

# Lomma Hamn

## – en ny stadsdel vid Öresund

### Planen, processen och genomförandet

Det är platsen som skänker vila och stimulerar, skänker trygghet och väcker nyfikenhet. Det är platsen där boende, verksamheter och besökare alla ger sina bidrag till upplevelser för alla Dina sinnen. Strosa längs kajkanten, jogga längs åbrinken eller löga Dig i solen på badstranden. Här betvingar vindsurfare höststormens vågor medan fågelskådare bockar av på sina block. Slå Dig ner vid en uteservering och följ fritidsbåtsägarnas alla bestyr eller ge Dig ut på sundet själv. Allt detta i en stadsdel där vi nu bygger husen, torgen och gatorna, men attraktionerna och känslan är genuin.

#### Med småstaden som förebild

Lomma Hamn uppförs med småstaden och dess goda egenskaper som förebild, med kvarter i en blandning av flerbostadshus, radhus med egen tomt och villor.

Målet är att alla ska kunna trivas och känna sig hemma i Lomma Hamn. Därför har vi satsat på att skapa en stadsdel som knyter samman det som är karaktärsskapande i Lomma idag med den traditionella småstadens arkitektur.

#### Mitt i Öresundsregionen

Lomma Hamn erbjuder invånarna all den vardagliga service de kan tänkas behöva. I Lomma centrum finns redan livsmedelsaffärer, restauranger, vårdcentral och kommunal service. Den nya stadsdelen integrerar de nya bostadsområdena med olika slag av verksamheter. Projektet inkluderar bland annat ett nytt bibliotek vid kajen med utsikt över Öresund och Höje å.

Närheten till Malmö, Lund och Köpenhamn gör Lomma till ett attraktivt område i regionen för såväl boenden som näringsliv. Den nya



Det är smatter från tackel och tåg, det är hammarslag från småbåtsvarvet, det är diseldunk från yrkesfiskarnas båtar, det är dofterna från fiskrökeriet och nybakade bullar.

stadsdelens utformning och möjligheter gör Lomma till en ort med unika förutsättningar.

#### Lomma Hamnprojektet utvalt till planpriskandidat

Lomma Hamnprojektet valdes till 2004 års planpris av Sveriges Arkitekter. Detta var frukten av att vi-

sualisera drygt fyra års arbete med att forma en stadsbyggnadsvision i nära samarbete med våra politiker och markägare och att därefter föra denna vision med en stor portion av "urban management" till ett förverkligande.

#### Unikt område, stadsbyggnads-koncept och planprocess

Lomma Hamn är ett exempel på en omvandling av ett hamnnära industriområde tyngt av sin historia. En historia som inneburit inte bara en mer än 100-årig industriell utveckling för Lomma utan även miljöförstoring, sjukdom och tragik. Här låg Lomma Eternitfabrik fram till 1977, då den fick stängas efter det att hälsoriskerna hade klarlagts.

Området är stort och komplext med ett splittrat markägande, där kommunen endast äger en mindre del av marken. Här finns många problem, men också unika möjligheter och en potential att nu kunna utvecklas till en attraktiv stadsmiljö för ca 3000 nya Lommabor, tätt på ett etablerat småstadscentrum, en livlig småbåtshamn, fiskebåtar, varv och rökeri längs kajen och sist men inte minst Öresund med "Lomma beach", Höje å och fina rekreationsområden. På ett avstånd av lite mer än 30 minuter med buss eller tåg finns Köpenhamn och flera universitet och högskolor.

Att ta sig an en sådan stadsbyggnadsuppgift bär naturligtvis respekt med sig, kräver gott ledarskap, strategiskt tänkande, samarbete på bred nivå och inte minst envishet och ut hållighet – hela tiden med vårdandet av projekts huvudidé i fokus!

#### Nära samarbete

Arbetet leds av en politisk styrgrupp, bestående av de sex ledande politikerna i kommunen med kom-

munstyrelsens ordförande Thomas Håkansson i spetsen, i intimt samarbete med de tre stora markägarna i området (JM, Skanska Nya Hem och CA Fastigheter). En referensgrupp har formats med representanter från stat, region, näringsliv, universitet och högskolor (LTH, LU och SLU Alnarp) samt Internationella miljöinstitutet och Institutet för framtidsforskning. Detta för att få vidare utblickar, inhämta ny kompetens och forma en regional strategi. Denna referensgrupp har kontinuerligt följt utvecklingen av projektet.

