om och vilken storlek har dem? Behöver dessa tagas bort?

**Kommentar:**

*Beträffande "Planbestämmelse a"*

*Formuleringen justeras så att startbesked ej får ges för "ny/ändrad användning"*

*Beträffande "Planbestämmelse b<sub>1</sub>"*

*Då det är möjligt att i detaljplaner föreskriva grundläggningsmetod, fasaddämping och dylika egenskapskrav så ska processerna i samband med bygglov/tekniskt samråd/starbesked vara uppbyggda för att kunna hantera denna typ av bestämmelser (tekniska skyddsåtgärder som krävs).*

*Beträffande "Planbestämmelse b<sub>2</sub>"*

*Beteckningen b<sub>2</sub> på plankartan kompletteras till granskningskedet.*

*Beträffande "Planbestämmelse q"*

*Denna planbestämmelse förtydligas till granskningskedet så att den tydligare lyfter att tegelfasaden ej får täckas.*

*Beträffande "skyddsrum"*

*Inget krav finns i PBL (plan och bygglagen) på att skriva ut var skyddsrum bör placeras. Planavdelningen gör bedömningen att skyddsrum kan inrymmas i samtliga i planen förekommande kvartersmaksanvändningar, förutom Teknisk anläggning.*

*Beträffande "trafik"*

*I detaljplanen regleras ej utformning av allmän platsmark eller var in- och utfart eller huvudentré ska anläggas utan dessa frågor hanteras i genomförandefasen. Detaljplanen har tillsett att tillräckligt med utrymme finns.*

*Beträffande "Hänvisa till lag (PBL)"*

*Under plankartan står enligt vilken lag den är upprättad (PBL 2010:900, samt vilken SFS som gäller (2021:785)).*

*Beträffande "Luft"*

*Planhandlingarna uppdateras med hänvisning till nyare rapport*

*Beträffande "Trafik och buller"*

*En Bullerutredning har tagits fram till granskningskedet, Tyréns 2023-02-27 som visar på hur ett plangenomförande förändrar bullersituationen för kringliggande fastigheter, riktvärden bedöms ej överskridas vid ett genomförande. Utredningen bedömer vidare att en lämplig inomhusnivå kan uppnås genom åtgärder som varken är tekniskt svåra eller dyra att genomföra.*

*Beträffande "Friyta"*

*I planuppdraget ingick att pröva lämpligheten för Gymnasieskola, Kommunhus samt i minde utsträckning centrumverksamhet. Boverket skriver på sin hemsida beträffande precisering av användningen skola "Det kan även vara lämpligt att precisera användningen i de fall utemiljön inte lämpar sig för förskola eller grundskola, men gymnasieskola och*

vuxenutbildning är lämpligt.” Preciseringen medger en bredare användning av lokalerna än enbart gymnasieskola, exempelvis kan vuxenutbildningar inrymmas.

Friyta för gymnasier har i många fall ansetts vara allmänna platser i staden, detta preciseras till granskningskedet.

*Beträffande ”Dagvatten”*

Frågan hanteras övergripande i kommunens Dagvatten och skyfallsplan, för området är en dagvatten- och skyfallsutredning vilken kommer att vara framme innan planen förs till antagande. I samarbete med VA Syd sker en översyn av hur dagvattnet från området vid behov kan fördröjas. Då kommunen avses bli byggherre kan frågan hanteras i projektet.

*Beträffande ”Förorenad mark”*

På fastigheterna invid befintligt kommunhus, där brandstation tidigare varit lokaliserad Lomma 34:21, Lomma 34:10 och del av Lomma 34:1 har prov tagits beträffande markföroreningar tagits, både i jord och grundvatten. Vissa föroreningar hittades främst i fyllning. I samtliga grundvattenprover detekterades PFAS, och i en av punkterna var halten över det hälsobaserade riktvärdet. Kravet på att startbesked inte får ges för ny/ändrad användning utökas till att även omfatta den västra delen av planområdet.

*Beträffande Naturmiljö och miljökompensation*

Träd inom fastigheten Lomma 35:5 hamnar till stor del inom prickmark, för planens genomförande är det ej nödvändigt att ta bort träden. För det fall träden behöver tas bort ska det bedömas huruvida de omfattas av biotopskydd. Enligt kommunstyrelsens beslut från 20140618 ska en miljövärdesbedömning ingå som en del i detaljplanearbetet. Och rutinen för miljövärdesbedömning och kompensation ska gälla vid alla exploateringar.

## Övriga intressenter

### **KD Lomma (Kristdemokraterna)**

Det är vår uppfattning att den samlokalisering, av administration och kommersiella funktioner med en gymnasieskola, som här föreslås, innehåller stora positiva värden, med utomordentlig utvecklingspotential, att berika och stärka Lomma centrum.

Vi vill dock poängtera, att detaljplanearbetets syfte enbart är, att inom planområdet, pröva lämpligheten för kommunhus, gymnasieskola och centrumverksamhet, samt att möjliggöra flytt av en transformatorstation.

Det är vår bestämda uppfattning, att beslutet, om själva byggandet av ett kommunhus, en gymnasieskola, m.m., därutöver kräver, att de ekonomiska riskerna, och funktionella förutsättningarna, prövas i ett vidare sammanhang, än att bara realisera en attraktiv fysisk miljö, för de aktiviteter, som är tänkta att äga rum inom planområdet.

Gymnasieskolans, mest omfattande scenario, innehåller 900 elever.

Det är vår bedömning, att den resulterande ökningen av gång- och cykeltrafik, på ett positivt sätt, kan införlivas, i den befintliga infrastrukturen.

Gymnasieelever, har inte några dedikerade behov av friytor – tvärtom kommer deras närvara i området, sannolikt, att upplevas och bidra till ett rikare gatuliv.

Gång och cykelvägarna, i närområdet, bedöms klara av tillskottet.

Dock, finns det några punkter, som behöver noggrant studium, för att inte onödig trängsel, eller faror, skall uppkomma.

Korsningarna Strandvägen/Hamngatan och Vinstorpsvägen/Bredgatan, är sådana platser.

Biltrafiken, till och från området, kommer att öka med några hundra fordon per dygn, vilket vi inte tror, kommer att innebära några svårigheter att lösa, i samband med att parkeringen i "Ovalen", kommer att försvinna och ersättas med en smidigare trafikföring.

Etableringen av en gymnasieskola, kommer sannolikt även, att ha en positiv effekt, på kollektivtrafiken, i det att fler elever, särskilt på sikt, även från andra kommuner än Lomma, kommer att åka tåg eller buss, till och från skolan.

Om planen realiserar, kommer många idag stressade och pressade gymnasieelever, att få möjlighet till en lugnare skoldag, och närheten till kommunens administrativa nav, kommer att verka korsbefruktande, för alla människor, som rör sig i Lomma centrum. Varje dag stimulerande, till både gamla och nya, kanske oväntade möten.

**Kommentar:**

*Som påtalas i yttrandet sker bedömningen av risker och funktionella förutsättningar i ett vidare sammanhang. De korsningar som lyfts i yttrandet har i detaljplanen getts en bredd som bedöms kunna inrymma trafiksäkra korsningar för bil/buss, gång och cykel, i samband med projektets genomförande studeras hur trafikflödena och målpunkterna förändras, detta kommer troligen att föranleda förändringar på Vinstorpsvägen och Bredgatan.*

**SPF Seniorerna Gamla Bjered**

Inga synpunkter beträffande nybyggnad av gymnasieskola och kommunhus i Lomma.

Föreningen vill dock förvissa sig om att de satsningar som lovats och beslutats avseende kulturhus i Bjärred och/eller ett nytt/ombyggt Medborgarhus i Bjärred inte nedprioriteras för att möjliggöra de aktuella investeringarna i Lomma. Medborgarhuset i Bjärred är i vissa delar p.g.a. mögel inte möjligt att vistas i för de som har minsta problem med sina luftrör. Detta skapar problem eftersom tillgången på andra lokaler är mycket begränsad.

SPF Seniorerna Gamla Bjered, med ca 1000 medlemmar, bidrar i stor utsträckning till att skapa meningsfull sysselsättning för seniorer i Bjärred vilket vi vet uppskattas av kommunen. Kommunens nuvarande budget innehåller ett kulturhus i Bjärred för 100 mnkr men ligger i nuläget utanför planperioden, dvs efter år 2025. Vi anser att det är extremt angeläget för vår förenings fortsatta verksamhet att kulturhuset inte skjuts på framtiden. Givetvis bör det påbörjas före år 2025.

**Kommentar:**

*Detaljplanen hanterar inte Kulturhuset i Bjärred, utan det är ett separat projekt, tidplanen för Kulturhus i Bjärred är, medel finns avsatt i budget för ett uppförande under åren 2025, 2026.*



### **Tensor fastigheter, äger Hamngatan 4 (Lomma 34:116)**

Utgår från att Planen har marginal i förhållande till det man avser att bygga, påtalar att förslaget innebär en avsevärd ökning av tillåten byggnation jämfört med nuvarande plan och befintlig byggnad.

Saknar analys av visuell påverkan samt hur sol- och vindmässiga förhållanden förändras. Menar att det saknas en adekvat analys i förhållande till de kultur- och byggnadsvärden som finns i (Lomma (ej utskrivet)) centrum.

Den tänkta verksamheten kommer att generera ökad biltrafik, cykeltrafik samt rörelser av personer i närområdet. Påverkan på intilliggande fastigheter är inte tillräckligt utredda och kraven som ställs för hantering av parkering inklusive cykelparkering ser ut att vara en utmaning som svårtligen kan lösas inom egen fastighet, vilket får anses vara ett rimligt krav vid nybyggnation i centrummiljö, om man tillåter en exploatering om 20 000 kvm.

Anser att det inte kan vara rimligt att anlägga en transformatorstation på parkmark, och att detta bör kunna lösas inom fastigheten eller kring järnvägen då den aktuella parken idag är lekplats och att ta bort denna får stora negativa effekter för kringliggande fastigheter och Lommas invånare.

Skriver vidare att det finns gamla stora träd som inte kan ersättas inom rimlig tid på den planerade marken och påtalat att det är en viktig del längs hela vägen som måste beaktas i analysen av omkringliggande miljö. Anser att byggnationen kommer att påverka omkringliggande fastigheter negativt vid kraftiga regn och högt vattenstånd, dvs Lomma 34:116 riskerar att skadas om man tillåter en kraftig exploatering, påtalar att någon adekvat analys av denna risk inte gjorts i förslaget.

Skriver vidare att planförslaget inte tar hänsyn till nuvarande detaljplan och den verksamhet den tillåter på Lomma 34:116.

### **Kommentar:**

*Skalan och storleken för tillkommande bebyggelse, har justerats till granskningsskedet och den föreslagna skalan har bedömts lämplig i förhållande till det ytterst centrala läget som planområdet har. Nu gällande plan har inga ytterligare exploateringsmässiga begränsningar utöver våningsantal, dvs man är fri att uppföra en byggnad med hög våningshöjd, vilket kan medföra en större höjd än den i planförslaget.*

*En utökad analys av sol-/skuggförhållanden har utförts till granskningsskedet. Förändringar av vinden har ej bedömts utgöra en olägenhet.*

*En kulturmiljö analys har utförts av Kulturen, (2022-03-08) denna har tjänat som grund under arbetet med framtagandet av detaljplanen. Avsteg har gjorts från rekommendationerna i kulturmiljöanalysen beträffande höjder och rekommendationen att återskapa "Strandvägens tidigare dragning" här har byggnaden tillåtits att skjuta fram för att bryta linjen och därigenom accentuera byggnadens möte med torget (tänkt entréplats till kommunhuset). En mobilitetsutredning har tagits fram som visar på förväntat behov av parkeringar och mobilitetsåtgärder. Om mobilitetsåtgärderna genomförs bedömer utredningen att verksamhetsförändringen ej belastar parkeringsplatser inom allmän platsmark mer än idag. Parkering för cyklar har till stor del lösts inom Vinstorpsskolans yta, vilken fastighetsmässigt har samma användning som "kommunhuskvarteret, varför den kan regleras ihop med den fastigheten). Till mark invid Vinstorpsskolans idrottshall har även transformatorstationen föreslagits att omlokaliseras (den föreslagna platsen inom parken Bantorget utgår således ur detaljplanen).*

*Befintliga träd inom Vinstorps skolans fastighet omfattas till viss del av biotopskydd, träden på kommunhustometen bedöms ej omfattas av biotopskydd.*

*Till antagandeskedet ska en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram för att säkerställa dagvatten- och skyfallshanteringen inom planområdet och dess påverkan utanför planområdet. Framtagandet av en ny detaljplan prövar markens förutsättningar för vissa användningar och en i planen given maximal exploatering, planen bedöms inte medföra en betydande olägenhet för den användning som pågår eller ryms inom gällande detaljplan för fastigheten Lomma 34:116, tydliggör gärna hur detaljplanen medför betydande men för fastigheten.*

### **\*\*\*, Vinstorpsvägen**

Många som bor i gatuhuset saknar egen parkeringsplats. Nu parkerar vi gratis på gatorna omkring liksom kommunanställda gör. Därför är det svårt att hitta parkering om man kommer mitt på dagen. Jag vet att det är allmän väg och att vem som helst får parkera där, så det är OK. Men har man tänkt på detta i planeringen? Det kommer att vara fler anställda, lärare med mera som kommer att parkera, och vart skall alla ta vägen? Därför hoppas vi att man planerar in ett garage under huset till de anställda, annars blir det totalt parkeringskaos. Och att införa betalning vill ju inte vi ha som bor där.

