



SVEDALA KOMMUN

12(19)

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2017-09-14

§ 140

Detaljplan för del av Svedala 1:7, Svea Park. Beslut om godkännande

Dnr 2016-000164

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna förslag till antagandehandlingar samt föreslå att kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för del av Svedala 1:7 "Svea Park" i Svedala.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för ny bebyggelse och parkområde med dagvattenhantering inom del av Svedala 1:7, Svedala kommun. Planområdet ingår i befintlig detaljplanlagt område i Svedala och följer översiktsplanens intentioner.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-09-05

Plankarta 2017-08-28

Planbeskrivning 2017-08-28

Utlåtande efter granskning 2017-08-28

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen.

Enligt sändlista.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

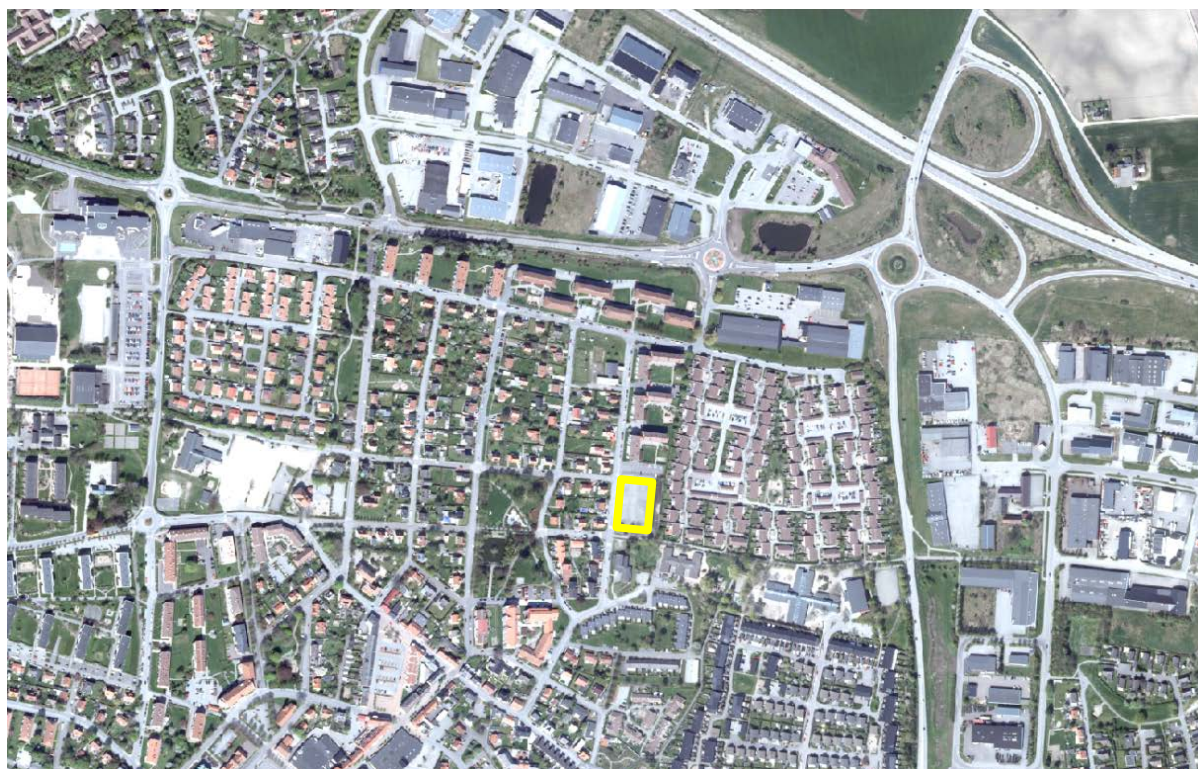
2017-08-28

Dnr: 16.164

Projektnummer: 7274

Detaljplan för del av Svedala 1:7, Svea Park i Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Handlingar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Planbeskrivning med behovsbedömning av MKB (denna handling)
Plan- och illustrationskarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse

Utredningar som är gjorda för projektet, finns hos Bygg och Miljö i Svedala:

Dagvattenutredning Sveagatan, Sweco, 17-01-17
PM rekommendationer detaljplanearbete/geoteknik och miljögeoteknik, Tyréns, 161216
Trafik och buller vid Sveagatan, Trivector, 161219
Gestalttningsarbete, Nyréns, 161205

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att bygga tre friliggande flerbostadshus i två till fem plan på befintlig grusplan inom del av fastighet Svedala 1:7. Det nya bostadsområdet lanseras under namnet "Svea Park". Den nya bebyggelsen utförs huvudsakligen i rött tegel, vilket härstammar från Svedalas framväxt som industri- och stationssamhälle.

Dagvatten föreslås fördröjas både inom kvartersmark och allmän platsmark.

Bevarandet av 3 större träd som skyddas via marklov.

En gemensam skyddad uteplats ska finnas inom gårdsmiljön.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar del av fastigheten Svedala 1:7 som ligger utmed Sveagatan i centrala Svedala tätort.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 0,48 ha (4800 kvm).

Markägoförhållanden

Markägare är Svedala kommun (Svedala 1:7).

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planen omfattar en tomt utmed Sveagatan i Svedala. Huvudidén med planen är att tillåta bostadsbyggelse i form av flerbostadshus i den centrala delen. I söder disponeras ett område för park med omfattande dagvattenfördröjning och i nordost en yta för parkering. Byggnadernas fasader ska utgöras av tegel och får ha inslag av skivmaterial.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Max 3 föreslagna byggrätter (inom kvartersmark)
- Park med dagvattenfördröjning (inom allmän platsmark)
- Parkeringsplatser (inom kvartersmark)
- Kombinerade grönytor och dagvattenfördröjning (inom kvartersmark)
- Komplementbyggnader (inom kvartersmark)

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innehåller ca 40 bostäder (lägenheter) fördelade i 3 st fristående flerbostadshus inom 0,35 hektar föreslagen kvartersmark. Våningsantalet varierar enligt: (se även illustrationsplan på sid 3)

Norra huset: 5 våningar

Södra huset: 4 våningar

Östra huset: 2 våningar

Byggnaderna har en säregen arkitektur. Det har alla samma form, men roterats och har olika höjd, vilket skapar variation i bostadsområdet och gatumiljön. Husens placering ramar in stadsrummet på ett effektivt sätt, med gröna kvartersgårdar som övergår i offentlig parkmiljö i söder, vilket blir en tillgång för hela närområdet. Entréerna vetter både in mot gårdsmiljön samt ut mot Sveagatan, vilket skapar liv och rörelse åt båda hållen.

Det södra bostadshuset ligger indraget från Sveagatan för att ge variation i gatumiljön och bryta siktklinjer, medan det norra huset tillåts bli lite högre jämfört med befintlig trevåningsbebyggelse i norr.

Det norra huset placeras med gaveln mot Sveagatan och för att skapa ett vackert fondmotiv mot Algatan i väster. Det östra huset utformas lägre för att minska störningspåverkan i form av skuggning mot befintliga grannhus i öster.

Taken föreslås få en valmad form med förskjutennock. Detta ger ett modernt och nydanande uttryck och skapar attraktiva vindsvåningar.

Föreslagen bebyggelsetäthet (netttotal) inom planområdet är således ca 115 bostäder/ha.



Illustrationsplan av Svea Park. Gul streckad linje illustrerar planområdet.



Fågelperspektiv över Svea Park, vy från sydväst.

