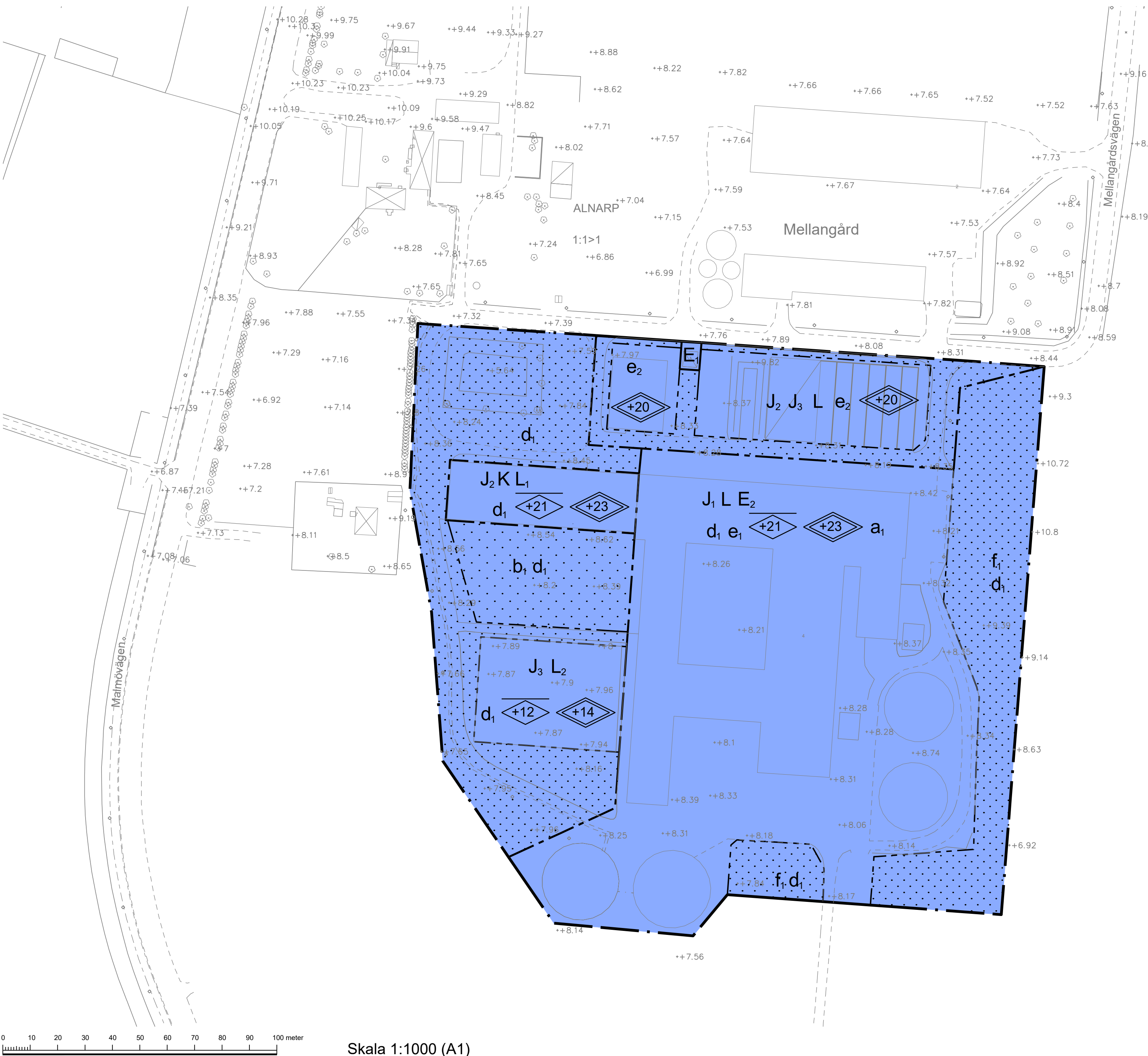




GRUNDKARTA ÖVER ALNARP 1:1, del av - Mellangård

Lomma kommun, Skåne län
Upprättad 2020-03-03, uppdaterad 2021-02-17
Kart-Mät-GIS-enheten

Christel Nilsson
Karttekniker

Johan Rickardsson
Mätningssingenjör

Skala 1:1000
Koordinatsystem
Höjdsystem:

Sweref99 13 30
RH2000

Kontrollerad beträffande gränser och förrättningar inom området, 2021-10-20 av Christel Nilsson

Skala 1:1000 (A1)

ALNARP

1:1>1

++6.92



Traktnamn

Fastighetsbeteckning

Plushöjd

Bostad

Ekonomibyggnad

Verksamhet

Fundament



Transformator

Belysning

Väggkant

Slänt

Mur

Staket

Lövträd

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— · —	Planområdesgräns
- - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E ₁	Transformatorstation
E ₂	Teknisk anläggning för framställning av biodrivmedel och vätgas samt teknisk anläggning för lagring av energi
J ₁	Industri, forskningsanläggning och laboratorier enbart för bearbetning och förädling av odlat material och växtmaterial. Industri, forskningsanläggning och laboratorier enbart för odling samt uppfödning av små djur, dock inte daggdjur eller fågel
J ₂	Lager
J ₃	Upplag
K	Kontor
L	Odling och djurhållning
L ₁	Lager
L ₂	Växtodling och upplag

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 38 % av fastighetsarean inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea är 22 % av fastighetsarean inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

· · · · ·	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-----------	---

◊+0.0	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH2000). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-------	---

◊+0.0	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (Gäller även andra bygglovpliktiga anläggningar än byggnader. RH2000). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-------	---

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 38000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
----------------	---

Utformning

f ₁	Träddungen ska finnas kvar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	---

Utförande

b ₁	Marken får inte hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

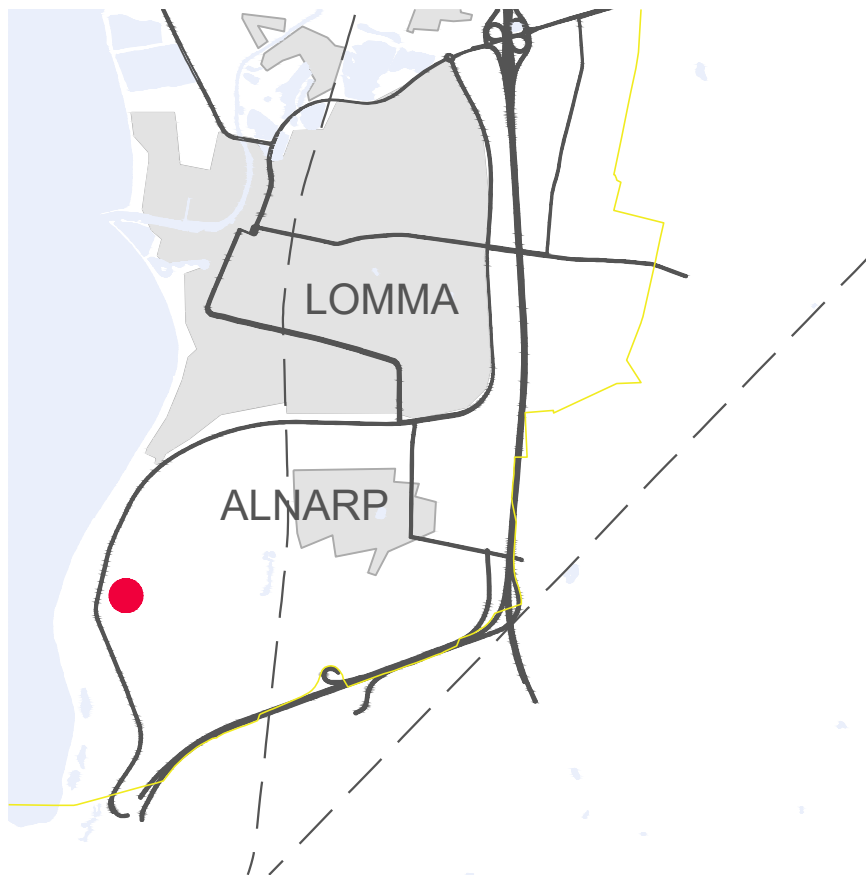
Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a ₁	Bygglov krävs inte för att på byggnad som finns redovisad i grundkartan montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
----------------	---

Bygglov krävs även för mast eller torn för en viss fastighets behov om dess totalhöjd överstiger 14 meter över angivet nollplan (RH2000). 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

