

2007-02-01, rev 2007-04-25

Dnr 04.263

ANTAGANDEHANDLING

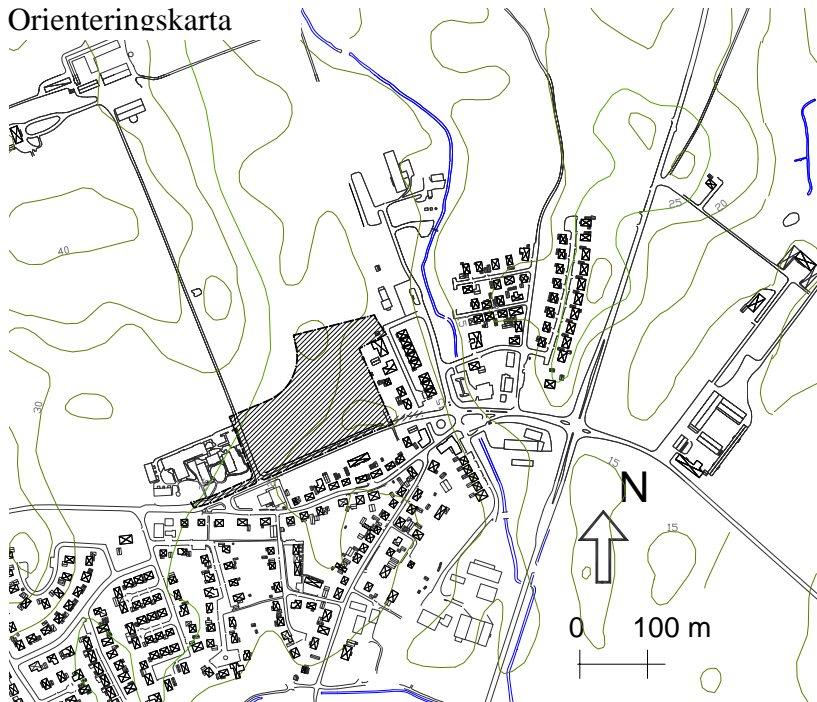
**Detaljplan för del av Tejarp 6:25 m fl  
”Dunkerska”  
i Klågerup, Svedala kommun, Skåne län**

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Utlåtande från utställning  
Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning  
Kvalitetsprogram  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning  
Trafikutredning  
Riskanalys  
Utredning av rödlistade arter (blåtåg)  
Kulturmiljöanalys  
Bullerutredning  
Arkeologisk utredning

Orienteringskarta



*Snedskraffering markerar planområdet och streckad linje planlagd mark*

**PLANENS SYFTE  
OCH  
HUVUDDRAG**

Förslaget syftar till att åstadkomma enbostadshus norr om Malmövägen, öster om Solgården.

**MILJÖPÅVERKAN**

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna s.k. behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

A1. Projektet utgör en mindre plan avgränsad av befintlig bebyggelse i väster, öster och söder samt i norr av ett med detta förslag samordnat planförslag.

A2. Planen, som ansluter på ett lämpigt sätt till ovannämnd bebyggelse, kan ses som en naturlig komplettering av en större lucka i bebyggelsen.

A3. Marken utgörs av jordbruksmark. Vatten och andra resurser som påverkas är marginella och inte platsberoende.

A4. Avfall, föroreningar och störningar orsakade av projektet är inte betydande.

A5. Planen medför ingen risk för olyckor, särskilt när det gäller de ämnen och den teknik som har använts.

B: Planen har inte betydelse för andra planer eller programs miljöpåverkan.

C: Planen har inte betydelse för integreringen av miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling.

D: Planen innebär inte miljöproblem som är relevanta.

E: Planen har inte betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.

En separat behovsbedömning har gjorts. Se bilaga behovsbedömning av MKB (2006-09-27).

*Enligt ovan bedömer kommunen att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej görs utan endast beskrivningen kompletterat med en bullerutredning.*

**FÖRENLIGHET MED  
3, 4 och 5 Kap MB**

Planområdet var redan i översiktsplan 1990 avsatt för bostadsbebyggelse och har under 90-talet avstyckat som en för bostadsändamål lämplig fastighet. Området berörs inte av några riksintressen för naturvård eller kulturminnesvård. Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

**PLANDATA**

**Lägesbestämning och  
områdesförutsättningar**

Planområdet ligger mellan Solgården i väster och bebyggelsen söder om f d järnvägsstationen i öster och väg 841 i söder och åt norr fortsätter jordbruksmarken.

