

ANTAGANDEHANDLING

2008-12-11

Dnr: 08.694

Projektnummer: D7241

**Detaljplan för del av Svedala 208:12 "FSK Norrskogsv."
i Svedala, Svedala kommun, Skåne län
(enkelt planförfarande)**

PLANBESKRIVNING

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning med Behovsbedömning av MKB (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och Illustrationskarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta (2008-11-20)
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande
- Bilaga 1 Bullerutredning
- Bilaga 2 Riskanalys



Orienteringskarta.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra markanvändning för allmänt ändamål/förskola på en del av fastigheten 208:12, vilken idag ligger utanför detaljplanlagt område. Inom planområdet finns områden med markanvändningen SB₁ (förskola, bostad), B (bostad) samt L₁ (odling, skyddsvall). Planområdet är beläget utmed Norrskogsvägen söder om väg E65.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget innebär att befintliga byggnader med tillhörande tomt inom planområdet kan användas för förskoleverksamhet alternativt bostad, med undantag av den norra byggnaden som enbart kan användas som bostad. Den planerade förskoleverksamheten är tänkt att vara en Montessori-förskola för 30 barn med ett upptagningsområde avseende hela Svedala kommun. Kommunens utbildningsenhet har behandlat förslaget i ett tidigt skede och ställt sig positiva till verksamheten samt valet av plats.

Bebyggelse

Tanken är att byggnader (i första hand den södra byggnaden, se Illustration nedan) inom planområdet ska nyttjas som förskola. Möjlighet ges även till utbyggnad av befintlig bebyggelse inom en avgränsad del av tomten till 20 procent av tomtarean (dvs. arean av den del av fastigheten som får beteckningen SB₁ och B).

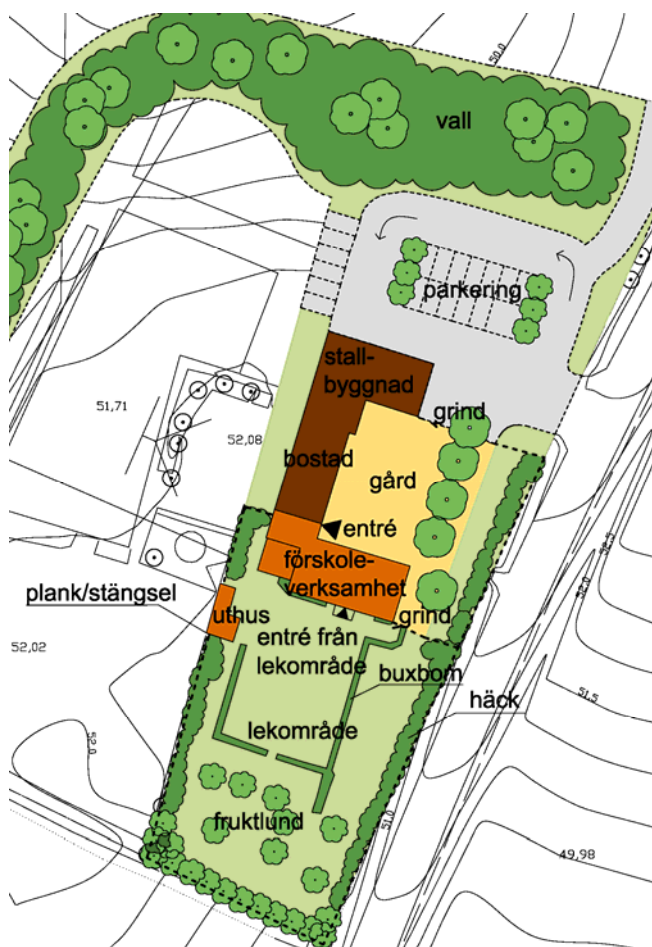


Illustration.