ORIENTERINGSKARTA



Till planen hör:		☒ Planbeskrivning		☒ Granskningsutlåtande	
☐ Planprogram		☐ Miljökonsekvensbeskrivning		☐ Gestaltungsprogram	
☐ Samrådsredogörelse program		☒ Fastighetsförteckning		☐ Kvalitetsprogram	
☐		☒ Samrådsredogörelse		☐ Illustration	
Detaljplan för					
Del av Alnarp 1:1					
Lomma kommun		(Mellangård)			
Upprättad 2021-10-26 med stöd av PBL 2010:900					
Roger Jönsson PLANARCHEF		Peter Hultin PLANARKITEKT			
Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige 2022-01-26 betygar				Laga kraft 2022-02-23	
Anders Bergarn				22/01	

Detaljplan för del av Alnarp 1:1, Lomma kommun (Mellangård)



Planområde

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2021-06-17 – Uppdaterad 2021-09-03
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2020-08-24
- Skyfallskartering för Lomma kommun, DHI 2020-02-18

- NVI vid Alnarp 1:1, Naturvärdesinventering enligt SIS-standard, Ekologigruppen 2020-10-16
- Bedömning av risken för ökad predation från rovfågel på fågelfaunan inom Natura 2000-området Lommaområdet till följd av planerad hög bebyggelse på Mellangård, Naturvårdskonsult Gerell 2020-07-16
- Inventering av fladdermusfaunan inom Mellangård, del av fastigheten Alnarp 1:1, Naturvårdskonsult Gerell 2020-08-18
- Yttrande över del av Alnarp 1:1, Länsstyrelsen Skåne 2020-10-07

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att säkerställa ett område för innovation och forskning inom lantbruk, livsmedel, klimat, ekologi och miljö.

Visionen är att Mellangård ska bli ett komplement till inom campus Alnarp avseende testbäddar, plattformar och synergier av olika forskningsanslutna anslag. Området ska kunna användas för obunden forskning och företagande för att öka innovationstakten och utnyttja plattformar för synergier mellan akademi och näringsliv. Verksamheterna ska vara inom gröna näringar och vara av sådan art att de är anknutna till, eller har vinning av att vara nära, forsknings- och/eller försöksverksamhet.

Området ska kunna användas av företag som verkar inom gröna näringar och är knutna till eller har fördel av att vara nära forsknings- och/eller försöksverksamhet. Planförslaget syftar till att avväga och reglera intresset av att bygga ut dessa anläggningar mot intressen av att bevara landskapet och den miljöpåverkan en exploatering kan medföra.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark för industri, forskningsanläggning och laboratorier för bearbetning och förädling av odlad material och växtmaterial, industri, forskningsanläggning och laboratorier för odling samt uppfödning av små djur, dock inte däggdjur eller fågel. Användningarna omfattar även till dessa hörande kontor, lager, upplag och tekniska anläggningar.

Planområdet planläggs även med quartersmark för odling och djurhållning. Vissa delar planläggs enbart för växtodling och upplag eller lager till odling och djurhållning.

Utöver detta planläggs området även för tekniska anläggningar för att framställa biogas och vätgas samt för att lagra energi (dock ej i form av petroleumprodukter eller naturgas).

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger söder om Lomma och avgränsas av jordbruksmark i väster, öster och söder. I väster angränsar planområdet också mot en bostad på fastigheten Alnarp 1:1 samt mot bostäder i nordväst (Mellangård, den äldre bebyggelsen). I norr angränsar det mot en jordbruksanläggning. Planområdet omfattar ca 4,4 ha.



Planområdet markerat med gul linje

Markägare

Fastigheten är ägd av Staten, Sveriges Lantbruksuniversitet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 2019-09-25.

Översiktsplan

I Lomma kommuns Översiktsplan 2010 finns inte någon markanvändning utpekad, utan marken är redovisad som

exploaterad/befintlig användning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Användningen är idag en del av ett forskningsjordbruk och detaljplanen säkerställer att området även framgent kommer att användas för jordbruksanknuten forsknings- och utvecklingsverksamhet.

Lomma kommun arbetar med ett nytt förslag till översiktsplan för perioden 2020-2030. I förslaget är inte planområdet utpekade för någon ny markanvändning, men cirka två tredjedelar av planområdet ligger inom område för *respekt kustzon*, främst på grund av att det ligger inom erosionszonen på 500 meter. I respekt kustzon ska ingen ny bostadsbebyggelse eller samhällsviktig funktion tillkomma. I det utpekade området vill kommunen tillgodose riksintresse kustzon, som sträcker sig från kusten och upp till E6, genom att bevara oexploaterade kustområden och fria utblickar i området närmst kusten.

Planprogram eller fördjupning av översiktsplan

Enligt *Planprogram för Alnarpsområdet*, antaget av KF 2016-03-17 finns möjlighet att utveckla verksamheter i den tidigare lantbruksgården Mellangård. Vidare beskrivs att det finns planer på att skapa en grön hubb för samarbete mellan näringsliv och akademi.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Nuvarande användning

Planområdet täcker ett område med ekonomibyggnader för djurhållning (mjölkgård). I dagsläget används inte de gamla ekonomibyggnaderna inom planområdet för djurhållning då mjölkgården lades ned för mer än 10 år sedan.

Norra delen av planområdet används av det jordbruk som ligger strax norr om planområdet för upplag/lager och i nordvästra delen av planområdet finns ett utjämningsmagasin för dagvatten. Ekonomibyggnaderna norr om planområdet används för jordbruk, men inte för djurhållning.

I planområdets södra och sydöstra del finns fyra gödselbrunnar som använts för jordbruket. Dessa kan utgöra byggnader när de är täckta med duk/tak enligt definitionen av byggnad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900). I östra delen finns en större hårdgjord yta, vilken användes som gödselvårdsanläggning för mjölkgården.

Idag är planområdet bebyggt med byggnader som har en sammanlagd byggnadsarea på cirka 11 800 kvadratmeter (gödselbrunnar medräknade), vilket motsvarar cirka 27 procent av markytan på cirka 43 900 kvadratmeter.

Den högsta byggnaden inom planområdet har en inmätt nockhöjd på +19,9 meter över havet. Detta motsvarar cirka 11,5 meter ovanför marknivån vid byggnaden.



Planområdet markerat med gul linje

Geoteknik

Jordarterna inom planområdet är enligt jordartskartan (SGU) morängrovlera och postglacial sand.

Området är idag utbyggt med ekonomibyggnader för jordbruk och kommunen har inte kännedom om att några skador ska ha uppstått på dessa på grund av geotekniska förutsättningar.

Vatten

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet "Mellan Sege å och Höje å" (HARONR 90/91). Delavrinningsområdet är "Rinner mot Lommabukten" (AROID 617392-132782).

Ekologisk status för Lommabukten är ”måttlig”. Kemisk status för Lommabukten är ”Uppnår ej god status”.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Luft

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

Natur

Naturmiljöprogram med grönplan

Området finns inte upptaget i Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11. Väster om Malmövägen, cirka 80 meter utanför planområdet ligger dock ett område (N1 -Alnarps fälad) upptaget i naturmiljöprogrammet. I naturmiljöprogrammet står bland annat: ”Hagmarkerna utgör en viktig lokal för rastande fåglar. Området angränsar till utpekade Natura 2000 områden (enligt fågeldirektivet och habitatdirektivet) som har fågelskydd. För fåglarna utgör Norra Alnarps fälad en viktig naturmiljö i sin anslutning till naturreservatet i söder.” (sid. 106, Naturmiljöprogram för Lomma kommun, 2018-2025, del b - naturen i Lomma kommun).

Naturvärden -naturvärdesinventering

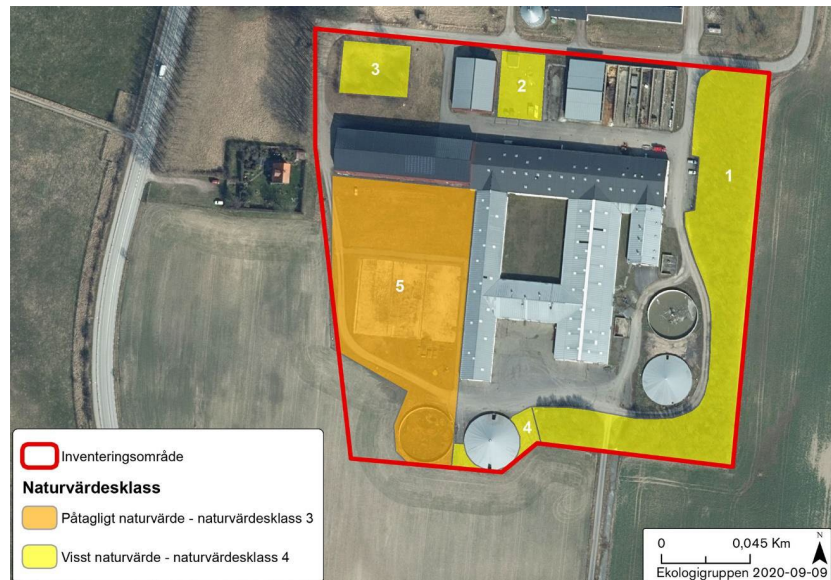
En naturvärdesinventering har tagits fram inom planarbetet (NVI vid Alnarp 1:1, Ekologigruppen, Naturvärdesinventering enligt SIS-standard). Denna visar på fem områden med naturvärden. Fyra av områdena har den lägsta klassen 4 -visst naturvärde.

