



SVEDALA KOMMUN

2010-03-30
Dnr: 09.448

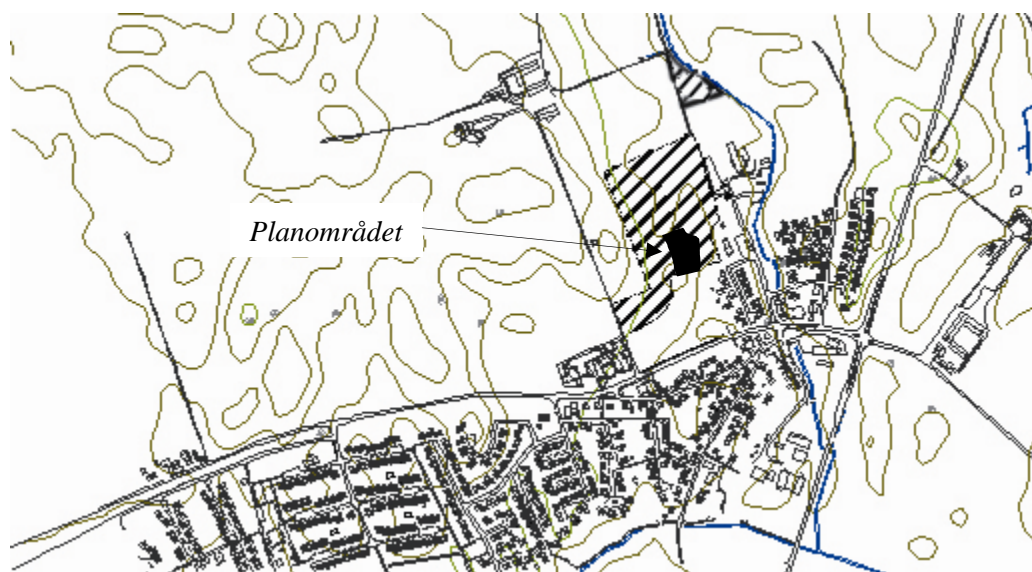
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Tejarp 6:107 m fl
”Seniorbostäder” i Klågerup, Svedala kommun, Skåne län
(enkelt planförfarande)

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning med
behovsbedömning av MKB
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Följande dokument och
utredningar som togs fram till dp
Vinninge 2:18 m fl gäller för
detaljplanen:
Planprogram
Samrådsred. över planprogram
Behovsbedömning av MKB
Kvalitetsprogram
Trafikutredning
Riskanalys
Utredn. av rödlistad art ”blåtåg”
Kulturmiljöanalys
Arkeologisk utredning

*Orienteringskarta*

Strecket område motsvarar detaljplan för del av ”Vinninge 2:18 m fl” i Klågerup, antagen av Kommunfullmäktige 2007-06-11, Laga kraft 2007-07-11,

dnr 05.431. Det nya planförslaget innebär att ett mindre område av detaljplanen, svart markering, ändras från enbostadshus till en sammanhängande gruppbebyggelse för seniorer s.k. 55+ boende.

**PLANENS SYFTE
OCH
HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att exploatera del av fastigheten Vinninge 2:18 med 20 radhus i en sammanhållen gruppbebyggelse samt med gemensamhetshus, miljöhus och carportar.

MILJÖPÅVERKAN

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har därför gjorts enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Behovsbedömningen har gjorts med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning (MKB) behövs därför inte.

**FÖRENLIGHET MED
3, 4 och 5 Kap MB**

Planområdet var redan i översiktsplan 1990 avsatt för bostadsbebyggelse. Området gränsar till områden av riksintresse för naturvård (område N33 i naturvårdsverkets beslut 1989-02-07) samt område av riksintresse för kulturminnesvård (M116).

Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Vid planering ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3§. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon samt partiklar i utomhusluften (PM10).

Den nya bebyggelsen bedöms ej medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

**PLANDATA
Lägesbestämning och
områdes-
förutsättningar**

Planområdet, som består av fastigheterna Tejarp 6:107 t o m 6:114 samt gatemark inom Tejarp 14:1, ligger på en backsluttning i norra delen av Klågerup mellan äldreboendet Solgården i väster och befintlig villabebyggelse i öster. Detaljplanen omfattar ett centralt kvarter inom ett område som detaljplanerades 2007, som avses bebyggas med enfamiljsbostäder. Fyra av de ca 80 tomterna är bebyggda (hösten 2009). Området begränsas av Tejarpsvägen i väster, oexploaterade delar av Vinninge 2:18 i norr, markväg i öster (gammal banvall) samt Malmövägen i söder.