Grönstruktur

Den tillhörande trädgården söder om byggnaderna är i planförslaget tänkt att användas som lek område för barnens utomhusvistelse (se Illustration ovan). Trädgården är idag fint uppvuxen med en öppen gräsyta, en låg klippt buxbomshäck samt en ”fruktlund”. Trädgården är omgärdad av en vildvuxen buskhäck. Befintlig vegetation (närmare beskrivning se *Grönstruktur* under avsnitt *Förutsättningar*) ska behållas i så hög grad som möjligt. Runt lekområdet ska stängsel finnas. Runt lekområdet ska även finnas en häck som ger skydd mot buller samt skapar en behaglig grön miljö för barnen.



Befintlig vegetation ska behållas och användas för barnens utomhusvistelse.

Trafik

Biltrafik

Till planområdet tar man sig från Svedala tätort via Börringevägen och Norrskogsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Det saknas gång- och cykelbana längs Norrskogsvägen.

Kollektivtrafik

Det finns inga bussförbindelser till planområdet.

Parkering

Vid infarten till förskolan finns en parkering med en ordentlig vändplats så att föräldrarna kan hämta och lämna sina barn. Ingen parkering får ske på Norrskogsvägen varför det är viktigt med en rymlig parkering i anslutning till förskolan där all hämtning och lämning skall ske. Möjlighet finns för en förbindelseväg från parkeringen till den del av fastigheten Svedala 208:12 som ligger utanför planområdet. Illustrationen ovan redovisar 19 parkeringsplatser

varav en handikappanpassad parkeringsplats. Detta är enbart en principskiss vilket innebär att andra lösningar är möjliga.

Bullerskyddsåtgärder

Planområdet ligger nära, ca 100 meter söder om väg E65 samt alldeles intill Norrskogsvägen, vilket medför relativt stor bullerpåverkan. Inom planområdet får ej gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskridas, dvs. 55 dBA ekvivalentnivå frifältsvärde utomhus vid fasad, 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 45 dBA maxnivå inomhus nattetid samt dagtid i sovsal. Inom lekområdet gäller även riktvärden för uteplats dvs. 55 dB ekvivalentnivå frifältsvärde. En bullerutredning (Bilaga 1) har utförts för den södra byggnaden samt för trädgården/lekområdet söder om denna byggnad. Utredningen visar att trädgården idag har tillåtna vägtrafikbullernivåer utomhus, men att bullernivåerna kan komma att överskrida riktvärdena (55dBA) vid ett beräknat trafikflöde år 2025. Därför ska störningsskydd uppföras för att säkra bullernivåer för lekområde.

Utdrag ur bullerutredning (Bilaga 1):

”Dagens trafiknivåer föranleder inget behov av bullerskyddsåtgärder kring området för lekplats/uteplats. För att även klara de delar av området som vid en framtida trafikökning för ekvivalentnivåer över gällande riktvärde är det effektivast att göra en bullerskyddsskärm vid lekplatsen/uteplatsen. Höjden på skärmen behöver vara drygt 1,5 meter.”

Vall som anläggs som skydd mot risker knutna till transport av farligt gods (se nedan), kan med fördel fungera även som bullerskydd men en ny bullerutredning måste då göras för att ta reda på vilken höjd som krävs med hänsyn till gällande riktvärden för vägtrafikbuller.

Skyddsåtgärder avseende transport av farligt gods

En riskanalys avseende farligt gods på väg E65 har utförts (Bilaga 2). I analysen redovisas två alternativa skyddsåtgärder som skulle bidra till att göra området säkert avseende farligt gods, skyddsvall med vegetation samt vägräcke utmed väg E65.

I plankartan redovisas en skyddsvall norr och väster om förskolan, med en minsta höjd på 3 meter som ska vara planterad med minst 4 meter hög vegetation. Enligt riskanalysen kan en skyddsvall ersättas av ett vägräcke utmed väg E65 längs en sträcka av ca 220 meter (se Bilaga 2). En skyddsvall med den placering plankartan redovisar, kan även fungera som bullerskydd avseende vägbuller (se ovan) samt vara lämplig med tanke på Östra industriområdets framtida utbyggnad enligt för industriområdet gällande detaljplan (se avsnitt *Förutsättningar* under rubriken *Detaljplaner*), varför denna åtgärd rekommenderas.