Kommer man att anlita Bergsäker som besiktigar husen före och efter byggnationen, liksom man gjorde när järnvägen byggdes? Det kommer att vara omfattande byggtrafik, buller och vibrationer under byggtiden, ca 3–4 år. Man skall riva, påla, köra med tunga maskiner etc. Det är mycket gamla hus, ca 100 år, och även om de var gediget byggda på den tiden så klarar de inte hur mycket som helst. Om så är fallet och om det blir skador på huset- är det i så fall klargjort vem som står för eventuella reparationer? Kommunen eller entreprenören?

Nya kommunhuset/skolan kommer att bli jättehögt. Jag har alltid lovordat Lomma för att man inte fallit för frestelsen att bygga på höjden. Lagom höga hus, fin färgsättning etc. Är det inte synd att bygga detta jättehus i denna miljö? De gatuhus som ligger i närheten kommer att ätas upp och sväljas av detta hus, tror jag. Jag tycker att man bygger bort himmel, sol och horisont, vilket är trist. Lite som att ett kryssningsfartyg lägger till i en småbåtshamn...

**Kommentar:** *Angående parkering, kommunen har låtit en konsult ta fram en mobilitetsutredning. Enligt utredningen förväntas parkeringsbehovet för den tillkommande verksamheten Gymnasieskola att kunna täckas inom befintligt utbud förutsatt att ett flertal mobilitetsåtgärder genomförs som gynnar hållbart resande bedöms projektets belastning på allmänna P-platser inte öka. Mobilitetsutredningen rekommenderar även att det ska finnas möjlighet till att tillskapa ytterligare 18P platser inom kvartersmark som ägs av exploatören. En av de föreslagna mobilitetsåtgärderna är att införa P-avgifter. Beträffande sprickbildning och besiktning så hanteras frågan utom detaljplaneprocessen. Generellt sett så genomförs det vid byggnadsarbeten som medför vibrationer besiktning av kringliggande fastigheter före och efter åtgärden, även mätning av vibrationer sker på utvalda platser, dock är detta inget som styrs eller regleras i detaljplanen.*

Angående skalan, till granskningen har den maximalt tillåtna höjden flyttats längre in i kvarteret för att minska påverkan på grannfastigheter från skuggning. Bedömningen har gjorts att detta centrala läge klarar en förhållandevis hög exploatering.

\*\*\*

Min synpunkt är att ett gymnasium inte kommer att bidra med mycket i vår kommun, utan att lägga fokus på våra förskolor och skolor främst. Pengarna för detta borde läggas på mindre barngrupper samt mer utbildad personal.

**Kommentar:** Föreliggande detaljplanen prövas markens lämplighet för en viss användning inom planområdet. Fördelning och prioritering av medel till kommunala verksamheter sker i budgetprocessen.

\*\*\*

En fråga gällande hur man resonerat med angiven höjd med krav på vattentäthet. Marknivån verkar ligga kring +2,9–3,0 m och anges att krav på vattentäthet ska vara +4,0 m. Det skulle väl praktiskt innebära att man får lägga skolan 1 meter över befintlig marknivå vilket skapar problem för tillgänglighet. Alternativt om alla entréer undantas vilket ju då stjälpur hela idén om vattentäthet.

Hur resonerar man kring detta för att undvika kostnadsdrivande och sämre lösningar än att bara tillåta en normal täthet i markplanet? I slutändan är det ju kommunen som får stå för kostnaden att detta kan införlivas.

**Kommentar:** Det är korrekt att byggnaden (på den fastighet där befintligt kommunhus är beläget) föreskrivs vara vattentät till +4,0 meter, genom planbestämmelsen "Byggnad ska utföras vattentät till höjden +4,0 meter, för minde avgränsade byggnadsdelar exempelvis entrésluss, varumottagning, brandutrymningsväg eller dylikt får undantag göras förutsatt att dessa, och installationer i dessa delar, utförs så att de klarar att översvämmas till höjden +4,0 meter utan att skadas. Ej vattentäta delar enligt ovan ska utföras vattentätt avgränsade upp till höjden +4,0 meter mot övriga delar av byggnaden genom fast eller automatisk barriär. Automatisk barriär ska utan yttre energiförsörjning gå till stängt läge, samt gå att stänga manuellt.". Tillgängligheten löses med ramper mot Hamntorget och med en upphöjning av en del av Bredgatan mot järnvägsstationen (där marken ligger högre) (föreskriven markhöjd i detaljplanen). Anledningen till att en vattentät höjd om 4 meter föreskrivs i planhandlingarna är att vid planläggning ska hänsyn tas till ett 200 års högvatten om 100 år + våguppsköljning. Nivån med hänsyn tagen till den förväntade klimatförändringen enligt IPCCs och SMHIs prognoser hamnar då för 2130 på strax under +4,0 meter. Alternativet är att säkerställa ett yttre skydd till samma nivå.

\*\*\*, Körsbärsgatan 5

(ingen erinran)

Tack för att ni inkluderar barn med NPF i era planer för det nya gymnasiet i Lomma Kommun

Det är viktigt att kommunen månad om dessa barn då de kan ha extra svårigheter att gå på gymnasium långt hemifrån. Dessa barn är ofta enormt intellektuella, och kommer att kunna tillföra Lomma kommun mycket i framtiden.

Planerna för bygget av gymnasiet och kommunhuset ser toppen ut!

Ni har min fulla support.

**Kommentar:** *Detaljplanen kan inte styra vilka spår som kommer att ingå i den nya skolan, dessa beslut fattas av Kommunstyrelsen och Barn- och utbildningsnämnden.*

### **\*\*\*, Kadettvägen 11, Bjärred**

Vi motsätter oss detta förslag som det är utformat, och anser att det snarast bör läggas ner. Kommunhuset är inte i sådant skick att det behöver rivas.

Något utbrett stöd för etablerande av en gymnasieskola i Lomma kommun verkar uppenbarligen saknas.

Vi liksom många i vår vän- och bekantskapskrets har talat med många ungdomar som nu går i gymnasiet eller sista året i grundskolan. Nästan ingen av dem skulle vilja gå på gymnasium i Lomma, utan vill traditionsenligt, och av fler skäl söka sig till främst Lund eller Malmö.

Ekonomiskt sett är hela planen ett högriskprojekt, som skulle kunna få svåra konsekvenser för andra verksamheter i kommunen.

Ur miljösynpunkt är det också förkastligt

Därtill finns kulturmiljöaspekter att beakta.

**Kommentar:** *Valet att lägga ner ett planarbete är en politisk fråga, ert önskemål framförs till beslutande politiker i detta dokument. Flertalet av de lyfta frågorna hanteras inte i detaljplaneprocessen. En kulturmiljöanalys har utförts av Kulturen, (2022-03-08) denna har tjänat som grund under arbetet med framtagandet av detaljplanen. Avsteg har gjorts från rekommendationerna i kulturmiljöanalysen främst beträffande rekommendationen att återskapa "Strandvägens tidigare draging" här har byggnaden tillåtits att skjuta fram för att bryta linjen och därigenom accentuera byggnadens möte med torget (tänkt entréplats till kommunhuset.*

### **\*\*\*, Järnvägsgatan 14**

Gällande byggnaden av gymnasieskola och kommunhuset.

Undrar lite mer om varför byggnaderna ska bli så höga, då det är inom det gamla Lomma, som det står på er hemsida är kulturkvarteren.

Hur tänker ni då med så höga byggnaderna, passar de in med Vinstorpskolans fina gamla hus?

Undrar med om Bantorget som är ett fint och underbart grönområde där det är både skolor och förskolor som besöker detta grönområde. Även lekplatsen mycket välbesökt.

Både lekplats och grönområde nyttjas av boende runt omkring samt av de som bor uppåt Lomma och nere vid hamnen då denna ligger väldigt centralt och i anslutning till tågen.

Vad händer med gamla Coop marken, varför inte bygga där i stället, då det redan finns nyare byggnader på den sidan Strandvägen.

Från Strandvägen och upp mot järnvägen är det i stort sätt bara äldre och låg bebyggelse.

**Kommentar:** *Platsen är ytterst centralt belägen i ett gott kollektivtrafikläge och bedömningen ha gjorts att detta centrala läge klarar en förhållandevis hög exploatering.*

*Sedan samrådet har höjden på byggnaderna justerats så att den högsta delen av kvarteret är placerad längst från gräns mot Vinstorpsvägen och Hamngatan, även skalan på bebyggelsen på Lomma 35:5 (fastigheten söder om Vinstorps skolan) har minskats.*

*Transformatorstationens föreslagna placering har flyttats till Vinstorps skolans skolgård, varigenom Bantorget utgått ut detaljplanen. Området vid den gamla Coop fastigheten ingår i det pågående centrumutvecklingsprojektet Lomma Centrum Norra där frågan beträffande klimatskydd av de centrala delarna av Lomma just nu utreds.*

\*\*\*

Vi är emot att kommunhuset skall rivas helt och att fullt fungerade byggnader (framför allt den nya byggnaden som är byggd 1988) inte skall vara kvar. Räcker att renovera en del. Att riva ett helt kvarter för att bygga nytt känns varken miljömässigt och kostnadsmässigt rätt. Idag använder man kontorsytor mycket mindre (man jobbar numera en hel del hemifrån) och fler och fler (både kommuner och företag) drar ner sina fasta kostnader för sina kontor genom att arbeta mer effektivt. Lomma kommun verkar vilja göra tvärtom! Vi är emot att det skall byggas ny Gymnasieskola i Lomma Centrum ihop med kommunhus enligt detaljplan. Gymnasieskolan är ett väldigt riskabelt projekt som inte är helt utrett. Alla aspekter är inte beaktade. T.ex har man inte gjort en undersökning vad ungdomarna (15, 16 och 17 åringar ) vill. Att fråga några få 12, 13, 14 åringar blir helt fel. Min uppfattning är att dom allra flesta vill gå vidare och läsa i Lund (framför allt) och även Malmö. Det byggs 3 nya Gymnasieskolor redan i Malmö och en stor i Lund (Hedda) som snart är klara. Att vi då skall ha samma inriktning som dessa (och som dom flesta andra) gör det inte heller något unikt med att gå i Lomma. Att man efter 10 års skolgång i Bjärred eller Lomma skall välja att fortsätta Gymnasiet i kommunen tror jag inte på. Tänk om och tänk rätt! Om man nu måste ha en Gymnasieskola så gör t.ex. Naturbruksgymnasium, något som skulle kunna harmoniera väl med Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU som är etablerat sedan länge inom kommunen (Alnarp). Eller någon med idrottsinriktning. Hanteringen och fördelningen av våra skattepengar måste belysas. Vad kommer det kosta till slut när allt är inräknat? 1 miljard? Att det skall kosta drygt 500 miljoner som ni påstår och lagt i investeringsbudgeten tror ingen på med nuvarande detaljplan. Att forcera fram dessa jättestora investeringar på nytt pampigt kommunhus och Gymnasieskola är inte vad som bör prioriteras i kommunen. Prioritera det som verkligen behövs (äldreården, äldreboende, förskolor, Medborgarhuset m.m.). Använd skattepengarna rätt och skrota helt nytt kommunhus- och gymnasieskola!

***Kommentar:*** *I detaljplanen prövas markens lämplighet för en viss användning, övriga frågor, såsom val att starta en skola eller inte, inriktning på skolan, investeringsbeslut och prioriteringar hanteras i andra politiska processer. I skisserna på det nya kommunhuset minskar ytorna för kontor, fördelningen mellan ytorna är dock inget som styrs i detaljplanen.*

\*\*\*, 234 36 Lomma

Vi var på mötet i kommunhuset när vi bjöds in den 25 maj om just detaljplanen. Vår upplevelse av att bygga på denna plats som är full av träd, buskar, viloplats och lekplats vore inte lämpligt. Så vackert där! Dessa grönområden och platser är oerhört viktiga för vår hälsa i alla dimensioner och välbefinnande.

Även storleksmässigt är byggnaderna oerhört stora i detta villa område. Vi anser att det är brutalt att bygga här. Under mötet framkom att alla byggnader i kommunen inte har behov och har inte blivit underkända. Behovet av en gymnasieskola vet vi inget om.

Robert Wenglén sade under mötet att det fanns ungdomar i närkommunerna som inte kom in i Malmö eller Lund, psykisk ohälsa hos ungdomarna som inte kommunerna tar ansvar för. Det kan finnas ett behov för dem att söka till Lomma kommun och att detta kan bli en riktigt bra business för oss i denna kommun.

Vår önskan är att ni på nytt undersöker behovet och gör en konsekvensanalys, ekonomiskt, miljömässigt och estetiskt med denna typ av byggnation. Många av oss invånare tror att beslutet är taget och inget går att påverka.

**Kommentar:** *Byggnaderna (inom fastigheten där nuvarande kommunhus är beläget) har en större skala än omkringliggande bebyggelse, i mötet mot bebyggelsen norr och söderut mot Vinstorpsvägen och Hamngatan har höjden sänkt sedan samrådet för att bättre harmoniera med omkringliggande bebyggelse. Bedömningen har gjorts att detta centrala läge klarar en förhållandevis hög exploatering. Transformatorstationen flyttas och placeras i granskningsskedet i anslutning till Vinstorps skolans idrottshall och parken Bantorget utgår därmed ur planområdet. Avvägningar kring risk och ekonomi hanteras i annan ordning i projektet Kommunhus Gymnasieskola. Detaljplanen prövar markens lämplighet för föreslagna användningar.*

#### **Boende samfälligheten Ängen, Stationsgatan 3-5/Järnvägsgatan 6A-B**

##### **\*\*\*, Stationsgatan 8**

##### **\*\*\*, Stationsgatan 4**

Den föreslagna detaljplaneändringen av Kommunhuskvarteret, Banparken samt Lomma 35:5 skapar möjlighet till en dramatisk förändring av bykänslan i ett sedan tidigare uttalat kulturhistoriskt område specifikt omnämnt i Lomma Kommuns Kulturmiljöprogram.

