

2007-05-23
Dnr 05.711
D7207

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Svedala 25:12 ”Disponentparken” i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med Behovs-
bedömning av MKB
- Utlåtande (Utställning)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Kvalitetsprogram 2007-03-08
- Samrådsredogörelse 2007-03-08
- Planprogram 2005-09-15
- Grundkarta 2007-02-05
- Fastighetsförteckning 2007-03-07
- Bullerutredning 2006-05-15
(Akustikgruppen)
- Geoteknisk unders. 2001-11-14
(Geoexperten RS AB)
- Geoteknisk unders. 2006-10-24
(Geoexperten RS AB)



Orienteringskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av två stycken flerbostadshus med bostadsrätter. Varje byggnad kommer att innehålla 15 stycken lägenheter, fördelade på: två 5:or (106m²) tolv 4:or (84m²) fjorton 3:or (75m²) två 2:or (57m²). Detaljplanen skall redovisa lämplig fastighetsbildning samt föreslå en lämplig byggrätt. Planen skall även visa hur det föreslagna bostadsområdet på ett lämpligt sätt kan knytas till den befintliga bebyggelsen och infrastrukturen.

PLANDATA

Lägesbestämning och områdesförutsättningar

Planområdet ligger mellan Svedala centrum och väg 108 inom det s.k. *Södra Sockerbruksområdet*. Planområdet gränsar till Sockerbruksgatan i väster, Disponentvillorna i norr, fotbollsplanerna i öster, samt parkeringsytor utmed järnvägen i söder.

Planen passar in i en områdesdisposition för hela Södra Sockerbruksområdet. Planprogrammet för Södra Sockerbruksområdet är påbörjat och redovisas under våren/sommaren 2007.

Buller från järnvägen skall beaktas.

Areal

Ca 7 ha

Markägoförhållanden

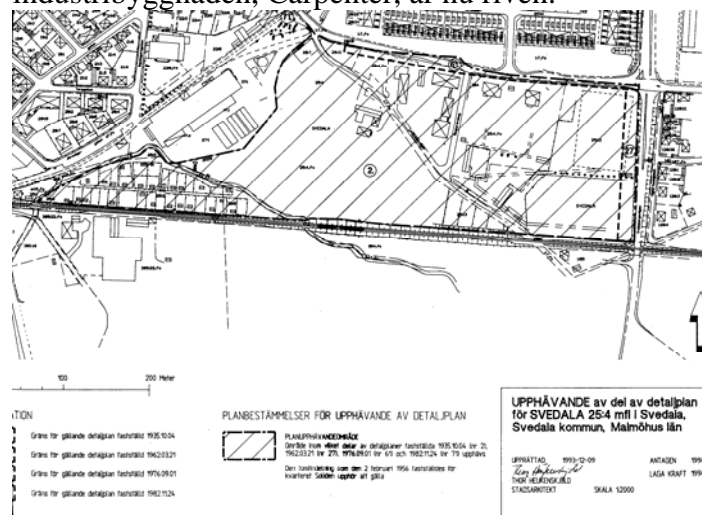
Marken innanför planområdet ägs av Svedala kommun.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsavtal ska träffas mellan Svedala kommun och Kristineberg fastigheter AB gällande markförvärv, med förbehåll att det gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN Gällande planer

Området saknar detaljplan. I Fördjupad översiktsplan för Svedala tätort 1997 definieras området som förnyelseområde. 1994-12-01 (upphävandeplan nr 95) upphävdes delar av äldre detaljplaner (nr 2, nr 27, nr 61, nr 71) för området i samband med kommunens förvärv då ändamålet angav industri. Den sista industribyggnaden, Carpenter, är nu riven.



Upphävandeplan för
Svedala 25:4 m fl
(Laga kraft 1994-12-0)

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Planens syfte att möjliggöra byggnation av bostäder har precisrats till byggnation av två flerbostadshus. I samrådsförslaget föreslogs hyresrätter, nu avser planen byggnation av bostadsrätter.

**INVERKAN PÅ
MILJÖN
Behovsbedömning av
MKB**

Allmänt

Enligt miljöbalken (MB) 6 kap 11 § och plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger användning av mark och byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen av mark och vatten, samt andra resurser.