Ett krav för att förskoleverksamhet ska kunna tillåtas är att möjlighet finns att stänga av ventilationssystemet i de byggnader inom planområdet som används som förskola. Personal vid förskolan ska också ges utbildning om lämpligt agerande vid en olycka på väg E65.

Åtgärder som föreslås är enligt riskanalysen att:

1. Vid utomhusvistelse ska personalen samla in samtliga barn och förflytta sig inomhus. Därefter ska personalen stänga av ventilationssystemet.

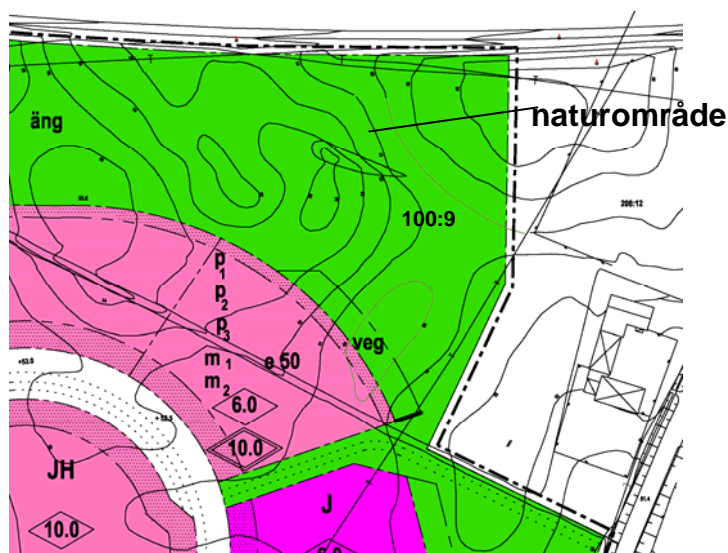
2. Vid inomhusvistelse ska personalen säkerställa att samtliga kvarstannar inomhus och därefter stänga av ventilationssystemet.



Bild tagen ur riskanalysen (Bilaga 2) som visar föreslagen sträckning på den vall som utgör en av de alternativa skyddsåtgärderna.

Placering och utformning av skyddsvall

Till följd av att vatten- och avloppsledningar löper inom planområdets västra delar i nordsydlig riktning måste skyddsvallens placering till viss del bli utanför planområdet. Väster om planområdet gäller Detaljplan för Östra Industriområdet II, och marken tillhör fastigheten Svedala 100:9. Marken där skyddsvallen är planerad är i Detaljplanen för Östra Industriområdet betecknad som naturområde. Detta innebär att uppförande av en skyddsvall med vegetation ryms inom gällande plan. Medgivande för uppförande av vall har inhämtats från markägaren, Svedala kommun.



Detaljplan för Östra Industriområdet II vilken gränsar till planområdet. Grön färg innebär naturområde.

Skyddsvallen är 18 meter bred i norr och 13 meter bred i väster och ska planteras med buskar i 13 respektive 9 rader. Förslag på buskar ges nedan i tre kategorier beroende på buskarnas storlek. Planteringsavstånd för de olika buskarna står inom parantes. Illustrationen visar två snitt av skyddsvallen, ett där vallen är 18 meter bred och ett där vallen är 13 meter bred. I den tredje bilden nedan visas ett exempel på hur buskarna bör placeras.

