



Planbeskrivning detaljplan för Genarp 3:3 m fl (Kärrvallen) i Genarp

Samrådshandling

Upprättad 2024-03-07

PÄ 07/2022

1281K-P

Standardförfarande i delegation



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Plandata	3
Tidigare kommunala ställningstagande	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Gällande detaljplaner	7
Förutsättningar	8
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	8
Historik	9
Natur	9
Grönstruktur och offentliga rum.....	11
Service	12
Trafik och gator	12
Teknisk försörjning.....	13
Hälsa och säkerhet	15
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	17
Planförslag.....	18
Övergripande karaktär och disposition	18
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	18
Grönstruktur och offentliga rum.....	20
Trafik och gator	21
Teknisk försörjning.....	22
Hälsa och säkerhet	24
Avvägning mellan motstående intressen	25
Genomförande.....	25
Organisatoriska åtgärder.....	25

Tekniska och ekonomiska åtgärder	26
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Ledningsrätt	26
Ansökan om fastighetsbildning, kostnader med mera	26
Konsekvenser	27
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	27
Konsekvenser för fysisk miljö	27
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	28
Sociala konsekvenser	29
Fastighetsrättsliga konsekvenser	29

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



Vill du komma i kontakt med oss?

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för utveckling av nya verksamheter och detaljhandel, förutom livsmedelshandel, inom området där gällande detaljplan tillåter småindustri. Planbestämmelser föreslås som bekräftar befintliga verksamheter på kvartersmark så som räddningstjänstlokaler, lager, tekniska anläggningar samt befintlig allmän gata och parkmark.

Fler markanvändningar föreslås för att öka detta befintliga verksamhetsområdes attraktivitet. Ändringarna föreslås för att öka flexibiliteten och förutom verksamheter inklusive partihandel, räddningstjänst och tekniska anläggningar även tillåta viss detaljhandel. Livsmedelshandel tillåts inte då konsekvenserna i form av konkurrens med befintlig livsmedelshandel och markant ökad trafik, inte bedöms vara lämpliga i detta läge i Genarp.

Planområdet innehåller sammanlagt 5,0 ha kvartersmark varav 1,2 ha är ianspråktagen för lager, räddningstjänst, återvinningsstation samt tekniska anläggningar.

Det finns i dagsläget ca 3,9 ha mark för verksamheter kvar att bebygga. Det motsvarar åtminstone tio möjliga tomter på cirka 2000–4000 m².

Preciseringar av byggrätterna föreslås för att ta hänsyn till att diket kan svämma över vid skyfall

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för kulturmiljön eller negativt påverka siktlinjerna mot Genarps kyrka. Inte heller tillgängligheten till grönområden vid Höje å eller grönstråk till möjligt friluftsliv förändras.

Planområdets area: ca 6,8 ha

Kvartersmark: totalt 5,0 ha (varav 1,2 ha är ianspråktagen)

Allmän plats, gata och park, area: 1,8 ha

BTA verksamheter/kommersiell service: totalt cirka 26 600 m², varav befintlig lagerlokal cirka 558 m²

BTA offentlig service: Befintlig brandstation 828 m²

BTA tekniska anläggningar: Pumpstation 111 m², nätstationer 145 m²

Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för utveckling av nya verksamheter och detaljhandel, förutom livsmedelshandel, inom området där gällande detaljplan tillåter småindustri. Planbestämmelser föreslås som bekräftar befintliga verksamheter på kvarteretsmark så som räddningstjänstlokaler, lager, tekniska anläggningar samt befintlig allmän gata och parkmark.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande i delegation eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Handelsutredning Genarp, Niras 2020-01-16
- Särskild utredning begränsad handel, SBK Lund 2023-04-05
- Reningsutredning Kärrvallen, VA SYD 2023-03-29
- Översvämningsrisk Kärrvallen, SBK Lund 2023-10-13

Plandata



Översiktskarta för Genarp och flygbild över planområdet till höger.

Inledning

Läge

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Genarp, Västervång. Planansökan omfattar de kommunägda fastigheterna del av Genarp 3:3, Genarp 30:1 och Ängsullen 1. Med hänsyn till att de privatägda fastigheterna Genarp 1:117, Taggstarren 1 och Kärrsiljan 1 är belägna inom samma område är det lämpligt att låta dessa ingå i samma prövning.

Området avgränsas åt söder av Genvägen och ett bostadsområde byggt under 2019 och 2021, åt öster av fastigheterna Kärrvallen 6, 9 och 19, planlagda för småindustri, åt väster samt åt norr av Höje å och ej planlagd jordbruksmark.



Bild från nordost, utifrån åkerkanten vid Höje å mot planområdet och med Genarps kyrka i bakgrunden.

Befintliga verksamheter är Räddningstjänstens station, en liten transformatorstation, en större kopplingsstation/transformatorstation, ett lager, en pumpstation, en vattenkiosk och en återvinningscentral. Infrastrukturen i form av gator, cykelvägar med gatubelysning och parkmark är utbyggd enligt gällande detaljplan.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 6,8 ha.

Markägoförhållande

Fastigheterna Taggstarren 1, Kärrsiljan 1 och Genarp 1:117 är privatägda medan större delen, Genarp 3:3, Genarp 30:1 och Ängsullen 1 ägs av kommunen.

Initiativtagare till planen

Det är tekniska nämnden som har tagit initiativ till planen.

Tidigare kommunala ställningstagande

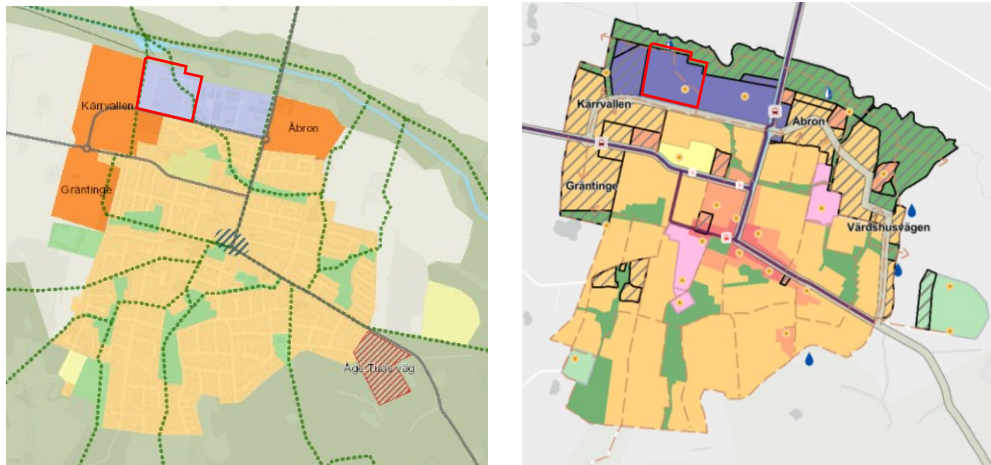
Planuppdrag

Byggnadsnämnden fattade beslut om planläggning 2022-09-20, § 119.