### Ortsanalys och fördjupad översiktsplan

Arbetet inleddes med en Ortsanalys i syfte att lyfta fram och fokusera på det som i dag av lommaborna betraktas som ortens identitet, unika karaktär och kvalitéer. Det var med utgångspunkt från denna analys och ett antal rekommendationer om vad vi skulle lyfta fram, utveckla och bygga vidare på i den nya stadsstrukturen, som vi dels påbörjade arbetet med en fördjupad översiktsplan för hela Lomma tätort, dels arbetet med att forma en vision för stadsdelen.

### Gemensam kunskaps- uppbyggnad

Inledningsvis hölls ett antal miniseminarier om bland annat stadsbyggande, hållbar stadsutveckling, miljöarbete och sanering samt framtidens äldreboende i syfte att samla ny kunskap men också vidga våra gemensamma referensramar. Vi besökte, tillsammans med våra markägare, ett antal nya och gamla stadsmiljöer i vår omedelbara närhet i Öresundsregionen i syfte att få gemensamma referenser och förebilder, men också en gemensam vision om vad vi ville skapa.

### Parallella uppdrag

Tidigt var vi överens om att vi ville få fram många idéer formade av olika stadsbyggare. Både tävlingsformen och det parallella uppdraget

diskuterades som modell, men vi fastnade för att arbeta med parallella uppdrag, eftersom detta medgav en process med successiv fördjupning och analys i en öppen dialog mellan de tävlande, kommunen och markägarna i samband med två delinlämningar under hand. Tio välrenommerade kontor från Sverige och Danmark bjöds in under våren 2001 för en prekvalificering och fem av dessa valdes ut för uppdraget. Kontoren skulle uppvisa bred kompetens inom såväl stadsbyggnad, landskapsarkitektur som trafikplanering. Arkitekten Klas Brunnberg, från FOJAB Arkitekter, anlätades som vår processledare och sekreterare i arbetet, vilket pågick under hela hösten 2001.

### Brunnberg & Forshed förslag valdes ut

Det förslag som valdes ut var format av arkitekten Kjell Forshed, landskapsarkitekten Sture Koinberg och skulptören Leif Bolter och bygger på småstadens idé med tydligt formade offentliga rum, torg, platser och gator, en enkel kvarterstruktur i en till tre våningar, en blandad bebyggelse av såväl flerbostadshus som småhus i så gott som varje kvarter och med inslag av verksamheter i ett tydligt stråk längs ån in mot centrum. Ett nytt bibliotek binder samman den nya stadsdelen med Lomma centrum, som föreslås få ökad attraktivitet genom förtätning och förnyelse.

### Ett stort projekt i en liten kommun

Lomma är en liten kommun (ca 18 000 invånare) och den nya stadsdelen innebär att centralorten Lomma med sina drygt 9 000 invånare växer med 3 000 nya lommabor. Hur skulle vi klara att administrera, finansiera och genomföra detta stora projekt med de små resurser som stod till buds – liten personal och dessutom ett stramt budgetläge, där kommunen inte såg några möjligheter att vara bank?!



**Kjell-Åke Holmgren,**  
Projektledare  
för Lomma  
Hamn

### Från vision till verklighet

Att forma en vision är ofta betydligt enklare än att genomföra den, det var vi väl medvetna om! Kommunens markinnehav var litet, men med det kommunala planmonopolet, en avtalsstrategi med samarbets-, ram- och exploateringsavtal i flera steg och med styrande kvalitets- och miljöprogram skulle vi lyckas.

En projektledning, med egen miljökoordinator, direkt under kommunledningen var nödvändig att forma, så att inte projektutveckling och myndighetsutövning i form av plan- miljö och bygglovsprövning blandades ihop. Lommas stadsbyggnadschef Eva Sjölin är primus motor för planfrågor och gestaltning och hon är den inspiratör som utvecklar projektet i tjänstemannagruppen.

**Bild 2:** Ortofoto över Lomma Hamn



### Många inblandade

Kjell-Åke Holmgren anlätades som projektledare och anställdes av kommunen speciellt för detta uppdrag. En liten intern grupp, bestående av stadsbyggnadschef Eva Sjölin, teknisk chef Bengt Lavesson, miljökoordinator Bo Selmer, ekonomichef Stefan Martinsson, projektsekreterare Gladys Fuentes och projektinformatör Åsa Johansson har under Kjell-Åkes ledning, sedan drivit projektet i dess olika delar framåt, allt under en fortlöpande intern dialog med representanter för bland annat skola, barnomsorg, socialtjänst, kultur och fritid. Arkitekterna Kjell Forshed och Klas Brunnberg, som externa konsulter, har medverkat i projektets alla delar, både som dialogpartners, bollplank och idéutvecklare.