Området i planområdets sydvästra del (benämnt 5 i figuren nedan) har naturvärde 3, -påtagligt naturvärde. Det består av ruderatmarksbetonade ytor med mindre sand- och grusblottor, hårdgjorda ytor, gräsmark, tillfälliga jordhögar, en grusväg och rester av tidigare verksamhet. Stora delar av objektet är rikt på blommande kärlväxter och det förekommer ett flertal naturvårdsarter. Bland blommande kärlväxter kan nämnas riddarsporre (NT), piggtistel (NT), prästkrage, käringtand, blåeld, stånds, vildmorot, cikoria, gulmåra, smällglim, vitblåra, boerstånds, sträv kardvädd och bågarnattskatta. På betongfundament noterades ett flertal bålav kalkväggslav, en tidigare rödlistad art som oftast

påträffas på kalk- och stoftimpregnerade murar av olika slag. Vid besöket gästades också gräsmarken av födosökande starar.

Objektet hyser goda förutsättningar för bland fjärilar och steklar och utgör sannolikt födosöksområdet för ytterligare arter fåglar.

Objektet bedöms ha ett visst-påtagligt biotopvärde och ett visst artvärde.



Naturvärden enligt naturvärdesinventering. Områdena 1-4 har naturvärdesklass 4 -visst naturvärde, och område 5 har naturvärdesklass 3 -påtagligt naturvärde.

Vid inventeringen upptäcktes två, enligt 4 § artskyddsförordningen, skyddade arter. Dessa är Stare (*Sturnus vulgaris*) och Kråka (*Corvus corone*). Naturvärdesinventeringen bedömer för bägge arterna att den lokala populationen inte kommer att påverkas av ett plangenomförande och att ingen utredning om bevarandestatus och åtgärder för arten är nödvändig.

Förutom att dessa arter är fridlysta så är det också förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser, samt att avsiktligt störa, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder.

Naturvärden -fladdermöss

Genom det europeiska fladdermusavtalet, "Eurobats", har Sverige förbundit sig att genom inventeringar lokalisera platser som är viktiga för fladdermössens bevarandestatus samt ta hänsyn till dessa i den fysiska planeringen. Samtliga arter av fladdermöss är även upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv

(92/43/EEG), bilaga 4, dvs. arter som kräver strikt skydd. Fyra av de svenska arterna är dessutom listade i direktivet, bilaga 2, där det krävs att de ingående arterna får "särskilda bevarandeområden". Genom Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) har en väsentlig del av bestämmelserna i EU:s art- och habitatdirektiv införts i svensk lagstiftning (Miljöbalken 1998:808). Samtliga fladdermusarter är fridlysta genom Miljöbalken och Artskyddsförordningen.

En inventering av fladdermöss inom planområdet har gjorts (Inventering av fladdermusfaunan inom Mellangård, del av fastigheten Alnarp 1:1, Naturvårdskonsult Gerell, Rapport 2020-08-18). Antalet registrerade fladdermusarter inom fastigheten Mellangård uppgick till 7 stycken. Dvärgpipistrellen var den i särklass mest registrerade arten inom området (85,9 %).

Två av arterna som registrerades i området, dammfladdermus och nordfladdermus, är klassade som nära hotade (NT) i den nationella rödlistan (SLU ArtDatabanken 2020).

Utredningen presenterar förekomsten av fladdermusarter inom planområdet:

- Dammfladdermusen är troligtvis en tillfällig besökare inom området
- Nordfladdermusen kan inte uteslutas ha sitt dagtillhåll i någon av bostadsfastigheterna utanför planområdet
- Vattenfladdermusen antas utnyttja Mellangård som ett tillfälligt jaktområde
- Större brunfladdermusen utnyttjar inventeringsområdet endast som ett jaktområde och det finns inga indikationer på att arten har någon koloni inom inventeringsområdet (planområdet)
- Gråskimlig fladdermus noterades endast vid ett tillfälle inom inventeringsområdet.
- Trollpipistrellen flyttar mot sydväst och utnyttjar framförallt kusterna som ledlinjer. De gjorda registreringarna av arten inom Mellangård kan troligen hänföras till flyttande individ.
- Dvärgpipistrellen har troligen haft en yngelkoloni i något av bostadshusen utanför planområdet under sommaren och området utnyttjas även som parningsområde.

Utredningen visar att lövträdsvegetationen utgör de viktigaste biotoperna för fladdermusfaunan inom planområdet. Förutom att de producerar insekter så skapar de lä för både västliga och

östliga vindar och därmed ett mikroklimat som attraherar insekter. Det är således viktigt att man bevarar trädvegetationen inom området så långt det är möjligt.

Planeras åtgärder som kan störa fladdermöss (exempelvis ombyggnad) ska Länsstyrelsen Skåne kontaktas i god tid innan åtgärderna utförs. Åtgärder som kan störa fladdermöss kräver dispens enligt artskyddsförordningen (SFS 2007:845).

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga biotopskyddsområden utpekade. Enligt den naturvärdesinventeringen som utförts finns inga biotopskyddade strukturer inom planområdet.

Landskapsbildskydd

Planområdet ligger inte inom område för landskapsbildskydd.

Naturreservat

Planområdet ligger inte inom naturreservat. Cirka 300 meter väster om planområdet ligger naturreservatet *Södra Lommabukten med Tågarps hed och Alnarps fälä*. Cirka 270 meter nordväst om planområdet ligger naturreservatet *Öresundsparken*.

Miljökompensation

Miljökompensation är en metod som ska användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser enligt beslut av kommunstyrelsen 2014-06-18. Miljökompensation utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras. I första hand ska negativ påverkan undvikas och i andra hand minimeras. De negativa effekter som kvarstår därefter ska kompenseras.

Trafik

Bil- och lastbilstrafik

Planområdet ansluter till Malmövägen via (från planområdet) Mellangårdsvägen och sedan Sundsvägen. Mellangårdsvägen delas med det jordbruk med ekonomibyggnader som finns strax norr om planområdet.

Sundsvägen fortsätter västerut mot Malmövägen som i sin tur ansluter till E6:an. Åt öster fortsätter sundsvägen genom campus Alnarp.

Malmövägen har en årsdygnstrafik på 4779 fordon, varav 219 lastbilar vid stickprovsmätning 2008 (<https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>). Malmövägen är statlig. Mellangårdsvägen och Sundsvägen är enskilda vägar.

Transporter vars huvudsyfte är att nå E6:an för transport genom Sverige och övriga Europa kör ut via Malmövägen. Eftersom Mellangård ska bli ett komplement till campus Alnarp kommer transporter även ske mellan campus Alnarp och industri/forskningsverksamheten på Mellangård.

Utfarten som passerar den äldre gården Mellangård och därmed de bostäder som finns i denna, är inte lämplig för transporter med lastbil. Enligt väglagen krävs det alltid tillstånd för att ansluta en enskild väg eller en tomtutfart till allmän väg. Malmövägen är allmän väg.

Parkering och angöring

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Lomma kommuns parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen 2013-11-20 är inte anpassad till den situation som råder på platsen (stora lantbruks/industribyggnader belägna utanför tätort, samt en relativt låg arbetstäthet, varför den generella normen kan frångås. Parkeringsnormens bilaga 1 (sida 3) ska dock följas: "Parkeringsnormen för arbetsplatser räknas fram genom att multiplicera arbetstätheten med andelen som reser med bil. Bilplatsbehov = arbetstäthet x bilförarandel"

Idag finns en parkering med tioalet platser öster om huvudbyggnadens östra gavel. Hårdgjorda ytor finns runt befintliga byggnader.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är inte kopplat till något gång- och cykelvägnät, men utmed Malmövägen finns ett regionalt trafikseparerat gång- och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 800 meters gångavstånd till busshållplats för regionbuss 133 som går till Malmö respektive Lomma flera gånger i timmen på vardagar.

En tågstation i Alnarp ska öppna 2026. Avståndet till tågstationen kommer vara cirka 1 – 1,5 kilometer. En högre andel som väljer att resa kollektivt är att vänta när stationen i Alnarp öppnar.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet och de befintliga byggnaderna är anslutna till elnät. Nätområdes-id är MMO; namn: Malmö-Burlöv, ägare: E.ON Energidistribution AB, Elområde 4. Distributionen från E.ON sker fram till campus Alnarp öster om järnvägen där sedan privata ledningsägare (Akademiska Hus och Sveriges Lantbruksuniversitet) tar över.

