

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

Dnr 05.431

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av Vinninge 2:18 m fl
i Klågerup, Svedala kommun, Skåne län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande från utställning
Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
Kvalitetsprogram
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Trafikutredning
Riskanalys
Utredning av rödlistad art (blåtåg)
Kulturmiljöanalys
Arkeologisk utredning

Orienteringskarta

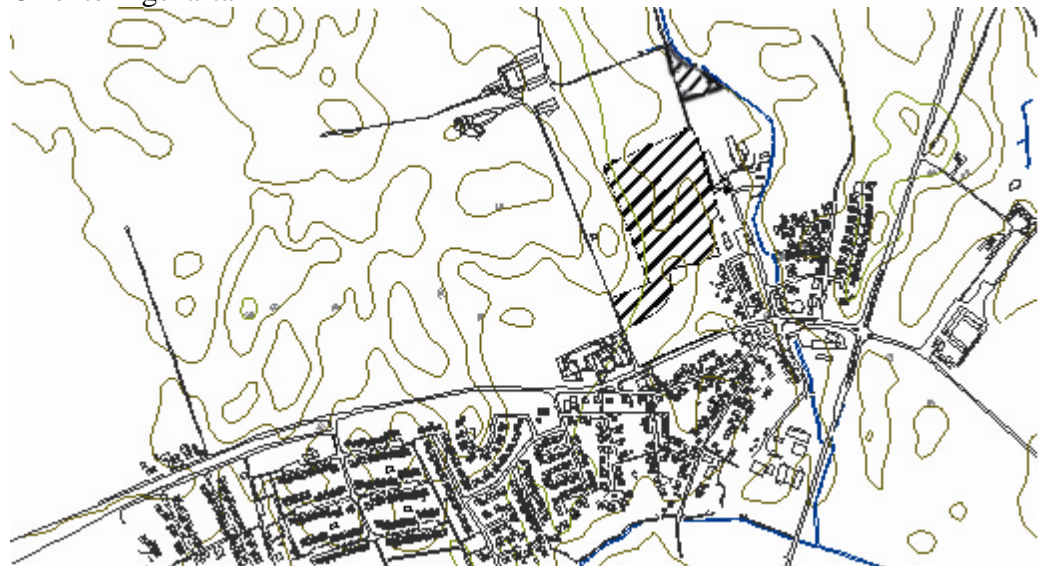


Fig 1.

**PLANENS SYFTE
OCH
HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att exploatera del av fastigheten Vinninge 2:18 med 54 enbostadshus.

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 enligt nedan.

A1. Projektet utgör en mindre plan i anslutning till Klågerups tätort avgränsad av ett rekreativområde i öster och i söder till ett med detta förslag samordnat planförslag.

A2. Planen kan ses som en naturlig komplettering av bebyggelsen i Klågerups centrala delar.

A3. Marken utgörs av jordbruksmark med dålig arrondering. 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. En miljöbedömning behövs därför inte.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 Kap MB

Planområdet var redan i översiktsplan 1990 avsatt för bostadsbebyggelse. Området angränsar 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 miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon samt partiklar i utomhusluften.

Den nya bebyggelsen bedöms ej medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

PLANDATA**Lägesbestämning och områdesförutsättningar**

Planområdet, som till största delen består av fastigheten Vinninge 2:18, ligger i den norra delen av Klågerup. Det begränsas av Tejarpsvägen i väster, oexploaterade delar av Vinninge 2:18 i norr, markväg i öster (gammal banvall) samt fastigheten Tejarp 6:25 i söder.

Fastigheter som berörs av planen anges i fastighetsförteckning daterad 2006-10-09.

Areal

Planområdets areal är ca 5,98 ha.

Markägoförhållanden

I planen ingår fastigheterna Vinninge 2:18, Tejarp 6:19, 6:20 och del av 6:25,

Klågerup 1:15, 1:30 och 2:4 samt samfälld mark.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGAN
DEN**

**Länsstyrelsens
Bedömning.
Utdrag från
Länsstyrelsens
planeringsunderlag**

Backlandskapet söder om Romeleåsen (se utdrag fig 2).

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 Alnarpsånkan 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 Yddingen, Fjällfotasjön och Eksholmssjön.