Detaljplanen innebär att 8 tomter för enfamiljsvillor, i den mittersta delen av området enligt detaljplanen för "Vinninge 2:18" som vann laga kraft 2007, ombildas till 20 st bostadsrättslägenheter belägna på en tomt.

På del av de norr om liggande fastigheterna Tejarp 6:133 och 6:137 förläggs carportar och p-platser. För tillfartsgatan i norr inom kvarteret tas del av Tejarp 14:1. I söder ansluter lokalgata till kvarteret som ligger kvar på kommunens fastighet Tejarp 14:1. Fastighetsgränserna i det norr om liggande kvarteret regleras så att de sex tomterna närmast detaljplanen får en likartad storlek.

Areal	Planområdets areal är ca 0.7 ha.
Markägoförhållanden	I planen ingår fastigheterna Tejarp 6:107 t o m 6:114 och delar av Tejarp 6:133 och 6:137 som är privatägd mark. Delar av fastigheten Tejarp 14:1, som är i kommunal ägo, ingår i planen.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Länsstyrelsens Bedömning. Utdrag från Länsstyrelsens planeringsunderlag

Backlandskapet söder om Romeleåsen

Klass : 1

Motiv : Terrängform Mångformighet

Naturvärde : L N B Z G R K

Källor : A B76

Areal: 10290 ha

Naturminne:

Bantistel (1994)

Beskrivning

Backlandskapet sydväst om Romeleåsen har en för landet ovanligt välutvecklad dödstopografi. Det täcker Alnarpsänknan och jorddjupet är mycket stort, mer än 120 meter. Hur de kuperade storformerna uppkommit är inte klarlagt, men backlandskapet är av utomordentligt betydelse för den vetenskapliga forskningen och undervisningen för tolkningen av isrörelser och isavsmältning.

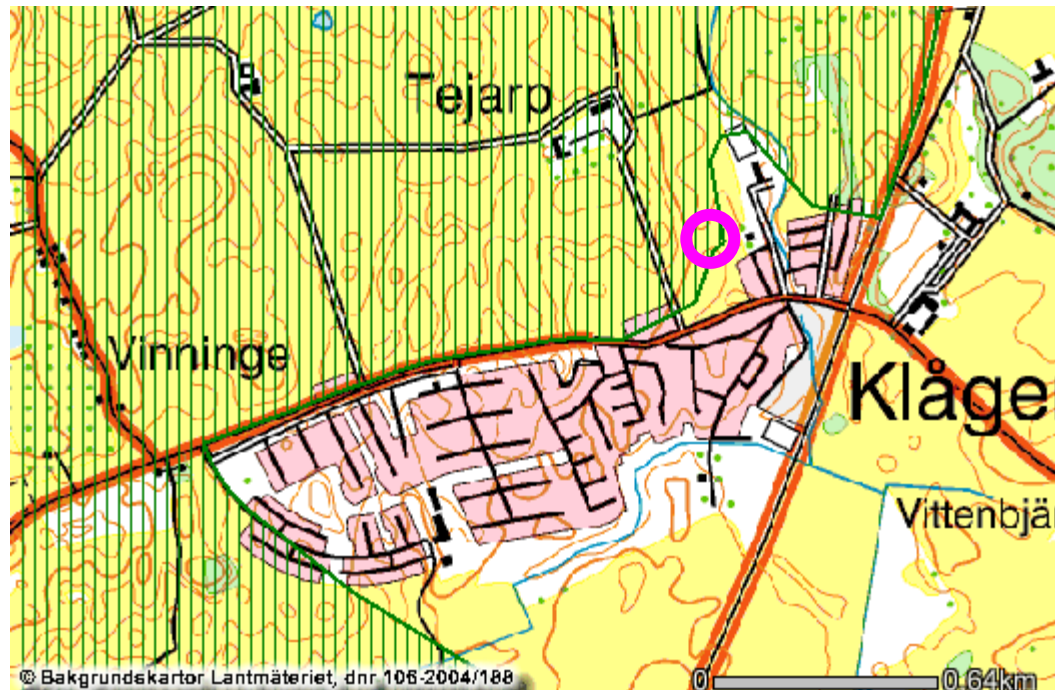
De kvartära lagerföljderna är komplexa. Olika moräntyper förekommer och på kullarna finns sk platåleror avsatta i uppdämda issjöar. I samband med avtappningen av issjöarna har många raviner uppkommit. Kvardröjande isblock har också skapat många dödisgropar, som sedan vuxit igen till kärr och torvmarker. De flesta av dessa små torvområden är numera utbrutna och åter vattenfyllda. Områdets jordarter - moränleror - är mycket bördiga och landskapet är därför uppodlat, särskilt i nordväst. Detta medför att terrängformerna här är lätt iakttagbara. Där en sandigare moräntyp är förhärskande är uppodlingsgraden lägre och landskapet mer skogbevuxet.