### Godkänt planprogram

Ett planprogram, baserat på Kjell Forsheds förslag, godkändes av kommunfullmäktige i februari 2003. Kopplat till detta finns också ett kvalitetsprogram för stadsrumsgestaltning med utformningsregler för det offentliga rummet och en beskrivning av den eftersträfvade karaktären i den nya stadsdelen. I en bred konsekvensbeskrivning lyfts såväl miljötillgångar som problem förknippade med den förorenade marken, liksom kraven på lösningar, fram. Därutöver utfördes en långsiktig kommunalekonomisk analys i syfte att fokusera, inte bara på den nya stadsmiljön, utan också på hur denna utbyggnad skulle påverka behovet av utbyggnad av framför allt övrig kommunal service. Analysen pekar på en utbyggnad i små etapper om cirka 100 bostäder per år över en dryg tioårsperiod.

### Genomförandeanalys

Analys genomfördes av Forums Fastighetsekonomi AB med underlag av Tyréns bedömning av infrastrukturkostnader, J&W:s utredning om saneringskostnader, inventeringsssammanställning av kända föroreningar, Brunnberg & Forshed Arkitektkontors illustrationsplan, etapputbyggnadsplan med mera. Syftet var att redovisa hur en fördelning av kostnader kan göras för bland annat infrastruktur och allmänna platser mellan de exploaterare som är berörda av en utbyggnad av Lomma Hamn, med utgångspunkt från de värdeförändringar som skapas genom planläggningen.

*Att forma en vision är ofta betydligt enklare än att genomföra den, det var vi väl medvetna om!*



**Bild 3:**  
Föreningskarta över Lomma Hamn

### Samarbetsavtal

Planprogrammet utformades i nära samarbete med markägarna. Samtidigt som programmet godkändes skrevs också ett ramavtal med den störste exploitören JM, ett samarbetsavtal med Skanska Nya Hem och en viljeförklaring med CA Fastigheter, med vilka kommunen inte kommit lika långt i sina förhandlingar. Ramavtalet med JM innebär i korthet att kommunen överlåter delar av sitt markinnehav till JM, som sedan svarar för exploateringen, inklusive anläggandet av stora delar av huvudstrukturen och de offentliga platserna inom området. Kommunen undviker på detta sätt att ligga ute med stora investeringar, men garanteras, genom kopplingarna i avtalen till kvalitets- och miljöprogrammen, att det som utförs också faktiskt blir det som eftersträvs i visionen. De delar av området, inom vilka osäkerheten fortfarande var stor och där avtal inte kunnat tecknas, låg kvar som fortsatt utredningsområde.

### Detaljplanearbete påbörjas

Redan månaden efter planprogrammets godkännande, mars 2003, påbörjades detaljplanearbetet för de två första delplanerna, dels den västra delen med sina nio kvarter och cirka 330 nya bostäder, lokaler för verksamheter, strandpromenad, ny park med mera och dels hela huvudgatustrukturen med kaj- och å-stråk, Hamnallén med sin viktiga kollektivtrafikstruktur, torg, ny bro och koppling till centrum. Arbetet med konsekvensbedömningen fördjupades, miljöaspekter och tillgänglighetsfrågor kom i fokus. Detaljplanerna antogs, tillsammans med ett exploateringsavtal mellan kommunen och JM som ett ramavtal med Skanska Nya Hem, av kommunfullmäktige våren 2004. Under 2005 antog kommunfullmäktige exploateringsavtal och detaljplan för Skanska Nya Hems område. En andra detaljplan för JM, omfattande cirka 500 lägenheter och en konstjord kanal med förbindelse med hamnen, är under samråd.



#### Utredning om balansering

Avsikten är att miljön, som får en markant grön utformning, skall behandlas så att krav enligt så kallade balanseringsmetoden uppfylls. Professor Erik Skärbeck på SLU Alnarp anlätades för denna analys, vilken

**Bild 4:**  
Närheten till  
havet är tydlig

ingår som en del i konsekvensutredningen. De rekommendationer som finns här återspeglas sedan som plankrav i den formella planen.