Elanslutning finns till området norrifrån via en transformatorstation i norra delen av planområdet (teknisk anläggning). Ledningarnas exakta position från denna är inte känd.

Vatten och spillvatten

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Ledningar för vatten och spillvatten finns utbyggt inom planområdet och området är anslutet till allmän VA-anläggning. Vattenledning går från campus Alnarp till Mellangård och spillvattenledningen går från Mellangård in mot Lomma.

För anslutningen till den kommunala VA-anläggningen gäller *"ABVA Allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i samverkande kommuner nedan benämnda VASAM enligt förteckning i denna skrift"* samt *"Tilläggsbestämmelser till ABVA Krav på avloppsvattnets kvalitet vid utsläpp från industrier och andra verksamheter till VA SYDs allmänna avloppsanläggningar"*.

Dagvattenhantering

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten leds till ett utjämningsmagasin i planområdets nordvästra del och därefter till Lommabukten.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Renhållningsfordon ska kunna vända på ett säkert sätt i anslutning till uppställningsplats för sorteringskärl.

Kommunikationer

Teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Befintliga risker runt planområdet utgörs främst av det jordbruk vars ekonomibyggnader och anläggningar finns direkt norr om planområdet samt i planområdets norra del.

De kemikalier och biologiska substanser som kan förekomma inom jordbruket bedöms inte utgöra en fara för de som kommer att vistas inom planområdet. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig. Jordbruket omfattar idag inte djurhållning.

Vägrafikbuller; tågtrafikbuller

Omgivningsbuller utgörs främst av trafikbuller från Malmövägen. Området planläggs inte för bostäder eller annan bullerkänslig verksamhet.

Industribuller

I anslutning till planområdet bedrivs jordbruk. Norr om planområdet och i norra delen av planområdet finns anläggningar i form av exempelvis ekonomibyggnader, silos och upplag för jordbruket. Området planläggs inte för bostäder eller annan bullerkänslig verksamhet. Planområdet planläggs för industriändamål och en mindre del av planområdet planläggs för kontor till industrin.

Utöver arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller vid arbetsplats gäller miljöbalkens hänsynsregler. Miljöbalken ska tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas från skador och olägenheter. Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Markradon

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

Markföroreningar

Kommunen har inte kännedom om några markföroreningar inom planområdet.

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

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger cirka 900 meter från järnvägen. Närmsta rekommenderade väg för transport av farligt gods (E6) ligger cirka 900 meter ifrån planområdet.

Industri

Avstånd till industri utanför planområdet är över en kilometer.

Översvämning (regn eller högvatten)

Planområdet är beläget mellan 8-9 meter över havet, varför ingen risk för översvämning vid högvatten bedöms föreligga.

Lomma kommun har låtit göra en skyfallskartering för kommunen (Skyfallskartering för Lomma kommun, Rapport Februari 2020, DHI). Skyfallskarteringen visar att planområdet inte blir utsatt för stående dagvatten från omgivningarna. Dagvatten från planområdet riskerar inte heller att orsaka stående dagvatten inom eller utanför planområdet som kan orsaka betydande värdeförlust eller risk för hälsa och liv.



Teckenförklaring maximalt vattendjup vid 100-årsregn och en klimatfaktor på 1,4

	Planområde
	0.1 - 0.2 m
	0.2 - 0.3 m
	0.3 - 0.5 m
	0.5 - 1 m
	> 1 m

Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn och en klimatfaktor på 1,4.



Teckenförklaring maximalt ytvattenflöde vid 100-årsregn och en klimatfaktor på 1,4

	Planområde
↑	Flödesriktning
	< 2.5 (l/m/s)
	2.5 - 5 (l/m/s)
	5 - 10 (l/m/s)
	10 - 50 (l/m/s)
	> 50 (l/m/s)

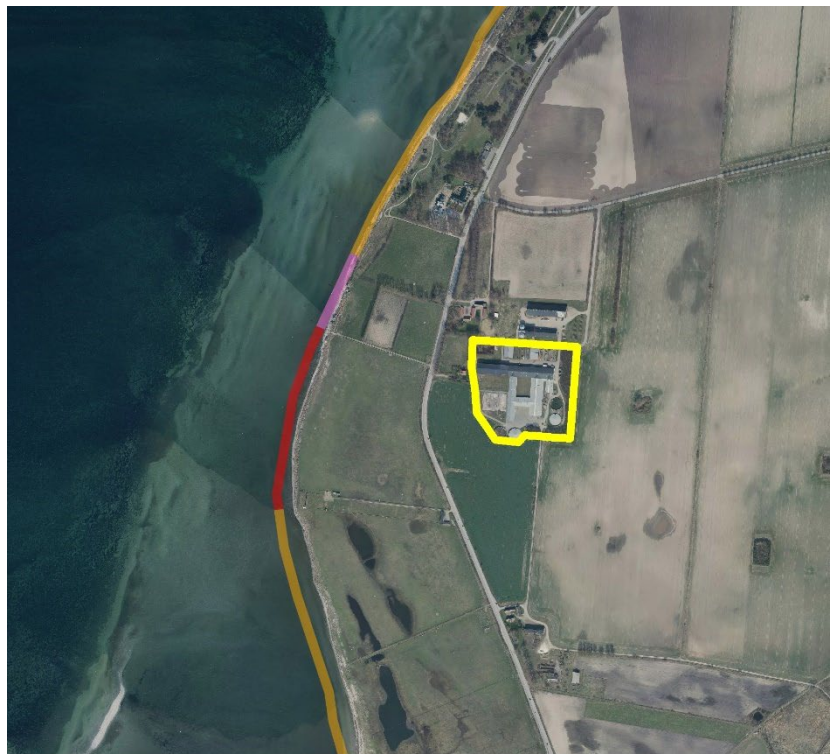
Maximalt ytvattenflöde och flödesriktning vid ett 100-årsregn och en klimatfaktor på 1,4.

Erosion

Kuststräckan cirka 300 meter väster om planområdet har en varierande erosionskänslighet enligt SGU: från "strand med växelvis erosion/ackumulation, men i huvudsak i balans" till "strand med måttlig till betydande erosion".

Enligt SGI:s kartläggning av förutsättningar för erosion är förutsättningen för erosion låg inom planområdet.

Enligt Översiktsplan 2010 för Lomma kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-10 finns inga planerade erosionsskydd längs denna sträcka. Marken invid kusten tillhör samma fastighet (Alnarp 1:1) som planområdet ligger inom.



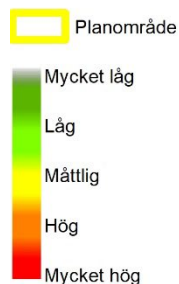
Teckenförklaring erosionsförhållanden strand

- Planområde
- Erosionsförhållanden, nutid
- Strand med ackumulation
- Stabil strand; ingen erosion
- I huvudsak stabil strand; ingen eller obetydlig erosion
- Strand med växelvis erosion/ackumulation men i huvudsak i balans
- Strand med långsam erosion
- Strand med måttlig till betydande erosion
- Ej bedömd

(SGU-rapport 2016:17: Skånes känsliga stränder – erosionsförhållanden och geologi för samhällsplanering,
WMS-server: <http://resource.sgu.se/service/wms/130/stranderosion-kust?>)



Teckenförklaring sårbarhetskartering: förutsättningar för erosion



Förutsättningar för erosion SGI

(karttjänst: https://gis.swedgeo.se/ksi_erosion/)

WMS-server: [http://inspire-](http://inspire-sgi.metria.se/geoserver/sgi/wms?layers=NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering,NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering.Forutsattningar,NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering.Samhallsvarden)

[sgimetria.se/geoserver/sgi/wms?layers=NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering,NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering.Forutsattningar,NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering.Samhallsvarden](http://inspire-sgi.metria.se/geoserver/sgi/wms?layers=NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering,NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering.Forutsattningar,NZ.ExposedElements.Sarbarhetskartering.Samhallsvarden))

Havsnivåhöjning (långsiktigt)

Planområdet är beläget mellan 8-9 meter över havet vilket inte är inom riskzonen enligt nuvarande prognoser.

Kultur

Byggnadsminne

Det finns inget byggnadsminne inom planområdet. Alnarp öster om järnvägen utgör byggnadsminne. Planförslaget ligger cirka en kilometer väster om byggnadsminnet och planförslaget bedöms inte påverka byggnadsminnet.

Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att bebyggelsen inom den äldre gårdsmiljön nordväst om planområdet är värdefull och bevarandevärd. Gården är välbevarad och dess koppling till det öppna jordbrukslandskapet är av vikt. Den äldre gårdsmiljön ligger utanför planområdet, men kommunen bedömer att den skulle kunna påverkas av oaktsam exploatering inom planområdet.