Utbredda ädellövskogar med inslag av granplanteringar finns i anslutning till de stora godsena Torup, Skabersjö och Börringekloster. Flera sjöar bidrar till landskapets mångformighet, bl a Yddingesjön, Fjällfotasjön och Eksholmssjön.

Odlingslandskapet är en mosaikartad miljö med mycket lång bosättningskontinuitet. Området kring Skabersjö och Yddinge har alltsedan förhistorisk tid varit av betydelse, vilket flera boplatslämningar från stenåldern och järnåldern vittnar om. Under senmedeltiden tillkom flera andra sätesgårdar, bl a Torup och Hyby. Storgodsena och slottsmiljöerna har således under mycket lång tid satt sin prägel på odlingslandskapets utveckling.

Backlandskapet är unikt och av såväl nationellt som internationellt geovetenskapligt värde. Landskapsbilden är synnerligen tilltalande och i stora delar utan motstycke i landet. De stora lövskogarealerna är av utomordentligt

stor betydelse för allmänhetens friluftsliv och vissa delar har mycket hög besöksfrekvens. Mångfalden av naturmiljöer medför dessutom ett synnerligen rikt och varierat växt- och djurliv med ett stort antal rödlistade arter.



Rastrerat område visar backlandskapet söder om Romeleåsen

Översiktliga planer

Enligt antagen fördjupad översiktsplan för Klågerup 2002 är planområdet avsatt för bostadsbebyggelse.

Beskrivning som gavs i detaljplanen ”Vinninge 2:18 m fl” beträffande områdets avgränsning i ÖP 2002; Länsstyrelsen angav i sitt remissvar över översiktsplanen att riksintressen för natur- och kulturmiljö kommer att påverkas av utbyggnaden. De gränser som angavs i översiktsplanen för olika intresseområden accepterades inte av Länsstyrelsen, utan dessa har därefter uppdaterats. Som en följd av detta utarbetades ett planprogram 2006-02-24 med syfte att klargöra den föreslagna utbyggnadens konsekvenser för riksintressen avseende kultur- och naturmiljö, samt beskriva hur nybebyggelse kan anpassas till befintliga riksintressen.

Gällande planer

Området ligger inom tidigare detaljplanelagt område för ”Vinninge 2:18 m fl” (laga kraft 2007-07-11) och angränsar i söder till detaljplan för ”Tejarp 6:25 m fl” (laga kraft 2007-07-11). I öster gränsar det till ”Ändring och utvidgning av stadsplan för Klågerup” (laga kraft 1987-01-23) och i sydväst till ”Stadsplan för Tejarp 4:25 m fl.” (laga kraft 1979-02-06).

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Inom detaljplanen utgörs marken av kuperad mark belägen enligt grundkartan på höjder mellan +17,41 och +19,36, delvis bevuxen med gräs

och delvis utan vegetation. Projekterad gatumark ska följas vid höjdsättningen inom området (*Projekteringsritning, Vinninge 2:18, Veidekke, 2008-04-28*). Gator och ledningar är delvis anlagda inom området men ej färdigställda.

Villaområdet utanför kvarteret som är under exploatering ska avgränsas med vegetationsridåer mot åkermarken, för att rama in området och skapa spridningskorridorer för flora och fauna.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning utfördes 2001. Undersökningen indikerar på relativt goda geotekniska förutsättningar för lätt bebyggelse. I lågpartierna finns dock vanligen tjockare organiska ytlager än normalt. Undersökningen anger också att i den norra delen av planområdet bör en detaljerad undersökning utföras för att utröna om det är ekonomiskt försvarbart att bebygga denna del. Det rekommenderas att ägna dag- och grundvattenfrågorna särskild uppmärksamhet. Marken förutsätts kunna användas efter utbyte av olämpliga jordarter.

Radon

All mark inom Svedala kommun betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Man bör dock beakta risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning. En planbestämmelse har lagts in som anger att radonskyddad respektive radonsäker grundkonstruktion skall utföras, vilket ska säkerställas senast i samband med bygglovsskedet. För att fastslå grundutförandet ska radonmätningar göras senast i bygglovsskedet.

Fornlämningar

Planområdet ligger i närheten av Tejarps medeltida bytomt. En arkeologisk utredning har gjorts. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten, skall arbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med bestämmelserna i lagen om kulturminnen 2 kap 10 §.