Nedan redovisning och kriterier ligger till grund för en samlad bedömning om exploateringen, som presenteras i planprogrammet, kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planens karaktäristiska egenskaper

Projektet utgör en mindre förtätningsplan i Svedala, en tätort med goda kollektivtrafikförbindelser. Planen är lokaliserad inom ett definierat utvecklingsområde i fördjupad översiktsplan för Svedala 1997.

Planområdets mark består av en del av de tidigare Disponentvillornas trädgårdar, totalt ca 7 ha.

Inverkan på miljön:

Planen antas ej påverka följande faktorer i större utsträckning; biologisk mångfald, befolkning, djurliv, växtliv, mark, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap.

Följande faktorer påverkas och åtgärdskrav ställs:

Angränsande bebyggelse i norr, "Disponentvillorna" utgör en betydande kulturmiljö i Svedala.

Nollalternativ: Övergiven avstyckad parkliknande trädgård med garagebyggnad och många gamla fruktträd.

Disponentparken etableras: Planen avser en förtätning, två bostadshus med 15 lägenheter vardera byggs.

Åtgärd: Stora krav ställs på utförandet av den nya bebyggelsen för att komplettera de befintliga villorna, både i placering och utformning. Den parklikna miljön värdesätts.

**Kulturmiljö och
bebyggelse:**

Påverkan på vatten:

Nollalternativ: Ingen påverkan.

Disponentparken etableras: Ökad mängd hårdgjord yta i form av byggnader och parkeringsplatser.

Åtgärd: Svedala kommuns dagvattenpolicy skall följas. Segeå skonas.

**Påverkan på
riksintresse järnväg och
väg:**

Inverkan på människors säkerhet och hälsa:

Planområdet ligger intill två riksintressen för kommunikation; järnvägen söder om planområdet och väg 108 öster om planområdet, samt Börringevägen i norr. På dessa leder förekommer transport av farligt gods.

**Riskbedömning
skyddsavstånd till
farligt gods led:**

Enligt Länsstyrelsens ”Riskhantering i detaljplanprocessen; Riskpolicy för markanvändning till transportleder för farligt gods” - september 2006, beaktas riskhanteringsprocessen för områden inom 150meters avstånd från en led för farligt gods.

Aktuell detaljplans situation: (ca 2400m ² boende)	
Distanser mellan husfasad (Disponentparken) och Yttre räl-/vägkant av farligt godsled:	inom skyddsavståndet finns följande aktivitet:
järnväg - husfasad; 95m	en parkeringsplats
väg 108 - husfasad; 120m	en idrottsplats
Börningev. - husfasad; 70m	två befintliga bostadshus (Börningevägens status kan komma att ändras då planskildhet med väg 108 planeras)

Øresund Safety Advisers AB har, på uppdrag av Länsstyrelsen i Skåne, tagit fram ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (avseende transport av farligt gods på väg och järnväg)” 2004-01-30. Enligt riktlinjerna kan boende <3000m² planeras med ett avstånd på > 60 meter (yttre räl-/vägkant till fasad) från farligt godsled utan särskilda åtgärder eller analyser.

Övervägande: Planområdet ligger > 60 meter från nämnda farligt gods leder, vilket är ett godtagbart skyddsavstånd till bostäder. Riksintresse för järnväg och väg har beaktats.

Störningar, buller:

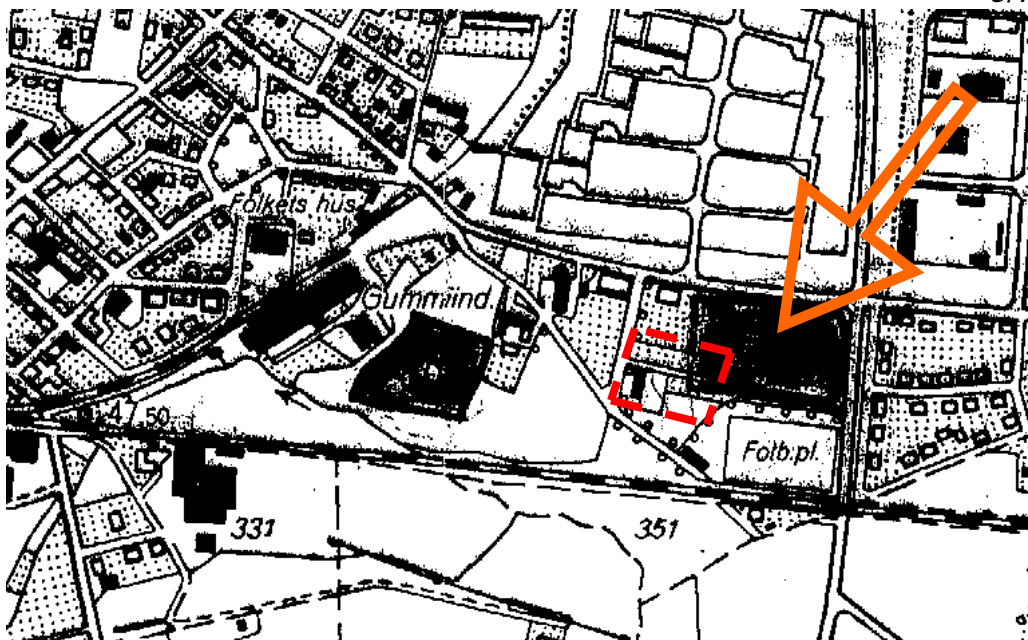
Järnväg:

Järnvägen söder om planområdet kan medföra störningar. En bullerutredning 2006-05-15 (Akustikgruppen) är utförd. Bullerplank anses ej nödvändigt med en väl planerad utemiljö.

I enlighet med ”Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder”, Boverket november 2004, hänvisas till möjligheten att komplettera bullerutsatta balkonger med gemensam bullerskyddad uteplats. Gemensamma bullerskyddade uteplatser i form av bersåer planeras i den parkliknande trädgården. Balkongerna som vetter åt söder, mot järnvägen utgör ett komplement till de gemensamma uteplatserna.

Flyg:

Planområdet ligger inom ett område som enligt Svedalas översiktsplan antagen 2002, är flygbullerstört p.g.a. Sturups flygplats. Enligt nuvarande koncession gäller andra flygvägar. Av dessa framgår det att planområdet inte är flygbullerstört.



*Inventering av avfallsupplag Scandiakonsult Miljöteknik AB 1992-01-31
(svartmarkerad yta. Streckad linje markerar planområdet.*

Markföroreningar, ev soptipp

I den fördjupade översiktsplanen för Svedala tätort 1997, finns markerat att det funnits gamla soptippar på en del av planområdet samt angränsande idrottsplaner. Inventering av avfallsupplag, Scandiaconsult Miljöteknik AB 1992-01-31 beskriver område 16. ”Avfallsverksamhet pågick 1955-1958. Deponering skedde av hushålls-, grov- och trädgårdsavfall samt rivningsmassor etc, totalt 10 000 m³. Eftersom det är lång tid sedan upplaget stängdes bör risken för förorening av grundvattnet eller andra miljöstörningar vara obefintlig.”

Det har gjorts två geotekniska undersökningar i planområdet på uppdrag av kommunen respektive exploatören, 2001-11-14 och 2006-10-24. Undersökningarna påvisar inte någon indikation på soptipp. Svedala kommun håller fast vid att ”om en soptipp påträffas skall exploatören upprätta en handlingsplan som beskriver masshantering, grundläggning etc.. se Genomförandebeskrivning.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

De två bostadshusen i Disponentparken föreslås bli fyra våningar höga (plus källare under mark). Marken kring husen är flack, varierar mellan + 49.29 till + 49.89 möh. Fjärde våningens golvyta ligger på + 58.65 möh. Alla lägenheter har balkong eller terrass. Framkomligheten för räddningstjänsten skall vara god.

Motiverat ställningstagande; behovsbedömning av MKB

En förtätningsplan med lägenheter, i ett av kommunens utvecklingsområden med goda kollektivtrafikförbindelser, är positivt för variationen i Svedala kommuns bostadsbestånd. Enligt behovsbedömningen ovan bedömer kommunen att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan eller betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning behövs därför inte.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖRÄNDRINGAR
OCH
KONSEKVENSER
Byggnadskultur och
Gestaltning**