Att i nuvarande låga bebyggelse planera för en förtätning med avsevärt högre huskroppar anser vi vara olyckligt och ogenomtänkt och vi önskar härmed till stor eftertanke för att inte förstöra denna unika miljö. Vår oro rör ej enbart den unika miljön utan även en privatekonomisk risk; på kort sikt en risk för värdeminskning pga. närhet till en stökig byggplats med stora byggfordon, ljudföroreningar och byggdamm. På längre sikt, risk för värdeminskning pga. stor insyn i trädgårdar samt hus. Mer specifikt motsätter vi oss den föreslagna detaljplanen på 2 punkter:

- Möjlighet till nybyggnation med höjd +17/13m med möjlighet till placering 4,5m från tomtgräns till fastigheter Stationsgatan 1 (Lomma 35:6), Stationsgatan 3 (Lomma 35:7), Stationsgatan 5 (Lomma 35:117) och Järnvägsgatan Järnvägsgatan 4 (Lomma 35:114)

- Möjlighet till all omformning av Banparken

Varför lämna Lomma 35:5 orörd och helt stryka ur detaljplanearbetet:

- Stationsområdet är en unik miljö med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som bör värnas vilket tas upp i Lomma Kommuns Kulturmiljöprogram – sida 73/74:
  - a. "Den bebyggelse som ligger vid järnvägsstationen är enkel till sin karaktär och har stora likheter med arbetare bebyggelsen utmed Strandvägen. Bebyggelsen är låg och tät, belägen i gatulinjen. Flera av husen är uppförda som parhus. Det dominerande

byggnadsmaterialet är det gula lommateglet. Traditionellt sett har entréerna varit belägna mot gatan.

b. "Området vid stationen i Lomma är en miljö med kulturvärden att värna om. Småskaligheten och tätheten i bebyggelsen är viktiga karaktärsdrag. Därför bör man vid nyproduktion i området tänka på att anpassa ny bebyggelse till den befintliga vad avser placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel."

- Vid samrådsmöte 2022-05-25 framkom att kommunhuskvarteret dimensionerats för max 20.000 BTA men att man i nuläget enbart ser utnyttjande av ca 13.000 BTA, därmed ter sig en omarbetning av detaljplan för fastighet Lomma 35:5 ej nödvändig.

Synpunkter/förslag:

- Föreslagen detaljplan för Lomma 35:5 bör särskiljas, behandlas separat samt få en förnyad detaljplan med inriktning bostäder. Detta för att möjliggöra skapandet av en gammaldags, unik miljö med lägre fastigheter där trädgårdarna vetter inåt och skapar ett "Begränsa tillåten byggnadshöjd (=skärningspunkten mellan tak och vägg) för all nybyggnation till likvärdig höjd av Stationsgatan 1 (Lomma 35:6)
- Begränsa tillåten placering av nybyggnation så att den ej understiger 8m till tomtgränsen av Stationsgatan 1 (Lomma 35:6), Stationsgatan 3 (Lomma 35:7), Stationsgatan 5 (Lomma 35:117) och Järnvägsgatan 4 (Lomma 35:114)

Detta kan möjliggöras genom placering till plats för lokalgata söder om

Vinstorpskolan – detta skulle även resultera i:

1. samlat & enhetligt intryck av hus i anslutning till Vinstorpskolan
2. minskad risk för avskilda områden bakom byggnader där ungdomar kan "hänga" på kvällar i väntan på tåget och som i sin tur behöver motverkas med strålkastare på kvällar/nätter
3. minskad/stoppad trafik rakt igenom skolområdet

Dölja ventilationsutrusning under tak eller placeras på norra delen av taken för att minska låg-frekvent buller till angränsande fastigheter Stationsgatan 3 (Lomma 35:7), Stationsgatan 5 (Lomma 35:117), Järnvägsgatan 6B (Lomma 35:119), Järnvägsgatan 6A (Lomma 35:118)

- Minnestrådet som planterades 1991 till minne av Bettina Hultén skyddas i detaljplanen och garanteras att få stå kvar vid dess nuvarande plats.

Varför lämna Banparken orörd och helt stryka ur detaljplanarbetet?

Lomma har få grönområden men många småbarnsfamiljer som flitigt utnyttjar dessa.

För att bibehålla sin attraktivitet bland barnfamiljer bör parker och lekplatser bevaras i största möjliga mån. I Lomma Kommuns Kulturmiljöprogram – sida 73 går att läsa: o

"Bantorget med sin karaktär av liten stadspark utgör en värdefull grönyta i centrala Lomma. Parken bör underhållas och bevaras som park/torg."

- Parken ger karaktär och är med sina stora vackra träd en viktig "grön lunga" i ett område där det passerar mycket människor dagligen. Vi läser i Lomma Kommuns Kulturmiljöprogram – sida 73: o "Området vid stationen i Lomma är en miljö med kulturvärden att värna om. Småskaligheten och tätheten i bebyggelsen är viktiga karaktärsdrag. Därför bör man vid nyproduktion i området tänka på att anpassa ny bebyggelse till den befintliga vad avser placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel."

**Kommentar:** Utveckling i tätorter medför oftast byggnationsarbeten och därmed förbundna störningar. Beträffande de två punkterna:

*Byggnation på Lomma 35:5 med 17 meters totalhöjd och 13,5 meter byggnadshöjd med en placering 4,5 meter från tomtgräns, har i granskningshandlingen justerats till 15,0 meters totalhöjd och 12,5 meters byggnadshöjd med en placering 6 meter från fastighetsgräns vilket platsen bedöms klara. Nockhöjden är då mellan den på kringliggande bebyggelse Vinstorpsskolan idrottshall +16,8 och Husen på Stationsgatan 6A,B +13,5.*

*Bantorget stryks ut planförslaget då transformatorstationen placeras vid vinstorpsskolans idrottshall, nødströmsaggregat för kommunhuset placeras i byggnaden.*

*Frågan beträffande varför Lomma 35:5 inte stryks ut planen. Genom att planlägga för S<sub>1</sub>, C<sub>1</sub>, K möjliggörs dels för en eventuell framtida utvidgning av skolan eller för annan verksamhet som kan utgöra ett komplement i denna stationsnära miljö.*

*Placering av ventilationsaggregat styrs ej av detaljplanen, frågan hanteras i bygglov och bullret får ej överskrida riktvärdena.*

*Minnesträdet är placerat inom prickmark, och marklov införs för trädfällning.*

### **\*\*\*, Stationsgatan 3**

Övriga frågor på ändringar i detaljplan Lomma 34:1 m fl i Lomma, Lomma Kommun (Gymnasieskola / Kommunhus)

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan:

Angående: SBN\_2022\_163-Ställningstagande om betydande miljöpåverkan för detaljplan för del av Lomma 34\_1 m fl i Lomma (Gymnasium\_kommunhus) (004) På frågan om "Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Innebär planens genomförande betydande miljöpåverkan?"

Om Ja, detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Miljöbedömning ska göras. Medför krav på planbeskrivningens innehåll.

Om Nej, detaljplanen kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan

Här har Lomma kommun nej, samt svarat att:

"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."

Fråga:

Här efterfrågar vi en definition av vad som omfattas med "miljöpåverkan". Syftas det till biologisk miljöpåverkan eller inkluderar ni även påverkan av boendes närmiljö osv?

Förtydliga gärna då vi har svårt att se att de föreslagna ändringarna i detaljplan Lomma 34:1 med flera, inte skulle ses som omfattande för närliggande fastigheter/bostäder. Att ge tillstånd för att på fastighet Lomma 35:5, tillåta nybyggnation på +17/+13m 4,5 meter från tomtgränsen till fastighet Lomma 35:6, Lomma 35:7, Lomma 35:117 och Lomma 35:114 anser vi ha en betydande påverkan på närmiljön och innebära en betydande olägenhet. Detta i form av bla:

Detta i form av bla:

Kraftig insyn till närliggande fastigheter pga. avvikande höjd Den förtätning som ändringen i detaljplanen syftar till går inte i linje med rådande bebyggelse. Ursprunglig detaljplan tillåter



låga bostadshus, men ändringen vill möjliggöra byggnader av en höjd som markant överstiger höjden på alla närliggande fastigheter och bostäder, exempelvis har fastighet Lomma 35:6 (som omnämns som kulturhistorisk värdefull bebyggelse) en höjd på +11,9 m att jämföras med förslag på tillåten nybyggnation på +17 m.

Fråga: Hur har Lomma kommun tänkt kring insyn till fastigheter Lomma 35:6, Lomma 35:7, Lomma 35:117 och Lomma 35:114 och vilka motverkande åtgärder planeras? Ljusföreningar både inifrån fastigheten samt utifrån gatubelysning Ändringarna i detaljplanen för Lomma 34:1 med flera ger utrymme för nybyggnation som långt överskrider höjden på närliggande bostäder på fastighet Lomma 35:5. Ljus från verksamheten i fastigheten kommer ligga nära boendes fönster och kan bli ett mycket stort störningsmoment. Skolgård eller utemiljön runt fastigheten kommer med stor sannolikhet att belysas med ex strålkastare och gatubelysning för att öka säkerheten runt området. Fråga: Hur har Lomma kommun tänkt kring risken för störande ljus och ljusföreningar till fastigheter Lomma 35:6, Lomma 35:7, Lomma 35:117 och Lomma 35:114 samt vilka åtgärder planeras? i området.

Fråga: Vad finns det för underlag (undersökningar) och åtgärdsplaner för att hantera trafiksituationen för ett framtida gymnasie med runt 850 elever samt tillhörande personal?

Risk för sättningar i närliggande bostadshus:

I rapport: SBN\_2022\_163-Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR\_Geo) Lomma 35\_5 m. fl. Lomma kommun ger Ramboll Sweden AB (som på uppdrag av Lomma kommun har utfört en översiktligt geoteknisk och markmiljöundersökning inom området Lomma 35:5 m. fl.) ett utlåtande kring att: "Rekommendationerna nedan avser singelhusbyggnad som vid tidpunkten för undersökningar antogs skulle byggas i aktuellt området. Generellt bedöms grundläggningsförhållandena för mindre byggnaden som goda då jorden preliminärt bedöms ha medelfast lagringstäthet."

Det vill säga att konsultens bedömning är att markförhållandena är goda för "mindre byggnader". Ändringarna som förslås göras i detaljplanen möjliggör en typ av byggnad på fastighet Lomma 35:5 vilket inte motsvarar tyngden av ett singelhusbyggnad. I rapporten går det också att läsa att ökade undersökningar bör göras för att ta reda på mer kring om det kan bli sättningar som konsekvens av "höga byggnader så som flervåningshus". Fråga: Hur har Lomma kommun tänkt kring risken för sättningar i närliggande bostadshus samt vilka åtgärder planeras för att motverka detta? Likaså finns det frågetecken kring risken för grundvattensänkning vid behov av schakt eller källare. Vilket inte är omöjligt för en de fastigheter ändringarna i detaljplanen skulle öppna upp för. Vilken miljöpåverkan detta kan medföra är inte utrett. Fråga: Hur ser Lomma Kommun på att man projekterar för en typ av byggnad som är långt större än vad era underlag har utrett?

Riskbedömning för placering av skola/fastighet på "Paviljongtomten":

I rapport: SBN\_2022\_163-Risakanalys för planområdet Solberga Lomma har det har gjorts en utförlig riskanalys kring att placera en skola på planområde Solberga (LOMMA 30:29). Men jag kan inte se att det gjorts någon liknade riskanalys för att placera en skolbyggnad på fastighet Lomma 35:5. Riskanalysen för Solberga påvisar vissa risker och föreslår åtgärder (ex skyddsvall mellan skola och järnväg) och då har man i den undersökningen utgått från ca 300 elever. Senaste information kring elevantal (vid samrådsmöte 2022-05-25) nämndes uppemot 850 elever. Fråga: Vilken riskbedömning har använts som underlag inför placering av skola/byggnad på fastighet Lomma 35:5?

Skyddande av ekologiskt betydelsefulla växter: Rapport: SBN\_2022\_163-

Naturvärdesinventering Lomma Centrum visar på att det finns ekologiskt betydelsefulla växter på ex det område som i rapporten benämns som "Naturvärdesobjekt 4. Park och trädgård" (Banparken) Exempelvis nämns "Artvärdet har bedömts som visst artvärde då det förekommer solbelysta ekar (nyckelart), bärande träd och buskar samt planteringar med ekologiskt betydelsefulla växter. Detta är positivt för artvärdet och objektet bör vara artrikare än omgivningen."

Frågor: 1. Hur planerar Lomma kommun säkerställa att de träd och buskar som finns i dagsläget inte avverkas, påverkas eller skadas av ex ändrade grundvattennivåer som påföljd av nybyggnation?

2. Hur kommer Lomma kommun säkerställa att dessa inte flyttas för att ge plats åt den kraftstation som ändringarna i detaljplanen tillåter flyttas till nuvarande Banparken?

Rapporten nämner: "Kommunens grönytor är hårt klippta och det förekommer mycket hårdgjorda ytor". En ombyggnad av ex grönområdet som i ovan nämnd rapport hänvisas till som "Naturvärdesobjekt 4. Park och trädgård" kan medföra en betydande miljöpåverkan i form av påverkan på arter. Samt en bebyggelse av området till "skolgård" gynnar inte den slutsats att det redan finns "mycket hårdgjorda ytor" i dagsläget.