Byggnadskultur och Gestaltning

Intill den planerade gruppbebyggelsen är fyra stycken nybyggda enfamiljshus, putsade stenhus, uppförda. Totalt rymmer kringområdet på backslutningen ca 70 enbostadshus. Avsikten är att gruppbebyggelsen ska smälta in väl med villabebyggelsen. Bebyggelsen med sina putsade fasader i vitt eller ljusgrått ska ha en låg skala.



Inspirationsbild från Bunkeflostrand, sept 2009.



Inspirationsbilder från Bunkeflostrand, sept 2009.



Förslagsskiss, plan; Alfa Stenhus i samverkan med LWLJ Arkitekt konsult.



Vy över planområdet från sydväst; Alfa Stenhus i samverkan med LWLJ Arkitekt konsult.

Alla lägenheter får tillgång till öppna uteplatser i väster. Avskärmande plank mellan uteplatserna, enligt illustrationskarta och i enhetligt utförande inom området, får uppföras till en höjd av 1.40 m. Uppstickande murar ska inte vara synliga från gata. Stödmurar och plank ska redovisas i bygglov. Stödmurar skall sluta 50 cm från gata för att möjliggöra att häck kan planteras framför ev. stödmur.

Planområdet rymmer 20 st lägenheter om ca 100 kvm styck som planeras som bostadsrätter. Gruppbebyggelsen avses för seniorer, 55+.

Dagvattenhantering

Ett ekologiskt tänkande med miljöansvar ska råda inom området. Ett miljöhus för sortering av avfall i olika fraktioner ska finnas centralt inom området. Husen ska ha pulpettak med sedumbeläggning s k ”grönt tak” som tar upp regnvatten. Därmed minskas belastningen på dagvattensystemet. De gröna taken ska slutta in mot gårdsutrymmet och ge gården intryck av en grön dal. Så stor andel som möjligt ska avsättas som klippt gräsmatta, d v s hårdgjorda ytor ska minimeras speciellt med tanke på omhändertagandet av dagvatten.



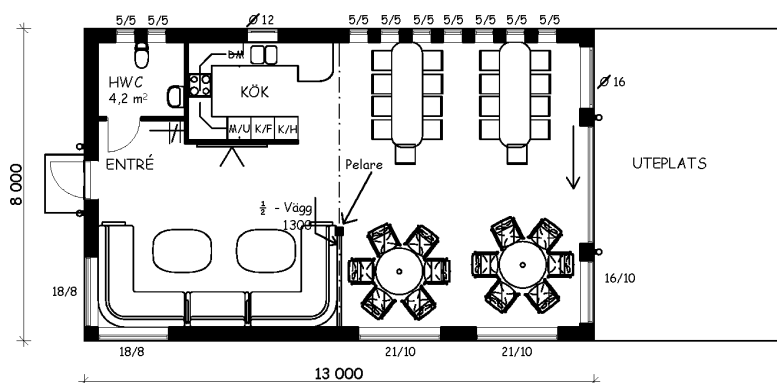
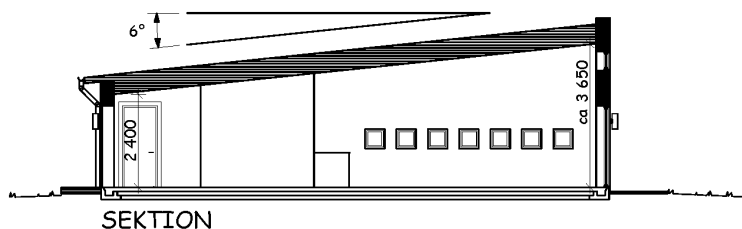
Bild; Grönt tak på byggnad i Helsingborg

Växtlighet

Häckar av enhetlig art av antingen liguster, *Ligustrum vulgare Atrovirens*, eller bok, *Fagus sylvatica*, ska uppföras mot gata i väster. Inom området planteras med fördel fruktträd som med sin blomning och frukt ger olika skönhets- och nyttovärden under årstiderna. Vintergrön växtlighet som lager, *Prunus laurocerasus*, ger gårdsmiljön skönhetsvärde även vintertid.

Mötesplatser

Ett gemensamhetshus avses uppföras på gården intill ytor för gemensamma aktiviteter, exempelvis boule. Avsikten är att områdets utemiljö ska avsättas som gemensamhetsanläggning, vilken ska ansvara för skötseln av utemiljön.



Gemensamhetshus, sektion och plan; Alfa Stenhus i samverkan med LWLJ Arkitekt konsult.