Små buskar (1)

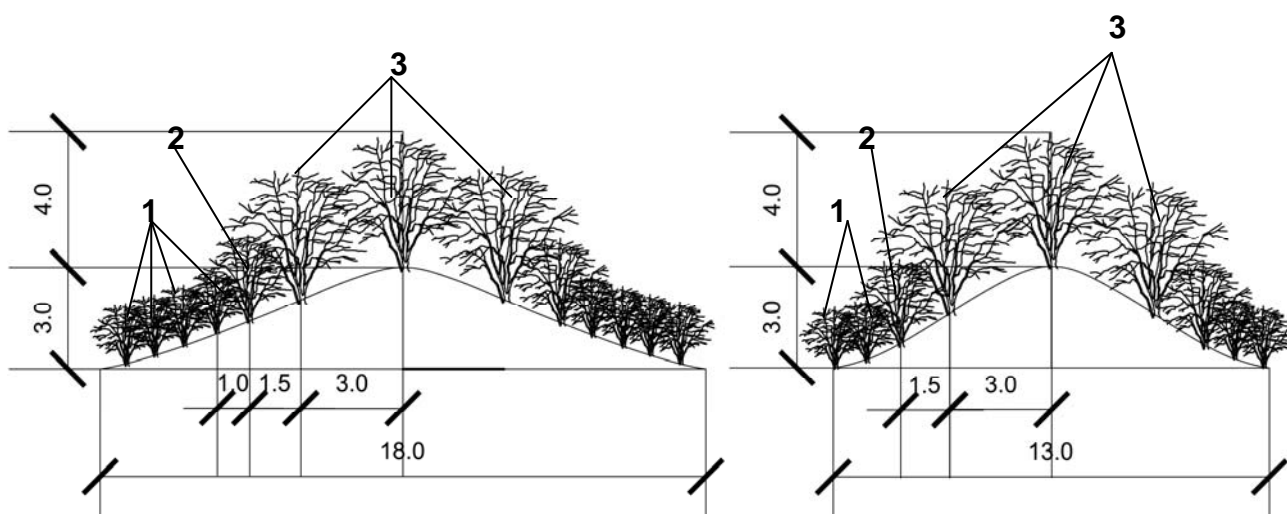
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Aronia melanocarpa
(planteringsavst. 1 m)

Mellanstora buskar (2)

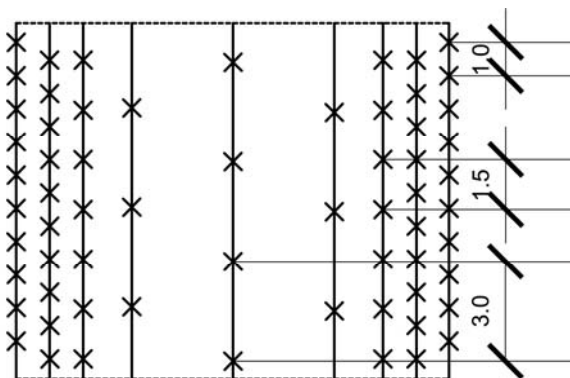
Prunus spinosa
(planteringsavst. 1,5 m)

Buskträd (3)

Prunus ceracifera
(planteringsavst. 3 m)



Snitt av vallen.



Utsnitt av den 13 meter breda vallen uppifrån med buskarnas placering markerat med kryss. Buskarna ska planteras omlott.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintlig teknisk försörjning är tillräcklig. Teleledningar finns i fastighetens västra och norra delar samt leder fram till befintlig bebyggelse från ledningen i väster. Elledning finns i

Norrskogsvägen och leder söderifrån fram till befintlig bebyggelse. Elledning finns också utmed fastighetens södra gräns från Norrskogsvägen fram till Östra industriområdet.



Befintliga vatten- och avloppsledningar. Vattenledning i blått, avloppsledning i rött.

Vatten- och avloppsledningar finns inom fastighetens västra del. Den skyddsvall som föreslås med en sträckning norr och väster om befintliga byggnader kommer att korsa ledningarna. Därför måste skyddsror sättas runt båda ledningarna vid det ställe vallen korsar dessa. Detta bekostas av exploitören.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören.