Formspråk och materialval

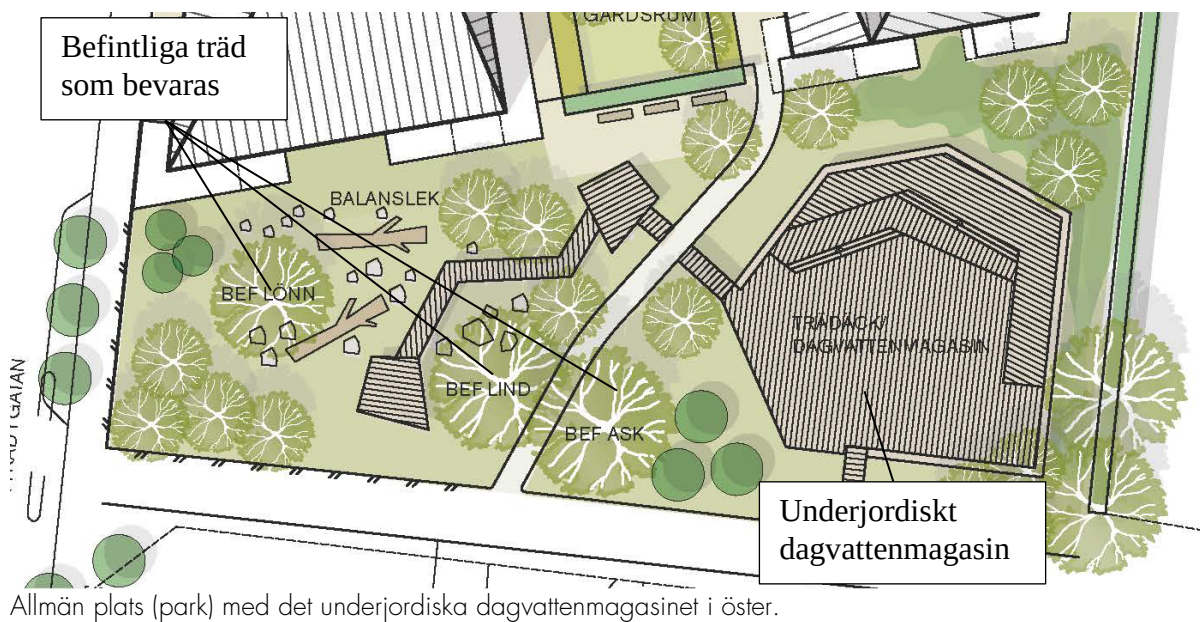
Den nya bebyggelsen utförs huvudsakligen i rött tegel, vilket härstammar från Svedalas framväxt som industri- och stationssamhälle. Eftersträvsansvärt är att byggnaderna får detaljrikedom. Delar av husen, ex botten- och vindsvåningen kan få avvikande tegelsättning för att skapa estetisk variation. Taken består av plåt alternativt pannor i röd färg, samma gäller för övriga tak- och byggnadsdetaljer. De röda nyanserna måste vara samstämmiga.



Inspirationsbilder val av fasad- och takmaterial.

Grönstruktur, parker och lek

I söder (inom allmän platsmark) föreslås en mindre allmän park med ett större underjordiskt magasin för fördröjning av dagvatten. Denna utformas med en överdäckad yta för att även fungera som aktivitets- och vistelseyta. Parken gestaltas med omsorg och lekytorna utformas med naturliga element för att ge mervärde och kommer öka rekreativsmöjligheterna till närområdet. Delar av parken kan behöva inhägnas med staket eller liknande. De befintliga träderna i södra delen av planområdet ska bevaras. Inom kvarteretsmarken skapas gröna gårdsbildningar som både fungerar som vistelseytor och infiltration av dagvatten. Andra gröna element i form av häckar, träd, regnbäddar samt specifik markbeläggning anläggs för att fördröja regnvatten och ge området en grön karaktär.



Trafik

Biltrafik

Området trafikmatas via Sveagatan och utifrån denna tar man sig vidare till övriga delar av Svedala. I väster ansluter Algatan som är en mindre sidogata till Sveagatan. Infarten till det nya kvarteret sker via Svedalahems befintliga parkeringsplats i norr. Sveagatan har idag ca 630 trafikrörelser/dygn och den nya bostadsbebyggelsen förväntas ge en ökning med ca 110 trafikrörelser/dygn. Andelen tung trafik är begränsad. Trafikökningen som uppkommer på gataexploateringen förväntas inte bli så stor att Sveagatan behöver byggas om.

Gång- och cykeltrafik

Den nya bebyggelsen är väl anslutet till kommunens övergripande gång- och cykelnät. Gång- och cykeltrafikanter som ska till västra, södra och norra Svedala hänvisas till Sveagatan som även fortsättningsvis kommer ha blandtrafik. Cyklister kan samsas med bilister i körbanan då skyltad hastighet är 30 km/h, samtidigt som gatan har dubbelsidiga trottoarer för gående. I söder löper en befintlig gång- och cykelväg som förbinder planområdet med östra Svedala och Marbäcksskolan och Marbäcks förskola.

Svea Park ligger centralt beläget i Svedala tätort och är lättillgängligt för gång- och cykeltrafik.

Skolbuss

Hållplatsen för skolbuss flyttas ca 20 m söderut (strax söder om befintlig gång- och cykelväg) för att inte komma i konflikt med den nya bostadsexploateringen.

Utformning av gator

Sveagatan behåller till största del sin nuvarande karaktär med ett dubbelriktat körfält och trottoarer på båda sidor. Inom exploateringsprojektet gränser omgestaltas gatan för att få en grönare karaktär och för att hålla nere trafikhastigheter. Gatan smalas av utmed den nya bebyggelsen och här anläggs angöringsfickor för parkering och planteras träd i utvalda sekvenser.

Utfartsförbud föreslås i väster mot Sveagatan samt i den nordvästra delen upp mot Svedalahems befintliga parkeringsplats.

Parkering

Följande antal parkeringar tillämpas:

1.0 bilplatser/lägenheten. Detta avser både boende- och besöksparkering och totalt finns 40 platser, varav 35 st inom den nya parkeringsplatsen i nordost och 5 st skapas på Svedalahems befintliga parkeringsplats i norr. Vid val av antalet parkeringar har områdets centrala läge beaktats.

Totalt anläggs 80 parkeringsplatser för cyklar, varav 45 st är väderskyddade. Dessa finns centralt och i nordväst och ska få gröna tak. Om möjligt så förordas plats för lådcyklar.

Bullerskyddsåtgärder

Riktvärdet för buller vid uteplats överskrids utmed de gavlar som vetter från det södra och det norra huset ut mot Sveagatan. För att kompensera detta föreslås en gemensam uteplats, som placeras på gården mellan de två ovanstående husen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, el, gas, tele samt vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintligt el- och telenät samt vatten och avlopp. Distributionsledning för gas finns i närheten som ger möjligheter att värma upp husen med energigas. Kommunen förordar att området värms upp med förnyelsebar energiproduktion.

Ledningar som eventuellt behöver flyttas/läggas om, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen skall bekostas av exploitören.

Plantering av träd bör ej ske närmare än 2,5 meter till ledningar. För att minska risken för skador på befintliga träd i samband med eventuella ledningsarbeten rekommenderas att träd förses med rotskydd.

Dagvattenhantering

Dagvattnet fördröjs inom både kvartersmark och allmän platsmark (parken) innan det ansluts till kommunala dagvattennätet. I söder föreslås ett stort underjordiskt dagvattenmagasin med en brunn som ansluts till in- och utlopp.

Flödesberäkningarna har utförts med hjälp av en beräkningsmodell som är baserad på regnintensitet och andelen hårdgjorda ytor enligt Svenskt Vattens publikation P110.

En klimaffaktor 1.25 används för anpassning till ett troligt framtida klimat. Regnintensiteten förväntas att öka med 25 % större flöden. Fördröjningsåtgärderna dimensioneras för ett utgående flöde på 5 l/s ha till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenmagasinet dimensioneras för regn med en återkomsttid på 20 år. Lägsta färdiga höjd för färdigt golv är 40 cm mot omgivande gata.

Under grusplanen finns befintliga dagvattenledningar som måste flyttas i samband med exploateringen. I öster inom marken som tillhör bostadsrättsföreningen HSB BRF Marbäck (Svedala 29:3) löper en dräneringsledning som ansluter till grusplanen, denna bedöms kunna ligga kvar.

Renhållning

I det norra huset placeras miljörum med tillhörande källsortering. Sopbilen kommer fortsättningsvis att stanna där den gör idag d v s vid den befintliga parkeringsplatsen i norr. Härifrån kommer kärlen hämtas till fots.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten får en uppställningsplats centralt belägen i planområdet strax väster om parkeringen och härifrån nås alla husen. Denna nås via infarten som servar kvarteret. En del lägenheter som ligger högt upp nås via bärstege.

Det södra och norra husets östra sidor kan även nås via Sveagatan.

Lovplikt

Marklov

Inom område betecknat med "a1" gäller, i enlighet med 9 kap 12 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning.

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 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. Bygg- och miljökontoret har bedömt planförslaget utifrån förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstaganden gjorts:

Platsen

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för "Kulturvärde Skåne". Detta har beaktats i detaljplanen.

Planen

Markanvändningen förändras. Dock är området redan i nuläget hårdgjort.

Detaljplanen kräver inga följdinvesteringar mer än att VA-ledningar måste läggas om.

Omgivningspåverkan bedöms vara låg. Befintliga träd (ask, linn, lönn) bevaras genom marklov.

Inom exploateringsprojektet finns det även planer på att komplettera med träd utmed Sveagatan.

Planen bidrar till att uppfylla miljömålet "God bebyggd miljö" genom bebyggelsens utformning och lokalisering som också leder till ett effektivare markutnyttjande som främjar långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser.



Området omfattas av Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för "Kulturvärde Skåne".

Påverkan

Genomförandet av detaljplanen innebär en så pass låg trafikökning att miljö kvalitetsnormer för luft inte bedöms att påverkas. Detta kan även motiveras av områdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik samt möjligheterna till att använda cykeln. Planförslaget kommer också att förändra stadsbilden positivt, jämfört med hur det ser ut idag. Skuggningen jämt mot grannar har beaktats och begränsats i planförslaget.

Störningar och effekter på hälsan

Bedöms som minimala eller kraftigt begränsade.