Tillgänglighet

Kommunens basanpassningsprogram "Bättre för alla" ska följas. Området ska utformas med hög tillgänglighet och ha en god belysning som ska vara bländfri. Inom kvarteret ska en hårdgjord serviceväg finnas som ska vara slät och lätt att ta sig fram på för gående, exempelvis med en beläggning av asfalt eller släta, halkfria betongstensplattor. På angöringsytor får maxlutningen vara 1:20. Tillfartsgatorna bör ha en slät, lättframkomlig beläggning. Parkeringsytorna beläggs med för dagvatten genomsläpplig betongsten. Anslutningsytor mellan gatorna och gårdens serviceväg, se illustrationsplan, beläggs med betongsten.

Service

Kommersiell service (livsmedelsbutik) finns i Klågerup intill busshållplatsen i centrum, vid Malmövägen sydost om planområdet.

Skola/förskola

Ifall området i framtiden tillåter boende av andra kategorier än seniorer. Förskola finns omedelbart öster om planområdet. Låg- och mellanstadie-skola (Klågerupsskolan) finns ca 1 km sydväst om planområdet.

Närrecreation	Inom området planeras en boulebana. Omedelbart öster om planområdet finns idrottshall och fotbollsplan. På eller i anslutning till den gamla banvallen ska en gångstig anläggas, varifrån man kan nå dammen och naturområdet norr om idrottsplatsen.
Parkering	Carport ska finnas till varje bostadsenhet. Gästparkeringar ska finnas. Tre ytor inom planområdet har avsatts för carportar och p-platser. Handikapparkering skall finnas inom området.
Gator och trafik	Tillfart till området sker antingen från Bangårdsvägen eller Tejarpsvägen. En allmän lokalgata söder om gruppbebyggelse ingår i detaljplanen, som förutom angöringsgata till servicevägen, även skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Norr om gruppbebyggelsen finns en tillfartsgata till carportar och p-platser. Lokalgatorna utanför planområdet har 7 meters bredd och är avsedda för blandtrafik med bilkörning på de gåendes villkor. Gatan norr om gruppbebyggelsen, som utgör tillfart till carportar och p-platser, är 6 meter bred och avsedd som en gata ingående i gemensamhetsanläggningen tillhörande gruppbebyggelsen. Gatorna kan lämpligen ha olika beläggning där körytan begränsas. Se illustrationskartan.
Kollektivtrafik	Busshållplatser finns inom 200 meters avstånd från planområdet med förbindelser till Bara, Malmö, Svedala och Lund.
Störningar	Inga yttre bullerkällor finns vid området. Det "buller" som kan förekomma i samband med fotbollsmatcher på idrottsplatsen bedöms som begränsat.
Teknisk försörjning	<i>Elförsörjning</i> En ny transformatorstation kommer att anläggas strax norr om fastigheten Tejarp 6:31. Den kommer att försörja de två nya exploateringsområdena. En elkabel som försörjer Tejarpsgården ligger under allmän platsmark, norr om det nordöstra bostadskvarteret. <i>Värme</i> Avsikten är att området ska försörjas med grundvattenvärme. Solfångare kan placeras på carportar och miljöhus. I övrigt skall taken beläggas med sedumväxtlighet s k "gröna tak". Takvegetationen isolerar byggnaden både mot uppvärmning sommartid och avkylning vintertid. <i>Dagvattenhantering</i> Dagvattenpolicy för Svedala kommun tillämpas. Husen i området ska beläggas med gröna tak med sedumväxtlighet vars ytor kan uppta ca 40 % av regnvattnet vilket ger minskad belastning på markliggande dagvattensystem och recipient. Dräneringsvatten från bebyggelseområden leds till dagvattendammar. En ny dagvattendamm har anlagts norr om fotbollsplanen på fastigheten Klågerup 2:4. Stråk för dagvattenledningar är, där dessa erfordras, samordnade med

gångstråk och gator. Ett dike för omhändertagande av dagvatten ska anläggas utanför planområdet, inom ett stråk med buskvegetation och gräsmark som kommer att bilda gräns mellan bebyggelseområdet och åkern. I ett veck i lokalgatorna läggs en dränering för omhändertagande av ytvatten från gatumark.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp skall finnas inom området.
En tryckavloppsledning finns i lokalgatan i söder som ingår i detaljplanen.

Avfall

Miljöhus ska finnas i kvarteret för sortering av olika fraktioner.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär att 20 bostäder för seniorer kan erbjudas i Klågerup, en boendeform som inte finns på orten idag. Planområdets bidrar till att ge samhället ett mer differentierat utbud av boendeformer.

Pia Transe-Pedersen
Stadsarkitekt

Anneli Andersson
Planarkitekt t.o.m. februari 2010

Jeanette Widén Gabrielsson
Planarkitekt