Fråga: Hur och var planerar Lomma kommun att kompensera för denna ökning av hårdgjord yta?

Vid efterfrågan av dokumentation från Samhällsbyggnadsnämnden (mail skickat av mig 2022-06-15 09:54) saknas information i form av de filer och bilder som redovisar resultaten i undersökningen SBN\_2022\_163-Bullerkartläggning Lomma kommun (002). Jag har därefter efterfrågat kompletterande information via mail (tors 16/6 kl 15:01, samt ytterligare påminnelse 17/6 kl 07:32), fått bekräftat att mail kommit fram, men har ej fått svar. Därför går det i nuläget inte att inkomma med relevanta kommentarer kring detta. Fråga: När kan Lomma kommun göra beskriven dokumentation tillgänglig och hur bör jag skicka in eventuella kommentarer kring denna punkt då tidsfristen för beaktande i samrådsprocessen gått ut? Vi ber härmed om ett skriftligt svar från kommunens sida på ovan ställda frågor samt att ni återkommer med diarienummer

#### **Kommentar:**

*Beträffande betydande miljöpåverkan, vid en undersökning (enligt 6 kap 6 § miljöbalken) ska identifieringen av omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan utgå ifrån:*

*1. i vilken utsträckning planen, programmet eller ändringen:*

*a) anger förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden eller genom att fördela resurser,*

*b) har betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför,*

*c) har betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt, eller*

*d) har betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen,*

*2. miljöproblem som är relevanta för planen, programmet eller ändringen,*

*3. de sannolika miljöeffekternas och det påverkade områdets utmärkande egenskaper,*

*4. i vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna,*

5. miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper,
6. miljöeffekternas omfattning,
7. riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter,
8. det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen, och
9. påverkan på områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Dessutom finns en redovisning av 6 § i miljöbedömningsförordningen som innehåller en uppräknade av de verksamheter och åtgärder som ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna paragraf används för att ta reda på om planerna eller programmen som omfattas av 2 § i miljöbedömningsförordningen ska miljöbedömmas. Kommunens bedömning samråds i samband med samrådskedet med länsstyrelsen

Angående insyn, på fastigheten Lomma 35:5 vilken gränsar till de uppräknade fastigheterna så har dels höjden reglerats för att anpassa bebyggelse till omgivningen därtill godkänts centrumverksamhet enbart på bottenvåningen då den typen av verksamhet kan ha längre öppettider, kontor och skola är godkänt på i hela byggnaden, dessa typer av verksamheter har oftast mer begränsad användningstid.

Beträffande "Ljusföroreningar" verksamheten på platsen är begränsad till Skola, Centrum och Kontor, dessa genererar normalt sett inte några större ljusföroreningar och är inget som regleras i detaljplanen utan hanteras i byggprojektet. Om fastighetsägare upplever en ljusförorening kan detta anmälas till miljönämnden som därefter utövar tillsyn och ställer krav på verksamhetsutövaren ifall denna överskrider givna riktvärden.

Beträffande frågan kring trafiksituationen med 850 elever+ personal. En mobilitetsutredning, har tagits fram av Ramboll 2022-09-26, i denna föreslås en mängd mobilitetsåtgärder för att minimera trafiktillskottet, om åtgärderna genomförs så bedömer Ramboll att inga ytterligare parkeringar för bilar behöver tillskapas. Ramboll rekommenderar också att det ska finnas möjlighet att vid behov tillskapa ytterligare 18 p-platser inom kvartersmark som exploatören/fastighetsägaren råder över, samt att det inom projektet bör uppföras 365 cykelparkeringsplatser eventuellt -20 om man utöver dessa bygger 40 förvaringsmöjligheter till elsparkcyklar.

Beträffande frågan " Hur ser Lomma Kommun på att man projekterar för en typ av byggnad som är långt större än vad era underlag har utrett?" Normalt sett görs en översiktlig geoteknisk undersökning i detaljplaneskedet för att säkerställa att inga geotekniska risker förekommer inom planområdet, i projekteringskedet när lasterna från byggnationen är kända så utförs vid behov en mer djupgående undersökning som har de givna lasterna som invärde. Beträffande risk för sättningar i kringliggande bebyggelse, beroende på grundläggningsmetod och djup som väljs i byggskedet så kan åtgärder behöva vidtas för att risk för kringliggande bebyggelse inte ska uppkomma. Vid arbeten där starkt vibrerande arbeten eller grundvattenavsänkning som sträcker sig in under andra fastigheter förekommer sker kontroll och besiktnings av den kringliggande byggnation som riskerar att påverkas, detta är dock inget som föreskrivs i detaljplanen.

*Beträffande riskanalys, en ny riskanalys har tagits fram till planens granskningssskede, Tyréns 2022-12-07. I samrådsskedet användes en äldre riskanalys, som indikator för på vilket avstånd från järnvägen som kunde vara möjligt att förlägga en skola.*

*Beträffande hårdgörningsgrad, i samband med planens genomförande ökar sannolikt hårdgörningsgraden, samtal förs med VA-Syd beträffande hur belastningen på dagvattennätet kan utjämnas. I den miljökompensationsutredning som kommer att tas fram, kommunintern krav, ej PBL krav, så kommer åtgärder och lämplig plats föreslås för att kompensera påverkade ekosystemtjänster. I de fall där det ej går att kompensera inom planområdet ska kompensation i första hand ske i närområdet i andra hand i något av kommunens utpekade kompensationsområden.*

*Beträffande Bullerutredning, till granskningssskedet har en bullerutrednings specifikt för planen tagits fram denna finns tillgängligt via samhällsbyggnadsnämndens funktionsbrevlåda. Bilder som utgör utdrag ur den gisfil som medföljde den kommuntäckande bullerkartläggningen översändes 2022-06-20 tillsammans med följande text "Det är enbart rapporten som finns i Samhällsbyggnadsnämndens diarium, originalbildfilerna finns diarieförda i KS/KFs diarium men en zoombar del av leveransen gjordes i GIS format, om du önskar utsnitt på ett speciellt område (och vilken av beräkningarna du vill ha bilden ifrån) så säg till så skickar jag det." Ingen återkoppling skedde därefter. Under granskningssskedet har ni på nytt möjlighet att granska underlaget och inkomma med synpunkter.*

*Föreslagen placering av transformatorstation har flyttats från Bantorget(parken) och detaljplanen omfattar till granskningssskedet ej denna del.*

### **\*\*\*, Vinstorpsvägen 5 (Lomma 30:42 och 30:43)**

#### **Höjd**

Förslag på tillåten bygghöjd i detaljplanen bör anpassas mer proportionerligt till den kringliggande äldre kulturbebyggelsen. Dessa äldre byggnader är ca mellan 7–10 m höga. Vi är medvetna om att Vinstorpsvägen är en genomfartsväg men även en viktig entré in till Lomma centrum. Förslaget om en så hög byggnation sätter de båda sidorna om Vinstorpsvägen i obalans. Vi anser det därför viktigt att detaljplanen närmast Vinstorpsvägen får en angiven maxhöjd i relation till byggnadshöjd på andra sidan gatan. Detta är viktigt för oss som sakägare ifall nuvarande byggnadsförslag kastas om men även för framtida byggnation. Vi anser alltså att det är för lite med en angiven högsta tillåtna höjd för hela plankartan. Vi anser att det måste finnas fler höjdmått om lägre max byggnadshöjd närmast gatan utmed Vinstorpsvägen, rimligen max ca 15 meter över havet. Enligt kulturmiljöprogrammet i Lomma, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, ska man vid nybebyggelse ha volym, skala, material anpassad till de ursprungliga husen i detta område.

Trafik och parkering Biltrafik på Vinstorpsvägen utanför nuvarande kommunhus är tät och hastigheten hög. Hastigheten är markerad till 30 km/h dagtid och 40 km/h resten av dygnet. Hastighetsgränserna efterlevs ej och vi upplever ofta alldeles för hög hastighet med snabb accelerering närmast efter utfart från ovalen men också från tågviadukten till ovalen. Biltrafiken har ökat avsevärt efter tågunderfartens tillkomst och det faktum att gatan är bred

med god sikt, lockar till högre fart. Ett förslag är att i samband med etablering av skola och ökad mängd gående i området, att smalna av gatan genom plantering av träd utmed Vinstorpsvägen på den sida där det finns boende. Man kan då ordna med boendeparkering för oss boende i gatuhus som idag har delad eller saknar parkering vid fastigheterna. Bredgatan och Storgatan har liknande planlösning med plantering och parkeringsfickor, dock på båda sidor om gatan. Viktigt är även kommunikation av cykel och gångtrafik. Vi boende i gatuhusen på Vinstorpsvägen upplever det farligt med gående, cykeltrafik, sparkcyklar och nu mer ofta också elsparkcyklar utanför vår infart och utfart från fastigheten. Vi har en överenskommelse med grannfastighetens ägare om parkering mellan fastigheterna varannan vecka. Den andra veckan finns behov för oss att tillfälligt stanna, köra in och ut vid tex inköp av tunga matvarukassar eller byggmaterial osv. Vi upplever det mer och mer farligt att köra och backa ut över cykelväg och trottoar. Med tre barn som gått eller går på Pilängskolan – märker vi också hur barnen längre upp på Vinstorpsvägen sneddar över gatan för att cykla vidare mot skolan. Vi anser därför att det vore mer trafiksäkert för både gående, cyklande och boende om cykelvägen flyttas vid kommunhuset till Vinstorpsvägens södra sida istället.

Kommunikationsstråk från station till strandstråket Vi anser att det större stråket för gående och cykel bör ske på kommunhusets södra sida vidare utmed Vinstorpskolan och det äldre spårstråket till järnvägsstationen och cykeltunneln under järnvägen. Därför bör huskropparna placeras så att detta blir ett naturligt flöde. Den ritning vi sett hittills motverkar detta eftersom huskroppen sticker ut och stoppar gångflödet rakt ner från Lomma station så de boende kommer välja att gå till höger istället och vidare på Vinstorpsvägen ner mot strandstråket. I stället finns möjlighet att skapa ett välkomnande kommunikationsstråk för gång och cykeltrafik från perrongen, förbi Vinstorpskolan och vidare söder om kommunhuset mot strandstråket. Förslaget vi har är tänkt som en slags entré till Lomma från tåget ner genom kommunhusets/gymnasieskolans område norr om Bantorget och vidare mot centrum/strandstråket. En sådan lösning skulle också i möjligaste mån separera bil och gående/cykeltrafik. Det förslag skulle göra det nya området mer tillgängligt för allmänheten med trivsel och sittplatser i parkliknande passage för både besökande och boende i Lomma kommun och ej främst och exklusivt för kommunhusets medarbetare och skolans elever.

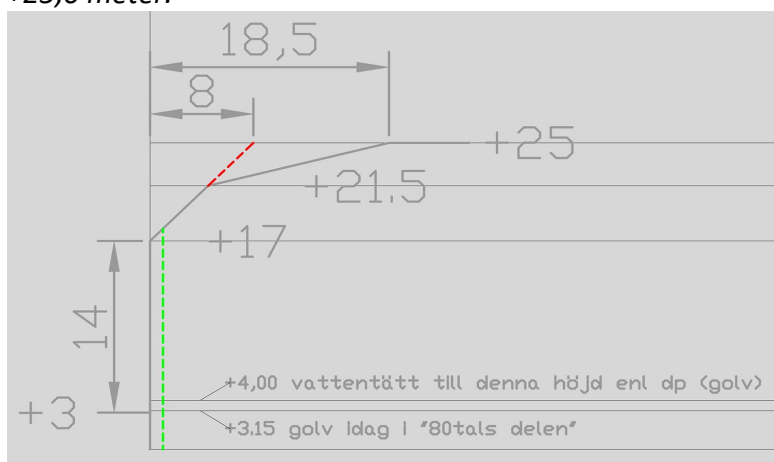
Marknivå För att säkerställa skydd för framtida extremväder så föreslås nybyggnation anläggas betydligt högre än närliggande byggnation. Det skulle innebära en skillnad om ca 1,5 m mellan södra och norra sidan på Vinstorpsvägen. Vår synpunkt är att det kommer bli en obalanserad proportion mellan fastigheter på respektive sida om gatan. Vi anser att man behöver ta hänsyn i detaljplanen till boende i fastigheter mitt emot den tilltänkta nybyggnationen har synpunkter om att inte planera för infart/utfart till kommunhus/gymnasieskola, lastplats för leverans, underhåll, storkök, ej heller återvinning, miljörum eller avfallsområde och ej heller större cykel eller bilparkeringsområde. Vi har också synpunkter om att undvika starkare belysning, särskilt kvällstid som då lyser in i sovrum utmed Vinstorpsvägen.

Tillägg: I samband med arbetet om en ny detaljplan önskar vi att förändring görs samtidigt på angränsande detaljplan Lomma 30:42, 30:43. Det finns där en gammal beteckning om möjlighet till rivning. Denna markering, "avsedd att utgå" var troligen tänkt för eventuell

ytterligare centrumbebyggelse i samband med Vinstorpsvägens framväxt som trafikerad genomfartsled i Lomma. Efter kulturmiljöprogrammets införande, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, är dessa fastigheter angivna som kulturhistoriskt värdefulla i ett kulturkvarter.