Dagvattenhantering

Kommunens dagvattenpolicy antagen av Kommunfullmäktige 2004-06-09 ska beaktas.

Renhållning

Renhållningsordning för Svedala kommun ska följas.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovplikten föreslås, med hänsyn till planområdets läge och beskaffenhet, ej.

Marklov

Till följd av att en del av den planerade skyddsvallen är belägen utanför planområdet, på fastigheten Svedala 100:9, ska ansökan om marklov göras av exploitören för vallens uppförande.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Bygg- och miljökontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt Bygg- och miljöberäkningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Svedala kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som "normalriskområde" eller "nästan högriskområde". (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.) Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Med anledning av att området befinner sig i "nästan högriskområde" ska radonmätning genomföras i bygglovsskedet.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Om markföroreningar skulle förekomma ska undersökning samt erforderlig sanering redovisas i samband med bygganmälan.

Hälsa och säkerhet

Lokala hälsoskyddsföreskrifter för Svedala kommun skall beaktas.

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

Ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
Maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

En bullerutredning (Bilaga 1) har genomförts gällande den södra byggnaden samt lekområdet i södra delen av planområdet.

Resultat avseende den södra byggnaden (Bullerutredning Bilaga 1):

Beräkningspunkt	Fasad	Ekvivalentnivå utomhus År 2008 (dBA)	Ekvivalentnivå Utomhus År 2025 (dBA)
Nytt daghem	O	52	53
Nytt daghem	S	46	48
Nytt daghem	N	49	50

Resultat avseende lekområdet (Bullerutredning Bilaga 1):

”Med 2008 års trafiknivåer får hela området för lekplats/uteplats ekvivalentnivåer på eller under gällande riktvärde (55dBA).

Med trafiknivåer för år 2025 kommer ett knappt 5 m brett område längs med Norrskogsvägen och 5 m brett område längs västra sidan av området för lekplats/uteplats att få ekvivalentnivåer över gällande riktvärde (55dBA). Ekvivalentnivåerna i dessa områden ligger på 55-60 dBA. Resten av området får ekvivalentnivåer på eller under gällande riktvärde (55dBA).”

Externt industribuller

Enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 är riktvärdet för externt industribuller nattetid från befintliga industrier 40 dBA vid fasad (bostadshus nattetid).

Utförd bullerutredning (Bilaga 1) redovisar följande gällande externt industribuller:

”Väst och sydväst om fastigheten Svedala 208:12 finns område med en antagen detaljplan för ett industriområde. Enligt detaljplanen får inte de tomter som ligger närmast fastigheten 208:12 bebyggas med verksamhet som är störande för omgivningen. Närmaste tomt där störande verksamhet är tillåten ligger ca 170 m från det planerade daghemmet.

Eventuellt störande industribuller från kommande verksamheter inom detaljplanen går inte att bedöma i dagsläget då det inte är känt exakt vilka verksamheter som kan bli aktuella.

För verksamheter som är tillståndspliktiga enligt miljöbalken ska det ske en särskild prövning. Den prövningen ska ta hänsyn till rådande förhållanden som t ex närliggande dagverksamhet.”

Risker (farligt gods m m)

Planområdet ligger ca 100 meter söder om väg E65 som är en rekommenderad transportväg för transporter av farligt gods. En särskild riskanalys har genomförts vilken redovisas i Bilaga 2. I Riskanalysen ges en beskrivning av Länsstyrelsens riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods i Skåne. Följande zonindelning från väg där farligt gods transporteras redovisas:

0-30 meter	<i>Bebyggelsefritt.</i> Lämplig markanvändning är parkering, trafik, odling, friluftsområde eller tekniska anläggningar.
30-70 meter	<i>Mindre känslig bebyggelse.</i> Lämplig markanvändning är handel (<3000 kvm), industri, bilservice, lager.
70-150 meter	<i>Bebyggelse med normal känslighet.</i> Lämplig markanvändning är småhusbebyggelse, övrig handel, kontor i ett plan (ej hotell), idrotts- och sportanläggningar utan betydande åskådarpåse, centrum, kultur.
>150 meter	<i>Känslig bebyggelse.</i> Inga begränsningar i markanvändning. Lämplig markanvändning är flerbostadshus i flera plan, kontor i flera plan, inkl. hotell, vård, skola och idrotts- och sportanläggningar med betydande åskådarpåse.