#### Miljöprogram och miljöhandlingsprogram

Ett separat miljöprogram och en miljöpolicy togs fram i samarbete med Internationella Miljöinstitutet i Lund. Detta fokuserar på sex strategiska mål för projektet, av vilka en sund boendemiljö, resurseffektivitet och kretsloppsanpassning samt en levande stadsdel kan nämnas särskilt. Miljöfrågor, avseende främst hanteringen av de deponier och det industriavfall som berör området, redovisas mer utförligt i konsekvensbeskrivningen. Till miljöprogrammet har JM och Skanska Nya Hem också kopplat ett eget miljöhandlingsprogram för sitt byggande.

#### Miljöfrågor – Förorenad mark

Inom planområdet har bedrivits industriverksamhet och deponering av avfall har skett i tidigare lertäkter. Från industriverksamheten har uppstått markföroreningar och utfyllnad av eternit (asbestcement). I deponeringsområdena har deponerats avfall av skilda slag och i olika omfattning, se bild 3. För att minimera risken för exponering skall bland annat följande punkter beaktas:

- Jordlager i direkt anslutning till icke hårdgjorda markytor får inte innehålla föroreningar i skadliga halter
- Jordlager och grundvatten som förekommer i anslutning till byggnadskroppar får inte inne-

hålla föroreningar i halter som kan medföra påverkan inne i byggnaderna

- Jordlager och grundvatten i vegetationszoner får inte innehålla föroreningar som kan tas upp av vegetation i sådan omfattning att de är vid kan utgöra en exponeringsrisk
- Till bostadsbebyggelsen inflödade grundvatten får inte innehålla föroreningar i sådana halter att en påverkan och exponering enligt ovanstående punkter kan befaras.

#### Miljöfrågor – Översvämningsrisken

Kajen och området närmast ån har idag en nivå om knappt +2 meter. Marken höjer sig sedan inåt området. Vid ett högvattenstånd som det den 26 december 1902, på + 2,06 meter över normalvattenståndet, skulle stora delar av hamnområdet vara översvämmat. En sammanställning av tillgängliga resultat av olika scenarier för höjning av vattenståndet i haven till följd av klimatförändringen, ger ett medelresultat för höjning av vattenståndet med cirka en halvmeter på 100 års sikt! Resultat från olika simuleringar visar en spridning på mellan 9 och -88 centimeters höjning enligt SMHI. Med utgångspunkt från nuvarande kunskaper bedöms en lägsta markhöjd inom bostadsområdena på + 2,5 meter vara tillräcklig för att undvika översvämmingar med allvarliga konsekvenser.

#### Båtuppläggningsplats

Nuvarande båtuppläggning på kommunens mark, cirka 400 båtar, planeras att flyttas till ny båtuppläggning vid södra delen av östra Habo senast hösten 2009. Området östra Habo består idag av en övertäckt hushållsdeponi från 1970-talet, ca 4-6 m djup. Ursprungligen en lertäkt från tegeltillverkningens tidevarv. Omfattande undersökningar och dimensioneringar har utförts av SWECO VBB. Undersökningarna utgör underlag till en detaljplan, vilken beräknas vinna laga kraft under första halvåret 2007.

#### Lomma Hamn som rehabiliteringsträdgård

Lomma Hamn-projektet ingår därutöver som en del i ett större EU-projekt, INTERREG IIIA, koordinerat via SLU-Alnarp. Projektet är baserat på bland annat Patrik

### SVR Samhällsbyggnadsdagar 2006



**28 - 29 september**  
i Lund / Malmö

Under SVR Samhällsbyggnadsdagar kommer ett av temapassen att behandla ämnet "Framtida samhällsbyggnadsprojekt". SVR Samhällsbyggnadsdagar är ett utmärkt tillfälle att få en översikt över kommande infrastrukturprojekt i Region Syd och vilka tankegångar som ligger bakom dessa.

#### Tema 4: Framtida samhällsbyggnadsprojekt

Moderator: *Klas Brunnberg.*

Ordförande *Sveriges Arkitekter*

- Kurvorna-byggandet-bostäderna.  
*Gunnar Wetterberg, samhällspolitisk chef, SACO.*
- Lidköpingsbons åsikt räknas – att utgå från medborgarnas röst i planeringsprocessen,  
*Lina Lindquist och Line Johansen, Västtrafik Infra, Åse Nyberg, Regendi AB*
- Hyllie – en ny stadsdel i Malmö med arena och shoppingcenter, *Arkitekt Jonas Lloyd*
- Kalkbrottet Limhamn – ännu en ny stadsdel i Malmö med tillvaratagande av gammal industrimiljö,  
*Ingvar Nohlin, HSB Malmö*

Läs mer om SVR Samhällsbyggnadsdagar på  
[www.svr.se](http://www.svr.se)



Bild 5: Skanskas projekt

► Grahns forskning om det grönas betydelse för vår fysiska och psykiska hälsa och de element som en mångfunktionell utemiljö behöver för att främja detta. Vår projektsekreterare, Gladys Fuentes, arkitekt SAR/MAS, ansvarar för kommunens del i detta arbete.