**Kommentar:**

Bedömningen har gjorts att detta centrala läge klarar en förhållandevis hög exploatering. Beträffande höjd, Höjden på bebyggelsen mot Vinstorpsvägen har justerats till granskningsskedet, planen medger nu en byggnad som ryms under en yta som sträcker sig från +17,0 meter i gränsen mot Vinstorpsvägen, därefter +21,5 meter 4,5 meter in på fastigheten (detta innebär en 45° taklutning) därefter ytterligare 14 meter in på fastigheten +25,0 meter.



Beträffande trafik och parkering, detaljplanen lämnar Vinstorpsvägen reglerad som huvudgata, fördelningen av de olika trafikslagen inom ytan reglerar inte i detaljplanen men i samband med arbetet att omdana "ovalen" till en mer ordinär cirkulationsplats så kommer frågan om var eventuella GC vägar ska dras att ses över, kommunen är medveten om utfarterna från fastigheter belägna norr om Vinstorpsvägen som i dagsläget korsar GC vägen och eftersträvar en så bra framtida lösning om möjligt.

Beträffande kommunikationsstråk från station till strandstråket, Lomma kommun har tillsammans med Gehl architects studerat tänkbara stråk från stationen ner till Strandstråket (Stadsrumsplan december 2019, antaget av Kommunstyrelsen 2020-03-25), där föreslås dels Vinstorpsvägen dels Stationsgatan (västerut från stationsbyggnaden) därefter Hamngatan (norr om banparken), användandet av Hamngatan för oskyddade trafikanter är även framöver tänkt att bestå, dock regleras det ej närmare i detaljplanen.

Beträffande de frågor som tas upp under Marknivå, höjden på golvet i befintligt kommunhus (östra delen) ligger på +3,15, vid studier på plats vid vinstorpsvägen har husen norr om vägen ca 2,5 trappsteg upp till entrén vilket bedöms motsvara ca 40 cm, marknivån ligger på ca +3,0 meter, således bör färdigt golv för flertalet av byggnaderna norr om Vinstorpsvägen ligga på omkring +3,40. Den nya byggnaden föreskrivs vara vattentät till +4,0 meter, således bör skillnaden mellan bebyggelsen norr och söder om vinstorpsvägens golvnivå hamna på, för de flesta byggnaderna, ca 60 cm. Inlastning/utlastning till Kommunhus/gymnasiebyggnaden förutsätts ske mot Bredgatan där det även planmässigt gjorts plats för en lastzon.

*Beträffande tillägg, i detaljplan 164 finns en markering i form av x på en linje, det är inte husen som är avsedda att utgå utan linjen som härrör från en tidigare plan för området. Vinstorpsvägen breddades genom en lantmäteriförrättning 1973 (12-LOS-1121) den fastighetsgräns som då markerades är den nu gällande.*

**\*\*\* (ägare till Lomma 35:114)**

Vi vill gärna erhålla en kopia på den Skuggstudie som är utförd.

Vårt intresse gällande skuggstudien gäller vår fastighet på Järnvägsgatan 4 (fastighetsbeteckning 35:114).

Är ingen skuggstudie gjord för den fastigheten önskar vi att en sådan utförs.

Vi har synpunkter på höjden på de byggnader som ligger i direkt anslutning till fastighet 35:114 både vad gäller insyn i trädgård och fastighet samt hur mycket detta kommer att skugga trädgården och huset.

Kommer den nya vägen som går mellan Järnvägsgatan och Bredgatan att vara kvar och tillgänglig för allmän trafik som idag?

Vi har intresse av att det ska finnas kvar parkeringsmöjligheter för pizzerians kunder.

Kommer det att påverkas? Kommer det att fortsätta vara infart till Bredgatan från Vinstorpsvägen? Med tanke på att prickmarken tas bort vid Vinstorsskolans idrottshall vill vi även undersöka möjligheten att ta bort prickmarken längst med vårt hus på Järnvägsgatan 4. Framför allt med tanke på att även vi vill kunna uppföra kompletterande mindre byggnader såsom avfallshantering, gästtoalett etc till befintlig pizzeria och lägenheter.

***Kommentar:***

*Till detaljplanen har till granskningsskedet kompletterats med en sol- och skuggstudie, alla utredningar tillhörande detaljplanen finns tillgängliga på samhällsbyggnadsnämnden (samhallsbyggnadsnamnd@lomma.se) och kan begäras ut.*

*Föreslagen bebyggelse på fastigheten Lomma 35:5 har minskats i höjd och omfattning, prickmarken mot er fastighet har utökats till 6 meter. En skuggstudie har tagits fram för "worst case" bebyggelse på både "kommunhusfastigheten och Lomma 35:5.*

*Vägen som går mellan Järnvägsgatan och Bredgatan (den delen heter också Järnvägsgatan) kommer att vara kvar och tillgänglig för allmän trafik som idag, planen föreslår ingen avstängning.*

*Planen medför ingen omgestaltning för ytorna öster om er fastighet (parkeringen mot stationen),*

*Beträffande kopplingen Bredgatan-Vinstorpsvägen, så finns den möjligheten kvar detaljplanen. Slutlig utformning bestäms ej i detaljplanen utan hanteras i genomförandeskedet och med stöd av lokala trafikföreskrifter.*

*En utökning av planområdet till att omfatta Lomma 35:114 bedöms inte som möjlig inom detta planarbete.*

**\*\*\*, Stationsgatan 1 (Lomma 35:6)**

Jag (i egenskap av fastighetsägare till Lomma 35:6) är generellt positiv till ny gymnasieskola och nytt kommunhus men har följande specifika kommentarer/önskemål/invändningar: Byggnadshöjd samt gestaltning

För att minimera intrång i boendemiljö på min fastighet (Lomma 35:6) och mina grannars fastigheter är det viktigt att byggnadshöjden på fastighet Lomma 35:5 begränsas väsentligt. Föreslagen byggnadshöjd är för hög i förhållande till omgivande bostadshus i kvarteret. Höjd behöver begränsas ytterligare. Detta bör vara fullt möjligt och samtidigt ändå åstadkomma ev. byggnad med verksamhet i ett eller två plan. Hur byggnaderna på Lomma 35:5 upplevs är också starkt förknippat med arkitektur. Det är av avgörande betydelse att hänsyn tas till övriga existerande fastigheter i kvarteret när design utformas. Det är viktigt att byggnaden blir ett så naturligt inslag som möjligt, d.v.s. smälter in i området samt att insyn begränsas från högt belägna fönster.

#### Upphöjd marknivå på gata

Min fastighet (Lomma 35:6) har bilutfart mot Bredgatan. Vänligen säkerställ att eventuell markhöjning av Bredgatan avslutas i god tid före utfarten från min fastighet på Bredgatan så att åtkomst till garage bibehålls och trafiksituationen blir bra. Vänligen beakta även ljud. Höjs vägen krävs sannolikt även bullerskydd för att begränsa spridning av buller i området.

#### Träd/Växtlighet

Växtlighet och träd är viktigt för trivsel i hela området. Så mycket så möjligt av befintlig växtlighet på hela det berörda området bör bevaras. Framförallt gäller detta områdets äldre träd. På gränsen mellan min fastighet (Lomma 35:6) och Lomma 35:5 växer idag flertalet träd. Flera av dem står på min fastighet men vissa står på gränsen mellan fastigheterna. Min önskan är att den växtlighet som finns på gränsen mellan fastigheterna är kvar samt kompletteras med ytterligare träd och växter.

#### Elcentral

Elcentralens föreslagna placering är inte optimal. Mindre lämpligt att ta park/lekmiljö i anspråk när det finns stora ytor tillgängliga på Vinstorpsskolan som kan användas till detta ändamål. Bättre lösning bör vara möjlig.

**Kommentar:** *Beträffande föreslagen bebyggelse på Lomma 35:5, maximal höjd (både byggnadshöjd och totalhöjd på Lomma 35:5 begränsas från +17,0 m resp. +13,5 m till +15,0 m resp. 12,5 m. Prickmarken i väst syd och öst av Lomma 35:5 utökas till 6 meter. Beträffande upphöjd gata, Bredgatan höjs upp vid Järnvägsgatan anslutning till +3,9 meter, avfasningen slutar några meter norr om fastighetsgränsen mot Lomma 35:5 Bullerfrågan har utretts av Tyréns (rapport 2023-02-27) och enligt den utredningen bedöms inga riktvärden för befintlig bebyggelse komma att överskridas. Beträffande Träd/Växtlighet, träden på fastighetsgränsen står inom ett brett prickmarksområde, träden mellan Vinstorpsskolans idrottshall och Bredgatan är biotopskyddade, därav har de ej åsatts skydd i detaljplanen. Beträffande Transformatorstationen, föreslagen placering har flyttats till närmre Vinstorpsskolan och plangränsen har reviderats så att parken Bantorget inte längre ingår i planområdet.*

#### \*\*\*, Vallgatan 3

##### Gymnasieskola

Vi är överhuvudtaget mycket skeptiska till en gymnasieskola i kommunen. Få kommuner i landet har det så förspänt som Lomma kommun med befintliga gymnasieskolor på så nära



avstånd, Malmö och Lund. Efter nio år i Lommas grundskolor vill sannolikt eleverna läsa vidare i Lund eller Malmö.

I en undersökning bland elever i Malmö så vill de allra flesta gå i mindre skolor, dvs med färre elever. Är inte då en gymnasieskola med plats för 850 elever för stor? Finns det underlag i Lomma för ett så pass stort gymnasium? Har det gjorts någon undersökning bland eleverna i Lomma var man helst vill fortsätta sina gymnasiala studier?

#### Kommunhus

Den äldsta delen/byggnaden borde klassas som en Kulturhistorisk värdefull byggnad.

Den är tidstypisk samt också byggd med Lommategel. Bör alltså vara K-märkt. De andra byggnadsdelarna som är byggda slutet 80-talet får enligt vårt tycke jämnas med marken då dom inte är yt-effektiva och dessutom mycket tråkiga. Alltså behåll det äldre ursprungliga kommunhuset och bygg till ett nytt i en stil som harmoniserar men också tar hänsyn till det äldre.

Att riva och bygga nytt har definitivt en betydande miljöpåverkan

Budgeterade kostnader för denna typ av projekt håller mycket sällan ramarna utan tenderar att bli mycket högre. Flera exempel på detta finns i tidigare byggprojekt för kommunen.

**Kommentar:** *Beträffande gymnasieskola: I detaljplanen prövas endast lämpligheten för föreslagen markanvändning. Övriga frågor belyses i projektet gymnasieskola som har en egen sida på kommunens hemsida.*

*Angående kommunhus. I kommunens kulturmiljöprogram har byggnaden ingen märkning som särskilt värdefull utan endast Vinstorpkolan och den gamla gymnastiksalsbyggnaden är utpekad som "Kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd" i Lomma kommuns kulturmiljöprogram, och övriga byggnaden bedöms ej aktuella att spara med anledning av kulturvärden. Planen möjliggör inom det kvarter där kommunhuset i dagsläget är inrymt större byggnader och annan användning än enligt befintligt plan, men detaljplanen i sig ställer inte krav på rivning.*

#### \*\*\*, Bülow's väg 14 Bjärred

Jag anser inte att ett nytt kommunhus är det som kommunen mest behöver. Nej låt kommunhuset vara som det är och satsa pengarna på en ny idrottshall i Bjärred med bra belysning och läktare som BIBK kan använda.

**Kommentar:** *Detaljplanen prövar endast markens lämplighet inom föreliggande planområde. Övriga större projekt och prioriteringar hanteras i den kommunala budgetprocessen.*

#### \*\*\*, Sliparegatan 4

Med anledning av den spännande utveckling som förutses av Lomma kommun i allmänhet vid en etablering av en gymnasieskola i Lomma samt i synnerhet området som omfattar Ovalen, Kommunhuset och Vinstorpskolan, önskar vi lämna följande synpunkter:

En eventuell framtida etablering av en gymnasieskola i Lomma kanske skulle kunna vara ett spännande framtidsprojekt med tiden för sig men att man väljer att placera den i centrala Lomma verkar inte riktigt genomtänkt eftersom platsen förmodligen inte rymmer den verksamhet som krävs vare sig idag eller i framtiden. Om man placerar den i centrala Lomma så kommer man förmodligen inom kort att behöva flytta den till Alnarp eftersom skolan

inklämnd i centrala Lomma inte kommer att kunna utvecklas i takt med att allt fler personer kommer att vilja ta del av den nya utbildningssatsningen i Lomma. Att klämma in en utbildningssatsning i centrala Lomma och inte göra det här direkt i Alnarp verkar ogenomtänkt och oambitiöst. Vi förslår att Lomma kommun höjer ambitionsnivån och placerar framtidsprojektet, ny gymnasieskola i Lomma, i Alnarp. Eftersom det i skrivande stund inte föreligger något tillfredställande underlag om den förväntade ökande biltrafiken så bara några kommentarer om de antaganden som görs i plan- och genomförandebeskrivningen som verkar dåligt underbyggda. Det kommer förmodligen att inte bara vara personal som ger upphov till ökad biltrafik så presentera gärna en redovisning utifrån några olika scenarion där tung trafik i form av leveranser kanske även vid byggnation samt också elever till skolan redovisas. Utan en realistisk prognos för den ökande biltrafiken så lär den kommande utredningen om parkering och mobilitet förmodligen bli otillräcklig och riskerar att dölja ett tilltagande parkeringsproblem. Ett sent påkommet parkeringsproblem riskerar inte bara att bli dyrt att lösa utan dessutom skapa en känsla av en ogenomtänkt etablering av en gymnasieskola i centrala Lomma. Förmodligen är en placering i Alnarp en bättre lösning även utifrån aspekten trafikförändringar. Avslutningsvis: Att riva fullt fungerande byggnader förefaller inte vara ansvarsfull hantering av invånarnas pengar och svårt att förklara nästa gång kommunen ändrar sig och vill flytta den planerade gymnasieskolan till Alnarp.