Området ligger inom kulturmiljö utpekad i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för särskilt värdefulla kulturmiljöer. Länsstyrelsen anger i kulturmiljöprogrammet bland annat att "gårdarna utmed västkustvägen utgör en rest av det tämligen omfattande arrendegårds- och torpbeståndet som löd under Alnarp. I den flacka terrängen bildar trädraderna och alléerna betydelsefulla inslag." och att "Den öppna odlingsbygden med fornlämningar, trädrader, alléer och vägsystem är viktig att bevara."

(<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/alnarp.html>)

Kommunen bedömer att de i länsstyrelsens kulturmiljöprogram utpekade värdena skulle kunna påverkas av oaktsam exploatering inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet fanns tidigare en boplatslämning (L1990:9289; RAÄ-nummer: Lomma 29:1) som togs bort inför nybyggnation 1984.

Ett samråd enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen har skett med Länsstyrelsen Skåne (Dnr 431-34779-2019). Länsstyrelsens bedömning: "I ansökningen finns inte angivet hur mycket mark som ska exploateras inom fastigheten. Det finns inga registrerade fornlämningar på tomten men Länsstyrelsen kan ställa krav på en arkeologisk utredning om större markområde ska tas i anspråk (vanligen 1 ha eller mer). Med tanke på belägenheten i en fornlämningstät del av Skåne så ska en arkeologisk utredning genomföras om större markområde tas i anspråk"

Planområdet är cirka 4,4 hektar stort. De byggnader som finns inom planområdet täcker en yta på cirka 1,2 hektar. Planförslaget medger en total byggrätt på cirka 1,45 hektar. Området för ny exploatering understiger därmed 1 hektar. De ytor som är aktuella för ny exploatering är hårdgjorda (förmodat med bärlager för tung trafik).

Kommunens samlade bedömning är att en arkeologisk utredning inte behöver genomföras inom ramen för detaljplanearbetet.

Påträffas fornlämningar vid markarbetena ska de i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Riksintresse

Kustzon

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken: Kustzonen. Inom riksintresset får fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Vid särskilda skäl kan dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd. Planförslaget medger inte fritidsbebyggelse.

Inom riksintresset får anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 samt 4 a § 1-6, 9 och 10, miljöbalken komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 1 och 4 a §§, miljöbalken. Syftet med planförslaget är inte att medge denna typ av anläggningar.

Inom riksintresset får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Kommunen bedömer att värden för riksintresset som kan påverkas av en exploatering inom planområdet främst finns inom strandpartiet och strandängar väster om planområdet, men att kopplingen mellan dessa, det flacka jordbrukslandskapet och den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen utanför planområdet är av vikt för riksintresset.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i sin helhet i området *Alnarp [M76] (delen i Alnarp sn)* som utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Uttryck för riksintresset:

Välbevarat och arkitekturhistoriskt intressant institutionsbyggnadsbestånd i park och trädgårdsmiljö med arboretum från 1800-talets andra hälft. Den trelängade korsvirkesgården Gamlegården från 1600-talets kungsgård. Alnarps slott från 1862 av F Meldahl, ekonomibyggnader från 1860-talet av C H Granzow, Hovbeslagsskolan från 1876 av H Zettervall, Gamla mejeriet från 1872, Alnarps lantbruksmuseum i fornnordisk stil som flyttats till platsen från Baltiska utställningen i Malmö 1914, det nationalromantiska Elevenborg och det funktionalistiska "Nya" mejeriet från 1930-talet och kring universitetet allésystem. I det omgivande odlingslandskapet finns fornlämningsmiljöer från bronsåldern och utmed Öresundskusten betade strandängar med den forna strandlinjen tydligt avläsbar, några mindre gårds- och torpmiljöer samt en större trädplantering med olika trädslag - ett s.k. arboretum. (Miljön berör även Burlövs och Staffanstorps kommuner). (Sida 22, *Riksintressen för kulturmiljövården – Skåne län (M)*, Riksantikvarieämbetet)

samt

Välbevarat och arkitekturhistoriskt intressant institutionsbyggnadsbestånd i park och trädgårdsmiljö med arboretum från 1800-talets andra hälft. Den trelängade korsvirkesgården Gamlegården från 1600-talets kungsgård. Alnarps slott från 1862 av F Meldahl, ekonomibyggnader från 1860-talet av C H Granzow, Hovbeslagsskolan från 1876 av H Zettervall, Gamla mejeriet från 1872, Alnarps lantbruksmuseum i fornnordisk stil som flyttats till platsen från Baltiska utställningen i Malmö 1914, det nationalromantiska Elevenborg och det funktionalistiska "Nya" mejeriet från 1930-talet och kring universitetet allésystem. I det omgivande odlingslandskapet finns

fornlämningsmiljöer från bronsåldern och utmed Öresundskusten betade strandängar med den forna strandlinjen tydligt avläsbar, några mindre gårds- och torpmiljöer samt en större trädplantering med olika trädslag - ett s.k. arboretum. (Miljön berör även Lomma kommun). (Sida 32, *Riksintressen för kulturmiljövården – Skåne län (M)*, Riksantikvarieämbetet)

Natura 2000 (habitat och fågel)

Planområdet ligger cirka 350 meter ifrån natura 2000-området Lommabukten (SE0430148) enligt art- och habitatdirektivet (SCI) samt cirka 200 meter ifrån natura 2000-området Lommaområdet (SE0430173) enligt fågeldirektivet (SPA).

En utredning kring hur byggnation inom planområdet kan påverka natura 2000-området för fågelliv har utförts. Utredningen bedömer att risken för en ökad predation från rovfågel på den häckande och migrerande fågelfaunan inom Natura 2000-området Lommaområdet till följd av planerad hög bebyggelse inom planområdet är försumbar i relation till övriga mortalitetsfaktorer. (*Bedömning av risken för ökad predation från rovfågel på fågelfaunan inom Natura 2000-området Lommaområdet till följd av planerad hög bebyggelse på Mellangård*, Naturvårdskonsult Gerell, 2020-07-16)

Service

Planområdet ligger cirka 2 kilometer ifrån kommersiell och kommunal service i Lomma centrum. Campus Alnarp (Sveriges Lantbruksuniversitet) cirka 1,5 kilometer öster om planområdet erbjuder viss service.

PLANFÖRSLAG

Struktur och huvuddisposition

Planområdets struktur och huvuddisposition baseras på den mjölkgårdsanläggning som uppfördes på 1980-talet. Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) driver ett projekt för grön innovation där företag och obundna forskare/forskargrupper ska kunna etablera sig vid SLU för att kunna utveckla processmetoder och produkter. Projektet ska bland annat främja kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan det privata näringslivet och forskningen.

Befintliga byggnader ska kunna användas av företag verksamma inom gröna näringar som är knutna till eller har fördel av att vara nära forsknings- och/eller försöksverksamhet.

Byggrätten utökas något från det befintliga byggnadsbeståndets byggnadsarea för att få en mer flexibel detaljplan som tar höjd för förändringar i byggnadsbeståndet, men inte någon större expansion.

Detaljplaneförslaget innehåller inte bostadsbebyggelse eller samhällsviktig funktion och planbestämmelserna om byggrätt och höjd på bebyggelse är anpassade efter landskapets värden. Byggrätten har även anpassats med hänsyn till att merparten av planområdet ligger inom erosionszonen på 500 meter.

Detaljplanens bestämmelser om totalhöjd har anpassats dels för att rovfågel inte ska kunna sätta sig på (höga) objekt och slå ned på flyttfågel, och dels med hänvisning till kulturmiljön i närheten. Av denna anledning har även en administrativ bestämmelse om bygglov för master eller torn för en viss fastighets behov som är högre än 14 meter över angivet nollplan satts inom planområdet.

Befintlig bebyggelse och vegetation

I planområdets östra och sydöstra del finns landskapslika planteringar. Dessa är viktiga biotoper för de fladdermöss som finns i området. En bestämmelse betecknad med "f₁" om att dessa två träddungar ska finnas kvar har lagts på de två berörda områdena. Bestämmelsen innebär att man inte får avverka eller skada skogsdungarna på annat sätt.

Bestämmelsen utgör dock inte hinder för en normal skötsel (exempelvis gallring som främjar beståndet). De två områdena är 4 973 respektive 682 kvadratmeter stora.

Utformningsbestämmelsen om att träddungarna ska finnas kvar (bestånd) anses tillräcklig och någon bestämmelse om förbud mot fällning av individuella träd anses inte nödvändig då värdefulla individer inte har identifierats. Det är främst träddungarnas värde som biotop och landskapselement som behöver skyddas.