Motiverat ställningstagande

Genomförande av planförslaget innebär ett resurseffektivt markutnyttjande som främjar långsiktig hållbar planering. Länsstyrelsens kulturmiljöprogram "Kulturvärden i Skåne" har beaktats i detaljplanen, likaså potentiella skyddade arter i träden som bevaras via marklov.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utan istället bidrar till en positiv långsiktig hållbar planering och utveckling av området.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Bygg- och miljö beräkningar 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 lågriskområde.

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark

ANTAGANDEHANDLING

2017-08-28

0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Markföroreningar

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun som ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad bör motsvara lokala bakgrundshalter.

En geoteknisk och miljöteknisk utredning har utförts av Tyréns (PM rekommendationer detaljplanearbete/geoteknik och miljöteknik, Sveagatan, Svedala) som påtalar att den södra delen av planområdet troligen under en period utgjort någon form av upplagsområde och den norra delen tycks ha använts som jordbruksmark. Resultat från de miljötekniska laboratorieanalyserna påvisar förhöjda halter av arsenik förekommer vid en punkt (i västra delen av grusplanen) som är i nivå med det generella riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Vid samma punkt överskrider också halten av barium det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning). I en punkt i sydvästra delen (vid ett av de befintliga träden) överskrider halterna av PAH-M och PAH-H det generella riktvärdet för KM. Vid båda ovan nämnda punkter överskrider haltkriterier för MRR (mindre än ringa risk) med avseende på bly och kadmium.

Bygglov ges inte förrän marken är sanerad, till nivån för känslig markanvändning. Detta regleras som en administrativ bestämmelse på plankartan.

Minst 6 veckor innan man påbörjar saneringen ska en anmälan göras till Bygg- och miljönämnden, enligt miljöbalken. I anmälan skall det ingå en handlingsplan där beskrivning av hur saneringen ska gå till, samt hur de förorenade massorna ska tas omhand och av vem fastställs.

Skuggning

Den föreslagna nya bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att det östra huset skuggar framförallt tre av granntomterna i öster på eftermiddag och tidig kväll på våren och sommaren. Byggnaden har emellertid anpassat till maximalt två plan för att skuggningen ska bli så begränsad som möjligt.

Dagvattenhantering

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Segeå som är slutlig recipient. Dagvattnet fördröjs lokalt både inom kvartersmark och på allmän plats. Utsläppet till recipienten kommer inte förändras.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

I förordningen 2015:216 finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Riktvärden för buller från väg och spårtrafik, fr o m 1/7, 2017.

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Inomhus	30	45 (nattetid)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 m ²	65	-
Uteplats	50	70 ¹

¹ Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid 06-22)

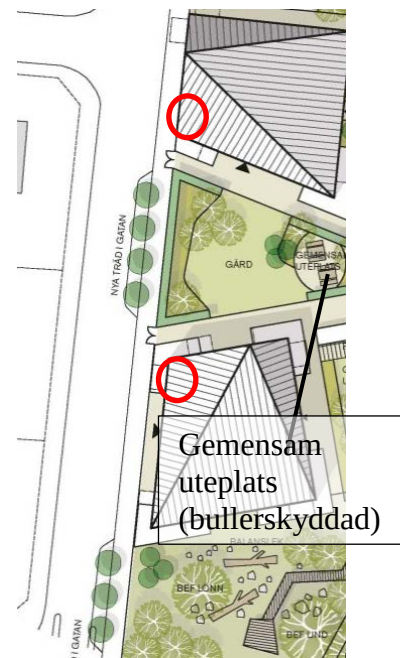
Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats utifrån valda beräkningspunkter (se bild till höger).

För föreslagen bebyggelse överskrids inte riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för buller utomhus vid fasad (60 dBA) och heller inte riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inomhus (30 dBA).

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (50 dBA) som är dimensionerande vid uteplats, överskrids däremot vid de 4 nedersta våningarna vid beräkningspunkten på det södra respektive norra huset.

Maxvärdet på 70 dBA för ljudnivå vid uteplats överskrids vid de 2 nedre våningsplanen i den sydligaste beräkningspunkten och vid de 3 nedre våningsplanen vid den nordligaste beräkningspunkten. Därför föreslås en gemensam uteplats i markplan på gröningen mellan det södra och norra huset för att kompensera och klara riktvärdet. Detta regleras också i plankartan. Riktvärdet för 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får dock överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme under dagtid kl 06-22.

Ljudnivåerna har även beräknats utan den nya bebyggelsen att uppgå till 51 dBA i ekvivalent ljudnivå och 64 dBA i maximal ljudnivå på sträckan mitt emot den nu befintliga grusplanen. Samtliga riktvärden utomhus klaras därmed. Som tidigare har angivits kommer ökningen av trafiken på Sveagatan till följd av utbyggnaden att få försumbar inverkan på ljudnivåerna kring gatan. Den ökade trafiken ökar endast ljudnivåerna längs gatan med 0,1 dBA.



Beräkningspunkter för vägbuller.

Risker (farligt gods m m)

Farligt gods får transporteras ut med Riksväg 108, ca 350 m öster om planområdet.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

I söder finns tre befintliga större lövträd (lön, ask och lind) som är värdefulla för att bevara områdets gröna karaktär. Ingen inventering av dessa har gjorts. De föreslås skyddas och bevaras genom marklov i plankartan.

Hushållning med naturresurser

Den förhållandevis täta exploateringen medger ett resurseffektivt markutnyttjande.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Den nya bebyggelsen bidrar med tillskott av centralt belägna hyresrätter för olika målgrupper som i sin tur bidrar till att öka mångfalden i området. Det kan vara unga som söker ett första boende, barnfamiljer, ensamstående, eller äldre som väljer att flytta från ett större boende till ett mindre. Detta ställer ökade krav på service i form av framförallt förskole-, skol- och vårdplatser. Idag är området emellertid väl försett med ovanstående.

Barnperspektivet

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

Befintlig grusplan har tidigare använts emellanåt som aktivitetsyta för Marbäckskolan samt Marbäcksskolan. Möjligheterna till liknande aktiviteter finns idag även strax öster om Marbäcksskolan, i projektet ingår att rusta upp dessa. Nere vid Aggarpsvallen finns fotbollsplaner m.m. samtidigt som ytterligare 2 till 3 st nya gräsplaner är under uppbyggnad. Delar av grusplanen är idag inhägnad och platsen upplevs inte som inbjudande. Den befintliga gröningen i söder saknar kvalitet och behöver rustas upp. I samband med den föreslagna exploateringen förädlas platsen och samtidigt skapas ett attraktivare och tillgängligare stadsrum. Den nya parken i söder tillför mer grönska och ger fler möjligheter till rekreation och aktiviteter än idag. Detta kommer i sin tur att samtidigt ge mervärde för de boende och inte minst för barnen och ungdomar.

Bebyggelsens har entréer som vänds både mot gatan och innergården, vilket skapar förutsättningar för liv och rörelse och ökar tryggheten.

Planområdet ansluts till ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som uppmuntrar såväl vuxna, ungdomar som barn att transportera sig via cykel. Även hållplatser för kollektivtrafik ligger nära den nya bebyggelsen.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 1 § PBL (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. Området kommer att vara tämligen flackt utan större nivåskillnader.

Säkerhet och trygghet

Området är idag obebyggt och kan upplevas som ödsligt kvällstid. Planförslaget kommer att skapa mer liv och rörelse i området under dygnets alla timmar. Den nya bebyggelsen och parken med dess innehåll gestaltas med omsorg och kan tillsammans med en välplanerad belysning öka (den upplevda) tryggheten i området.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA OCH EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen är idag markägare, men Svedalahem avser att förvärva marken som är avsatt som kvartersmark och är huvudexploatör för området. Kommunen kommer även fortsättningsvis vara markägare för det område som är avsatt som allmän platsmark (Park).

Huvudmannaskap för allmänna platser

Svedala kommun skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal ska upprättas och godkännas av både kommunen och Svedalahem innan planen antas. Avtalet reglerar parternas rättigheter och skyldigheter inom berörd fastighet och genomförandet av detaljplanen. I detta ska även ansvarsfrågan kring dagvatten beskrivas och regleras.

Utöver ovanstående ska avtalet även reglera att ett plank sätts upp vid den nya parkeringsplatsens, som gränsar mot HSB Bostadsrättsföreningen Marbäck (Svedala 29:3) fastighet. Planket minimerar ljusstörning från parkerande bilar.

I avtalet ska det även ingå att ett servitut upprättas för att möjliggöra in- och utfart över fastigheten Svedala 32:1, avsedd för den nybildade hyresfastigheten. De 5 parkeringsplatser som inte inryms i planområdet löser Svedalahem på sin befintliga parkeringsplats i norr d v s inom fastigheten Svedala 32:1.

Övriga avtal

Särskilda avtal ska tecknas med berörda ledningsägare respektive Svedala kommun angående utbyggnad av allmänna anläggningar.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas, utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 39 § PBL).

Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd i februari 2017, granskningen i juni-aug 2017 och antas i september 2017.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Park
- Underjordiskt magasin för dagvatten
- Dagvattenledningar i söder över grusplanen flyttas och läggs om utmed Sveagatan och under befintlig gång- och cykelväg (se bild nedan). Flytten bekostas av exploatör
- Spill-, dricks- och dagvatten
- Dräneringsledning i sydost flyttas (se bild nedan)
- Fiber
- El, tele, gas, Fjärrvärme



Illustration som beskriver flytt/omläggning av befintlig dagvatten- och dräneringsledning.

Markföroreningar

Marken ska saneras till nivån för känslig markanvändning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Den mark inom planområdet som är utlagd som Allmän plats (Park), kommer att ligga kvar inom kommunens fastighet Svedala 1:7. Ytan som är planlagd som kvartersmark avser att bilda en ny fastighet som kommer att tillhöra exploatören.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsbildningen bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsindelningsbestämmelser. Skulle fastighetsindelningsbestämmelser erfordras så kan den upprättas vid detta tillfälle.

Planområdet innehåller inga tomtindelningar då marken tidigare inte är bebyggd.

Ansökan om fastighetsbildning m.m.

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Konsekvenser av fastigheterna

Fastighet Svedala 1:7

Fastigheten är kommunalägd och berörs i detaljplan, del av denna ska utgöras av kvartersmark. Denna kan genom fastighetsreglering överföras till en privatägd fastighet.

Den södra delen av fastigheten kommer även fortsättningsvis att utgöras av allmän platsmark (park) och ligga kvar inom Svedala 1:7. Fastighetsreglering bör ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken.

Ledningar för gas, el och tele finns kring planområdet. Framförallt längs Sveagatan och under den befintliga gång- och cykelvägen i söder. Befintliga eller nya ledningar inom kvartersmark eller ledningar som kan komma att flyttas kan tryggas genom att servitut eller ledningsrätt bildas.

Dikningsföretag

Inom området finns ett dikningsföretag, "Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl år 1900-1901", som berörs. Samråd och överenskommelse med dikningsföretaget ska ske innan detaljplanen genomförs. Svedalakommun ska ansvara för skötseln av dikningsföretaget inom planområdet.

Servitut

Servitut kommer att upprättas för att möjliggöra en in- och utfart till området via fastigheten Svedala 32:1, avsedd för den nybildade hyresfastigheten. Denna initieras och beskostas av exploatör.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Planområdet inom röd streckad linje och fastighetsförteckning inom parantes.

Markanvändning

Planområdet (4800 kvm) utgörs av del av Svedala 1:7 som består av en befintlig grusplan, tillhörande längdhoppssbanan samt ett mindre grönområde i söder. Markägare är Svedala kommun. Grusplanen har tidigare använts sporadiskt för skolidrotsundervisning åt Marbäcksskolan samt ibland för aktiviteter åt Marbäcks förskola.

ANTAGANDEHANDLING

2017-08-28

I norr angränsar planområdet till en parkeringsyta (Svedala 32:1) med totalt 62 bilparkeringsplatser som tillhör Svedalahems flerbostadshus. I öster ligger en fastighet som tillhör bostadsrättsföreningen HSB BRF Marbäck (Svedala 29:3) och i söder finns Malmö Pingstförsamling (Svedala 29:7), i sydost ligger Marbäcks Förskola (Svedala 29:5). I väster utmed Sveagatan ligger ett antal friliggande villafastigheter.



Grusplanen, vy från nordväst.



Längdhoppsbanor i öster.

Geoteknik

Marken består av moränlera, enstaka förekomst av sand samt organiska jordar (gyttja och torv). En geoteknisk och miljöteknisk utredning har gjorts (PM rekommendationer detaljplanearbete/geoteknik och miljöteknik, Sveagatan, Svedala) som ställer krav på förstärkningsåtgärder vid en grundläggning av bostadshus i 2-5 plan med källare inom planområdet. Detta kommer att studeras ytterligare i den geotekniska utredningen som tas fram i bygglovskedet.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet saknar bostäder, men omgärdas av bebyggelsen med varierande arkitektur, ålder och våningsantal. Strax norr om ligger Svedalahems gulteglade lamellhus i 3 plan, i väster utmed Sveagatan ligger friliggande enbostadshus i 1 till 2 plan med olika formspråk och med tidstypisk arkitektur från 1950-tal. I öster angränsar ett större område med grupphusbebyggelse (rad-, kedjehus) i ljus tegel, från 1980-talet i 1 till 2 plan. I söder angränsar Malmö pingstförsamlings byggnad samt Marbäcks förskola i rött tegel från 1970-tal.



Svedalahems hyreshus i norr.



Enbostadshus utmed Sveagatan.



Grupphusbebyggelse i öster.

Verksamheter

Malmö pingstförsamling bedriver sin verksamhet i en byggnad strax söder om planområdet.

Offentliga byggnader

I sydost finns Marbäcks Förskola med 7 avdelningar som bedriver förskoleverksamhet för barn i åldern 1 till 5 år.



Marbäcks Förskola



Malmö pingstförsamlings byggnad.

Grönstruktur, parker och lek

I söder ligger en grönyta med tre värdefulla större lövträd (ask, linn och lönn). Ask är rödlistad, men ingår inte upptaget i artskyddsförordningen. Mellan grusplanen och längdhoppsbanan samt mot bostadsrättsföreningen i öster finns häckar och enskilda träd, likaså i det område som gränsar mot Marbäcks Förskola i söder. Grönytan med dess vegetation i söder ingår i ett sammanhängande grönområde som börjar borta vid Marbäcksskolan ca 300 m i öster och slutar vid planområdet. Ca 100 meter i väster ligger "Stadsparken" som innehåller ett rikt utbud av gröna kvaliteter.



Träd med grönyta i söder.

Trafik

Biltrafik

Sveagatan fungerar som huvudgata i området och har dubbelsidig körbana för bilar. Till denna löper två sidogator i östvästlig riktning d v s Algatan och Frejagatan.

Via Sveagatan kan man ta sig ut till det övergripande vägsystemet som t ex Hyltarpsvägen, Riksväg 108 (mot Staffanstorp/Trelleborg), E 65 (Mot Malmö/Ystad) samt Långgatan som tar en in till centala Svedala.

Skyltad hastighet på Sveagatan är 30 km/h. Den senaste trafikräkningen som kommunen har för gatan är från november 2016. Räkningen visar på i genomsnitt 680 fordon per vardag varav 4,8 % är tung trafik. Genomsnittet för hela veckan är 630 fordon per dag, varav 4,1 % är tung trafik. Vid den tidigare trafikräkningen från 2004 var trafikmängden ungefär den samma.



Sveagatan, vy från norr.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafikanter hänvisas idag till blandtrafik längs Sveagatan. Cyklister samsas med bilister i körbanan, samtidigt som gatan har dubbelsidiga trottoarer för de gående. I söder löper en separat gång och cykelväg i grönstråket som förbinder planområdet med Marbäcks förskola, Marbäcksskolan och östra Svedala.

Kollektivtrafik

Buss 165 till Lund stannar vid Hyltarpsvägen ca 400 m norr om planområdet och har 30-minuters turtäthet. Där stannar även buss 141 som har 15-minuters turtäthet till Malmö. Denna har även ett stopp utmed Lundavägen (Riksväg 108) ca 400 m i öster. Svedala station ligger ca 1 km sydväst om planområdet, där tåg går till Malmö respektive Ystad.

Parkering

I norr angränsar planområdet till en parkeringsplats (Svedala 32:1) med totalt 62 parkeringsplatser för bil som tillhör Svedalahems flerbostadshus. Besöks- och boendeparkering till dessa finns även ut med Sveagatan. I sydost finns en parkeringsplats för skolskjuts till Marbäcks förskola.



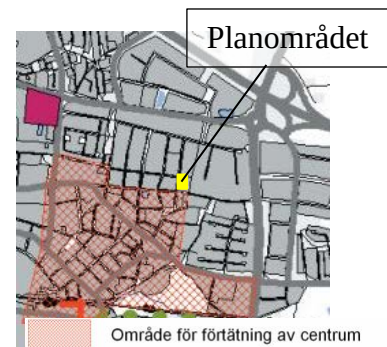
Befintlig parkeringsplats i norr.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Svedala översiktsplan från 2010 angränsar planområdet till en yta för centrumförtätning. Detaljplanen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen håller för tillfälligt på att revideras och i samband med det kommer förtätningssytan att expandera och även omfatta planområdet för Sveagatan.



Utdrag från översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stg 68+69 m fl", lagakraftvunnen 1977-03-16. I denna är planområdet planlagt som allmänt ändamål med prickmark (mark får inte bebyggas) samt ett U-område (område tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar) i söder. Genomförandetiden för gällande detaljplan är sedan länge avslutad.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som ett av tre delområden i kommunen som ingår i "särskilt värdefulla kulturmiljöer" och den delen som täcker Svedala tätort. Mer om detta går att läsa i Svedala översiktsplan 2010, sid 123.