Översiktsplanering

Planförslaget följer riktlinjerna i Lunds kommuns översiktsplan, antagen 2018, samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekad som befintligt verksamhetsområde.

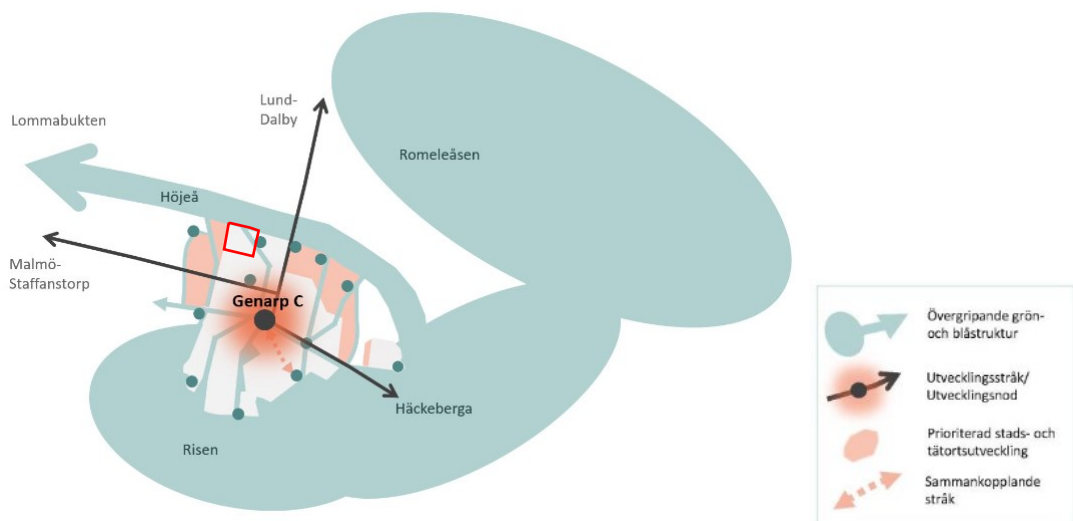
Planförslaget följer såvida översiktsplanens intentioner.



Utdrag ur gällande översiktsplan, **ÖP 2018** samt utdrag ur förslag till ny översiktsplan **ÖP 2025**.

Båda visar planområdet som verksamhetsområde (blåfärg) och områdena sydväst om som framtida bostadsområde (orange färg).

Arbete pågår med en ny översiktsplan, ÖP 2025. Samråd för den nya översiktsplanen pågår under våren 2024. I detta arbete ingår en fördjupning som föreslår en utvecklingsinriktning för Genarp.



ÖP Utvecklingsriktning 1-5. Planområdet markerat med rött. Planområdet ligger vid Höje å.

Förslaget till fördjupning av översiktsplanen visar fem punkter vad gäller utvecklingsinriktning för Genarp:

1. Ta avstamp i Genarps unika identitet och attraktionskraft som Romeleåsens pärla

Genarp kan utvecklas som besöksmål. Det är naturligt att orientera sig utifrån Genarps kyrka och Höje å. Dessa är tydliga i stora delar av Genarp och gör det lätt att hitta och veta var du är.

Gränszonen mot åker ska utformas så att det går att röra sig i åkerkanten. Genarp kommer att växa och bebyggas västerut men det kan ta generationer.

Gatuskyltar i Genarp är vita med röd text, det ger en identitet. Färgval för fönster, dörrar och plank kan vara Genarpsgrön (Björnstorpsgrön) och Genarps röd.

Bebyggelse med sadeltak, lador inte lådor, blir en anpassning till slättlandskapets arkitektur.

2. Utveckla och prioritera Höjeådalens friluftsliv och naturvärden
Höje å ska bli en framsida med goda kopplingar in i Genarp. Gång- och cykelvägar som leder genom planområdet till naturen längs Höje å ligger inom planområdet. Viktigt att byggnader placeras så att naturen längs åstråket känns lättillgänglig.

3. Utveckla centrum och stärk det flerkärniga Genarp
Genarp har nära mellan målpunkterna. Detaljhandel med livsmedel ska framför allt utvecklas kring befintliga dagligvarubutiker i centrum. Kärrvallens målpunkter för boende och besökare kan vara naturen vid Höje å, Vattenkiosken mitt i områdets norra del samt verksamheter som har produktion som kan visas upp och direktköp.