Odlingslandskapet är en mosaikartad miljö med mycket lång bosättningskontinuitet. Området kring Skabersjö och Yddingen 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 lövskogsarealerna 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.

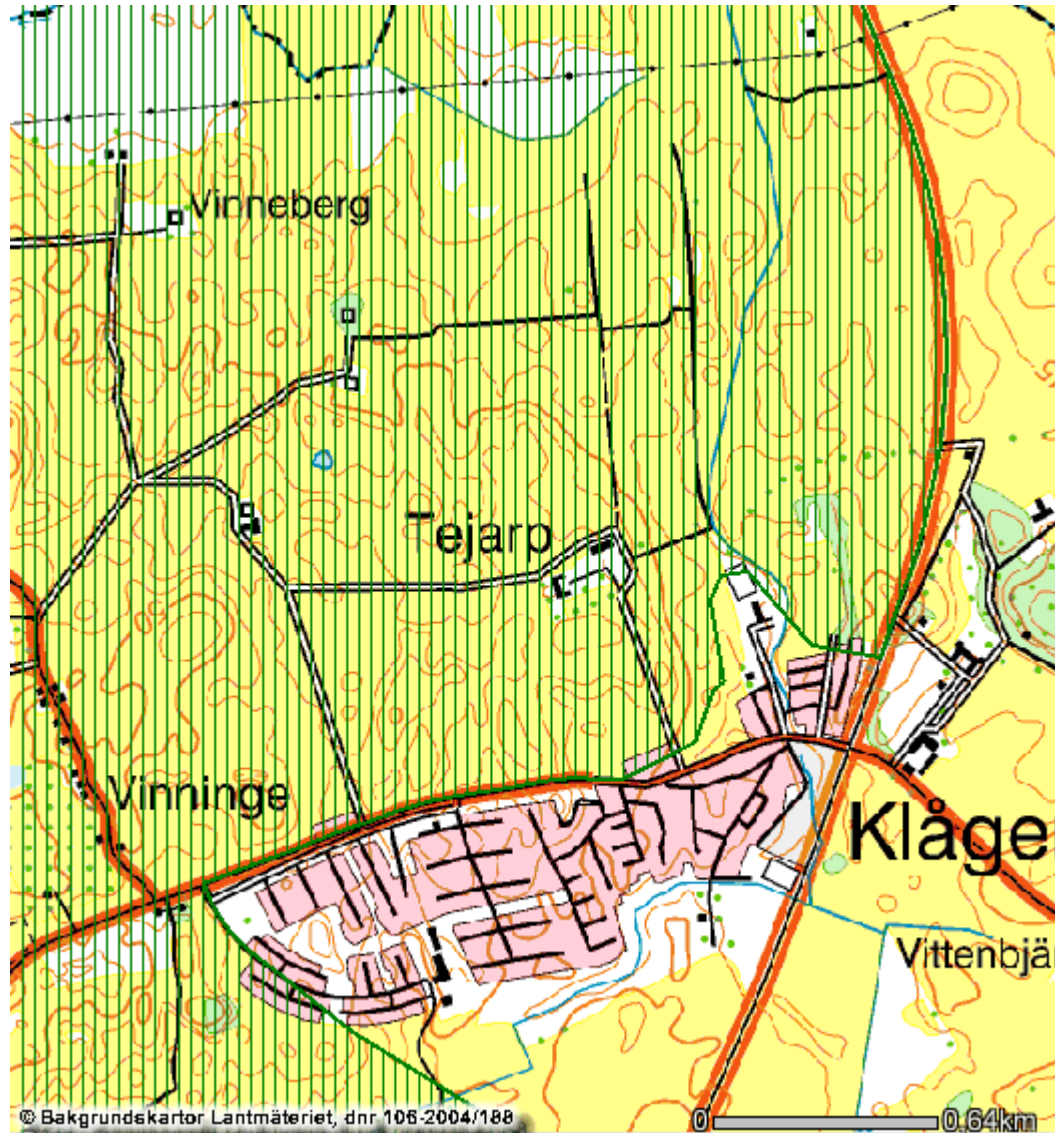


Fig 2.

Översiktliga planer

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

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 har ett planprogram utarbetats 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.