Utdrag ur riskanalysen (Bilaga 2):

”8 Slutsatser

Del av Svedala 208:12 i Svedala kommun lämpar sig INTE för förskoleverksamhet om inte särskilda riskreducerande åtgärder vidtas. Det är en kombination av en förhållandevis hög transportintensitet (24 bilar per dygn med farligt gods) och ogynnsamma omgivningsförhållanden (topografi samt vägutformning) som bidrar till en för hög risknivå vid fastigheten.”

8.1 Alternativ 'hög vegetation'

Förskoleverksamhet med byggnader minst 110 m från närmsta väggkant samt områden för utomhusvistelse på minst 130 m är möjlig givet att riskreducerande åtgärder som hög vegetation (se avsnitt 7.1) och möjligheten att stänga av ventilationssystemet i händelse av en olycka (se avsnitt 7.2) införs i detaljplanen.

8.2 Alternativ 'vägräcke'

Ett alternativ till "hög vegetation" i avsnitt 8.1 är att förse väg E65 med ett avåkningsskydd i form av ett räcke med hög kapacitetsklass (H4b), se avsnitt 7.4. Det är också nödvändigt att utrusta byggnaden med särskild anordning för att stänga av ventilationen i händelse av en olycka (se avsnitt 7.2). Ett vägräcke medför bruk av tomt enligt förslaget i avsnitt 8.1."

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Genomförandet av planen beräknas inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Kulturmiljö

Genomförandet av planen beräknas inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön. Befintliga byggnader och den befintliga trädgården kommer enligt planen att bevaras.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Svedala kommun har idag en befolkning på ca 19 000 invånare. Kommunen har som vision att öka sin befolkning till 25 000 invånare år 2020. Det finns därför behov av förskoleplatser.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Tillgänglighet

Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med kommande bygglovprövning och byggsamråd.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget innebär att hänsyn har tagits till säkerhet och trygghet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger öster om Svedala tätort, söder om väg E65, utmed Norrskogsvägens västra sida. Planområdet ligger inom fastigheten Svedala 208:12.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Svedala 208:12 som planområdet ligger inom är i privat ägo. Fastighetsägare är Naturek Bygg & Bostäder AB.

Markanvändning

Planområdet ligger utanför detaljplanlagt område och nyttjas för bostadsändamål.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden är okända, men eftersom inga nya byggrätter åstadkommes så saknar det betydelse.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av Lilla Svenstorps gård. Fastigheten avstyckades från huvudgården 1845 och huvudbyggnaden på Lilla Svenstorps gård stod klar 1850. Då fanns också en liten bostad och ett stall norr om huvudbyggnaden vilka förstördes i en brand. Till följd av branden byggdes dessa om 1934. 1980-82 renoverades den nyare bostadsbyggnaden. Huvudbyggnaden fick nytt kök 1984. Till gården finns också ett inglasat uterum byggt 1994 samt mindre uthus som används som hundgård.

Närmaste omkringliggande bebyggelse är Östra Svenstorps gård ca 250 meter öster om, och Björkhaga gård ca 250 meter söder om planområdet.

Grönstruktur

Söder om bebyggelsen inom planområdet finns en uppvuxen trädgård med en låg klippt buxbomshäck som avgränsar en öppen gräsyta. Längs den södra byggnadens södra fasad växer lavendel. Längst i söder finns en "fruktlund" med bl.a. körsbärs-, plummon- och äppleträd. Hela trädgården är omringad av en hög häck av varierande buskar bl.a. schersmin, syré, snöbär och avenbok. På gårdsplanen framför byggnaderna, parallellt med Norrskogsvägen växer fyra stora kastanjer. Norr och väster om planområdet finns öppen betesmark.