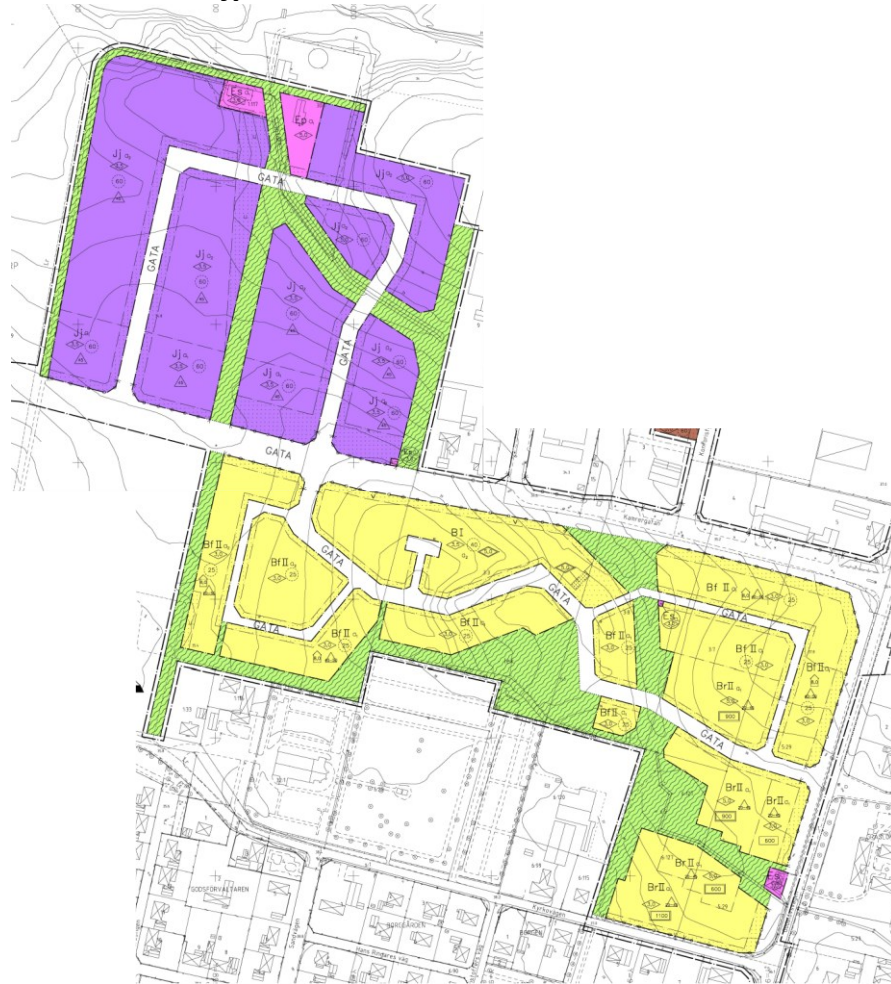
4. Stärk ett hållbart resande för boende och besökare genom en central mobilitetsnod
Busshållplatsen centralt i Genarp är den viktigaste mobilitetsnoden. Det ska även finnas goda kopplingar till föreslagna busshållplatser med pendlarparkering vid Kyrkovägen och Gödelövsvägen.

5. Stimulera näringslivsutveckling och ett breddat bostadsutbud
Målet är att verksamheter ska kunna etableras som lockar kunder från Genarp i första hand men även kunder som kommer via kollektivtrafik från hela Södra stambanans upptagningsområde till Genarp via ett byte. Detta kan ske när ny linje med direktbuss kopplar stationen i Burlöv till Genarp, planerad start i dec 2024.

Tidigare kommunala ställningstagande

Befintlig damm som ligger norr om planområdet har potential att utvecklas för att ta emot och rena större delen av dagvattnet från nästan hela Genarp. Ytan är utpekad i översiktsplanen som en potentiell plats för rening av dagvatten från Genarp.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplan för del av Genarp 8:9 mfl.

För planområdet gäller detaljplan för del av Genarp 8:9 mfl, PÅ64/99 Laga kraft 2006-03-29 som ändrades i planärendet PÅ 35/2016, P277, laga kraft 2017-06-16.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet består av ett verksamhetsområde där det idag finns ett par bebyggda tomter med lager respektive räddningstjänsten samt tekniska anläggningar. Utöver dessa verksamheter är planområdet inte bebyggt utan består främst av öppna gräsytor. Planområdet gränsar till åkermark i öster.



Bild mot norr från övergångsstället över Genvägen. Planområdet med lagerlokal till vänster, cykelvägen mot Höje å i mitten, pumpstation i vit byggnad mitt i bilden och Räddningstjänstens grå byggnad med röda portar i bakgrunden.



Återvinningsstationen.



Kopplingsstation för el och pumpstation för spillvatten.

Historik

Fram till att den gällande detaljplanen togs fram 2005 bestod planområdet av åkermark samt ett reningsverk som då var placerat i den norra delen av planområdet.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård M83 Björnstorp – Gödelöv. Motivet till riksintresset utgörs av ett kuperat odlingslandskap vid Romeleåsen med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet, sätesgården Björnstorp från senmedeltiden med omgivande slottslandskap samt medeltida kyrkor. Området omfattar Genarps stora kyrkobyggnad från 1599 - Skånes enda under 1500-talet nybyggda kyrka.

Fornlämning

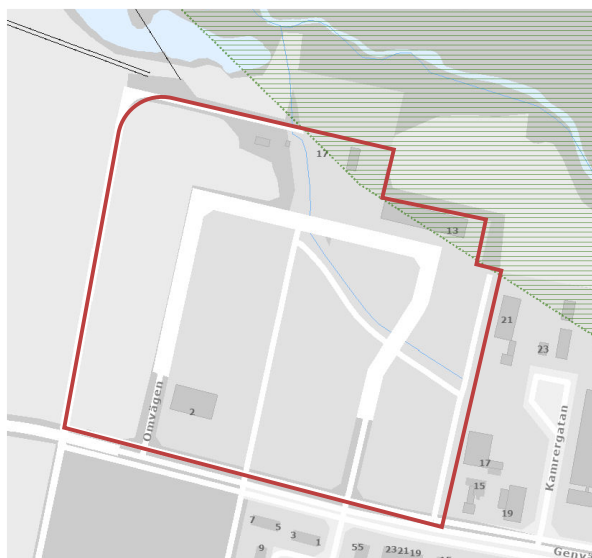
Inga kända fornlämningar förekommer.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Natur

Riksintresse för naturvård

Området tangeras av riksintresseområdet N87 Backlandskapet söder om Romeleåsen enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Den nordöstra delen av planområdet är bebyggd med räddningstjänst och pumpstation och kommer sannolikt inte att förändras av planförslaget.



Riksintresse för naturvård tangerar den nordöstra delen av planområdet.

Förutsättningar



Höje å med en 50 – 100 meter bred zon av naturmark på sidan mot planområdet.

Strandskydd

Höje å ligger cirka 65 meter norr om plangränsen.



Gräns för strandskydd markerat med streckad blå linje, strandskyddet sträcker sig norr om linjen.

Då Höje å passerar norr om planområdet berörs en liten yta i den norra delen av planområdet av strandskydd. Ytan är dock ianspråktagen av bebyggelse som hör till tidigare reningsverk. Strandskyddet återinträder när ny detaljplan antas och ersätter befintlig plan. När det återinträder berörs den nordligaste kanten av planområdet återigen av strandskydd. I 7 kapitlet 18 c § miljöbalken anges de särskilda skäl som får beaktas vid ett upphävande. Argumentation och skäl för upphävande inom planområdet framgår under rubrik Strandskydd under avsnittet Planförslag.