**Kommentar:** Kommunstyrelsen beslutade 2021-11-17 att pröva lämpligheten för gymnasieskola och kommunhus, samt i mindre utsträckning centrumverksamhet inom föreliggande område, det beslutet föregicks av en lokaliseringstudie där bland annat Alnarp undersöktes som potentiellt gymnasieläge. Lokaliseringstudien landade i att föreslagen plats är den mest lämpliga lokaliseringen. Föreliggande detaljplan prövar endast utpekat markområde för användningarna. Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med en mobilitetsstudie. Beträffande leveranser så har kommunens andra storkök som tillagar samma antal portioner som det i kommunhuskvarteret tänkta köket (gymnasieskola + (möjlighet för köp av mat) personal på skolan och i kommunhuset) 1–2 Leveranser per dag, övrigt som levereras bedöms omfatta 1–2 lastbilar per vecka och 1–2 budbilar per dag, således inte många fler leveranser än till dagens kommunhus. Beträffande parkering i det centrala området, parkeringsräkningar har vid ett flertal tillfällen företagits i de centrala delarna av Lomma, av dessa framkommer att belägningsgraden på befintliga P-platser är förhållandevis låg, detta redovisas i mobilitetsstudien.

### \*\*\*, Smedjetorget 3

1. I detaljplanematerialet (Plan- och genomförandebeskrivning) anges att en parkerings- och mobilitetsstudie ska finnas framme till granskningen. Detta underlag saknas vid samrådet, likaså framgår ej omfattning och konsekvenser av eventuellt anläggande av parkeringsytor, garage etc.
2. I detaljplanematerialet (Kommunens hemsida "Så bygger vi för framtiden i centrala Lomma") anges följande: "..... fördjupad besiktning i september 2021. Där påtalades brister gällande inomhusklimat, ventilation och trångboddhet då verksamheten har vuxit de senaste åren. Det framkom även att bristerna i kommunhusets äldre del mot Strandvägen är i sådan omfattning att byggnadens tekniska livslängd anses vara uppnådd." Detta är ej korrekt m a p följande:

a. Brister gällande inomhusklimat, ventilation. I konsultutredningen konstateras inga brister gällande detta. Utredningen konstaterar att ventilationskontroll har utförts och godkänts år 2020 för samtliga byggnadsdelar. (De förslag till nytt ventilationssystem som tas upp i utredningen avser upprustning inför framtiden vilket ej är detsamma som åtgärdande av en brist.)

b. Brist gällande trångboddhet. I konsultutredningen konstateras ingen sådan brist. Utredningen fokuserar på byggnadernas tekniska status och omfattar inga aspekter avseende byggnadernas utformning i förhållande till aktuellt nyttjande.

c. Skrivningen: "... äldre del... bristerna ....omfattning... teknisk livslängd anses vara uppnådd". Formuleringen är vilseledande och ej sakligt korrekt. Utredningen konstaterar att (vissa preciserade) byggnadsdelar har passerat sin tekniska livslängd, detta är dock ej att likställa med att dessa delar per definition ej fungerar och måste bytas ut/rivas. Ovanstående uppgifter/formuleringar i detaljplanematerialet innebär att ett vilseledande och felaktigt budskap förmedlas innebärande att nuvarande kommunhusbyggnader måste rivas, och att den presenterade nybyggnationen därför är nödvändig och oundviklig vilket ej är korrekt. Utöver ovanstående brister i den sakliga ("tekniska") redovisningen kan konstateras att den ekonomiska redovisningen i underliggande utredningsmaterial ("Fördjupad analys avseende kommunhuskvarteret", samhällsbyggnadsförvaltningen, daterad 2021-10-04), är summarisk och bristfällig. Presenterade kostnader är till del felaktiga, ofullständiga och otydliga. Kostnadsunderlaget vilar uppenbarligen dessutom på mycket begränsat tekniskt underlag varför konsekvensen med stor sannolikhet kan förväntas bli att angiven investeringsbudget för kommunhuset (240 Mkr) kraftigt kommer att överskridas.

**Kommentar:** *Beträffande 1: I enlighet med samrådshandlingarna har till granskningsskedet en mobilitetsutredning tagits fram. I denna framgår förväntat parkeringsbehov och en rad åtgärder föreslås för att uppnå ett hållbart resande i enlighet med av kommunen antagna dokument.*

*Beträffande 2 a, b c det underlaget som hänvisar till i yttrandet är inte underlag för detaljplanen utan är kopplat till projektet. Detaljplanen prövar markens lämplighet för en viss användning, övriga frågor såsom medeltilldelning, utredningar av byggnaders skick m.m. hanteras i projektet, frågor beträffande tilldelningen av medel sker i kommunens budgetprocess.*

\*\*\*

Vi flyttade till Lomma för snart fem år sedan. Vi fastnade direkt för närheten till havet och bykänslan. Men något vi saknar är naturliga mötesplatser centralt i Lomma: har man inte ett ärende blir det inte naturligt att tillbringa tid i centrum. Förslaget som nu är ute på samråd ligger på den plats där järnvägsstationen, centrum och vattnet kopplas samman på ett nästintill unikt sätt. Det är enligt oss ett av Lommas absolut bästa lägen och kan fylla en kritisk funktion för att skapa ett levande centrum med nära till både järnvägsstationen och havet. En gymnasieskola däremot, är vanligtvis befolkad måndag till fredag mellan klockan 8 och 17. Men övriga tider lockar den inte till besök eller folkliv. En gymnasieskola skulle göra området mer otillgängligt och bidra till ett tråkigare och mer folktomt centrum. Vi listar några alternativ, som vi tycker kunde skapa naturliga mötesplatser och locka folk. Alla

exempel innefattar ytan från järnvägsstationen ner till biblioteket och förutsätter att det görs lättillgängligt att ta sig från stationen till vattnet.

- En gågata med plats för butiker, caféer och hantverk blandat med grönområden och öppna ytor, där man kan strosa ner mot vattnet. Idag finns all denna verksamhet utspridd på olika platser i Lomma. Samla detta i ett gångstråk ner mot vattnet.

- En stor lekplats med grönområden och plats för picknick, minigolf etc. Det finns många mindre lekplatser i Lomma, men en stor central lekplats skulle verka som en mötesplats för kommunens småbarnsföräldrar och andra.

- Ett center med vattenkoppling, med aktiviteter som simskolor, båtuthyrning, uthyrning av SUP, kajaker, jollar etc.

- En fin restaurang med utsikt över vattnet. Dessa exempel skulle gemensamt eller var för sig skapa naturliga mötesplatser, och utnyttja denna strategiska del av Lomma som talar till den platsens fördel på ett sätt som en gymnasieskola inte gör. Vidare tycker vi att det är synd att lägga en gymnasieskola på en sådan begränsad yta. Vi har förstått att det formellt inte ställs krav på fria ytor kring ett gymnasium, men vi undrar ändå vart alla elever ska ta vägen på raster och håltimmar? Om skolan placeras ca tio minuters gångväg från centrum, skulle det möjliggöra utrymme för uteidrott, naturupplevelser, studentfirande etc. Ett "hobbyområde" med exempelvis en skateramp eller en parkourbana, vore en idé, för att locka 15-19-åringarna till lättillgänglig rörelse. Kring den föreslagna detaljplanen finns inte mycket utrymme för sådana tillägg. Till sist ställer vi oss frågande till att göra ett sådant intrång i ett kulturhistoriskt värdefullt område. I det kulturhistoriska åtgärdsprogrammet för Lomma kommun läser vi om Vinstorpskolan: De äldre skolmiljöerna har mycket höga lokalhistoriska och samhällshistoriska värden. Bebyggelsekategorin är ofta gestaltad med stor omsorg. De speglar sina tiders pedagogiska och arkitektoniska ideal, vilket ytterligare förstärker det kulturhistoriska värdet. Ur kulturhistorisk synvinkel är det viktigt att de två äldre skolbyggnaderna (den östra och den västra skolbyggnaden) bevaras för framtiden och att deras karaktär bibehålls. Ändringar ska därför utföras med särskild varsamhet, och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Exempelvis bör tegelfasaderna inte målas, putsas, slammas eller på annat sätt täckas över. Byggnaderna bör inte förses med ytterligare takkupor eller takfönster. Inga tillbyggnader bör uppföras. Skolgården mellan den östra och den västra skolbyggnaden ska lämnas obebyggd. (Kulturmiljöprogram Lomma kommun, Åtgärdsprogram, Lomma tätort 2005) På vilket sätt respekteras detta i förslaget med att bygga gymnasieskola och kommunhus här? Vi läser också följande i det kulturhistoriska åtgärdsprogrammet: "Området vid stationen i Lomma är en miljö med kulturvärden att värna om. Småskaligheten och tätheten i bebyggelsen är viktiga karaktärsdrag. Därför bör man vid nyproduktion i området tänka på att anpassa ny bebyggelse till den befintliga vad avser placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap § 10) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet. De butiker som finns vid stationen ger karaktär och liv åt området, och man bör sträva efter att bibehålla dessa funktioner i byggnaderna. Bantorget med sin karaktär av liten stadspark utgör en värdefull grönyta i centrala Lomma. Parken bör underhållas och bevaras som park/torg." (Kulturmiljöprogram Lomma kommun, Åtgärdsprogram, Lomma tätort 2005) Här benämns parken Bantorget som en liten stadspark. Vi behöver fler grönytor i centrum, inte färre. Därför vore det oerhört trist och onödigt att minska parken vid Bantorget. Vi har utsikt över parken och utöver att

det är många som stannar till och leker där, så utnyttjas grasmattan till att spela fotboll, yoga, picknick och andra samlingar.

**Kommentar:** Detaljplanen prövar endast markens lämplighet inom föreliggande planområde. I arbetet med den angränsande detaljplanen Lomma centrum Norra har ett arbete med hur man kan uppnå ett levande stråk genomförts dels med hjälp av handelskonsulter dels med hjälp av Gehl Architects, vilka tillsammans med Lomma kommun har studerat tänkbara stråk från stationen ner till Strandstråket (Stadsrumsplan december 2019, antaget av Kommunstyrelsen 2020-03-25). Kopplingar längs Hamngatan och Vinstorpsvägen nämns i Gehls arbete och det är inget som förhindras genom föreliggande planförslag.

I föreliggande planförslaget möjliggör annan användning än enbart skola/kommunhus och i kommunhus/gymnasieskole-projektet diskuteras hur exempelvis möteslokaler skulle kunna utnyttjas under fler tider än i huvudsak kontorstid.

Beträffande att placera gymnasieskolan 10 minuters gångväg från centrum, i Lokaliseringsutredningen (som togs fram i projektet) framgår att ett kollektivtrafiknära läge är av stor vikt för en gymnasieskola.

Beträffande större Lekplats så finns en sådan lokaliserad i Fladängsparken

Hur hänsyn tas till de kulturmiljövärden som finns på Vinstorpskolan, planläggning berör enbart för Vinstorpskolas idrottshall, byggnaden avses bevaras, förses med rivningsförbud, förvanskningförbud och enbart en begränsad byggrätt tillåts inom fastigheten.

Parken Bantorget har utgått ur planläggningen, då plats för transformatorstationen nu angivits invid Vinstorpskolan. Nödströmsaggregatet inryms numera inom den fastighet som avses inrymma kommunhus.

\*\*\*

Jag och min man \*\*\* motsätter oss rivning av kommunhuset och bygge av ny gymnasieskola. Det finns flera andra byggnader, som är i stort behov av upprustning. Nämnas kan Medborgarhuset i Bjärred Blå hallen i Lomma. Båda dessa byggnader är utdömda sedan länge

**Kommentar:** Detaljplanen prövar endast markens lämplighet inom föreliggande planområde. Övriga större projekt och prioriteringar hanteras i den kommunala budgetprocessen.

\*\*\*, Lomma, Järnvägsgatan 6B, 35:119

Vinstorp 35:5 (Byggrest)

Utelämna denna del helt ur detaljplaneändringen. Befintlig bebyggelse är inte enbart enskilda byggnader, utan helheten skapar en kulturell miljö som i det här fallet riskerar att totalt förändras om nya närliggande byggnader kraftigt avviker i utförande och storlek.

Alt 1. Etablera en park på ytan som knyter an med befintliga Bantorgs parken. Med möjlighet för gymnasieelever att nyttja som rastplats. Tidigare utredd i kommunen som "Parkutredningen" vid bygget av Stationen.

Alt 2. Etablera låga parhus med samma stil som på Stationsgatan med max höjd, 11,9m i enlighet med stationsgatan 1.

Bevara minnestrådet för Betina Hulten på samma plats och skydda detta i detaljplanen. Det är starka minnen för många Lommabor gällande den tragiska händelsen.

Tillåt maximal höjd i hela området (35:5) till 11,9 m så som Stationsgatan 1 vid Eventuell byggnad på tomten: Byggnadernas "ljudförorenare" ska följa lägsta normer, analys av lösning presenteras och utvärderas i förväg, samt kontrollmäts och utvärderas kontinuerligt. (Säkerställ att inga störande ljud, lågfrekvent buller, (Socialstyrelsen Allmänna råd 1997, 20-200 Hz, 3 bands mätning och Vägninsfilter C) från ventilationsanläggningar, kompressorer eller dylikt tillkommer.

Tillåt ingen centrumnära verksamhet i området, då detta ger upphov till okontrollerat "häng" och risk för ökad kriminalitet vid väntan på tåg eller tristess. Se närbutiken på Kajgatan.