Området är inte beskrivet i kommunens bevarandeprogram.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen utförs med utökat planförfarande (fr o m granskningsskedet).
Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande

I planarbetet har Sonja Andersson, Anna Carlsson, Hanne Nilsson (Nyréns Arkitekter) medverkat genom framtagande av illustrationsplan, 3d-bilder, sektioner m.m.

BYGG- OCH MILJÖ I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Lowe Kisiel
planarkitekt



SVEDALA KOMMUN

2017-05-10

Dnr: 16.164

Projektnummer: D7274

Detaljplan för för del av Svedala 1:7, Svea Park, Svedala kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDET

Enligt bygg- och miljönämndens beslut 2017-02-16 har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-02-20, varit föremål för samråd under tiden 2017-02-27 – 2017-03-27.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i ortens tidning.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 2017-03-20. Vid mötet närvarade 10 medborgare samt representanter för Bygg- och miljö, Svedalahem (exploatör) samt Nyréns arkitekter.

Minnesanteckningar från samrådsmötet finns på Svedala kommuns hemsida www.svedala.se.

YTTRANDEN

Under samrådstiden har inkommit 13 stycken yttranden, varav 5 från berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande. Originaltext finns hos bygg och miljö. Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Skanova
- Malmö museer

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen yttrar sig över aktuellt detaljplaneförslag i skrivelse inkommen 2017-03-27 enligt följande:

Länsstyrelsens råd

Råd om planförfarande:

Länsstyrelsen delar uppfattningen om att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplans (antagen 2010) intention, men vill samtidigt framhålla att planområdet ligger utanför den förtätningsyta som översiktsplanen pekar ut. Planförslaget riskerar därför att inte anses vara förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsen ger därför rådet att planprocessen bör hanteras som ett utökat planförfarande.

Fornlämningar:

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Handlingarna bör dock kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Ansvarsfråga dagvatten:

Enligt planhandlingarna föreslås att dagvattnet ska fördröjas inom både kvartersmark och allmän platsmark innan det når det kommunala dagvattennätet. Länsstyrelsen påminner om att inom verksamhetsområden är det tydligt att VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop 2005/06:78 s 43). Länsstyrelsen rekommenderar att inte använda tvingande bestämmelser i detaljplan inom verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör istället ske frivilligt och uppmuntras med stöd av differentierade dagvattentaxor.

Länsstyrelsens synpunkter

Hälsa och säkerhet – buller:

Enligt planbeskrivningen anges att samtliga riktvärden utomhus klaras. Det framgår inte om detta innebär detsamma som beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad. Detta måste förtydligas i planhandlingarna för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader följs. Länsstyrelsen påminner om kravet på redovisning av bullersituationen enligt 4 kap §33a PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i redovisningen avseende buller kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Kommentar:

Råd om planförfarande

Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning och kommer därför att efter samrådet växla planförfarande från standardförfarande till ett utökat planförfarande.

Fornlämningar

Det finns redan information om detta, under avsnittet "arkeologi" på sid 18 i planbeskrivningen.

Ansvarsfrågan dagvatten

Kommunen ser ingen konflikt i att vara huvudman för VA inom planområdet och att samtidigt ställa krav på fördröjning inom kvartersmarken.

Hälsa och säkerhet - buller

Inga riktvärden för omgivningsbuller vid fasad överskrids. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet framför i sin skrivelse inkommen 2017-03-29 följande:

Tanken är att det nya bostadsområdet i detaljplanen ska tillhöra fastigheten Svedala 32:1 norr om detaljplanområdet bör nuvarande planarbete även innefatta en ändring av det område i söder på Svedala 32:1 som omfattas av A-område i 1976 års plan till kvartersmark för bostäder/parkering.

Om inte detta sker föreligger risk att lantmäterimyndigheten i ett förrättningsärende bedömer att en fastighetsreglering till Svedala 32:1 är olämplig att genomföra på grund av den gällande bestämmelsen om A-område.

Om kvartersmarken i detaljplanen inte ska föras till Svedala 32:1 bör det i planarbetet genom bestämmelser säkras en rätt för utfart över Svedala 32:1 om det samtidigt ska vara utfartsförbud mot Sveagatan. Om det finns behov av att reservera plats för befintliga eller framtida ledningar i planområdet kan bestämmelse om u-område tillföras.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med att servitut kommer att skapas för att möjliggöra in/utfart över fastigheten Svedala 32:1. Detta kommer även att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan fastighetsägare och kommunen.

Trafikverket

Trafikverket framför i skrivelse inkommen 2017-03-15 att de förutsätter att planen klarar bullerriktvärde och eventuella bulleråtgärder bekostas av kommunen eller exploatören.

Kommentar:

Riktvärdena för buller klaras, såväl utom- som inomhus. En trafik- och bullerutredning har gjorts (Trafik- och bullerutredning Sveagatan, Trivector Traffic) som redogör för detta.

Region Skåne

Region Skåne meddelar i skrivelse inkommen 2017-03-23 att de vill lyfta planförslagets goda intention att bygga bostäder i kollektivtrafknära läge, då detta främjar det kollektiva resandet och skapar hållbara fysiska strukturer. Avsikten att bygga bostäder på redan ianspråktagen mark stämmer väl överens med strategier för Det flerkärniga Skåne.

Kommentar:

Kommunen delar Region Skånes synpunkter.

Ledningsrättshavare m fl

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät framför i skrivelse inkommen 2017-03-28 att de har högspänningsledningar i mark längs med Sveagatan i väster och längs med planområdet i söder.

För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar". Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

För att säkra elförsörjningen till de nya bostäderna föreslår E.ON Elnät att nya markledningar för nyanslutning förläggs längs med cykel-/gångstigar inom området. Nya ledningar förläggs i samråd med exploatör och kabelskåp kommer att sättas i anslutning till bebyggelsen. Det är viktigt att samordning sker i ett tidigt stadie.

Kommentar:

Den nya bebyggelsen kommer att ligga inom rimligt avstånd ifrån högspänningsledningen, vilket inte kräver någon omläggning av denna och det behövs inte heller ett u-område i plankartan. Detta kommer även att studeras ytterligare i projekteringskedet.

E.ON Gas

E.ON gas meddelar i skrivelse inkommen 2017-03-22 att på andra sidan av Sveagatan har de en distributionsledning för natur- och biogas som sedan viker in och går längs med lokalgatan inom plangränsens södra del, se bifogad karta.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2014) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

När nya ledningar så som el- vatten, avlopp eller teleledningar med mera ska förläggas i närheten av E.ON Gas ledningar så ska gällande Normer följas. I EGN 2014, kapitel 6 och tabell 6,3 framgår det vad det minsta avståndet mellan gasledning i mark och annan anläggning ska hålla.

Om någon distributionsledning måste flyttas, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, förutsätter E.ON Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Detta kommer att studeras i det kommande projekteringskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med allmän info om ledningssituationen.

Sakägare

Fastighet Svedala 40:6 (Algatan 18)

Fastighet Svedala 40:6 meddelar i skrivelse, innehållande ett namn från sakägare, inkommen 2017-03-21 följande:

Yrkar att denna protest skall noteras och registreras.

När fastigheten förvärvades fanns inga som helst planer på att man skulle ta bort den nuvarande fina miljön och ersätta den med fyra eller femvåningshus. Hade de vetat detta så hade fastigheten aldrig köpts.

De känner sig lurade av Svedala kommun.

Sakägaren framhäver att med så höga hus, kan och kommer de boende att kunna se rakt in deras hus och trädgård, vilket innebär klart inskränkt rörelsefrihet, på fastigheten. Upplever det blivande bygget som kränkande mot de som redan bor på gatan.

Husen skall dessutom ha balkonger ut mot Sveagatan, vilket stör friden än mer. Yrkar i första hand att husen aldrig blir byggda och i andra hand att huset ritas om och att balkongerna tas bort.

Vidare hänvisar sakägare att flertalet på gatan har samma uppfattning som denna och att kommunen bör lyssna mer på folket.

Kommentar:

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner (Svedala översiktsplan, antagen 2010) som har en planeringshorisont på 20 år och som hänvisar till att platsen lämpar sig som ett område för förtätning. Grusplanen används endast sporadiskt och en upprustning kommer att ske av den befintliga idrottsplatsen öster om Marbäcksskolan.

Utöver ovanstående lämpar sig platsen för bostadsbyggelse då en exploatering kan använda befintlig infrastruktur och ske med ett effektivt markutnyttjande samt att området ligger nära centrum och har god kollektivtrafik. Svedala kommun är dessutom i behov av bostäder, inte minst centralt belägna hyresrätter som kan lämpa sig åt flera olika målgrupper.