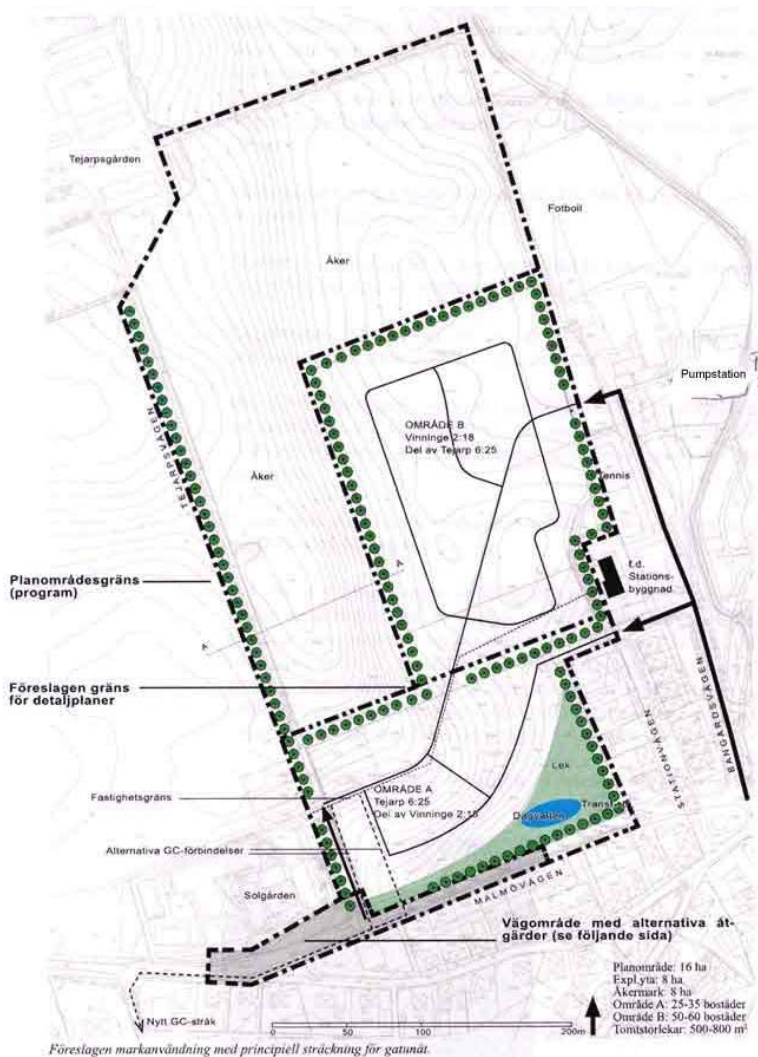
Planprogrammet, som varit utställt för samråd under våren 2006 har också översiktligt utrett alternativa åtgärder för korsningen Tejarpsvägen - Malmövägen.

Gällande planer

Området är tidigare inte detaljplanelagt. Det gränsar i öster 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).

Program för planområdet

Planprogrammet omfattar ett område som delas upp i två detaljplaneområden med huvudsakligen två fastigheter med skilda fastighetsägare. Programmet syftade till att samordna dessa två områden till en väl fungerande helhet.



Kommunstyrelsen har 2006-01-25 godkänt planprogrammet.
Fig 3.

Kulturmiljöanalys

En kulturmiljöanalys har utarbetats av Ramböll AB (kulturmiljöanalys Tejarp 6:25 och Vinninge 2:18, Klågerup, Svedala kommun 2006-07-07). I denna anges riktlinjer för hur påverkan på kulturmiljön kring Tejarpsgården skall begränsas. I tillämpliga delar kan dessa riktlinjer sammanfattas med att den nya bebyggelsen och dess vegetation inte bör visuellt kunna läsas samman med Tejarpsgården och dess park.

Den nya bebyggelsen och vegetationen bör placeras så att den inte höjer sig över höjdryggarnas krön.

Rätvinkliga kvarter och gator bör skapas till planområdet.