Grönprogram

Enligt Grönprogram för Lunds kommun angränsar värdefull natur, klass 3 högt värde, norr om planområdet. Höje å med omgivande trädridåer slingrar sig norr om planområdet. Målet är att gröna stråk för rekreation ska utvecklas längs ån och med kopplingar in i Genarp. Ett par sådana kopplingar berör planområdet, en gc-väg längs dagvattendike genom planområdet och en stig i kanten mellan åker och planområdet.

Grönstruktur och offentliga rum

Riksintresse för friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet FM14 Höje å från Genarp till Lomma enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresseområde för friluftsliv tangerar planområdet i norr.



Riksintresse friluftsliv berör den norra delen av planområdet.

Marken kring Höje å är intressant för friluftsliv. Gång och cykelvägar inom planområdet är viktiga för tillgängligheten till Höje å.

Topografi och vegetation

Planområdets höjder varierar mellan +33,41 meter över havet, möh, i nordvästra hörnet och +35,82 möh i sydöstra hörnet. Marken lutar således norrut mot den damm som ligger norr om planområdet. Vegetationen inom området består till största del av gräs. Inga större träd finns inom planområdet. Alléträd och buskar är nyplanterade.

Friytor och rekreation

Parkmarken inom planområdet innehåller belysta cykelvägar och gångvägar längs gränsen mot åkermark och natur. Dessa förbinder Genarps bostadsbebyggelse med naturen kring Höje å.

Service

Offentlig service

Inom planområdet finns räddningstjänstens station.

Utanför planområdet i Genarps centrum, söder om planområdet, finns förskola, en grundskola åk 4-9, äldreboende och bibliotek. I Genarps utkanter finns ett friluftsbad och en idrottsplats i västra respektive östra delarna. Apotek finns idag i form av apoteksombud samt i Staffanstorp samt Dalby.

Kommersiell service

Inom planområdet finns en lagerlokal för e-handel. Öster om planområdet finns bland annat bilservice och en lådfabrik liksom färgtillverkning och färghandel.

Utanför planområdet i Genarps centrum finns en småskalig service i form av livsmedelsbutiker och ett begränsat antal restauranger. I centrum finns även ett fåtal butiker samt frisör. Det finns två gym i Genarp. I dagsläget är detta ett rimligt utbud med tanke på underlaget.

Enligt handelsutredningen kan det vara bra för centrumets attraktivitet att samla dagligvaruhandeln men det är en betydande investering att omlokalisera handel som kan vara svår att räkna hem för handeln. Kommunen bör ha en kontinuerlig dialog med nuvarande livsmedelsbutiker om deras planer för Genarp. Restaurang och dagligvaruhandel har utvecklingsmöjligheter.

Förutsättningarna för att bedriva någon form av sällanköpsvaruhandel i Genarp är begränsade enligt utredningen. Främsta skälet är ett för litet kundunderlag, samt närheten till och konkurrensen från övriga handelsplatser i Malmö, Lund samt e-handeln. Dock kan det finnas underlag för enskilda butiker som svarar mot ett lokalt behov. Trots detta är det inget som säger att en duktig företagare inte kan lyckas ändå. Med rätt utbud, som även kan dra kunder utanför Genarp eller locka turister under sommaren kan fungera. Detta är dock svårt att räkna på.

Trafik och gator

Det finns ett väl utvecklat gatunät inom planområdet. Genvägen söder om planområdet leder trafiken i öst-västlig riktning inom Genarp. Den interna gatan Omvägen har två anslutningar mot Genvägen.

Dagens trafik utgörs idag av arbetsresor och transporter till de befintliga verksamheterna, resor till återvinningscentralen och besöksresor. För industriområden brukar inte personal- och besökstätheten vara särskilt hög och efterfrågan på cykelparkeringar brukar även vara låg.

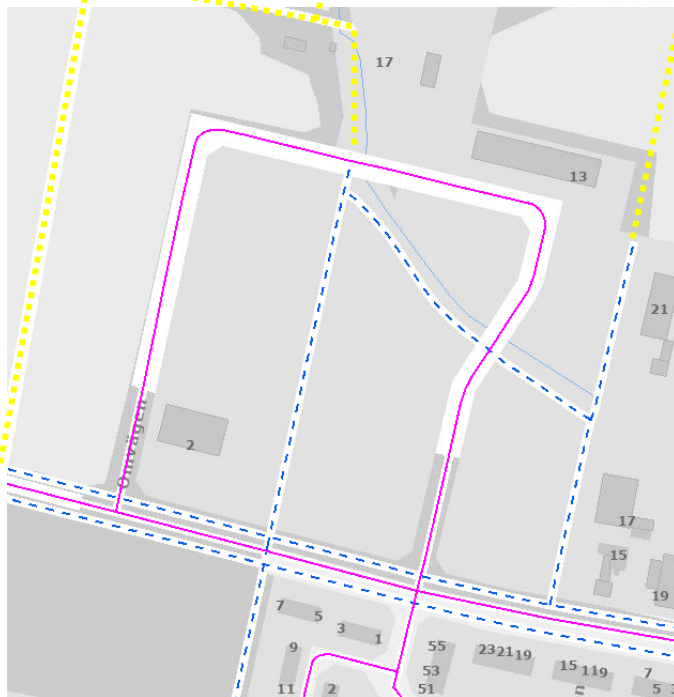
Förutsättningar

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av buss finns i Genarp. Bussar som förser Genarp med trafik går till Malmö via Staffanstorp respektive Lund via Dalby. Från planområdet är det cirka 400 meter till närmsta busshållplats vid Kyrkovägen. Det finns goda förutsättningar för hållbart resande till och från verksamhetsområdet.

Gång-, cykel- och motortrafik

Inom planområdet och i intilliggande omgivning är cykelnätet väl utvecklat. Cykelvägar kopplar området söderut mot centrala Genarp och mot övriga delar av byn.



De rosa linjerna visar gator och de streckade blå linjerna visar områdets gång- och cykelvägar. Gula linjer visar gångvägar mot Höje å.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet hos verksamheterna ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

Lunds kommuns nuvarande parkeringsnorm anger ett behov av 6 bilplatser/1000 m² BTA och 5 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA för industri och lager. Och för handel gäller 25 bilplatser/1000 m² BTA och 30 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna är placerade i det utbyggda vägnätet. Dagvattnet leds via dike och kulvert ut till dammen norr om planområdet.