I detaljplanen har de nya husens höjd anpassats till omgivande bebyggelse. Strukturen med "hus i park" är att föredra på platsen, jämfört med ex lamellhus ut mot Sveagatan, då det ger en luftigare utformning med mindre omgivningspåverkan och ger plats för en liten park med lek och dagvattenhantering i söder. Det norra huset har tillåtit vara högre då det samverkar bättre med Svedalahems hyreshus i norr som är i tre våningar och något högre än övrig bebyggelse. Det södra huset är en aning inskjutet för att minska skuggbildningen och insynen jämfört med befintliga villafastigheter längs Sveagatan och för att skapa variation i gaturummet. Det östra huset har anpassats till två våningar för att anpassas till bebyggelse i öster.

Fastighet Svedala 29:3 (Marbäcksgatan 64)

Fastighet Svedala 29:3 meddelar i skrivelse, innehållande två namn från sakägare, inkommen 2017-03-27 att de överklagar detaljplanen angående parkeringen men medverkar gärna till en samförstående lösning.

Kommentar

För att kunna minimera omgivningspåverkan som den nya parkeringsplatsen kan orsaka, föreslås att ett plank sätts upp mot berörd fastighet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information och detta kommer att regleras via avtal.

Fastighet Svedala 39:4 (Sveagatan 9)

Fastighet Svedala 39:4 meddelar i skrivelse, innehållande två namn från sakägare, inkommen 2017-03-27 följande:

De uttrycker oro över insynen från det södra- respektive norra huset (4 och 5 våningar) som kommer att byggas mitt emot och nära mot deras fastighet. De nya hyresgästerna kommer att få full insyn på hela tomten. Detta kommer utan tvekan att reducera värdet på bostaden.

När huset köptes 2013 fanns det inga planer om bebyggelse på grusplanen, vilket var en av orsakerna till köpet. Ytterligare framförs att trafiken på Sveagatan redan idag är ganska kraftig. Folk kör för fort och

parkerar oförsvarligt. De har en son som börjar på Marbäckskolan i augusti. Han skall då korsa Sveagatan för att ta sig till skolan. Med ytterligare trafik till 40 bostäder och där av följande parkeringsproblem, kommer de att bli tvungna att följa honom till skolan.

De klagande är förvånade över att Svedala Kommun tar mera hänsyn till nyinflyttade än dem som redan bor här och har betalat skatt i flera år. Det lät på samrådsmötet som om att alla beslut redan har tagits angående bebyggelsens form, placering och storlek. Om det fortfarande är möjligt att påverka detta har de följande önskingar: Max 3 våningar på husen, inga balkonger mot befintliga hus och fler p-platser på tomten (gärna så att hyresgäster från Svedalahem inte behöver parkera på gatan).

Kommentar

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner (Svedala översiktsplan, antagen 2010) som har en planeringshorisont på 20 år och som hänvisar till att platsen lämpar sig som ett område för förtätning. Grusplanen används endast sporadiskt och en upprustning kommer att ske av den befintliga idrottsplatsen öster om Marbäcksskolan.

Utöver ovanstående lämpar sig platsen för bostadsbyggelse då en exploatering kan använda befintlig infrastruktur och ske med ett effektivt markutnyttjande samt att området ligger nära centrum och har god kollektivtrafik. Svedala kommun är dessutom i behov av bostäder, inte minst centralt belägna hyresrätter som kan lämpa sig åt flera olika målgrupper.

I detaljplanen har de nya husens höjd anpassats till omgivande bebyggelse. Strukturen med "hus i park" är att föredra på platsen, jämfört med lamellhus ut mot Sveagatan, då det ger en luftigare utformning med mindre omgivningspåverkan och ger plats för en liten park med lek dagvattenhantering i söder. Det norra huset har tillåts vara högre då det symbioserar bättre med Svedalahems hyreshus i norr som är i tre våningar och något högre än övrig bebyggelse. Det södra huset är en aning inskjutet för att minska skuggbildningen och insynen jämfört med befintliga villafastigheter längs Sveagatan och för att skapa variation i gaturummet. Det östra huset har anpassats till två våningar för att anpassas till bebyggelse i öster.

Balkonger, uteplatser m.m har placerats omsorgsfullt för att bidra till en attraktiv gestaltning av den nya bebyggelsen och för att ge boendekvalité till de nya hyresgästerna.

I samband med exploateringen av området kommer den del av Sveagatan som ligger precis väster om planområdet att omgestaltas och ges ett lyft. Gatan smalnas av med parkeringsfickor och trädallé som medför sänkta hastigheter och att trafiksäkerheten i sin tur ökar. Trafik- och bullerutredning (trafik- och bullerutredning Sveagatan, Trivector) har gjorts som konstaterar att det nya trafikflödet som exploateringen orsakar är mycket begränsat, vilket medför att gatan inte behöver byggas om. Gatan omgestaltas av estetiska skäl.

Fastighet Svedala 39:5 (Frejagatan 13)

Fastighet Svedala 39:5 meddelar i skrivelse, innehållande två namn från sakägare, inkommen 2017-03-27 följande:

De flyttade till Svedala för att komma bort från Malmö tätort, in till ett lugnare villa-/radhusområde och därför är de inte nöjda med detaljplanen. De är medvetna om att Svedala växer och att det krävs fler bostäder för att hantera alla blivande invånare. Men det finns mängder av platser som är mycket bättre att bygga höghus på än denna plats. Om man ska bygga här, så bör det vara låga byggnader som behåller charmen och känslan området har.

Antal byggnader och våningar:

Det tas ingen hänsyn alls till de låga närliggande fastigheterna. Man vill bygga 2 höga byggnader som ger total insyn till alla närliggande fastigheter. Känslan är att det är för mycket bostäder på för liten yta. Man borde sänka exempelvis 2 byggnader med 2 våningar (absolut max 3 våningar) och istället ha ett större grönområde eller på liknande sätt göra området trevligt. Ska 40 tilltänkta bostadsfamiljer verkligen dela på ett så litet område?

Avstånd och insyn:

Om man jämför med 5-6 våningshuset vid Furugatan som har stadsparken som granne och några enskilda låga fastigheter så är avståndet i planförslaget en provokation. Detsamma gäller de höga husen vid Netto

(där det även finns plats att bygga vidare). Andra höga byggnader runt om i Svedala har ett acceptabelt avstånd till närliggande fastigheter. Att bygga så höga hus, så pass nära villor och radhus är inte okej. Ser man dessutom till detaljplanen ligger dessa byggnader alldeles för nära de befintliga. Utsikten från deras altan hade enligt detaljplanen blivit en vägg på närliggande byggnaden, samt in i de boendes lägenheter. Dessutom kommer trädgården ligga för allmän beskådan, vilket sakägarna har svårt att tro att någon villa-/radhusägare är intresserad av.

Kommentar

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner (Svedala översiktsplan, antagen 2010) som har en planeringshorisont på 20 år och som hänvisar till att platsen lämpar sig som ett område för förtätning. Grusplanen används endast sporadiskt och en upprustning kommer att ske av den befintliga idrottsplatsen öster om Marbäcksskolan.

Utöver ovanstående lämpar sig platsen för bostadsbyggelse då en exploatering kan använda befintlig infrastruktur och ske med ett effektivt markutnyttjande samt att området ligger nära centrum och har god kollektivtrafik. Svedala kommun är dessutom i behov av bostäder, inte minst centralt belägna hyresrätter som kan lämna sig åt flera olika målgrupper.

I detaljplanen har de nya husens höjd anpassats till omgivande bebyggelse. Strukturen med "hus i park" är att föredra på platsen, jämfört med lamellhus ut mot Sveagatan, då det ger en luftigare utformning med mindre omgivningspåverkan och ger plats för en liten park med lek och dagvattenhantering i söder. Det norra huset har låtits vara högre då det symbioserar bättre med Svedalahems hyreshus i norr som är i tre våningar och något högre än övrig bebyggelse. Det södra huset är en aning inskjutet för att minska skuggbildningen och insynen jämfört med befintliga villafastigheter längs Sveagatan och för att skapa variation i gaturummet.

Det östra huset har anpassats till två våningar för att anpassas till bebyggelse i öster. Detaljplanen föreslår även ett grönområde i söder, som ska fungera som vistelseyta till hela området och förstärker områdets gröna karaktär. I de 3 bostadshusen kan totalt ca 40 lägenheter inrymmas genom välplanerade bostadslösningar.

I samband med exploateringen av området kommer den del av Sveagatan som ligger precis väster om planområdet att omgestaltas och ges ett lyft. Gatan smalnas av med parkeringsfickor och trädallé som medför sänkta hastigheter och att trafiksäkerheten i sin tur ökar. Trafik- och bullerutredning (trafik- och bullerutredning Sveagatan, Trivector) har gjorts som konstaterar att det nya trafikflödet som exploateringen orsakar är mycket begränsat, vilket medför att gatan inte behöver byggas om. Gatan omgestaltas av estetiska skäl.