Strövmöjligheterna genom planområdet ska vara goda.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation	Marken utgörs av kuperad, odlad jordbruksmark utan vegetation. I enlighet med planprogrammet ska vegetationsridåerna i gräns mot åkermark rama in planområdet. En bestämmelse ”Natur” läggs i gräns mot åkermarken.
Geotekniska förhållanden	En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts år 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/m ³). Man bör dock beakta risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning. Radonskydd eller radonsäker grundkonstruktion skall därför utföras och vara säkerställt före bygglov. En planbestämmelse läggs in som anger att byggnad ska radonskyddas.
Fornlämningar	Planområdet ligger i närheten av Tejarps medeltida bytomt. En arkeologisk utredning är initierad. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten, skall arbetena omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med bestämmelserna i Lagen om kulturminnen 2:10.
Byggnadskultur och Gestaltning	Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Den nya bebyggelsen ska ha som utgångspunkt en tydlig anknytning till sydsjånskt tegelarkitektur alternativt putsade stenhus med en ljus färgskala. Bebyggelse i de mer sluttande delarna av planområdet ska samverka med terrängförhållandena genom att ges pulpettak. Planområdet rymmer 54 tomter fördelade på 15 suterränghus, 16 1/2-planshus och 23 1-planshus.
Service	Kommersiell service finns i Klågerup intill busshållplatsen i öster.
Skola/förskola	Förskola finns omedelbart öster om planområdet. Låg- och mellanstadie-skola (Klågerupsskolan) finns ca 1 km sydväst om planområdet.
Närrecreation	En mindre lekplats föreslås i den norra delen av planområdet. Omedelbart öster om planområdet finns idrottshall och fotbollsplan. På eller i anslutning till den gamla banvallen anläggs en gångstig.
Parkering	Boendeparkering ska ske på tomtmark med två parkeringsplatser per tomt. Gästparkering förutsätts kunna ske på gatumark. Garage skall förläggas på tomter så att utfarter ej hamnar i kurvor eller där det är skynd sikt.

Gator och trafik

Tillfart till området sker antingen från Bangårdsvägen eller Tejarpsvägen. Utbyggnaden av området aktualiserar ett tidigare behov av att förbättra trafikmiljön vid Bangårdsvägen.

De båda områdena A och B i planprogrammet är samordnade, men ska samtidigt kunna exploateras oberoende av varandra. Naturmarken, i gränsen mot detaljplaneområdet söder om, och avsedd för en gångstig ska tillfälligtvis kunna vara körväg i avvaktan på att vägnätet i båda planområdena blir fullt utbyggda.

Bostadsgatorna är avsedda för blandtrafik med bilkörning på de gåendes villkor.

Gatumarken är 7.0 meter bred. Med tanke på att breda gaturum i bostadsområden lätt medför höga hastigheter, är det viktigt att på olika sätt minska de långa gatuperspektiven och i stället, med hjälp av trädplanteringar, ge en känsla av trånga gaturum där man kör försiktigt. Gatorna kan lämpligen även ha olika beläggning där körytan begränsas. Se sektion i illustrationsplan.

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 begränsade. Förändringen till bostadsområde bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan, hushållningen med naturresurser eller strida mot någon miljö kvalitetsnorm.

Teknisk försörjning*Elförsörjning*

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.

Dagvattenhantering

Dagvattenpolicy för Svedala kommun tillämpas. Dagvatten från bebyggelseområden leds därför till dagvattendammar. En ny dagvattendamm anläggs norr om fotbollsplanen på fastigheten Klågerup 2:4. Stråk för dagvattenledningar är där dessa erfordras samordnade med gångstråk, till exempel mellan de södra och västra kvarteren.

I den västra och norra gränsen av planområdet inom området markerat "Natur", läggs ett avskärande dike för omhändertagande av vatten från ovanförliggande åkermark.

I ett veck i lokalgatorna läggs en dränering för omhändertagande av ytvatten från gatumark.

Avfall

Med hänsyn till kontinuerlig förändring av synen på avfallshanteringen bör planen medge olika alternativa sätt att ta om hand avfall. Dels ska plats för miljöhus finnas i den östra delen av området, dels ska det vara möjligt med individuell sophämtning.

Förutsättningar finns för ytterligare ett miljöhus. Detta diskuteras som en samordnad lösning för Solgården och de södra delarna av utbyggnadsområdet.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att ytterligare 54 familjebostäder skapas i Klågerup. Planområdets läge i centrala Klågerup bidrar till att ge samhället en mer hel och sammanhållen bebyggelsestruktur.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagandet av planförslaget har medverkat Anneli Andersson, planarkitekt.

Jan Bergfelt
Tf stadsarkitekt

Staffan Bolander
Arkitekt MSA