Förutsättningar

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2033. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas innan den leds vidare till diket på allmän plats. Gatorna omhändertar dagvattnet i täckta dräneringsdiken i gatumark, vilka knyts samman och leds till diket. Befintlig VA-ledning i verksamhetsområdets västra kant ligger i en parkmarksremsa.

Markens beskaffenhet

Jordartskartan indikerar att planområdet utgörs av glacial finlera.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och avloppsledningar (dag-, spill och vattenledningar) finns på allmän platsmark, i gatunätet och längs gång- och cykelbanan inom planområdet. Befintlig pumpstation ligger på före detta reningsverkets tomt. Genarps spillvatten pumpas till Dalby och vidare mot Källbyverket.

Elledningar

På fastigheten Genarp 1:117 i planområdets norra kant finns en kopplingsstation/transformatorstation. Skånska energi planerar för att modernisera och förstärka elförsörjningen till Genarp med omnejd genom att bygga om elstationen. När stationen är klar kommer detta att möjliggöra att en hel del luftledning kan ersättas med markkabel. Det är två luftledningar med förgreningar norrut som är kopplade och leder till kopplingsstationen inom planområdet.

Högspänningskabeln som ligger i marken ganska rakt söderut från kopplingsstationen, rakt över kvartersmark, är tänkt att ersättas med en ny, grövre kabel under 2025. Den är tänkt att den förläggs längs GC-vägen söderut i mitten av området.

Renhållning

Inom planområdet ligger Genarps återvinningsstation. Befintliga verksamheter i övrigt har enskild avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger ca 4,6 km från rekommenderad färdväg för farligt gods som går söder om Dalby. Det innebär att planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods". De rekommenderade skyddsavstånd som redovisas i denna rapport har tagits fram med en fördjupad riskbedömning och kan således användas vid utformning av planer utan att det finns behov av ytterligare riskanalyser.

Buller

Det finns ingen extern påverkan på området av buller utifrån.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskmark 10–50 kBq/m³. Bostadsbebyggelse rekommenderas utföras radonskyddade.

Förorenad mark

Ingen marksanering behövs eftersom den bedömts som ren jordbruksmark sedan tidigare samt är schaktad och terrasserad.

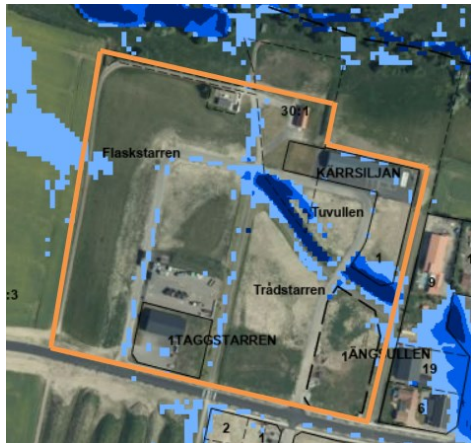
Grundläggning

Översiktlig markundersökning som gjordes i samband med tidigare planläggning visar att grundläggning normalt kan ske utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Golven i byggnaderna kan utföras fribärande eller som betonggolv på mark.

Området kring diket bör ej bebyggas. Detta område där organiska jordarter påträffats till ett djup överstigande 1,0 meter bör kompletteras med ytterligare undersökning och schaktbottenbesiktning innan grundläggning sker.

Eftersom förekommande jordlager mestadels är täta måste dagvatten avledas från området.

Översvämning och skyfall



Översvämningskartering Lunds kommun 2016. Hög infiltration

Maxvattendjup

- 0.1 - 0.3 m - Besvärande framkomlighet
- 0.3 - 0.5 m - ej möjligt att ta sig fram med motorfordon. Risk för stor skada
- > 0.5 m - Stora materiella skador, risk för hälsa och liv

Orange linje visar verksamhetsområdet



Översvämningskartering Lunds kommun 2016. Hög infiltration

Max ytvattenflöden i l/s/m

- 2.5 - 10
- 10 - 50
- 50 - 100
- > 100

Orange linje visar verksamhetsområdet

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Planläggning för ny bebyggelse ska inte försämra eller skapa översvämningsproblematik för omgivningen. Det ska istället alltid eftersträvas att i samband med planläggning förbättra skyfallshanteringen där det behövs. Bebyggelse på ej tidigare exploaterad mark ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Befintlig struktur och höjdsättning fungerar i stort sett bra utifrån ett översvämningsperspektiv, både utifrån höga vattenflöden i Höje å och vid skyfall. Där det finns en översvämningsrisk i förhållande till gällande detaljplan är nordost om befintligt dagvattendike, där byggrätter ligger fram till fastighetsgräns. Där visar Lunds kommuns översvämningskartering att dagvattendiket inte har kapacitet att ta allt vatten vid ett 100-årsregn och det riskerar att bli översvämning även på närliggande ytor. Därför är det lämpligt att ge diket plats att kunna översvämmas vid skyfall och inte riskera översvämma ny bebyggelse. Det är även lämpligt för att minimera risk för mer översvämning av bebyggelse uppströms genom ökad dämning i diket. Därför rekommenderas ett bebyggelsefritt område på 5 meter från befintligt dike samt en lägsta färdigt golv höjd på ny tillkommande bebyggelse intill diket.

Förutsättningar



Räddning

Planområdet bedöms ligga inom normal insatstid med god tillgänglighet från omgivande gatunät.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsfördordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen.

Planförslaget innebär mycket små förändringar jämfört med gällande detaljplan. Riksintressen för kulturmiljö, naturvård och friluftsliv berörs och hanteras i planen, liksom strandskydd. Strandskydd ska upphävas inom kvarteretsmark inom planområdet.

Ingen eller ringa påverkan på siktlinjer mot Genarps kyrka eftersom byggnadernas höjd begränsas. Risker med skyfall har hanterats i planförslaget genom utökat bebyggelsefritt område. Människors hälsa anses inte påverkas av ett plangenomförande. Då planområdet redan har byggts ut med vägar, ledningar och diken för dagvattenhantering är förutsättningarna goda för att ett framtida genomförande kan göras utan påverkan på miljön. Det föreslås därför att en formell miljöbedömning enligt MB inte genomförs.