#### Barnen i Lomma Hamn

I konsekvensbeskrivningen ingår en särskild studie av barnmiljön (Emma Olvenmyr: *Tema Barnvänligt*) utarbetat som ett examensarbete vid Institutionen för fysisk planering vid Blekinge Tekniska Högskola. Arbetet har barnmiljön generellt som ämne, men omfattar också en särskild granskning av barnmiljön i Lomma Hamn, med förslag till åtgärder. Arbetet fick pris som bästa examensarbete det året!

#### Ungdomars medverkan i planeringen

Under planarbetet har samarbete inletts med ett antal högstadeelever på orten. Dessa har fått bred information men också fått tillfälle att komma med synpunkter under arbetets gång. Denna dialog har lett till nya idéer och justeringar av handlingarna. I syfte att öka ungdomars intresse och förståelse för planarbetet har också ett speciellt informationsblad tagits fram, med hjälp av en sommarpraktikant från skolan.

#### Information och kommunikation

Brunnberg & Forsheds förslag fick omedelbart en enastående bred acceptans, såväl politiskt som bland allmänheten. Ett antal stora informationsmöten hölls med början

våren 2002 och alltjämt, varav några var speciellt fokuserade på frågorna runt förorenad miljö, asbests- och marksanering. Allmänheten, näringsliv, intresseföreningar och massmedia kallas till en ständig dialog i en öppen och informell process.

#### Stor uppmärksamhet

Brunnberg & Forsheds stadsbyggnadskoncept har rönt stor uppmärksamhet såväl inom kommunen som regionalt och nationellt. MOVIUM:s vårkonferens 2003 fokuserade på den hållbara staden och tog upp Lomma Hamnprojektet som ett exempel på New Urbanism och intresset för trädgårdsförstaden. Vid seminarier för experter på LTH, SLU Alnarp, regionalt och också i stadsmiljörådets regi har projektet diskuterats och analyserats. Hela tiden tillförs ny kunskap och nya idéer, som kan tas tillvara i det fortsatta planarbetet och i samband med genomförandet.

#### Hur går vi vidare?

Under våren 2006 har JM genomfört inflyttning av sitt första färdigställda kvarter, Utkiken. Infrastrukturen i den första delen med Tullhustorget och Midskeppsparken är färdigprojekterad och utföres från maj i år till maj 2007, med kvalitetsprogrammet i botten och marksaneringen avslutad här. Den nya bron, Oscars bro, (efter namnet på det intilliggande Oscars varv), som skall ersätta den gamla järnvägsbron från 1946 har planerad anläggningsstart under maj/juni 2006 och beräknas vara färdigställd hösten 2007. Den nya bron kommer att bli en



Bild 6: JMs projekt

milstolpe i stadsdelens utbyggnad och manifesterar förbindelsen med den nya stadsdelen! Det kommer att vara värt ett festligt firande. Ett nytt kvarter igångsattes vart halvår av JM. Skanska Nya Hem planerar en byggstart efter sanering och markarbeten till höst 2006.

*Hela tiden tillförs ny kunskap och nya idéer, som kan tas tillvara i det fortsatta planarbetet och i samband med genomförandet*

#### Landskapsplanering

Ett samarbete har genomförts med SLU Alnarp om anläggandet av ett Rosarium, som en central del i parken. Här har studenter från tredje årskursen i ämnet landskapsplanering via en dagskiss fått tävla om gestaltningen. Den elev som vann fick som första pris att, i samarbete med ett etablerat landskapsarkitektkontor och som betald praktik av kommunen, projektera fram detaljhandlingar för genomförandet.

#### Projektläge

Förhandlingar med CA Fastigheter håller på att avslutas i syfte att kunna teckna avtal om också deras del, parallellt som utredningsstämpeln för den delen av programmet kan lyftas och godkännas av fullmäktige. Utbyggnadstakten för Lomma Hamn är beräknad till år 2014 – beroende på konjunkturer och efterfrågan. Idag är samtliga igångsatta bostadsprojekt fulltecknade!

#### Läs mer på internet

[www.lomma.se/lommahamn](http://www.lomma.se/lommahamn)

#### e-post författaren

[kjell-ake.holmgren@lomma.se](mailto:kjell-ake.holmgren@lomma.se)