



SVEDALA KOMMUN

2021-12-01
Dnr: 2018-000086

PLAN-PM

Detaljplan för del av fastigheten Svedala 25:18 "Kv Melassen" i Svedala tätort, Svedala kommun, Skåne län



Ungefärligt planområde i rött.



SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med planen är att pröva markens lämplighet för bebyggelse för bostadsändamål och centrumverksamhet.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger i östra delen av Svedala tätort och utgör del av fastigheten Svedala 25:18, som ligger mellan Börringevägen och Ystadbanan, direkt väster om väg 108 och söder om den del där bostadsområdet Bovieran byggs.

Planområdets area är ca 12 500 kvm (1.25 hektar).

Marken ägs av Svedala kommun.

Planprocess

Detaljplan utförs med standardförfarande.

Planområdet

Markanvändningen utgörs idag av naturgräsplan i öster, centralt ligger en hårdjord yta med fristående byggnader som tillhör idrottsverksamheten och i väster finns en grusad parkeringsyta.

Riksintressen

Planområdet ligger inom 50 meter från riksintresse för kommunikation för järnväg (Ystadbanan), enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Anläggningar av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Övriga kulturvärden

Området omfattas av övriga kulturvärden:

- Planområdet ligger inom den särskilt värdefulla kulturmiljön *Svedala* i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Planområdet berör inte några av de specifika objekt som skyddas.
- Planområdet ligger också inom Länsstyrelsens kulturmiljöstråk *Grevebanan Malmö-Ystad järnväg (Ystadbanan)*.
- Diagonalt genom planområdet finns spår av gammal vägsträckning, Lindholmsvägen. Aldern på denna vägsträckning är inte känd.

Biotoper och rödlistade arter

Planområdet berörs inte av biotoper med kända förekomster av rödlistade arter.

Dikningsföretag

Planområdet angränsar i sydväst till dikningsföretaget *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala med flera* med båtnadsområde från 1901. Denna har sedan tidigare omprövats.

Planförslag

Planerad åtgärd avser byggnation för centrumverksamhet och bostadsbebyggelse om ca 120-150 bostäder samt fördröjning av dagvatten och kompensationsåtgärder av gröna värden.

Planområdet föreslås preliminärt ha markanvändningen B (bostäder) och C (Centrum).

Avtal

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och Fastighets AB Trianon. Erforderliga utredningar och eventuell miljökonsekvensbeskrivning bekostas av Fastighets AB Trianon.

Köpeavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas i kommunfullmäktige. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad inom allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

Planområdet är utpekad i och överensstämmer med markanvändningen i Översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020. Planområdet är utpekad som område för förtätning av centrum, som omfattar bostäder m.m.

FÖRENLIGHET MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över Översiktsplan Svedala 2018.

GÄLLANDE DETALPLAN

Planområdet är ej planlagt sedan tidigare.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken. Motivet till ställningstagandet är följande:

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att betydande miljöpåverkan, såsom avses i 6 kapitlet 11–12 §§ miljöbalken, uppstår. Marken har idag ett begränsat naturvärde och det går att genomföra åtgärder som kompenserar eller eliminerar eventuella negativa konsekvenser av planens genomförande.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen enligt 3 kap. 4 § och 4 kap 33b § plan- och bygglagen.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Ca 100 meter i sydväst löper Segeåns dalgång, vilken är klassad som en värdekärna för ekosystemtjänster. Längs med ån finns en sammanhängande grönstruktur med flera grönområden som bidrar med ekosystemtjänster. I väster angränsar planområdet direkt till ett parkområde (vid Segestrandsområdet) och i östra delen ligger befintlig konstgräsplan.

I detta skede har kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster ännu inte tagits fram. Planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad och hårdgörning inom en befintlig fastighet, vilket beroende på omfattning kan komma att innebära påverkan på naturvärden och översvämningsproblematiken.

Kompensation av natur- och kulturvärden

Eventuella förändringar som påverkar miljön negativt ska kompenseras vid exploatering så långt det är rimligt. Kostnader för kompensationsåtgärder belastar exploatören. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen behövs tas fram ett förenklat kvalitetsprogram.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet kan behov av följande utredningar och fördjupade analyser finnas:

- Vägtrafikbullerutredning*
- Tågtrafikbullerutredning*
- Vibrationsmätning*
- Trafikutredning
- Dagvatten och VA-utredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Miljöteknisk utredning
- Massbalansering**
- Riskutredning
- Förprojektering

*Uppdatering av tidigare utredningar

**Eventuellt

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande.
ANTAGANDE	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
SÖKANDE	Fastighets AB Trianon
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Information om befintligt planuppdrag	Plex 2021-11-16
Handläggningstid	Målet är cirka 12 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	2:a kvartalet 2023

STATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Lowe Kisiel
planarkitekt