Länsstyrelsen, de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar som kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planområdet är tidigare planlagt för verksamheter/industri och kommer så förbli. Skillnaden mot gällande plan är att även detaljhandel tillåts förutom livsmedelshandel. Livsmedelshandel tillåts inte då konsekvenserna i form av konkurrens med befintlig livsmedelshandel och markant ökad trafik, inte bedöms vara lämpliga i detta läge i Genarp.

Verksamhetsområdet omfattar sex kvarter, grupperade kring en genomfartsslinga.

Inom planområdet får byggnader på totalt cirka 26 600 m² totalarea, BTA, byggas. Kvarteren kan indelas i varierande tomtstorlekar. Indelas kvarteren i tomter om ca 3 500 m² rymms inom det verksamhetsområdet ca 15 tomter.

- Kvartersmark för Verksamheter och Detaljhandel förutom livsmedelshandel
- Kvartersmark för Räddningstjänst
- Kvartersmark för Teknisk anläggning, nätstation och pumpstation
- Allmän platsmark för Gator och Park *inklusive gc-väg och dike*

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planförslaget innebär att både verksamheter och handel möjliggörs inom planområdet genom att användningen ändras från Småindustri [Jj] till Verksamheter (Z) och Räddningstjänst (U) samt att även tillåta handel förutom livsmedelshandel [H₁]. Dessutom behålls områden för tekniska anläggningar (E).

Inom mark som är planlagd för tekniska anläggningar (E) finns det en kopplingsstation (145 m²), två transformatorstationer och en pumpstation (111 m²). På sikt finns behov av ännu en transformatorstation och eventuellt ytterligare pumpstation. Dessa ska kunna rymmas inom marken betecknad med E.

I markanvändningen Verksamheter (Z) ingår områden för service, lager, återvinningscentral, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan samt komplement till verksamheterna. Inom planområdet finns redan en befintlig lagerlokal (558 m²) samt en återvinningsstation.

Användningen Räddningstjänst (U) innefattar räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål samt komplement till verksamheten. Räddningstjänstens brandstation (828 m²).

Planförslag

Användningen Detaljhandel (H₁) ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster samt komplement till handeln. I detta fall med tillägget att detaljhandel är tillåten förutom med livsmedel.

Tomterna föreslås att få bebyggas med 60 % byggnadsyta.

Marken inom området är kuperad med lågpunkten längs diket och med stigning åt söder och väster. Genom att föreslå begränsningar i tillåten byggnadshöjd samt bestämmelse kring byggnadernas utformning bedöms påverkan på vyn utifrån landskapet norrifrån mot kyrkan kunna begränsas.

För att minska påverkan på riksintresse för kulturmiljövården föreslås att tillåten nockhöjd begränsas till +43,0 meter över nollplanet vilket innebär cirka 8 meters nockhöjd mätt från marken för de högre belägna tomterna. För fastigheterna närmast Höje å föreslås 7,0 meter som högsta totalhöjd mätt från marken. Tak ska utföras som sadeltak och lutningen föreslås vara minst 23 och maximalt 45 grader.

Byggnaderna kan placeras fritt inom byggrätten. Begränsningar i markanvändningen föreslås i form av förgårdsmark markerad med prickar på vardera sidan om gatan samt längs det dike som passerar diagonalt genom verksamhetsområdet. Det föreslås 6 meter förgårdsmark mot gata för att byggnader inte ska skymma sikten vid utfarter och för att hålla en enhetlig linje mot gatan.

Förslag på planbestämmelser:

Z	Verksamheter
H ₁	Detaljhandel förutom livsmedelshandel
U	Räddningstjänst
E	Teknisk anläggning
h ₁	Högsta tillåtna nockhöjd är +43,0 meter över nollplanet.
h ₂	Högsta tillåtna totalhöjd 7,0 meter
o ₁	Tak ska utformas som sadeltak med minst 23 grader och högst 45 grader
e	Byggnadsarea maximalt 60 % av fastighetsarean
prickar	Marken får inte förses med byggnad

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park, vegetation och natur

Genom området finns tre parkstråk två i nord – sydlig sträckning, ett av dessa längs östra kanten av planområdet, samt ett parkstråk längs befintlig dike i öst – västlig sträckning. En parkremsa är förlagd i områdets norra och västra gräns, vilket gör att ett promenadstråk runt området tillskapas.

De gröna stråken inom planen ligger så att det ska vara enkelt att röra sig trafikskyddat mellan kvarteren. De gröna gc-vägarna och stigarna lockar till att vandra och cykla till naturen längs Höje å. Det är lätt för besökare att hitta tack vare siktlinjer genom området. Den tydliga skogsridån längs ån och Genarps kyrka ger riktning och visar var man är.

Norra delen av planområdet är naturskönt invid Höje å och miljön är attraktiv för friluftsliv. Området ingår inte i planområdet men möjlighet finns att förstora befintlig damm och fördröja dagvatten samt att skapa stråk för vandring längs ån och koppla samman slingor i Genarps utkanter.

Strandskydd

För ett genomförande av planen krävs att strandskyddet upphävs. Kommunen beaktar de särskilda skäl för upphävande som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Det särskilda skäl som är aktuellt för planområdet är att strandskyddet kan upphävas eftersom området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planerad bebyggelse tar inte i anspråk mer yta än den i gällande plan och det område som berörs av upphävandet av strandskyddet är i huvudsak sedan länge bebyggd miljö och hårdgjord för parkerings- och angöringsytor och är inte längre allemansrättsligt tillgänglig. Den nya sträckningen för strandskyddet följer kvartersmarkens gränser norrut.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att, mellan strandlinjen och byggnaderna, säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Längs åsträckan hålls även fortsättningsvis en bred passage fri. Avståndet är som minst ca 70 meter. Med ovanstående resonemang bedömer stadsbyggnadskontoret att strandskyddet ska upphävas inom kvartersmarken. Ytan där strandskyddet genom planen avses upphävas, markeras med administrativ gräns och regleras med a i plankartan.

Förslag på planbestämmelse:

PARK Anlagd park

Planförslag

gc-väg	Gång och cykelväg
utfart ₁	Utfart från teknisk anläggning är tillåten
a ₁	I område inom administrativ gräns avses strandskydd upphävas. (PBL 4 kap 17 §)

Trafik och gator

Den trafik som sker till industriområden består främst av arbetsresor, enstaka besökare och transporter, till skillnad mot handelsområden som genererar mer besöks trafik. Beroende på typ av butik kan antalet anställda och besökare variera.