Fastighet Svedala 32:1 (Sveagatan 14B)

Fastighet Svedala 32:1 meddelar i skrivelse, innehållande ett namn från sakägare, inkommen 2017-03-27 följande:

För det första är sakägaren väldigt besviken på den väldigt korta varslen för att yttra sina synpunkter, inte ens en vecka. Det medför att trovärdigheten av att ni vill höra våra tankar om detta, inte är av någon betydelse för er. Den klagande kommer att vara en av bebyggelsens närmaste grannar och det är inget att se fram emot.

Vidare uttrycker sakägaren att det är tråkigt att den enda barnvänliga bollplanen ska tas bort och att även hastigheterna är ett problem längs Sveagatan. Den klagande ser inte hur ett 4 respektive 5-våningshus ska passa in i omgivningen. Det framstår som ologiskt att bygga så högt i ett område där det högsta husen är tre våningar. Det hade varit lämpligare i förslaget med 3-våningshus än att skapa ett område som sticker ut för mycket och inte harmoniserar med omgivningen. Parken placeras i söder och det högsta huset i norr vilket är negativt. Som sagt detta är inget bygge som sakägaren stödjer och överväger att flytta.

Kommentar

Läs svar till tidigare sakägare.

SAMMANFATTNING

Erinringar kvarstår från:
EON Elnät

Sakägare m.fl. med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda

Fastighet Svedala 40:6 (Algatan 18)

Fastighet Svedala 39:4 (Sveagatan 9)

Fastighet Svedala 39:5 (Frejagatan 13)

Fastighet Svedala 32:1 (Sveagatan 14B)

Revidering

Samrådet har visat att följande aspekter kräver viss omarbetning av planförslaget:

- Planbeskrivningen kompletteras i avsnittet "Genomförandet av detaljplanen" med att ett servitut skall anordnas för in-/utfart till planområdet via fastigheten Svedala 32:1.
- Planbeskrivningen förtydligas i avsnittet "Konsekvenser" kring bullerpåverkan.
- Planbeskrivningen kompletteras med info om att kommunen växlar planförfarande till ett utökat planförfarande under "Administrativa frågor".
- Planbeskrivningen samt illustrationskartan kompletteras i avsnittet "Genomförandet av detaljplanen" med att ett plank skall sättas upp utmed den nya parkeringsplatsens östra sida in mot grannfastigheten.
- Planbeskrivningen förtydligas i avsnittet "Planförslag" med info om ledningar.

BYGG- OCH MILJÖ I SVEDALA

Stadsarkitekt
Karin Gullberg

Planarkitekt
Lowe Kiesel



SVEDALA KOMMUN

2017-08-28

Dnr: 16.164

Projektnummer: D7274

Detaljplan för del av Svedala 1:7, Svea Park, Svedala kommun, Skåne län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNING

Enligt bygg- och miljönämndens beslut 2017-06-15 har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-05-31, hållits utställd för sakägares och övriga berördas granskning under tiden 26:e juni 2017 – 13:e aug 2017 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Samråd

Enligt bygg- och miljönämndens beslut 2017-02-16 har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-02-20, varit föremål för samråd under tiden 2017-02-27 – 2017-03-27.

Samrådsmöte

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i ortens tidning. Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 2017-03-20. Vid mötet närvarade 10 medborgare samt representanter för Bygg- och miljö, Svedalahem (exploatör) samt Nyréns arkitekter.

YTTRANDEN

Under granskningstiden har inkommit 12 stycken yttranden, varav 3 från berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande. Originaltext finns hos bygg och miljö. Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Miljögruppen, Svedala kommun
- Region Skåne
- Länsstyrelsen
- Trafikverket

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har inga erinringar angående planförslaget och framför i sin skrivelse 2017-07-20 enligt följande:

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar:

Inga kommentarer.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet framför i sin skrivelse inkommen 2017-07-07 följande:

Det är viktigt att i detaljplaner tillförsäkra fastigheter som genom fastighetsbildning ska nybildas eller ombildas rätt till utfart till allmän väg. Detta bör ske genom bestämmelser i plankartan, t ex i form av g-område, etc.

Eftersom fastigheter och detaljplaner kan komma att gälla över mycket lång tid och ägandeskap till fastigheter förändras under tiden bör planförfattare eftersträva att planens genomförande garanteras genom planbestämmelser snarare än avtalsviljan hos ägare till fastigheter utanför planområdet.

Vid prövning av ansökan om avstyckning eller fastighetsreglering hos Lantmäteriet som är beroende av att rätt till utfart kan ordnas kan Lantmäteriet komma att ställa in den sökta förrättningen, dvs. besluta om att inte genomföra den, om frågan om utfart inte kan lösas.

Kommentar:

Svedalahem är fastighetsägare för Svedala 32:1 (befintlig parkeringsplats i norr) och kommer även vara det för den föreslagna kvartersmark i söder. Idag finns redan en utfart från Svedala 32:1 till Sveagatan (allmän väg) och denna kommer att kvarstå. Detta kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan Svedalahem och kommunen.

Räddningstjänsten i Svedala kommun

Räddningstjänsten framför i sin skrivelse inkommen 2017-07-05 följande:

Ser inga hinder mot den planerade exploaterings förutsättningar att uppfylla byggreglernas krav med avseende på brandskydd. Dock hade de föredragit en uppställningsplats som för höjdfordon där det inte blir nödvändigt att backa in eller ut.

Kommentar: Den huvudsakliga uppställningsplatsen kräver backning av höjdfordon, dock finns möjlighet till en sekundär plats utmed Sveagatan som inte kräver backning.

Segåns vattendragsförbund och vattenråd Segeå-projektet

Segåns vattendragsförbund och vattenråd Segeå-projektet framför i sin skrivelse inkommen 2017-07-07 följande:

Påpekar att rening av dagvatten sker bättre i öppna dagvattenlösningar än i underjordiska magasin. Det är viktigt att tillse att allt dagvatten genomgår en sådan rening att MKN för vatten kan hållas.

Kommentar: Det utgående flödet av dagvatten kommer att renas i det underjordiska magasinet innan det når recipienten. På grund av bristande utrymme i planen är ett underjordiskt magasin att föredra.

Ledningsrättshavare m fl

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät framför i skrivelse inkommen 2017-07-07:

Nämner att det kommer att behöva kompletteras med ytterligare 0,4 kV kabelmatningar inom planområdet, samt att de även kommer att behöva byta ut den befintliga transformatorstationen vid Marbäck förskola, som är lokaliserad i närområdet, för att försörja den utökande exploateringen.

Det är viktigt att samordning ske i god tid innan projektstart. I övrigt noterar vi att våra synpunkter är tillgodosedda i samrådsredogörelsen och har inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Detta studeras ytterligare i det kommande projekteringskedet.

E.ON Gas

E.ON gas meddelar i skrivelse inkommen 2017-07-07:

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och notera att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda. Under förutsättning att exploatören tar hänsyn till tidigare inlämnade yttranden har E.ON Gas inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Inga kommentarer

Sakägare

Fastighet Svedala 39:3 (Algatan 18)

Fastighet Svedala 40:6 meddelar i skrivelse, innehållande ett namn från sakägare, inkommen 2017-07-31 följande:

Yrkar att denna protest skall noteras och registreras (samma skrivelse som från samrådsskedet).

När fastigheten förvärvades fanns inga som helst planer på att man skulle ta bort den nuvarande fina miljön och ersätta den med fyra eller femvåningshus. Hade de vetat detta så hade fastigheten aldrig köpts.

De känner sig lurade av Svedala kommun.

Sakägaren framhåller att med så höga hus, kan och kommer de boende att kunna se rakt in deras hus och trädgård, vilket innebär klart inskränkt rörelsefrihet, på fastigheten. Upplever det blivande bygget som kränkande mot de som redan bor på gatan.

Husen skall dessutom ha balkonger ut mot Sveagatan, vilket stör friden än mer. Yrkar i första hand att husen aldrig blir byggda och i andra hand att huset ritas om och att balkongerna tas bort.

Vidare hänvisar sakägare att flertalet på gatan har samma uppfattning som denna och att kommunen bör lyssna mer på folket.

Kommentar:

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner (Svedala översiktsplan, antagen 2010) som har en planeringshorisont på 20 år och som hänvisar till att platsen lämpar sig som ett område för förtätning. Grusplanen används endast sporadiskt och en upprustning kommer att ske av den befintliga idrottsplatsen öster om Marbäcksskolan.

Utöver ovanstående lämpar sig platsen för bostadsbyggelse då en exploatering kan använda befintlig infrastruktur och ske med ett effektivt markutnyttjande samt att området ligger nära centrum och har god kollektivtrafik. Svedala kommun är dessutom i behov av bostäder, inte minst centralt belägna hyresrätter som kan lämpa sig åt flera olika målgrupper.