Trafik

Biltrafik

Längs planområdets östra gräns löper Norrskogsvägen. Ca 100 meter norr om planområdet går väg E65. Infart till planområdet sker via Norrskogsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg saknas till planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns inga kollektiva förbindelser till planområdet.

Parkering

Norr om bebyggelsen inom planområdet finns en öppen grusyta där parkering sker.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården

Området berörs av riksintresseområdet N87 "Backlandskapet söder om Romeleåsen" enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

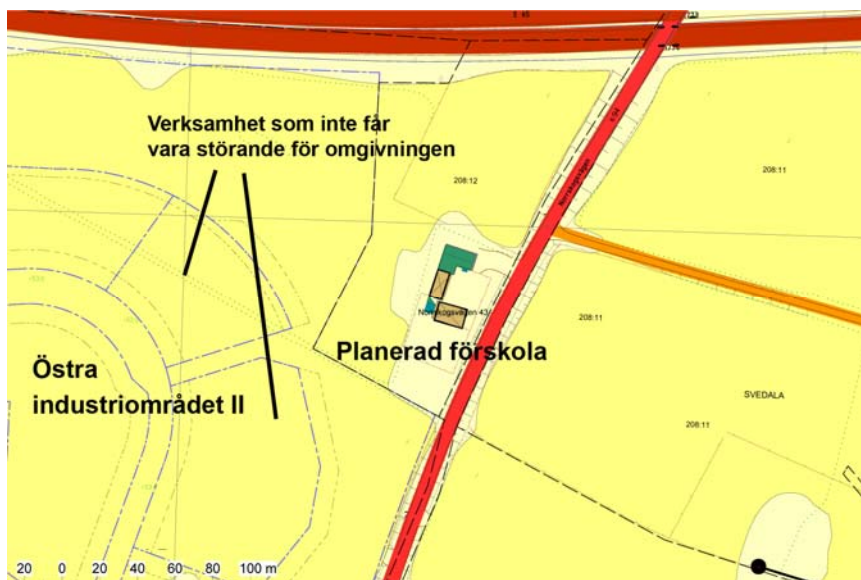
Enligt ÖP -02 används området som jordbruksmark. Förändring av markanvändning föreslås ej.

I förslag till ÖP 2008 finns ingenting nämnt om planområdet. Längs Börringevägen varifrån Norrskogsvägen leder finns en föreslagen cykelväg.

Enligt FÖP för Svedala tätort -97 är området utmärkt som grönområde men nära verksamhetsområdet Östra industriområdet.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt. Detaljplan för "Östra industriområdet II" finns ca 50 meter väster om planområdet. Enligt detaljplanen får tomterna närmast Norrskogsvägen endast bebyggas med verksamheter som ej är störande för omgivningen.



Detaljplan för Östra industriområdet II gäller väster om planområdet.

Planprogram för planområdet

Något planprogram har inte tagits fram för detaljplanen som anses vara av ringa betydelse. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Bygg- och miljönämnden avser att upprätta detaljplan som enkelt planförfarande.

Kulturmiljö och arkeologi

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Övriga planer och program

Naturvårdsprogram

Området berörs till viss del av Länsstyrelsens i Skåne naturvårdsprogram under benämningen ”Backlandskapet söder om väg E65”.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen utförs med enkelt planförfarande. Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

TIDSPLAN

Planen förväntas antas av Bygg- och miljönämnden i december 2008. Laga kraft beräknas till januari 2009.

MEDVERKANDE

BYGG- OCH MILJÖKONTORET I SVEDALA


Karin von Zweigbergk
planarkitekt


Jan Bergfelt
stadsarkitekt