Inom planområdet finns blomrik gräsmark, ruderatmark och sand/jordblottor (naturvärdesklass 3). Den gräsyta som finns inom egenskapsområdet b₁ får inte hårdgöras då detta skulle leda till att miljön för ovan nämnda växter skulle försvinna från denna yta. Övriga ytor inom användningsområdet är till viss del redan hårdgjorda och en närmre reglering av utbredning av var exempelvis vägar ska förläggas bedöms inte lämplig.

Tillkommande användningar

Industri, forskningsanläggning och laboratorier enbart för bearbetning och förädling av odlad material och växtmaterial. Industri, forskningsanläggning och laboratorier enbart för odling samt uppfödning av små djur, dock inte däggdjur eller fågel. Odling och djurhållning. Teknisk anläggning för framställning av biogas och vätgas samt teknisk anläggning för lagring av energi.

– J₁LE₂

Användningen innebär att industri, forskningsanläggning och laboratorier för bearbetning och förädling av odlad material och växtmaterial samt att industri, forskningsanläggning och laboratorier för odling och uppfödning av små djur, dock inte däggdjur eller fågel, får etableras inom området. I industri-, forskningsanläggning och laboratorieanvändning ingår upplag, lager, personalutrymmen, kontor och andra användningar som kompletterar huvudanvändningen.

Med odling avses odlingen av växter, men även bakterier, svampar, lavar och andra grupper av organismer som odlas snarare än föds upp. Med uppfödning av små djur avses exempelvis fiskodling och skaldjursodling, men även odling av exempelvis leddjur (insekter och spindeldjur) och maskar. Uppfödningen sker som industri-/laboratieverksamhet i tankar eller bassänger. Avseende begreppet *små* i bestämmelsen syftar det på användningens omgivningspåverkan som ska vara likvärdig den vid uppfödning av fisk i slutna/återcirkulerande system. Vid uppfödning av djur

får även slakt, styckning och paketering av djur som fötts upp inom anläggningen förekomma.

Användningen *odling och djurhållning* innebär att konventionellt jordbruk får bedrivas inom området och att funktioner kopplade till jordbruk (exempelvis upplag och lager), även de som utanför planområdet, får etableras inom planområdet.

Användningen *teknisk anläggning för framställning av biodrivmedel och vätgas* innebär att anläggningar vars syfte är att framställa biodrivmedel som exempelvis biogas och vätgas och får etableras inom området. Det kan exempelvis vara rötgasanläggningar eller anläggning för att omvandla elektrisk energi till vätgas. Biodrivmedel är bränsle framställt av råvara från skogen eller från åkern men kan också vara biogent avfall. Syftet med anläggningarna är att ta fram nya metoder för framställning av biodrivmedel. Anläggningarna kommer vara relativt små. Syftet är även att kunna producera vätgas när det råder ett överskott på el och sedan omvandla denna tillbaka till el när det råder elbrist i området. Vätgas och biodrivmedel kan användas för exempelvis uppvärmning av byggnader eller drift av fordon (dock ingår inte användningen drivmedel och därmed riktar sig inte verksamheten till allmänheten).

Användningen *teknisk anläggning för lagring av energi* innebär att anläggningar vars syfte är att lagra energi får etableras inom området. Användningen är tänkt för lagring av el, i första hand genom lagring av vätgas som produceras inom området, men kan även ske genom mer konventionella typer av batterier. Syftet med anläggningarna är att ta fram nya metoder för lagring av energi och anläggningarna kommer vara relativt små. I användningen ingår inte hantering av petroleumprodukter eller naturgas.

Inom användningsområdet får även kompletterande tekniska anläggningar så som dagvattenanläggningar finnas.

Användningsområdet är 25 756 kvadratmeter stort. Befintliga byggnader inom användningsområdet har en sammanlagd byggnadsarea om 7044 kvadratmeter. De fyra gödselbrunnar som finns inom området har kapell över sig, vilket gör att de kan utgöra byggnader enligt Plan- och bygglagens (2010:900) definition.

Med gödselbrunnar inräknade blir den sammanlagda byggnadsarean 9 275 kvadratmeter. Idag är cirka 36 % av användningsområdets yta bebyggd. Planförslaget medger 38 %, vilket är en ökning med cirka 5 % av dagens byggnadsarea. Ökningen ger en flexibilitet i hur man vill disponera byggnaderna och en möjlighet att göra mindre kompletteringar till den befintliga bebyggelsen.

Egenskapsbestämmelserna anger en högsta nockhöjd på 21 meter över havet. Marken är cirka 8,3 meter över havet vid området och den högsta nockhöjden mätt från omgivande mark blir därför cirka 12,7 meter. Högsta totalhöjden är två meter högre, alltså cirka 14,7 meter från omgivande mark.

Planområdet ligger i närheten av byggnader som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Därmed bedömer kommunen att planområdet ligger inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap. 13 §, plan- och bygglagen (2010:900). Inom ett sådant område gäller inte undantag från kravet på bygglov för solcellspaneler och solfångare enligt 9 kap 3c §, plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen bedömer att solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form inte påverkar de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värdena i anslutning till planområdet. Inom användningsområdet J₁LE₂ krävs därför inte bygglov för att på byggnad som finns redovisad i grundkartan montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.

Lager för industri, kontor och lager för jordbruk – J₂KL₁

Området planläggs för lager till industrin och/eller kontor för industrin. Denna del av planområdet bedöms inte lämplig att planlägga för industri då det finns befintlig bostadsbebyggelse cirka 25 meter väster om byggrätten. Exploateringsgraden inom området begränsas av användningsområdets utbredning som följer befintlig byggnads form.

Egenskapsbestämmelserna anger en högsta nockhöjd på 21 meter över havet. Marken är cirka 8,5 meter över havet vid området och den högsta tillåtna nockhöjden mätt från omgivande mark blir därför cirka 12,5 meter. Högsta tillåtna totalhöjd är två meter högre, alltså cirka 14,5 meter från omgivande mark.

Upplag för industri samt växtodling och upplag för odling och djurhållning– J_{3L2}

Området planläggs för upplag till industrin samt för växtodling och upplag för jordbruk. Av regeringens proposition Prop. 1985/86:1, s 685 framgår att förråd, varor och dylikt i anslutning till industri inte betraktas som upplag och att upplag enbart föreligger när uppläggningsen i någon mån är självständig i förhållande till annan verksamhet (alltså inte för exempelvis industrin). Enligt ovanstående skulle upplag för industrins syften ingå i användningen industri. Preciseringsen upplag för industri utgör därför en ytterligare begränsning av markens användning jämfört med huvudanvändningen industri.

Upplag finns definierat i Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95. Användningen upplag och lager innebär förvaringsplats av exempelvis material, varor eller andra föremål vid ett kortvarigt uppehåll mellan två moment under produktion eller för färdiga produkter i avvaktan på borttransport. I användningen ingår därmed inte deponi. Upplag utgörs av förvaring utan skydd av byggnad.

Förutom upplag för industrin får området användas för växtodling samt upplag för växtodling och jordbruk. Exempelvis växthus (byggnader) för provodlingar möjliggörs därmed, men även upplag för jordbruk.

Inom användningsområdet får även kompletterande tekniska anläggningar så som dagvattenanläggningar finnas.

Den del av området som får förses med byggnader är idag hårdgjord då den har varit en gödselvårdsanläggning. Exploateringsgraden begränsas av omgivande prickmark, ytan som får bebyggas är cirka 2047 kvadratmeter stor.

Egenskapsbestämmelserna anger en högsta nockhöjd på 12 meter över havet. Marken är cirka 8 meter över havet vid området och den högsta nockhöjden mätt från omgivande mark blir därför cirka 4 meter. Högsta totalhöjden är två meter högre, alltså cirka 6 meter från omgivande mark.

Lager för industri, upplag för industri samt odling och djurhållning – J₂J₃L

Området används idag av jordbruket norr om planområdet för upplag och lager. Syftet är att användningarna ska tillåta att området används på samma sätt i framtiden, men även att industrin ska kunna nyttja området för upplag och lager. Högsta totalhöjd är satt till 20 meter över havet och marknivån ligger på cirka 8 meter över havet, vilket ger en högsta totalhöjd på cirka 12 meter från omgivande mark.

Inom användningsområdet får även kompletterande tekniska anläggningar så som dagvattenanläggningar finnas.

Idag är cirka 20 % av användningsområdet exploaterat. Planförslaget medger 22 %, vilket är en ökning med 10 %.

Inom användningsområdet finns vatten- och spillvatten- samt elledningar, varför markreservat för allmännyttiga ledningar lagts ut.

Fastighetsstorlek d₁

För att undvika att området styckas av i mindre fastigheter sätts bestämmelsen d₁ – minsta fastighetsstorlek är 38 000 kvadratmeter. Då användningsområdena J₁LE₂, J₂K L₁ och J₃L₂ tillsammans utgör 25 756 m² + 1524 m² + 11 174 m² = 38 454 m² innebär det att fastigheter inom dessa användningsområden i praktiken inte kan styckas av annat än som en helhet.