Solanlays, miljöanalys mm för gällande reflektioner för eventuella byggnation önskas. Byggnationer 4,5m från våra tomtgränser anser vi skadar vår boendemiljö, med störande buller från fastigheten, ökad belysning, trafik och insyn, "kvällshäng" i vår nu enda kvarvarande och skyddade och "lugna" miljö mot våra barns sovrum. Detta ser vi som ett miljöproblem och behöver utredas och förtydligas att inga fastigheter byggs nära tomtgränsen. Beakta ovan med tidigare motivering och därmed godkännande av detaljplanens ändring från Lomma Kommun vid byggnation av Stationsområdet, vilket då tilläts med motivering att det fanns "lugn" miljö på västra sidan av våra fastigheter.

*Kommunhus Kvarteret:*

1. Förtätat ytan och istället nyttjar hela ytan 20.000 BTA, ej enbart de 13.000 BTA som presenterats.
2. Kontrollmät dagens fastigheter för att få ett "nuvärde" gällande lågfrekvent buller, (Socialstyrelsen Allmänna råd 1997, 20-200 Hz, 3 bands mätning och Vägningsfilter C.)
3. Säkerställ att inga störande ljud lågfrekvent buller, (Socialstyrelsen Allmänna råd 1997, 20-200 Hz, 3 bands mätning och Vägninsfilter C) från ventilationsanläggningar, kompressorer eller dylikt tillkommer, Byggnadernas "ljudförorenare" ska följa lägsta normer, analys av lösning presenteras och utvärderas i förväg, samt kontrollmäts och utvärderas kontinuerligt årligen under hela fastighetens livslängd. Detta behöver tas med som ett Skallkrav i upphandlingen av byggnation och uppföljning i fastigheten.
4. Önskas mer mark, kan ytan där den befintliga paviljongen Lomma 25:13 & 14 ligger nyttjas. O Lösningförslag: "Man höjer denna yta på samma sätt som föreslagits i kommunhus kvarteret, ingen avsevärd ökning av byggkostnad enl. möte 2022-05-11 (vall med 45 graders lutning, vid eventuell evakuering kan en ramp läggas över vägen för att kunna transportera sig till samma område som kommunhuset och gymnasieskolan. Befintliga träd finns det skydds som klarar av byggnation av vall.
5. Parkeringsmöjligheter. Som läget är redan nu finns det inte tillräckligt med parkeringsmöjligheter, varken för de som arbetar, gästar eller bor i området. Det är ett kaos. Vid etablering av ny gymnasie skolverksamhet behöver detta vara löst, 100 st nya medarbetare vid detta område. Alla kan inte åka kommunalt. Det är en risk för oss i närområdet med barn som cyklar till och från skolor med bilar som står parkerade längs med gatorna.

*Banparken:*

Lämna Banparken orörd, lokalisera transformatorstation på kommunhus kvarteret. Detta är en oas som omnämns i Lomma Kommuns Kulturmiljöprogram – sida 73 Kommunfullmäktige tar, i och med antagande av detaljplanen för "Banparken", bort ännu en värdefull grönyta, utan att pröva eller hänvisa till någon alternativ plats där rekreation, lek

och idrott kan bedrivas. o Lösning: I nödfall försänk transformatorstation under mark, (tätas som övriga byggnaders källare och behöver då enbart sticka upp minimalt)

Bevara samtliga träd och den grönska som är ett viktigt stråk till Lomma centrum. Vi undrar om det finns biotop analys på vilka arter som finns här, fladdermöss, insekter, fåglar mm?

**Övrigt:**

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av bl.a. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser (se 4 kap. 33 § första stycket PBL). Planbeskrivningen ska vidare innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen (se 4 kap. 33 § andra stycket PBL). Syftet med illustrationsmaterialet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (a. prop. s. 618) Byggnationer i området behöver upplevas som en helhet, men att situationsplan och gestaltning kommer att fastställas under bygglovsprocessen. Även byggnadernas placering kommer att fastställas i ett senare skede. Vi kan inte annat än konstatera att det i planhandlingarna saknas såväl tydligt illustrationsmaterial som en utförlig beskrivning av byggnationen i text. Enbart skisser och inspirations material är framtaget.

Detaljplanen måste därför utformas på ett sådant sätt att medborgarinflytandet verkligen får en reell innebörd (prop. 1985/86:1 s. 166). Realisera den utlovade gårdsgata (7km/h) med vägbulor på Stationsgatan.

Presentera den saknade trafikanalys som visar trafikflöde för området.

Utred parkeringsmöjligheterna för detta projekt, beakta hela området med centralen, centrum samt hamnområdet, kommunens tjänstemän, lärare på skola, elever på skola, besökande till näringsverksamheter, besökare till boende.

Störningar för boende under byggperioden, hur ser riskminimeringen ut för detta, byggdamm, buller och därmed värdeminskning på fastigheter. Kompensation?

Som nödlösning, och kompensation, och som sista alternativ skulle en utvidgning av förändring av detaljplanen även något saknas här

### **Kommentar:**

*Ang Vinstorp 35:5*

*I planarbetet har det bedömts att föreslagen bebyggelse på Vinstorp 35:5 är lämplig. Till granskningsskedet har dess utbredning och höjd setts över och är nu 15,0 meters totalhöjd och 12,5 meters byggnadshöjd med en placering 6 meter från fastighetsgräns (mot angränsande fastigheter), vilket platsen bedöms klara. Nockhöjden är då mellan den på kringliggande bebyggelse Vinstorpsskolan idrottshall +16,8 och husen på Stationsgatan 6A, B +13,5.*

*För det fall kommunen hade valt att planlägga för bostadsändamål, hade en betydligt högre exploateringsgrad än parhus aktualiserats med tanke på det stations och centrumnära läget. Minnesträdet är placerat inom prickmark, och marklov krävs för att ta bort.*

*Detaljplanen innebär att gällande riktvärden för buller kan klaras. Om fastighetsägare upplever en ljudproblem/ljusföroreningar kan detta anmälas till miljö- och byggnadsnämnden som därefter utövar tillsyn och ställer krav på verksamhetsutövaren ifall denna överskrider givna riktvärden. Vid all projektering av nya kommunala byggnader ser projektenheten till att installerad utrustning medför att gällande riktvärden följs.*

*Centrumverksamhet tillåts i hela "kommunhuskvarteret" och enbart på Bottenvåningen av Lomma 35:5, detta har bedömts lämpligt i det centrala stationsnära läge som fastigheterna befinner sig i.*

*Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad sol och skuggstudie.*

*Beträffande Kommunhuskvarteret:*

*Beträffande detaljplanen så är det en byggrätt om 20 000 m<sup>2</sup> BTA som bedömts lämpligt och möjligt inom det kvarteret, detaljplanen medger således en större exploatering än "skisserna i projektet" visar, plan och genomförandebeskrivningen kompletteras med illustrationen till granskningen, och i detaljplanen bedöms maximal påverkan på övriga fastigheter.*

*Beträffande buller se svar för Vinstorp 35:5*

*Beträffande Lomma 25:13, 25:14 antar att Lomma 35:13, 35:14 avses, detta område är i dagsläget planlagt för Bostäder och Centrumverksamhet (dessförinnan parkering) två våningar och en tredje indragen, den fastigheten har en relativt ny plan som bedöms kunna inrymma för platsen lämplig bebyggelse och lämpliga funktioner.*

*Till granskning skedet har planhandlingarna kompletterats med en mobilitetsutredning, i samband med mobilitetsutredningen analyserades nyttjandegraden av befintliga parkeringar i hela centrumområdet och den var förhållandevis låg. I mobilitetsutredningen har befintligt användande och tillkommande funktioner beaktats.*

*Planhandlingarna kompletteras till granskningsskedet med Illustrationsmaterial som visar Byggrätt enligt plan utnyttjad på det sätt som får maximal omgivningspåverkan.*

*Beträffande Banparken*

*Området utgår ur detaljplanen och transformatorstationen föreslås förläggas vid Vinstorpsskolans idrottshall.*

*Det finns en analys av Banparken, ingår i "Naturvärdesinventering, Ecocom 2019-08-06"*

*De träd som omfattas av biotopskydd framgår i planhandlingarna och detta skydd kvarstår även när detaljplanen vunnit laga kraft.*

*Beträffande Övrigt*

*Till granskningsskedet kompletteras planbeskrivningen med illustrationer med kvartersmark bebyggd med den byggrätt som anges i planen och en placering så nära grannfastigheter som planen möjliggör.*

*Angående Gårdsgata på stationsgatan, i detaljplanen för stationsområdet så är gatan planlagd som Lokalgata, synpunkten om Gårdsgata lyftes även vid framtagandet av den planen och svaret då var från "Företeelsen gångfartsområde kommer inte att användas i planförslaget utan i stället blir gatorna "LOKALGATA". Genom att använda denna markanvändningsbestämmelse har kommunen, genom de lokala trafikföreskrifterna, möjligheter att anpassa trafikens framfart genom bland annat hastighetsreglering, enkelriktning av gatorna eller anläggning av hastighetsdämpande åtgärder."*

*Parkeringsmöjligheterna har utretts i en mobilitetsutredning se svaret under "Beträffande kommunhuskvarteret"*

*Planen kommer till granskningsskedet att kompletteras med Illustrationsmaterial som visar dels på den maximala byggnationen enligt detaljplanen dels en illustration som visar hur arbetet i "byggprojektet" för närvarande ser ut.*

*Påverkan under byggtiden regleras ej inom ramen för detaljplan utan hanteras enligt gällande lagstiftning och kommunala rutiner i genomförandefasen.*

*Angående kompensation, i uppdraget ingår att pröva markens Lämplighet inom ett specificerat område för i uppdraget givna användningar. Området kan komma att utvärderas*



*i kulturmiljökonsekvensanalysen, men några förändringar i den angränsande planen utan förnyat uppdrag ses inte som möjligt.*

### **\*\*\*, Stationsgatan 5**

Under samrådsmötet framkom att det numera inte längre finns några planer att bygga på Lomma 35:5 och vi anser därför att den delen ska exkluderas från detaljplanen. Om det senare åter skulle uppstå ett behov att uppföra byggnader på den delen så kan då en ny detaljplan tas fram när det är aktuellt. Ett annat alternativ är att enbart planera för en parkmiljö. Då det inte finns någon större utemiljö vid kommunhuset/gymnasieskolan kan det i stället vara lämpligt att anlägga en parkliknande miljö vilket kan gynna både elever och lommabor.

I detaljplanen finns en byggnad på 17 meter över havet. Det är för högt i förhållande till omgivande bebyggelse vilket även här kommer att försämra bykänslan. Fastigheten 35:6 (Stationsgatan 1) har en höjd över havet på 11,9 meter vilket vi anser att även denna byggnad ska begränsas till om denna del inte kommer att exkluderas. Att byggnaden är så pass hög som i den föreslagna detaljplanen medför också negativa följder för boende på Stationsgatan och Järnvägsgatan i form av insyn.

I Åtgärdsprogrammet inom Kulturmiljöprogrammet står följande: Området vid stationen i Lomma är en miljö med kulturvärden att värna om. Småskaligheten och tätheten i bebyggelsen är viktiga karaktärsdrag. Därför bör man vid nyproduktion i området tänka på att anpassa ny bebyggelse till den befintliga vad avser placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel. Detta talar också starkt för att om det skulle uppföras en byggnad behöver den vara betydligt lägre än 17 meter över havet.

Byggnaden medför också en stor risk för att buller från byggnadens fläktar kommer att vara så pass högt så att det upplevs som störande för boende. Vi som bor på Stationsgatan har våra trädgårdar och sovrum mot den tilltänkta byggnaden vilket gör att vi kan störas av bullret. Om en byggnad trots allt kommer att uppföras måste kommunen arbeta för att få till en så låg nivå som möjligt och att mätningar görs för att kontrollera ljudnivån. En ytterligare negativ följd för de boende är att skolan troligtvis kommer att vara upplöst när det är mörkt vilket också det kan upplevas störande.

Vi anser också att det är för nära att uppföra en byggnad endast 4,5 meter från tomtgränserna på fastigheterna på Stationsgatan med tanke på buller, insyn och en upplöst miljö enligt ovan stycken.

Fastighetsägarna på Järnvägsgatan 6a och 6b bor mitt emot järnvägen vilket medför mycket buller för dem. Om den föreslagna byggnaden uppförs leder det till att även deras tysta sida av husen, dvs trädgårdarna, inte kommer att vara lika tyst längre vilket leder till en sämre boendemiljö.

#### Förändring av en del av Bantorget till E-område

Bantorget är en viktig del av Lomma då det inte finns många grönområden i Lomma samtidigt som torget används flitigt av många barn som är såväl på lekplasten som på gräsmattan. Vi anser därmed att torget ska få vara kvar som det är idag. Att ändra en del till

E-område skulle göra den resterande delen för liten. Lekplatsen används mycket och behöver därför vara kvar. Om lekplatsen skulle flyttas inom Bantorget blir gräsmattan betydligt mindre vilket medför mindre plats för barn som även leker där och en sämre miljö. Gräsmattan och de fina träden är en viktig del i området.

I Åtgärdsprogrammet inom Kulturmiljöprogrammet står följande: Bantorget med sin karaktär av liten stadspark utgör en värdefull grönyta i centrala Lomma. Parken bör underhållas och bevaras som park/torg. Även detta talar starkt för att torget ska lämnas orört. Det behöver därför göras en omfattande utredning för att se om transformatorstationen kan placeras i kommunhuskvarteret. Om det trots allt inte skulle vara möjligt bör höjden sänkas från 9 meter över havet till 6 meter över havet. Det är då också viktigt att den passar in i kringliggande bebyggelse. Även här måste bullernivån kontrolleras och hållas på lägsta möjliga nivå.