**Areal**

Planområdet omfattar cirka 2,89 ha.

**Markägoförhållanden**

Marken är i huvudsak i privat ägo.

**TIDIGARE  
STÄLLNINGSTAGAN  
DEN**

**Riksintressen**

Klågerup ligger i nordnordvästra delen av ett större område av riksintressen för naturvården (MB kap 3:6) ”Backlandskapet söder om Romeleåsen” N33 i naturvårdsverkets beslut 1989-02-07.

I det säregt småkuperade landskapet finns platåleror och tappningsdalar från små isdämda sjöar. Torvhålor och småsjöar är spår efter kvardröjande dödisrester.

**Översiktliga planer**

Enligt fördjupad översiktsplan för Klågerup 2002, som antogs av kommunfullmäktige 27 november 2002 § 102 är planområdet avsatt för bostadsbebyggelse.

**Gällande planer**

Planområdet är i stort inte tidigare detaljplanlagt, dock gäller för en remsa i öster, *Detaljplan för Östra delen av Klågerup*, fastställd av Länsstyrelsen den 15 december 1975, (K2) och motsvarande i väster, *Detaljplan för Solgården*, fastställd av Länsstyrelsen den 6 februari 1979 (K4).

Utanför planområdet gäller i öster och söder *Detaljplan för Östra delen av Klågerup*, fastställd av Länsstyrelsen den 15 december 1975, (K2). Söder om gäller även *Ändring av planen för Tejarp 6:60* (Svedalahem) (K7). I norr gäller *Detaljplan för Solgården*, fastställd av Länsstyrelsen den 6 februari 1979 (K4).

**Program för  
planområdet**

Planen är endast en mindre utvidgning centralt i tätorten som tidigare diskuterats i olika sammanhang. Ett program har tagits fram, vilket i stort följs.

**FÖRUTSÄTTNINGAR  
FÖRÄNDRINGAR  
OCH  
KONSEKVENSER**

**Mark och vegetation**

Marken utgörs av jordbruksmark utan framträdande vegetation. Topografiskt höjer sig planområdet från ca 16 m över havet vid Malmövägen i sydost till ca 24 meter över havet i nordväst. Höjdskillnaden, 8 meter inom planområdet, innebär att marken måste terrasseras för att möjliggöra lämpliga tomter.



*Vy över planområdet från väster*

**Geotekniska  
förhållanden**

En geotekniska utredning finns som visar att grundförhållandena inte är helt goda i sydöstra hörnan av planområdet.

**Radon**

All mark inom området betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m<sup>3</sup>). Man bör dock beakta risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning.

**Fornlämningar**

Inom området finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning är initierad.

**Byggnadskultur och  
Gestaltning**

Marken är idag endast bebyggd med en telestation i sydost och ett fd andelsfryshus i nordost. Fryshuset avses rivas.

Förslaget till disposition av planområdet rymmer ca 26 tomter. För att lättare terrassera marken föreslås tomterna följa topografin. Kvartersmarken för bostadsändamål uppdelas i tre områden varav ett med en tomt i nordost, ett i söder med nio tomter och ett i norr med sexton tomter. Vidare föreslås ett mindre kvartersområde för befintlig telestation samt för en ny transformatorstation. Med en bredd på 25 meter och ett djup mellan 24-29 meter rymmer området drygt 26 tomter på mellan 600 – 725 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen uppförs friliggande, som 1½ plans-, suterräng- och enplanshus med enkla raka sadeltak med tegelröda takpannor, dock får endast 1-planshus uppföras på tre tomter i nordost. Fasader skall i huvudsak utföras i rött tegel eller i vit, röd eller ljus grå nyans. Taklutningen skall vara 27 eller 45 grader. Tillåts 35 % exploatering blir byggrätten 210 m<sup>2</sup> för en 600 m<sup>2</sup> tomt. Mellan befintlig bebyggelse i öster och föreslagen nybebyggelse föreslås en 5 meters bred markremsa.