	<p>Norr om planområdet ligger Disponentvillorna med sina stora parkliknade trädgårdar. Dessa utgör en betydande kulturmiljö i Svedala och är betecknade med klass II i "Gamla Svedala" - Kulturmiljöer i Svedala kommun. Klass II innebär byggnader som har tydliga kvaliteter vad gäller byggnadsskick, historisk tillkomst och användning.</p> <p><i>Gestaltungsåtgärder med koppling till områdets historia:</i> Detaljplanen med sina två bostadshus skall harmoniera med och få sin inspiration från de befintliga Disponentvillorna.</p>
Natur	<p>En trädinventering har genomförts i planområdet. Träd som anses vara värda att bevara skyddas i planen.</p>
Befintliga byggnader och verksamheter	<p>Befintliga boulebanor ska omlokaliseras. Befintliga omklädningsbyggnader tillhörande idrottsplatsen kvarstår intill dess att befintlig idrottsplats omlokaliseras.</p>
Gator och trafik	<p><i>Gatunät:</i> Området angörs via ny anlagd gata från Sockerbruksgatan.</p> <p><i>Gång- och cykeltrafik:</i> Området ansluts till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Sydväst om planområdet anläggs en gång- och cykelvägförbindelse i tunnel under järnvägen till Tegelbrukets bostadsområde i söder.</p> <p><i>Kollektivtrafik:</i> På Börringevägen finns busshållplats för linje 141 till Malmö.</p> <p><i>Parkering:</i> 30 parkeringsplatser varav två stycken är handikappanpassade uppförs för de boende på kvartersmark i anslutning till husen. I ett senare skede kommer nuvarande parkeringsytor söder om planområdet att utökas. Besöksparkering hänvisas till denna.</p>
Miljö kvalitetsnormer:	<p>Beräkningar av NO₂ och PM₁₀ från Väg 108 med hjälp av nomogram visar att föroreningsnivåerna i planområdet underskrider gällande miljö kvalitetsnormer.</p> <p>Beräkningar av kväveoxid, kolmonoxid, bensen och sot har inte utförts.</p>
Teknisk försörjning	
Vatten:	<p>Bostadsområdet förses med dricksvatten från det kommunala dricksvattennätet.</p>
Spillvatten:	<p>Spillvatten avleds till det kommunala spillvattennätet.</p>
Dagvatten:	<p>Detaljplanen skall följa Svedala kommuns dagvattenpolicy. Den grundläggande förutsättningen för dagvattenhanteringen är att direktutsläpp av dagvatten till det kommunala ledningssystemet skall undvikas.</p>

Infiltration sker på tomtmark i största möjliga utsträckning. Det dagvatten som inte infiltrerar på tomtmark avleds via fördröjningsmagasin till det kommunala dagvattennätet.

Som exempel på fördelning med utgångspunkt från genomsnittliga vattenmängder över hela tomtytan skall följande gälla: Vid 50 l/s och hektar får max 20 l lämnas till det lokala dagvattennätet. Resterande 30 l skall omhändertas inom fastigheten genom infiltration och/eller fördröjning.

Takvatten: Vatten från taktor avleds lämpligen via utkastare och leds ut från huslivet via en tät avledare (t ex betongränna). Rännan bör mynna ut över en genomsläpplig yta. Infiltrationen av takvattnet underlättas om inga sammanhängande ytor ansluter direkt mot byggnaderna där utkastare förekommer. Markytan bör ha en lutning på 5 cm per meter inom en 3 meters-gräns från husen. Längre ut från husen kan en flackare lutning väljas. Infiltrationsytor skyddas mot packning. Korrosionsbenägna material, vilka kan fälla ut giftiga material får ej förekomma inom planområdet.

Gator och parkeringsytor: Dagvatten från parkeringsytor avleds till ett fördröjningsmagasin.

Dräneringsvatten:	Dräneringsvatten avleds till det kommunala dagvattennätet. Spill- och dräneringsvatten från byggnad med källare ska pumpas.
Markföroreningar:	
Avfall:	Inom området reserveras plats för källsortering i form av miljöhus.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	<i>En förtätningsplan med 30 lägenheter, i ett av Svedala tätorts utvecklingsområden med goda kollektivtrafikförbindelser, är positivt för variationen i kommunens bostadsbestånd.</i>
TIDPLAN	Planen beräknas kunna antagas i juni 2007.

Charlotte Hägg Reader
planarkitekt

Jan Bergfelt
t f stadsarkitekt