**Kommentar:** Genom att planlägga Lomma 35:5 möjliggörs dels för en eventuell framtida utvidgning av skolan eller för annan verksamhet som kan utgöra ett komplement i denna stationsnära miljö. Skalan och storleken för tillkommande bebyggelse, har justerats till granskningskedet och den föreslagna skalan har bedömts lämplig i förhållande till det ytterst centrala läget som planområdet har.

Byggnation på Lomma 35:5 med 17,0 meters totalhöjd och 13,5 meter byggnadshöjd med en placering 4,5 meter från tomtgräns, har i granskningshandlingen justerats till 15,0 meters totalhöjd och 12,5 meters byggnadshöjd med en placering 6,0 meter från fastighetsgräns vilket platsen bedöms klara. Nockhöjden är då mellan den på kringliggande bebyggelse Vinstorpsskolan idrottshall +16,8 meter och Husen på Stationsgatan 6A, B +13,5 meter. Beträffande buller från fläktar, vid byggnation ska installerad utrustning medföra att givna riktvärden följs.

En bullerutredning har utförts vilken visar på att gällande riktvärden för buller klaras.

Om fastighetsägare upplever en ljusförorening kan detta anmälas till miljö- och byggnadsnämnden som därefter utövar tillsyn och ställer krav på verksamhetsutövaren ifall denna överskrider givna riktvärden.

Parken Bantorget utgått ut detaljplanen, då plats för Transformatorstation blir på fastigheten invid Vinstorpsskolans idrottshall

### \*\*\*, Järnvägsgatan 6a, Lomma 234 31

Vi inkommer härmed med synpunkter angående föreslagen ny detaljplan som innefattar kommunhuskvarteret och gamla Vinstorpsskolan i Lomma, Lomma kommun. Vi vill att den föreslagna möjligheten att bygga en byggnad för S. C. K verksamhet i nära anslutning till vår fastighet på Järnvägsgatan 6a helt tas bort från den nya detaljplanen. Efter att man öppnade upp för Pågatågen och perrongen byggdes har vi fått en försämrad boendemiljö med högre bullernivåer, ljusinsläpp från gatubelysning och ökad insyn från den östra sidan. Därtill har trafiken och antalet förbipasserande ökat. Således är den västra sidan den enda tysta och insynsskyddade sida vi har kvar och vi är därför mycket angelägna om att denna sida förblir som den är för att inte ytterligare försämra vår boendemiljö. Detta är också viktigt eftersom vår trädgård är belägen på västra sidan och våra barns sovrum har fönster mot denna sida. En annan faktor som påverkar oss är en risk för värdeminskning av fastigheten om detaljplanen medger en så pass hög byggnad nära vårt hus. Vi hänvisar även till en av de

tidigare motiveringarna som angavs vid ett av mötena inför stationsbygget. Då angav man att byggnationen av stationsområdet kunde göras så pass nära vår fastighet eftersom vi hade en kvarvarande tyst sida i västlig riktning. Detta argument faller om föreslagen detaljplan går igenom. En gymnasieskola med så pass många elever som 750 stycken är orsak till buller i sig och därtill kan man förvänta sig att eleverna vistas i området även på kvällar och helger. Om det absolut inte går att ta bort byggnaden från detaljplanen anser vi att det är högst rimligt att en eventuell byggnad begränsas till en takhöjd som inte överstiger övrig bebyggelse i området, dvs max ca 10 meter, samt att fläkttrummor, ljuskällor och andra eventuella bullerkällor minimeras för att säkerställa att vår boendemiljö inte försämras ytterligare. Vi är också oroliga över den transformatorstation som kan förläggas i parken/på bantorget då detta sannolikt leder till ett lågfrekvent buller som är både skadligt för hälsan och svårt att ljudisolera bort. Vi skulle därför vilja att en kontrollmätning av dagens fastigheter genomförs för att få ett "nuvärde" gällande lågfrekvent buller och att den utförs enligt Socialstyrelsen allmänna råd 1997, i registret 20-200Hz, med en 3 bands mätning och vägningsfilter C. Vidare vill vi att man sedan även säkerställer att inga störande ljud eller lågfrekvent buller, från ventilationsanläggningar, kompressorer eller dylikt tillkommer som överskrider tillåtna gränsvärden för en bra och acceptabel boendemiljö. Byggnadernas "ljudförorenare" ska följa lägsta normer och analys av lösning presenteras och utvärderas i förväg, samt att detta kontrolleras och utvärderas kontinuerligt årligen under hela fastighetens livslängd. Detta behöver tas med som ett Skallkrav i upphandlingen av byggnation och uppföljning i fastigheten. Återkom vänligen med diarienummer så att vi vet att ni mottagit våra synpunkter.

**Kommentar:** *Genom att planlägga Lomma 35:5 möjliggörs dels för en eventuell framtida utvidgning av skolan eller för annan verksamhet som kan utgöra ett komplement i denna stationsnära miljö. Skalan och storleken för tillkommande bebyggelse, har justerats till granskningskedet och den föreslagna skalan har bedömts lämplig i förhållande till det ytterst centrala läget som planområdet har.*

*Byggnation på Lomma 35:5 med 17 meters totalhöjd och 13,5 meter byggnadshöjd med en placering 4,5 meter från tomtgräns, har i granskningshandlingen justerats till 15,0 meters totalhöjd och 12,5 meters byggnadshöjd med en placering 6 meter från fastighetsgräns vilket platsen bedöms klara. Nockhöjden är då mellan den på kringliggande bebyggelse Vinstorpskolan idrottshall +16,8 och Husen på Stationsgatan 6A,B +13,5.*

*Beträffande buller från fläktar, vid byggnation ska installerad utrustning medföra att givna riktvärden följs.*

*Detaljplanen innebär att gällande riktvärden för buller kan klaras.*

*Beträffande "Ljusföroreningar" verksamheten på platsen är begränsad till Skola, Centrum och Kontor, dessa genererar normalt sett inte några större ljusföroreningar och är inget som regleras i detaljplanen utan hanteras i byggprojektet Om fastighetsägare upplever en ljusförorening kan detta anmälas till miljönämnden som därefter utövar tillsyn och ställer krav på verksamhetsutövaren ifall denna överskrider givna riktvärden.*

**\*\*\*, Tallvägen 16, Bjärred**

Jag vänder mig mot de planer som presenterats i rubricerade ärende och vill med detta mail få min protest noterad. Med stor förvåning noterar jag att kommunen inte bara avser demolera ett fullt fungerande kommunhus för att ersätta det med ett nybyggt utan även, i

samma andetag, driver en dramatisk förändrad detaljplan. En förändrad detaljplan som kommer att innebära en drastisk förändring av stadsbilden i samhället. Förslaget förefaller driva en avsevärt ökad förtätning av byggnation och motsvarande minskning av grönområden och, om jag tolkar korrekt, en ökning av höjdbestämmelserna till 25 m. Ett beslut som skulle innebära att byggnader med en höjd som är i paritet med ett kyrktorn kan byggas i centrala Lomma! Detta förefaller oresonligt och fullständigt orimligt med hänsyn tagen till kapitalanvändning i kommunen och, kanske allra viktigast, kommuninvånarnas vana vid att uppleva sitt samhälle som en liten trevlig och vacker ort att växa upp i, verka i och åldras i. Mitt förslag är att skrinlägga de befintliga planerna tills en kommande lämpligare tidpunkt och i stället behålla, renovera, uppdatera och vårda de befintliga byggnaderna och den vackra miljön i och kring centrala Lomma.

**Kommentar:** *Detaljplanen prövar endast markens lämplighet inom föreliggande planområde. Övriga större projekt och prioriteringar hanteras i den kommunala budgetprocessen. Skalan och storleken för tillkommande bebyggelse, har justerats till granskningsskedet och den föreslagna skalan har bedömts lämplig i förhållande till det ytterst centrala läget som planområdet har. En översyn har skett av höjder till granskningen.*

### **\*\*\*, Hamntorget 2K**

Synpunkter på förslag till detaljplan för del av Lomma 34:1 m.fl i Lomma (gymnasieskola/kommunhus)

- I en tid då det finns både miljömässiga och ekonomiska skäl till att hushålla med resurser, är det inte försvarbart att riva den nya delen av nuvarande kommunhus. Denna bör i stället renoveras såsom konsulten rekommenderar.
- Det är en alltför stor ekonomisk risk med en så pass omfattande nybyggnation som ett nytt kommunhus och en ny gymnasieskola innebär, i en tid då byggkostnaderna kraftigt stegrats och gör den ekonomiska prognosen mycket osäker.
- I det fall kommunens ungdomar fortsatt önskar studieplats på andra skolor utanför kommunen, kan detta resultera i att kostnaderna för platser i annan kommun kommer kvarstå parallellt med de stora kostnaderna för nybyggnation, om inte platserna kan fyllas. ● Det kan finnas en risk för att våra ungdomar hänvisas till att söka på hemorten, trots ett egentligt intresse att söka sig utanför kommunen.
- I diskussionen om lokaliseringen av skolan har dess centrala placering lyfts fram som gynnsamt för handlarna i kommunen, något som torde vara av mycket begränsad betydelse.
- Höjden på byggnationen och nuvarande modell upplevs inte bevara eller matcha den byggnadsstil som präglar omgivande miljö.
- Hur kommer aktuellt förslag att svara mot det krav som myndigheter har på centralt belägna skyddsrum för medborgarna?
- Vi ser en risk för att trafiken kommer att öka påtagligt, i ett redan hårt trafikerat område.
- Hur ska behovet av ett ökat antal parkeringsplatser för personal och studerande tillgodoses, när man tar bort befintliga p-platser lokaliserade till ovalen som föreslås bli parkområde?

**Kommentar:** *Kommunstyrelsen beslutade 2021-11-17 att pröva lämpligheten för gymnasieskola och kommunhus, samt i mindre utsträckning centrumverksamhet inom föreliggande område, det beslutet föregicks av en lokaliseringsutredning där bland annat*

*Alnarp undersöktes som potentiellt gymnasieläge. Lokaliseringsutredningen landade i att föreslagen plats är den mest lämpliga lokaliseringen. Detaljplanen prövar markens lämplighet för vissa givna användningar, val av huruvida projektet ska genomföras eller ej styrs i huvudsak av medelstildelning i den kommunala budgetprocessen. Den ekonomiska risken hanteras i både genomförande projektet och i de analyser som görs av*

*Höjden regleras i detaljplanen och planen detaljreglerar inte exakt hur byggnaden kommer att utformas utan ger yttre ramar inom vilket projektet ska hålla sig.*

*Beträffande Centralt belägna skyddsrum så är det inget som regleras i detaljplan, i projektet avses dock det antal skyddsrumspatser som finns i kommunhuset att återuppföras med nuvarande skyddsrumstandard.*

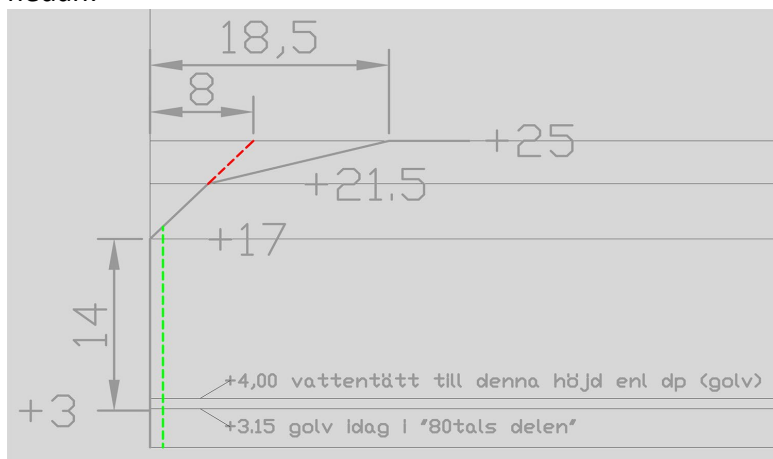
*Enligt den mobilitetsundersökning som gjorts förväntas ingen större ökning av trafiken till området att ske förutsatt att ett antal mobilitetsåtgärder genomförs. Belastningen på anslutande vägar är enligt utförda mätningar i förhållande till deras dimensionering förhållandevis låg.*

## SAMMANFATTNING

Efter samrådet genomförs ändringar i planhandlingarna med anledning av inkomna synpunkter och vidare bearbetning, dessa utgörs i huvudsak av:

Transformatorstationen har flyttats till "Vinstorpskolan" Lomma 35:1, och det tidigare E-området har utgått ur planen, nödströmsaggregatet inryms i "huvudbyggnaden" varför E-området minskats.

"f.d. kommunhustomten" Avfasningen i mot norr och söder har förändrats, enligt skiss nedan:



Röda streckade linjen visar samrådsförslaget, grå strecken visar granskningshandlingens avfasning mot Vinstorpsvägen, mot Hamngatan tillåts byggnad enligt det gröna strecket.

Krav på sanering innan startbesked införs inom ytterligare ett område (kvarteret där kommunhuset är beläget)

"Lomma 35:5" Prickmark i öst, syd och väst har utökats till 6 meter, Totalhöjd och byggnadshöjd har minskats till +15,0 resp +12,5

Krav på att Skolans ventilation ska vara avstängningsbar (via miljöbrytare), införs.

Krav på marklov införs för fällning av minnesträd.

## PLANERINGSAVDELNINGEN

Roger Jönsson  
Planchef

John Wadbro  
Planarkitekt