<b>Service</b>	Kommersiell närservice finns i Klågerup intill busshållplatsen i öster.
<b>Skola/Förskola</b>	Kommunal service i form av skola och förskola finns i Klågerup ca 850 m fågelvägen från planområdet.
<b>Närrecreation</b>	En lekplats föreslås i sydost i området. Lekplatsen ger överblick och blir väl solbelyst med god kontakt till hela området.
<b>Tillgänglighet</b>	Marken är kuperad med stor höjdskillnad inom området. Med 4% lutning på gator bedöms området bli tillgängligt från Malmövägen.
<b>Parkering</b>	Biluppställningsplats anordnas med två platser på egen tomt och besöksparkering längs gatorna inom området.
<b>Gator och trafik</b>	<p>Mark för ett 3 meter brett gc-stråk avsätts längs Malmövägen, idag 8,5 m. Vägen ges en körbanebredd av 7 meter. I den delen ett bullerplank uppförs läggs en frizon på 0.75 meter mellan planket och gc-vägen. Vidare möjliggörs en gångförbindelse från Stationsvägen i stort tvärs kvarteren till intilliggande utbyggnadsområde i norr.</p> <p>Gatorna inom planområdet anpassas för att inte få för stora lutningar. Området angörs via Tejarpsvägen vid Malmövägen omedelbart öster om Solgården. Maximal lutning på gatorna uppgår till ca 4%. Gatubreddens föreslås till 7 meter för att möjliggöra gatuparkering och omhändertagande av dagvatten längs gatorna. Inom området anläggs två i stort parallella gator, som följer topografin. Gatorna ansluter till intilliggande planområde, som också är under upprättande. Tejarpsvägen ges motsvarande bredd som övriga gator 7 meter. Vägens anslutning till Malmövägen justeras för att erhålla erforderlig sikt västerut genom att muren längs Solgården flyttas ca 2 meter. Flyttningen av muren innebär främst att sikten förbättras men också att plats tillskapas för ett gc-stråk längs Malmövägen utanför Solgården.</p>
<b>Kollektivtrafik</b>	Busshållplats finns ca 134 meter öster om planområdet och ca 160 meter väster om Tejarpsvägen med buss till Bara och Malmö. Från den östra hållplatsen finns förbindelse till Lund och Svedala.
<b>Störningar</b>	<p>Förändringen bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan, hushållningen med naturresurser eller strida mot någon miljö kvalitetsnorm.</p> <p>Längs Malmövägen finns ett område avsatt för bullerplank respektive bullervall mellan biltrafiken och bebyggelsen. Idag trafikeras vägen med 2500 fordon /dygn varav 7 % utgör tung trafik. Enligt en framräknad trafikökning, kan Malmövägen komma att trafikeras av 4080 fordon /dygn år 2025 (trafikbullerberäkning 2007-01-29). Ett ca 1,3 meter högt bullerplank respektive bullervall kommer att förhindra att bullerekvivalentnivån överskrids vid den närmst belägna uteplatsen. Naturvårdsverkets rekommenderade bullervärden har följts vid beräkningarna.</p>
<b>Teknisk försörjning</b>	Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Befintlig avloppsledning kommer att läggas om för att möjliggöra nu föreslagna bebyggelse. Ledningen förläggs i föreslagna gator och parkstråk.

Dagvattnet föreslås bli omhändertaget i en befintlig dagvattenledning som leder till ån alternativt i en damm nära Malmövägen nordväster om telestationen. En ny transformatorstation föreslås något norr om befintligt fryshus som avses rivas.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden är satt till 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

**Konsekvenser av  
planens  
genomförande**

Planen innebär att en mindre bit jordbruksmark inne i Klågerup ianspråktas. Därmed fylls en lucka i Klågerups tätortsstruktur, vilket ger en mer sammanhållen bebyggelse och ett tillskott av centralt belägna bostäder.

Jan Bergfelt  
T f stadsarkitekt

Anneli Andersson  
Planarkitekt

Thor Heijkenskjöld  
Arkitekt SAR/MSA  
Plan och Arkitektur  
i Malmö AB