Då planförslaget planeras för handel utan livsmedel antas att en parkeringsplats för sällanköpshandel omsätts ca 3 gånger per dygn. Detta innebär att trafikstringen i området blir mellan ca 200–2000 fordon/dygn. Om fördelningen mellan industri och handel är 70/30 ger det drygt 700 fordonsrörelser per dygn. Andelen tunga transporter till området bedöms utgöra ca 10 %.

Parkeringsnormen ger möjligheten att samnyttja parkeringsplatser och verksamheternas faktiska parkeringsbehov utreds närmare i bygglovsskedet.

Trafikalstring	Antal p-platser	Omsättning plats per dygn	Fordonsrörelser per dygn	Andel tung trafik
<i>Industri/lager</i>	160	1	160	10 %
<i>Handel</i>	665	3	1995	10 %
<i>Industri/lager och handel (70/30)</i>	112+200	1/3	712	10 %

Beräknad trafikstring.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Gatunätets utformning förändras inte utan föreslås vara kvar även efter planens genomförande. Detaljplanen möjliggör för att bevara de utfarter som finns inom området.

Angöring till verksamheter ska vara tillgängliga och ske max 25 m från entré.

Parkeringsnorm och parkering

Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småindustri och handel är det troligt att det kommer finnas en fördelning mellan dessa. Bedömning har gjorts att ca 70 % av BTA kommer utgöras av industri/lager och att 30% kommer att utgöras av handel. Detta skulle då resultera i ett totalbehov på 312 bilparkeringsplatser och 332

cykelparkeringsplatser inom planområdet. Dessa parkeringsplatser kan fördelas på respektive tomt. Detaljerad utredning om antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar får göras i bygglovsskedet.

Tillgängliga parkeringsplatser ska finnas max 25 m från entré.

Behov	Industri/lager	Handel	Industri/lager och handel (70/30)
<i>Bilparkering</i>	160	665	312
<i>Cykelparkering</i>	133	798	332

Beräknat behov för bil- och cykelparkering.

Förslag på planbestämmelser:

GATA Gata

j1 Utfart, infart, lastning och lossning mot Genvägen är inte tillåten

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Grundläggning kan normalt ske utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Områdena längs diket, både de öppna och de kulverterade delarna, är dock inte lämpliga att bebygga.

El och tele

Serviseledningar för el och tele finns idag förlagda i gatumark och kvartersmark.

I anslutning till verksamhetsområdets norra gräns finns i dag en kopplingsstation/transformatorstation. Från kopplingsstationen utgår två högspänningslinjer (20 kV), en linje in mot Genarp samt en linje mot befintligt verksamhetsområde. Befintlig kopplingsstation planeras att byggas om inom befintlig tomt.

Det kommer inledningsvis behövas en krafttransformator, större än de som sitter i de mer vanliga nätstationerna. I framtiden kan det behövas två.

Projektet med att bygga om kopplingsstationen till en transformatorstation/fördelningsstation kommer i stora drag endast pågå på själva fastigheten.

I gällande detaljplan tillåts endast en byggnadshöjd på 3,0 meter som uppfyller dagens byggnad. En högre höjd behövs för de nya byggnader som behövs när elstationen byggs om. En totalhöjd om 7,0 meter har

införts för att ge möjlighet till större installationer men inte tillåta alltför höga byggnader som skulle skugga den värdefulla naturmarken norr om planområdet.



Exempel på transformatorstorlek (uppställd utomhus) som kan bli aktuell inom planen.

Det finns en transformatorstation i planområdets södra kant som tillhandahåller el till bostadsområdet söder om planområdet. Ytterligare en transformatorstation behövs inom planområdet. Den föreslås placeras inom område för teknisk anläggning i planområdets norra del.

Förslag på planbestämmelse:

h₂ Högsta tillåtna totalhöjd 7,0 meter

Dricksvatten och spillvatten

Ledningar för dricksvatten och spillvatten finns förlagda i Omvägen, gatan inom planområdet.

Inom planområdet finns en pumpstation för spillvatten som ska bevaras och ha möjlighet att utvecklas eller kompletteras med en ytterligare pumpstation inom området för teknisk anläggning.

Dagvatten

Markens beskaffenhet inom planområdet är sådan att infiltration av dagvatten på den egna fastigheten inte bedöms som lämpligt. För området föreslås därför åtgärder för att samla dränerings- och dagvatten på den egna fastigheten innan det leds vidare till diket. Systemen bör förses med olje- och slamavskiljare för att förhindra att förorenat vatten når Höje å.

Renhållning

Verksamheterna inom planområdet ska anordna enskild avfallshantering.

Övriga ledningar

För Genarps samhälle finns ett lokalt fjärrvärmesystem som eventuellt kan nå planområdet.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Verksamheter som tillåts inom planområdet ska inte ha någon större omgivningspåverkan eller generera farligt gods transporter.

Vatten

Recipienten Höje å är generellt sett påverkad av för höga halter näringsämnen men även av morfologiska förändringar. Genom rening av dagvatten från samhället kan bidragande positiv effekt fås genom minskade utsläpp av näringsämnen.

Det finns en reningsdamm norr om planområdet som tar emot dagvatten från stora delar av Genarp, även planområdet. Enligt den reningsutredning som är utförd räcker dammens befintliga yta för rening. Viss tillkommande yta behövs troligen för att öka fördröjningen. Det finns avsatt en yta bredvid den befintliga dammen som skulle kunna möta det eventuella tillkommande ytbehovet för fördröjning. Denna utökning kan ske utan detaljplaneläggning av dammen.

Översvämning och skyfall

Den sydöstra delen av diket genom planområdet korsas av en väg vars lägsta punkt har höjden +33,5 meter över havet (möh). Att ha ett bebyggelsefritt område på cirka 5 meter från diket och en tillåten lägsta färdigt golvhöjd på +33,8 möh (3 dm över lågpunkt i vägen) ska vara tillräckligt för att säkerställa att ny bebyggelse inte tar skada, eller försämrar uppströms. Vägen vid den norra delen av diket ligger på +33,1 möh.