Området J₂ J₃L har ingen bestämmelse om fastighetsstorlek då området delas mellan industrin inom planområdet och lantbruket norr om planområdet. Med tanke på detta och olämpligheten i att bestämma exakta fastighetsgränser i detta planförslag bedöms inte fastighetsindelningsbestämmelse med innebörden att hela planområdet ska utgöra en fastighet kunna användas.

Skydd

Bullerskyddsåtgärder

Inga bullerskyddsåtgärder anses nödvändiga. Närmsta bostad ligger cirka 75 meter ifrån kvartersmark som medger industri annat än lager eller upplag.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Den äldre bebyggelsen vid Mellangård ligger utanför planområdet, mennockhöjder och totalhöjder inom planområdet har anpassats så att bebyggelsen inte ska dominera den intilliggande äldre bebyggelsen. Bestämmelserna om nockhöjd och totalhöjd har även införts med hänsyn till det omkringliggande flacka kulturlandskapet.

Miljökompensation

Den grönyta som försvinner ska i exploateringsskedet kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönstruktur ska kompenseras.

En inventering av värden inom planområdet har tagits fram (NVI vid Alnarp 1:1, Lomma Kommun, Naturvärdesinventering enligt SIS-standard) och denna visar att det inte finns höga naturvärden inom planområdet. Planförslaget möjliggör exploatering på i huvudsak bebyggd eller hårdgjord mark och den för fladdermöss viktigaste biotopen har skyddats med bestämmelse om att denna ska finnas kvar. Inventeringen av naturvärden visar också att det område som har störst naturvärden är beroende av att det används som ruderatmark och kommunen bedömer att detaljplanen anger förutsättningar för att denna användning ska kunna fortgå. Då inga höga naturvärden riskerar att gå förlorade vid ett plangenomförande, andelen hårdgjord mark inte förändras på ett betydande sätt och det finns goda förutsättningar för att behålla samtliga grönytor vid ett plangenomförande krävs ingen miljökompensation i exploateringsskedet.

Trafik

Biltrafik och godstransporter

Godstransporter förutsätts ta Mellangårdsvägen till Sundsvägen och sedan Malmövägen för att komma ut på E6:an. Vägarna bedöms ha tillräcklig kapacitet som de är utförda idag. Inom planområdet tillkommer inga nya vägar.

Parkering och angöring

Möjlighet att ordna parkering och angöring finns på redan hårdgjorda ytor vid byggnaderna, denna kan anpassas till det parkeringsbehov som verksamheten genererar.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planförslaget förutsätter inte utbyggnad av allmännyttiga ledningar.

Ett område med punktprickad mark som inte får bebyggas har lagts från den transformatorstation som finns till den södra delen av planområdet, vilket bedöms vara den lämpligaste dragningen.

Takytorna kan användas för solpaneler och solfångare. Anläggning för framställning av biogas och anläggning för energilagring möjliggörs inom planområdet.

Vatten och spillvatten

Vid en eventuell avstyckning av de södra delarna inom planområdet (med bestämmelsen d₁) är det viktigt att servitut säkerställs för ledningar i samband med lantmåteriförrättning. Ett område med punktprickad mark som inte får bebyggas har lagts där ledningarna förutsätts vara utifrån det underlag kommunen har tagit del av.

Dagvattenhantering

Exploateringen sker inom i huvudsak bebyggda eller hårdgjorda ytor, en enskild dagvattenanläggningen är utbyggd och planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget förutsätter inte utbyggnad av det allmänna dagvattennätet. Planförslaget möjliggör hantering av dagvatten inom kvartersmark, men förutsätter att befintlig enskild dagvattenanläggning med utlopp i Lommabukten fortsatt kan användas.

Inom samtliga användningar anses dagvattenhantering med exempelvis dammar ingå. Dagvattenhantering från intilliggande användningsområden och fastigheter (även utanför planområdet) anses också ingå i samtliga användningar.

Renhållning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Renhållningsfordon ska kunna vända på ett säkert sätt i anslutning till uppställningsplats för sorteringskärl. Utrymme att ordna för sådan vändning finns inom planområdet.

KONSEKVENSER

Mark

Cirka 4,4 hektar mark planläggs för industri. Området har tidigare använts för ekonomibyggnader för jordbruket. Den industri som etableras kommer att ta fram nya processer för bearbetning av bland annat jordbruksprodukter och ämnar bland annat att ta fram nya metoder av vikt för livsmedelsförsörjningen.

Byggrätten i planförslaget motsvarar totalt cirka 14 500 kvadratmeter, alltså cirka 33 procent av planområdets markyta på cirka 43 900 kvadratmeter. Detta motsvarar en ökning av byggnadsarean med cirka 2800 kvadratmeter, eller 23 procent från dagens situation. Av dessa utgörs dock cirka 2000 kvadratmeter av en före detta gödselvårdsanläggning där marken är hårdgjord. Räknas gödselplattan bort är istället den totala ökningen cirka 700 kvadratmeter, eller en ökning med 5 procent från dagens situation.

Vatten

Kvaliteten på dagvattenrecipient och grundvatten bedöms inte påverkas på ett betydande sätt vid ett plangenomförande då planförslaget möjliggör exploatering på i huvudsak bebyggd eller hårdgjord mark. Trafiken till området kommer visserligen att öka något och lastning/lossning med lastbil kommer att ske, men påverkan på dagvattenrecipienten bedöms vara liten.

Utsläpp av förorenat vatten till dagvattenanläggning kan innebära skada på recipienten Lommabukten. Detaljplanen möjliggör anläggandet av de tekniska anläggningar som kan behövas innan anslutning till spillvatten- och dagvattenanläggning. Avrinningsvägar kan behöva kartläggas innan anläggningar planeras så att eventuella föroreningar kan omhändertas innan de når spillvattenledning, omgivande mark, vattendrag och dagvattenrecipient.

Någon förvaring, service eller tvätt av fordon förväntas inte ske på området. För fordonstvätt gäller följande: enligt 2 kap miljöbalken ska den som använder en kemisk produkt vidta de åtgärder som behövs för att skydda människors hälsa och miljön. Det innebär att den som använder avfettningsmedel och/eller bilschampo vid fordonsrengöring ansvarar för att miljön inte tar skada. Fordonstvätt på ej anpassade ytor, där det förorenade tvättvattnet går orenat ut i dagvattenanläggning och slutligen till havet betraktas därför som olämplig hantering av kemiska produkter.

Luft

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

Industrin förväntas inte ge några emissioner som påverkar mängden luftföroreningar.

Natur

De landskapslika planteringarna i planområdets östra och sydöstra del skyddas genom en bestämmelse om att träddungarna ska finnas kvar. Konsekvensen blir att den ekologiska funktionen dessa har finns kvar.

Den blomrika gräsmarken, ruderatmarken och sand/jordblottorna förväntas inte påverkas i någon större utsträckning. Om området inte används finns en risk att dessa värden kan försvinna genom igenväxning. Genom bestämmelsen b₁ säkerställs att dessa naturvärden inte försvinner genom hårdgörning inom egenskapsområdet.

Miljökompensation

Det finns inga höga naturvärden inom planområdet enligt den naturvärdesinventering som gjorts. Det finns goda förutsättningar för att behålla naturvärden inom planområdet vid ett plangenomförande och de behöver därför inte kompenseras.

Trafik

Bil- och lastbilstrafik

Den trafik som planförslaget medför förväntas bli relativt liten i förhållande till den årsdygnstrafik och andel tung trafik som Malmövägen har.

När Mellangård tidigare nyttjades som stall arbetade det 10-15 personer på området. Det beräknas landa på samma antal i personal som kommer arbeta på området framöver. De företag som är verksamma idag har en personalstyrka på 12-15 personer och genererar ca 22 personbilsrörelser per dag och ca 4-5 rörelser av tyngre fordon för leveranser.

Syftet är inte en storskalig produktion utan en småskalig verksamhet inom grön näring där koncept och produkter verifieras. Då projekten är ambulerande beräknas personalstyrkan hålla sig på samma nivå som idag, och därför

inte generera någon större trafikökning. Följaktligen bedöms belastningen inte bli inte så stor att det kommer krävas någon ombyggnation av vägnätet.

Planförslaget bedöms medföra högst 200 personbilsrörelser och 20 tillkommande rörelser med tyngre fordon per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget förväntas innebära viss ökning av gång- och cykeltrafik till och från campus Alnarp. När tågstationen invigs 2026 förväntas gång- och cykeltrafik öka ytterligare.

Kollektivtrafik

Planförslaget förväntas ge några enstaka fler resenärer på busslinje 133 och när tågstationen i Alnarp invigs några fler tågresenärer.

Parkering och angöring

Planförslaget förväntas generera en ökning av parkeringsbehov och denna ska lösas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planförslaget förväntas inte ge behov av nya anläggningar.

Vatten och spillvatten

Planförslaget förväntas inte ge behov av nya allmännyttiga anläggningar. Eventuellt processvatten hanteras som spillvatten och ska följa huvudmannens bestämmelser.

Dagvattenhantering

Planförslaget förväntas inte ge behov av nya anläggningar. Planförslaget möjliggör utbyggandet av dagvattenanläggningar inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande buller genom planen

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

Tillkommande skuggning genom planen

Skuggning som planförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

Tillkommande risker genom planens genomförande

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

Den biogasanläggning som förväntas i dagsläget är rötkammare där gasen framställs genom anaeroba processer. Syftet med planen är att anläggningarna ska vara av experimentell natur och därmed förhållandevis små. Byggrätten för framställning av biogas har förlagts på ett betydande avstånd från bostadsbebyggelse.

Energilagringsanläggningar som förväntas i dagsläget är anläggningar där vätgas framställs ur vatten och vätgasen omvandlas sedan tillbaka till vatten och elektricitet. Syftet med planen är att anläggningarna ska vara av experimentell natur och därmed förhållandevis små. Byggrätten för framställning energilagringsanläggning har förlagts på ett betydande avstånd från bostadsbebyggelse.

Inom planområdet förväntas vistas personer i vaket tillstånd med god kännedom om lokalerna och god orienteringsförmåga inom området. Personerna förväntas till största del ha förmåga att utrymma sig själva.

Riksintressen

Kustzon

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

Planförslaget har anpassats efter områdets natur- och kulturvärden, både inom och i angränsning till planområdet, avseende tillkommande byggrätt, begränsning av bebyggelsens höjder och bevarande av vegetation. Exploateringen som planförslaget medger bedöms inte skada riksintresset.

Kulturmiljö

Exploatering enligt planförslaget förväntas inte skada kulturmiljön då planen anpassats vad gäller byggrätt och tillåtnanock- och totalhöjder så att byggnader och landskap ej domineras. Exploateringen som planförslaget medger bedöms inte skada riksintresset.

Natura 2000 (habitat och fågel)

En utredning kring hur byggnation inom planområdet kan påverka natura 2000-området för fågelliv har utförts.

Utredningen bedömer att risken för en ökad predation från rovfågel på den häckande och migrerande fågelfaunan inom Natura 2000-området Lommaområdet till följd av planerad bebyggelse inom planområdet är försumbar i relation till övriga mortalitetsfaktorer. *(Bedömning av risken för ökad predation från rovfågel på fågelfaunan inom Natura 2000-området Lommaområdet till följd av planerad hög bebyggelse på Mellangård, Naturvårdskonsult Gerell, 2020-07-16).*

Dagvatten från planområdet släpps via befintlig dagvattenanläggning ut i Lommabukten som ligger inom riksintresset. Kvaliteten på Lommabukten bedöms inte påverkas på ett betydande sätt vid ett plangenomförande då planförslaget möjliggör exploatering på i huvudsak bebyggd eller hårdgjord mark. Trafiken till området kommer visserligen att öka något och lastning/lossning med lastbil kommer att ske, men påverkan på Lommabukten bedöms vara liten. Detaljplanen möjliggör anläggandet av de tekniska anläggningar som kan behövas innan anslutning till spillvatten- och dagvattenanläggning. Avrinningsvägar kan också behöva kartläggas innan anläggningar planeras så att eventuella föroreningar kan omhändertas innan de når spillvattenledning, omgivande mark, vattendrag och dagvattenrecipient.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen förväntas inte på ett betydande sätt påverka behovet av eller möjligheten till kommersiell och kommunal service, trygghet, jämställdhet, barnperspektivet eller rekreativa värden och funktioner.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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

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

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

I arbetet med undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har tjänstemän från miljöenheten, detaljplaneenheten samt miljöstrategiska enheten deltagit.

Bedömning/beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig.

Länsstyrelsen har uttryckt att de delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är exploatör för den tillkommande bebyggelsen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Inom planområdet krävs bygglov även för en mast eller ett torn för en viss fastighets behov om mastens totala höjd överstiger 14 meter över angivet nollplan.

Inom användningsområdet J₁LE₂ krävs inte bygglov för att på byggnad som finns redovisad i grundkartan montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär inte att allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om.

Parter behöver ingå och/eller ändra avtal med VA-SYD om villkor för anslutning ändras. För anslutningen till den kommunala VA-anläggningen gäller "ABVA Allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i samverkande kommuner nedan benämnda VASAM enligt förteckning i denna skrift" samt "Tilläggsbestämmelser till ABVA Krav på avloppsvattnets kvalitet vid utsläpp från industrier och andra verksamheter till VA SYD:s allmänna avloppsanläggningar".

Uppställningsplats och transportväg för renhållningsfordon ska följa Sysavs handbok för avfallshantering.

Gemensamma tekniska anläggningar

Planförslaget medför inte ett behov av att bygga ut gemensamma tekniska anläggningar, men andelstal och regler för hur fastigheterna ska samverka för att förvalta och fördela kostnaderna för de anläggningar som finns behöver bestämmas om avstyckning ska ske (se även

Gemensamhetsanläggningar under Fastighetsrättsliga åtgärder).

Ledningar

Ledningars exakta position behöver fastslås innan markarbeten kan vidtas. Vid en eventuell avstyckning av den södra delen av planområdet (användningarna med bestämmelsen d_1) är det viktigt att servitut säkerställs för ledningar i samband med lantmäteriförrättning.

Beroende på planerad verksamhet och trafik kan brunnar, magasin och dammar inom området behöva vara avstängningsbara innan anslutning till spillvatten- eller dagvattenanläggning. Avrinningsvägar kan också behöva kartläggas innan anläggningar planeras så att eventuella föroreningar kan omhändertas innan de når spillvattenledning, omgivande mark, vattendrag och dagvattenrecipient. Ovanstående ska redovisas inom ramen för den tillståndsprocess som föregår anmälan eller tillstånd för miljöfarlig verksamhet. Ytterligare krav kommer att ställas inom dessa tillståndsprocesser.

Flöde och föroreningsgrad på spillvatten behöver utredas vid planering av verksamhet och kontakt ska tas med VA SYD i ett tidigt skede.

Fladdermöss

Påträffas fladdermöss och åtgärder planeras som kan störa dem (exempelvis ombyggnad) ska Länsstyrelsen Skåne kontaktas i god tid innan åtgärderna utförs. Åtgärder som kan störa fladdermöss kräver alltid dispens enligt artskyddsförordningen. Dispenser kan vara villkorade med åtgärder (exempelvis att sätta ut holkar för fladdermössen).

Fågel

Inom planområdet har två, enligt 4 §, artskyddsförordningen, skyddade arter upptäckts. Dessa är Stare (*Sturnus vulgaris*) och Kråka (*Corvus corone*).

Förutom att dessa arter är fridlysta så är det också förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser, samt att avsiktligt störa, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder.

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar vid markarbetena ska de i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Områdena med bestämmelsen d₁ kan alla gemensamt styckas av från Alnarp 1:1. Servitut för nyttjande av Mellangårdsvägen och Sundsvägen kan behöva tillskapas vid fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Om den södra delen av planområdet (användningsområden med bestämmelsen d₁) styckas av från moderfastigheten Alnarp 1:1 eller om den norra delen av planområdet med användningen J₂J₃L skulle styckas av så behöver en gemensamhetsanläggning inrättas för befintliga vatten- och avloppsledningar utanför planområdet.

Vid nämnda avstyckning kan en ny huvudkabel för strömförsörjning av den nya fastigheten behöva anläggas. En gemensamhetsanläggning kan behöva inrättas för den transformatorstation som ligger inom planområdet (användningen E₁).

En gemensamhetsanläggning behöver inrättas för dagvattenanläggningen med utjämningsdamm i planområdets nordöstra del och dagvattenledningar inom och utanför planområdet vid eventuella avstyckningar.

En gemensamhetsanläggning behöver inrättas för Mellangårdsvägen vid någon av nämnda eventuell avstyckning. Servitut för rätt att nyttja Sundsvägen behöver inrättas vid eventuell avstyckning.

Andelstal och regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningar beslutas om i lantmäteriförrättningen för bildandet av anläggningarna.

Ledningsrätt m m

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren.

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

Ansökan om fastighetsbildning m.m.

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

PLANERINGSAVDELNINGEN

Magnus Runesson
Förvaltningschef Samhällsbyggnad
t.f planeringschef

Grace Wetterlund
Planarkitekt