I detaljplanen har de nya husens höjd anpassats till omgivande bebyggelse. Strukturen med "hus i park" är att föredra på platsen, jämfört med lamellhus ut mot Sveagatan, då det ger en luftigare utformning med mindre omgivningspåverkan och ger plats för en liten park med lek och dagvattenhantering i söder. Det norra huset har tillåtits vara högre då det samverkar bättre med Svedalahems hyreshus i norr som är i tre våningar och något högre än övrig bebyggelse. Det södra huset är en aning inskjutet för att minska skuggbildningen och insynen jämfört med befintliga villafastigheter längs Sveagatan och för att skapa variation i gaturummet. Det östra huset har reducerats till två våningar för att anpassas till bebyggelse i öster.

Fastighet Svedala 29:3 (Marbäcksgatan 64)

Fastighet Svedala 29:3 meddelar i skrivelse, innehållande två namn från sakägare, inkommen 2017-08-14:

Anser att ur miljösynpunkt är det bäst att bygga kallgarage vid den planerade parkeringsplatsen och intill deras tomter. Om inte det är möjligt accepterar de plank och häck.

Kommentar:

Detaljplanen medger redan att komplementbyggnad i form av garage och liknande får byggas inom den planerade parkeringsplatsen (se korsmarken). För att kunna minimera omgivningspåverkan som den nya

parkeringsplatsen kan orsaka, föreslås även att ett plank sätts upp mot berörda fastigheter, detta regleras via avtal. Markeras även i illustrationsplanen.

Fastighet Svedala 39:5 (Frejagatan 13)

Fastighet Svedala 39:5 meddelar i skrivelse, innehållande två namn från sakägare, inkommen 2017-08-03 följande:

De flyttade till Svedala för att komma bort från Malmö tätort, in till ett lugnare villa-/radhusområde och därför är de inte nöjda med detaljplanen. De är medvetna om att Svedala växer och att det krävs fler bostäder för att hantera alla blivande invånare. Men det finns mängder av platser som är mycket bättre att bygga höghus på än denna plats. Om man ska bygga här, så bör det vara låga byggnader som behåller charmen och känslan området har.

Antal byggnader och våningar

Det tas ingen hänsyn alls till de låga närliggande fastigheterna. Man vill bygga 2 höga byggnader som ger total insyn till alla närliggande fastigheter. Känslan är att det är för mycket bostäder på för liten yta. Man borde sänka exempelvis 2 byggnader med 2 våningar (absolut max 3 våningar) och istället ha ett större grönområde eller på liknande sätt göra området trevligt. Ska 40 tilltänkta bostadsfamiljer verkligen dela på ett så litet område?

Avstånd och insyn

Om man jämför med 5-6 våningshuset vid Furugatan som har stadsparken som granne och några enstaka låga fastigheter så är avståndet i planförslaget en provokation. Detsamma gäller de höga husen vid Netto (där det även finns plats att bygga vidare). Andra höga byggnader runt om i Svedala har ett acceptabelt avstånd till närliggande fastigheter. Att bygga så höga hus, så pass nära villor och radhus är inte okej. Ser man dessutom till detaljplanen ligger dessa byggnader alldeles för nära de befintliga. Utsikten från deras altan hade enligt detaljplanen blivit en vägg på närliggande byggnaden, samt in i de boendes lägenheter. Dessutom kommer trädgården ligga för allmän beskådan, vilket sakägarna har svårt att tro att någon villa-/radhusägare är intresserad av.

Värdeminskning

Man kan spekulera i om det blir en värdeminskning eller inte för närliggande fastigheter. Personligen hade avståndet och insynen till det stora hyreshuset antagligen gjort att de inte velat köpa fastigheten, därför tror de iallafall att värdet och möjliga spekulanter kan minska. Det är inte rätt att kommunen riskerar sina invånares ekonomiska situation. Även om ledningen för projektet tror detta kan höja närliggande fastigheters värde, så är detta omöjligt att veta.

Kommentar:

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner (Svedala översiktsplan, antagen 2010) som har en planeringshorisont på 20 år och som hänvisar till att platsen lämpar sig som ett område för förtätning. Grusplanen används endast sporadiskt och en upprustning kommer att ske av den befintliga idrottsplatsen öster om Marbäcksskolan.

Utöver ovanstående lämpar sig platsen för bostadsbyggelse då en exploatering kan använda befintlig infrastruktur och ske med ett effektivt markutnyttjande samt att området ligger nära centrum och har god kollektivtrafik. Svedala kommun är dessutom i behov av bostäder, inte minst centralt belägna hyresrätter som kan lämpa sig åt flera olika målgrupper.

I detaljplanen har de nya husens höjd anpassats till omgivande bebyggelse. Strukturen med "hus i park" är att föredra på platsen, jämfört t ex lamellhus ut mot Sveagatan, då det ger en luftigare utformning med mindre omgivningspåverkan och ger plats för en liten park med lek och dagvattenhantering i söder. Det norra huset har låtit vara högre då det symbioserar bättre med Svedalahems hyreshus i norr som är i tre våningar och något högre än övrig bebyggelse. Det södra huset är en aning inskjutet för att minska skuggbildningen och insynen jämfört befintliga villafastigheter längs Sveagatan och för att skapa variation i gaturummet.

Det östra huset har anpassats till två våningar för att anpassas till bebyggelse i öster. Detaljplanen föreslår även ett grönområde i söder, som ska fungera som vistelseyta till hela området och förstärker områdets gröna karaktär. I de 3 bostadshusen kan totalt ca 40 lägenheter inrymmas genom välplanerade bostadslösningar.

I samband med exploateringen av området kommer den del av Sveagatan som ligger precis väster om planområdet att omgestaltas och ges ett lyft. Gatan smalnas av med parkeringsfickor och trädallé som medför sänkta hastigheter och att trafiksäkerheten i sin tur ökar. Trafik- och bullerutredning (trafik- och bullerutredning Sveagatan, Trivector) har gjorts som konstaterar att det nya trafikflödet som exploateringen orsakar är mycket begränsat, vilket medför att gatan inte behöver byggas om. Gatan omgestaltas av stadsbyggnadsskäl.

En förädling av platsen från en delvis inhägnad grusplan till ett attraktivt stadsrum med estetisk tilltalande arkitektur och en upprustning av Sveagatan med ökad trafiksäkerhet behöver inte innebära en värdeminskning för omgivande fastigheter.

SAMMANFATTNING

Kvarstående erinringar

Erinringar kvarstår från:
E.ON Elnät

Från samråd kvarstår erinringar från:
Fastighet Svedala 39:3 (Algatan 18)
Fastighet Svedala 39:4 (Sveagatan 9)
Fastighet Svedala 39:5 (Frejagatan 13)
Fastighet Svedala 32:1 (Sveagatan 14B)

Sakägare m fl, med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda

Från samråd kvarstår erinringar från:
Fastighet Svedala 32:1 (Sveagatan 14B)
Fastighet Svedala 39:4 (Sveagatan 9)

Från granskning kvarstår erinringar från:
Fastighet Svedala 39:3 (Algatan 18)
Fastighet Svedala 39:5 (Frejagatan 13)

Revidering

Detaljplanen har inte reviderats eller kompletterats efter granskningen.

Samlad bedömning

Bygg och miljönämnden menar att detaljplan för del av Svedala 1:7, Svea Park Svedala kommun, upprättad 2017-08-28 bör föras till antagande. Antagande föreslås ske i kommunfullmäktige eftersom planförslaget är av principiell beskaffenhet.

BYGG- OCH MILJÖ I SVEDALA

Stadsarkitekt
Karin Gullberg

Planarkitekt
Lowe Kiesel



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-10-30

§ 245

Detaljplan för del av Svedala 1:7, Svea Park

Dnr 2017-000323

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta
att anta detaljplan för del av Svedala 1:7, Svea Park i Svedala.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden framlägger förslag på detaljplan för Svea Park. Planområdet ingår i befintlig detaljplanlagt område och följer översiktsplanens intentioner.

Planen omfattar en tomt utmed Sveagatan i Svedala. Huvudidén med planen är att tillåta bostadsbyggelse i form av flerbostadshus i den centrala delen. I söder disponeras ett område för park med omfattande dagvattenfördröjning och i nordost en yta för parkering. Den nya bebyggelsen utförs huvudsakligen i rött tegel, vilket härstammar från Svedalas framväxt som industri- och stationssamhälle. Planförslaget innehåller cirka 40 bostäder (lägenheter) fördelade i 3 stycken fristående flerbostadshus inom 0,35 hektar föreslagen kvartersmark.

Beslut om en detaljplan åtföljs ofta av ett exploateringsavtal. Kommunfullmäktige godkände marköverlåtelse för Svea Park (dnr 2017-302) 2017-10-18, som hör ihop med denna detaljplan.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag bygg- och miljönämnden 2017-09-14 § 140

Granskningsutlåtande om detaljplan

Samrådsredogörelse

Plankarta och planbeskrivning