Samma resonemang med 5 meter bebyggelsefritt område närmst diket och en lägsta färdigt golvhöjd på +33,8 möh föreslås för hela planområdets kvartersmark utom för de tekniska anläggningarna (E). De tekniska anläggningarna kan utföras friare. Detta ska vara tillräckligt för att säkerställa att ny bebyggelse inte tar skada eller försämrar översvämningssläget uppströms.

Förslag på planbestämmelser:

- | | |
|----------------|---|
| prickar | Marken får inte förses med byggnad |
| f ₁ | Huvudbyggnad ska ha en golvhöjd på minst 33,8 meter över nollplanet |

Genomförande

Räddning

Särskilda åtgärder avseende räddning bedöms inte nödvändiga.

Avvägning mellan motstående intressen

Eftersom marken redan är planlagd och förberedd för verksamheter samt utbyggd med gator och parkstråk finns inga tydliga motstående intressen. Planområdet har redan bebyggts med några verksamheter och tekniska anläggningar. Fortsatt utveckling av verksamheter är lämplig.

Fler markanvändningar föreslås för att öka detta befintliga verksamhetsområdes attraktivitet. Ändringarna föreslås för att öka flexibiliteten och förutom verksamheter inklusive partihandel, räddningstjänst och tekniska anläggningar även tillåta viss detaljhandel. Livsmedelshandel tillåts inte då konsekvenserna för befintlig livsmedelshandel och markant ökad trafik, inte bedöms vara lämpliga i detta läge i Genarp. Kommunen arbetar för utveckling i kommunens byar där ett fungerande centrum värdesätts.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman inom planområdet.

Avtal

Markanvisning sker enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning. Köpeavtal kommer att upprättas efterhand som kommunen säljer tomter.

Behovet av rening av dagvatten ska utföras av respektive verksamhet.

Tillståndsprövning och dispenser

Strandskydd inom kvartersmarken föreslås upphävas i och med denna plan.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Åtgärder på allmän plats är inte aktuell eftersom marken redan är utbyggd.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planområdet innehåller sammanlagt 5,0 ha kvartersmark varav 1,1 ha är ianspråktagen. Det finns i dagsläget ca 3,9 ha mark för verksamheter kvar att bebygga. Det motsvarar åtminstone tio möjliga tomter på cirka 2000–4000 m².

Fastighetsbildning

Kvartersmark i detaljplanen kan delas upp i för ändamålen lämpliga fastigheter.

E-områden kan avstyckas till egna fastigheter.

Om väsentliga behov för officialservitut föreligger kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Gemensamhetsanläggningar

Om det finns gemensamma anläggningar/utrymmen inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt

Rätt att framdra ledningar kan upplåtas med ledningsrätt inom allmän platsmark och inom u-område på kvartersmark. Ledningsrätt kan också upplåtas inom E-område. Ledningsrätt prövas i enlighet med Ledningsrättslagen (1973:1144).

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader med mera

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Eftersom det inte finns tydliga motstående intressen uppstår inga olägenheter. Planförslaget bedöms inte ge upphov till konkurrens med befintlig handel.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintressen.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Kyrkan dominerar det flacka landskapet och är av stor betydelse för avgränsning av riksintresseområde för kulturmiljö.

Väsentliga vyer att värna om är vyn västerifrån längs vägen från Kyrkheddinge mot kyrkan samt vyn från norr och Gödelövs kyrka och boplatz mot Genarps kyrka samt från väg 807 på sträckan innan Björnstorps kors mot kyrkan. Vyn västerifrån mot kyrkan påverkas inte av exploateringen. Vyn mot kyrkan norrifrån är i och med att angränsande befintligt verksamhetsområde har etablerats, redan påverkad.

Genom att begränsningar i tillåten byggnadshöjd föreslås samt bestämmelse kring byggnadernas utformning bedöms påverkan på vyn norrifrån mot kyrkan kunna begränsas.

Skyddade områden

Strandskydd inom kvartersmarken föreslås upphävas i och med denna plan.

Grönstruktur och offentliga rum

Inga förändringar planeras för parkmark och gator inom planen. Kontakten med omgivningarna påverkas inte heller.

Natur och biologisk mångfald

Genarp har god tillgång till rekreationsmark, framför allt söder och syost om orten. Norrut är kontakten mellan bebyggelsen och jordbruksmarken och Höje å dålig. Höje å dalen är en stor tillgång som rekreationsområde. Planförslaget innebär att tillgänglighet till Höje å:s dalgång bevaras.

Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids.

Vattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras under förutsättning att dagvattenanläggningar sköts för att bibehålla sin renande förmåga. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

De förändringar i markanvändning som kommer ske i och med planförslaget bedöms vara så små att de inte kommer ge någon betydande förändring i föroreningsbelastning, detta då området redan idag är utsatt som verksamhetsområde.

Dagvatten

Planförslaget medför inga konsekvenser på grund av förändringar vad gäller dagvattenhanteringen.

Strandskyddsområde

Det aktuella planförslaget omfattar samma mark som gällande detaljplans norra del. Att strandskyddet upphävs i delar av planområdet som varit ianspråktaget under lång tid bedömer stadsbyggnadskontoret vara en förutsättning för utveckling av området.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Verksamheter med större skyddsavstånd är inte tillåtna inom planområdet och sannolikheten för farligt gods transporter är låg.

Buller

Enligt trafikberäkningen är tillkommande trafikmängd liten. Trafikens ljudnivå kommer att vara låg och påverkar inte omgivande bostäder.

Markradon

Inga konsekvenser av radon för boende eftersom bostäder inte tillåts inom planområdet.

Skyfall och översvämning

Planförslaget har tagit hänsyn till risken för skyfall och översvämning och planförslaget bedöms inte ha någon påverkan.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn förväntas nyttja de gång- och cykelvägar som korsar planområdet för att nå naturen vid Höje å. Siktlinjerna från Genvägen och belysning gör att dessa gång- och cykelvägar känns trygga.

Service

Planförslagets påverkar inte behovet av service.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen innebär att lagens krav, på att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med lov och startbesked för bygg- och markarbeten. Om genomförandet innebär att befintliga byggnader ska ändras eller vid nybyggnation inom redan ianspråktaga tomter kan kraven komma att undantas helt eller delvis.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen kan avstycka och sälja fastigheter. Med ansökan om avstyckning följer lantmäterikostnader.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt