

2006-04-24
Dnr 04.275
D7194

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Vinninge 4:5 m fl i Klågerup, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta (2005-11-28)
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Fastighetsförteckning
Utlåtande
Orienteringskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Målet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga cirka 21 nya villor, samt att anlägga en dagvattendamm för att ta hand om dagvatten från nya och del av befintliga bebyggelseområden i Klågerup.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 Kap MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

PLANDATA Lägesbestämning och områdesförutsättningar

Området ligger sydost om skolområdet och i förlängningen av Tejarpsdalsvägen. I norr gränsar området till bebyggelsen vid Sävsparsvgränd och Kornsparsvgränd. Väster om området ligger Klågerupsskolan med sporthall och i söder rester av äldre järnvägsbank. Genom området går en bäck i öst-västlig riktning.

Areal

Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs av LE Lundberg Byggnads AB. En mindre del, som berörs av planerad dagvattendamm och omläggning av dike, ägs av privat markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSG- TAGANDEN

I "Fördjupad översiktsplan 2002 för Klågerup" redovisas området som utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen finns mark reserverad för en dagvattendamm söder om planerad bostadsgrupp och längs med befintligt dike/bäck.

Kommunens inriktning enligt översiktsplanen är att ny bebyggelse ska anpassas till det omgivande landskapet. Gång- och cykelstråk ut i landskapet ska förbättra möjligheterna att gå och cykla längs bäcken i söder. I det lokala investeringsprogrammet ingår ett dagvattenprojekt där det mesta av befintligt dagvatten ska renas innan det släpps ut i bäcken. Det innebär att dammar anläggs runt Klågerup och att mark måste tas i anspråk för avledning och magasinering. Inriktningen är att dagvattenanläggningar och dammar gestaltas så att de blir förskönande inslag i närmiljön. Dagvatten inom nybyggnadsområden bör synliggöras och tas om hand inom området.

Gällande planer

För området finns ingen gällande detaljplan. Området norr om planområdet har detaljplan fastställd 1974-12-11. I denna finns i kanten en cirka 5 meter bred parkremsa. Skoltomten har utvidgats enligt en detaljplan antagen 1996-02-12.

Program för planområdet

"Fördjupad översiktsplan 2002 för Klågerup" utgör program för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Natur

Planområdet är nu öppen mark utan egentlig användning, gräsbevuxet och svagt kuperat. Högsta delen är ett markerat höjdparti i nordväst, på nivå + 27. Området faller i riktning mot söder till nivåerna ca +20. I söder finns en bäck/dike som i den östra delen går i öst-västlig riktning men som i väster viker av åt söder. Bäckens sträckning ändras för att dagvattendammen ska få plats. I sydväst gränsar området till en bevarad järnvägsbank. Längs diket sluttar marken brant ner mot dikesbotten. Området närmast bäcken är viktigt att bevara som naturområde/rekreativområde. Längs gränsen i väster, mot skolområdet, har marken modellerats i mjuka kullar.

Geoteknisk undersökning visar att marken har goda geotekniska egenskaper för planerade småhus. Området har delvis fyllts upp med överskottsmassor från tidigare småhusbyggnation. Undersökningen rekommenderar att hus inte förläggs söder om nivåkurvan +21 med hänsyn till risken för förekomst av lösa svämsediment och organisk jord i området kring diket. Kontroll av markradon kommer att göras i bygglovsskedet.

Inriktningen vid utformningen av området har varit att tomter och vägar ska utformas och placeras så att de ansluter till terrängen och landskapet. Planen syftar till att skapa utrymme för friliggande villor.

För att åtgärda problem med hög grundvattennivå planeras ett dike att grävas mellan befintligt och planerat område.

Marken mellan befintlig och planerad bebyggelse samt området runt dagvattendammen reserveras som grönområde/natur i detaljplanen.

Fornlämningar

Det finns idag inga kända fornlämningar inom området. Skulle under mark dolda fornlämningar påträffas vid markarbetena ska arbetena avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas, kulturminneslagen 2 kap 10 §. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager, djurben, människoben m m.

Bebyggelse

Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse med en blandning av radhus och kopplade hus. Husen är byggda som grupphusbebyggelse med ett enhetligt utförande. I den befintliga bebyggelsen är fasaderna i rött tegel och taken har röda takpannor. Husen är antingen orienterade med gavel eller långsidan mot söder. Det finns både en 1- plans och 1½-plans hus.

Den nya bebyggelsen kommer att ligga så att den syns på långt håll när man närmar sig Klågerup från söder. Husen bör därför anpassas till den omgivande bebyggelsen och landskapet genom planbestämmelser som anger utformningen av fasader och tak. Mot den befintliga bebyggelsen i norr redovisas ett friområde, dels för att hålla distans till befintliga tomter, dels för att kunna hantera nivåskillnaderna till den nya bebyggelsen. Bebyggelsen har grupperats i en svagt svängd form för att bryta något mot kvartersformerna för den befintliga bebyggelsen.

Området är avsett för villor i 1 - 1½-plan och med äganderätt. Tomtstorleken ska vara cirka 600-800 kvm. Planbestämmelser har införts som anger att husen ska uppföras i tegel eller puts. Teglet ska vara rött eller gult, gavelspetsar i annat material tillåts. Husen ska ha sadeltak med röda tegelfärgade takpannor.

Tomterna anpassas i största möjliga utsträckning till befintliga marknivåer. I den västra delen behöver marken sänkas något för att ge rimliga nivåförhållanden längs gatan. Österut måste marken höjas något för att få plats med en vändplan och för att bebyggelsen inte ska komma för lågt förhållande till bäcken och på så vis minska översvämningensrisken.

Friytor

Från området är det cirka 300-400 meter till två befintliga lekplatser vid Gulsparvsgränd och Kornsparvsgränd.

**Gator och trafik
Parkering**

Till området leder Tejarpsdalsvägen som är tillfartsväg till befintlig bebyggelse norr om planområdet. Trafikmängderna på tillfartsvägen har beräknats till cirka 1200-1400 bilar per dygn i anslutning till Malmövägen.

Bebyggelsegruppen ansluts till Tejarpsdalsvägen genom att vägen förlängs rakt söderut. På så vis undviks störningarna av bilstrålkastare på natten för fastigheterna närmast tillfartsvägen. Husen grupperas längs två bostadsgator i svag kurva. Den nya bebyggelsen kan ge ett tillskott på cirka 75-125 bilar per dygn. För att minska hastigheten bör tillfarten utformas så att naturlig farddämpning uppnås.

Lokalgatorna har en bredd på 8,0 meter, vilket ger plats för gästparkering på gatan. Vändplatserna är utformade så att en sopbil kan vända utan backvändning. Det är möjligt att parkera två bilar per fastighet inom kvartersmark.

Området närmast bäcken används idag som strövområde. Här finns klippta stigar som ansluter till de olika bebyggelsegrupperna i södra delen av samhället. Planförslaget redovisar gång- och cykelvägar söder om föreslagen bebyggelse. Till denna görs anslutningar till skolområdet och i förlängningen av Tejarpsdalsvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik, regionbussar, finns i förbindelsen Lund-Trelleborg med cirka 14 dubbelturer på vardagar och 4 dubbelturer på lördag och söndag. Linjen Klågerup- Malmö trafikeras på vardagar med cirka 28 dubbelturer, på lördag med 15 dubbelturer och på söndag med 10 dubbelturer. Klågerup-Genarp trafikeras på vardagar med en tur i vardera riktning. Till busshållplats längs Malmövägen är det drygt 500 m och till bussterminal i öster drygt 1000 m.

Störningar

Topografin och förhärskande vindriktning gör att vedeldning kan innebära att besvärande röklukt uppstår. En planbestämmelse har därför införts som förbjuder installation av lokal eldstad för vedeldning.

Byggande av den tillkommande bebyggelsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon, samt partiklar i utomhusluften.

Eventuella störningar från skolområdet kommer att dämpas av de kullar som åtgärdar planområdet.

Vid infarten till bebyggelsegruppen placeras en mindre miljöstation. För att minska störningarna för omgivande bostadshus ska den avgränsas med plank.

Teknisk försörjning

Dagvattendammen ska ta om hand dagvatten från ett avrinningsområde på ca 45 hektar i den sydvästra delen av Klågerup. SWECO VBB har skisserat förutsättningarna för dagvattendammen. Botten på dammen placeras på nivån ca + 19 m. En permanent vattenspegel föreslås på nivån ca 19,5 m. Denna del utnyttjas för bl a sedimentation av eventuella föroreningar, medan nivåerna ca 19,5-20,0 föreslås utnyttjas för magasinering av dagvatten. För att få plats för dammen, filtervall och översilningsyta föreslås att bäcken ges en ny sträckning mitt för dammen. På så vis undviks stora schakter i den högre liggande terrängen norr om dammen. Vid en släntlutning av cirka 1:4 i dagvattendammen blir dammens utbredning räknat till slänkrön ca 6200 m². Lokaliseringen av dammen förutsätter att mark söder om bäcken/diket kan användas. Marken ligger utanför LE Lundbergs fastighet och tillhör privat fastighetsägare.

Placeringen av den nya bebyggelsen och dagvattendammen förutsätter att befintliga spill-, vatten- och dagvattenledningar flyttas.

Utformningen av dagvattensystemet inom planområdet följer kommunens dagvattenpolicy. Dagvattendike ska anläggas mellan ny och befintlig bebyggelse för att ta om hand dagvatten från högre belägna partier.

Brandpost kommer att upprättas inom området.

Administrativa frågor Genomförandetiden är satt till 10 år från den datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Bo Johansson
Arkitekt SAR/MSA
BJ Planateljé

Jan Bergfelt
Stadsarkitekt