



SVEDALA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2025-11-20

Dnr: 2018-000086

Projektnummer: D7235

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

PLANBESKRIVNING



Planområdet inom gul linje

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen. PBL kap 4. Detaljplanen reglerar hur marken får användas för ett begränsat område inom kommunen. Detaljplanen reglerar exempelvis om marken ska användas till bostäder, industri, handel eller kontor. Detaljplanen kan också reglera var gata ska anläggas, hur höga byggnader får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

INNEHÅLL

1 INLEDNING.....	5
1.1 Planens syfte	5
1.2 Bakgrund och sammanfattning av planförslaget	5
1.3 Planprocess	6
1.4 Plandata	7
1.5 Handlingar	8
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	9
2.1 Områdets gestaltning och disposition	9
2.2 Allmän platsmark	14
2.3 Kvartersmark	14
2.4 Skydd mot störningar	17
2.5 Teknisk försörjning	21
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	27
3.1 Användning av allmän platsmark - PBL 4 kap 5 §	27
3.2 Användning av kvartersmark – PBL 4 kap 5 §	27
3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	27
3.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	29
3.5 Genomförandetid	30
4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	31
4.1 Mark och utrymmesförvärv	31
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	31
4.3 Tekniska frågor	32
4.4 Ekonomiska frågor	33
4.5 Organisatoriska åtgärder	34
5 KONSEKVENSER	35
5.1 Fastigheter och rättigheter	35
5.2 Miljö	36
5.3 Miljökvalitetsnormer	38
5.4 Hälsa och säkerhet	38
5.5 Park- och kulturmiljö	41
5.6 Riksintresse	41
5.7 Sociala konsekvenser	42
5.8 Trafik	43
5.9 Annat	43

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	45
6.1 Kommunal	45
6.2 Regionala	46
6.3 Riksidressen	46
6.4 Hushållningsbestämmelser	47
6.5 Miljökvalitetsnormer	47
6.6 Miljö	48
6.7 Hälsa och säkerhet	49
6.8 Geotekniska förhållanden	55
6.9 Hydrologiska förhållanden	59
6.10 Kulturmiljö och arkeologi	59
6.11 Ekosystemtjänster	60
6.12 Fysisk miljö	62
6.13 Teknik	63
6.14 Service	64
6.15 Trafik	64

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Utöver detta ingår funktioner såsom fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall, samt skyddsåtgärder mot buller och risker (farligt gods) som påverkas/behövs i samband med exploateringen. De flesta åtgärderna ligger inom kvartersmark.

Planområdet föreslås ha markanvändningen kvartersmark i form av B (bostäder), dessutom får C (Centrum) finnas i bottenvåning och på andra våningen i det västra huset.

1.2 Bakgrund och sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör byggnation upp till 120 lägenheter fördelat i 4 flerbostadshus samt möjlighet till centrumverksamhet i det västra kvarteret i våning 1 och 2.

För ändamålet centrum avses primärt en familjecentral (ex mödrahälsovård, barnhälsovård, öppen förskola) samt vårdcentral d.v.s. lättare vård/öppenvård som fungerar inom ramarna för markanvändningen. Gata och parkeringsplatser ligger inom kvartersmark, en del parkeringsplatser ligger utanför planområdet i norr, men inom samma fastighet.

Ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt skyfallsytor föreslås inom kvartersmarken. Detta hanteras genom regnbäddar, dagvattenrör (under mark), nedsänkta innergårdar och avledning, rinnvägar och evakuering för skyfallsvatten. Skyddsåtgärder för riskhantering (farligt gods), bullerskyddsåtgärder och erosion (stödmur) föreslås, dessa löses inom kvartersmark.

Allmän plats består av PARK som omfattar slänt m.m. i väster och GATA i norr med gångväg utmed husfasader. Öster mot Rv 108 lämnas en planlös zon utifrån kommande nedsänkning av Länsväg 108.

Planförslaget innehåller:

- 120 lägenheter (bostäder)
- Centrumverksamhet (vårdcentral/familjecentral m.m.)
- Parkmark (slänt i väster)
- Gata (allmän gångväg i norr samt område i öster)
- Gator (kvartersgata)
- GC-vägar och gångstråk
- Parkering
- Cykelparkeringsplatser (väderskyddade och öppna)
- Översvämningsytor samt fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark
- Skyddsåtgärder mot buller
- Skyddsåtgärder för riskhantering (farligt gods)
- Skyddsåtgärd mot erosion (stödmur)
- Miljöhus till flerbostadshuset

BTA flerbostadshus: Ca 10 600 m²
Antal bostäder flerbostadshus: 120 st
BTA vårdcentral & familjecentral: Ca 1800 m²
Antal parkeringsplatser flerbostadshus: 144 st, varav 5 st för funktionsnedsatta
Antalet parkeringsplatser vårdverksamhet/familjecentral: 23 st
Antal cykelparkeringar: 256 st
Kvartermark: 12 642 m²
Planområdet: 13 500 m²

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Området är ianspråktaget och marken har ett begränsat värde och det går att genomföra åtgärder som minskar eller eliminerar eventuella negativa konsekvenser av planens genomförande.

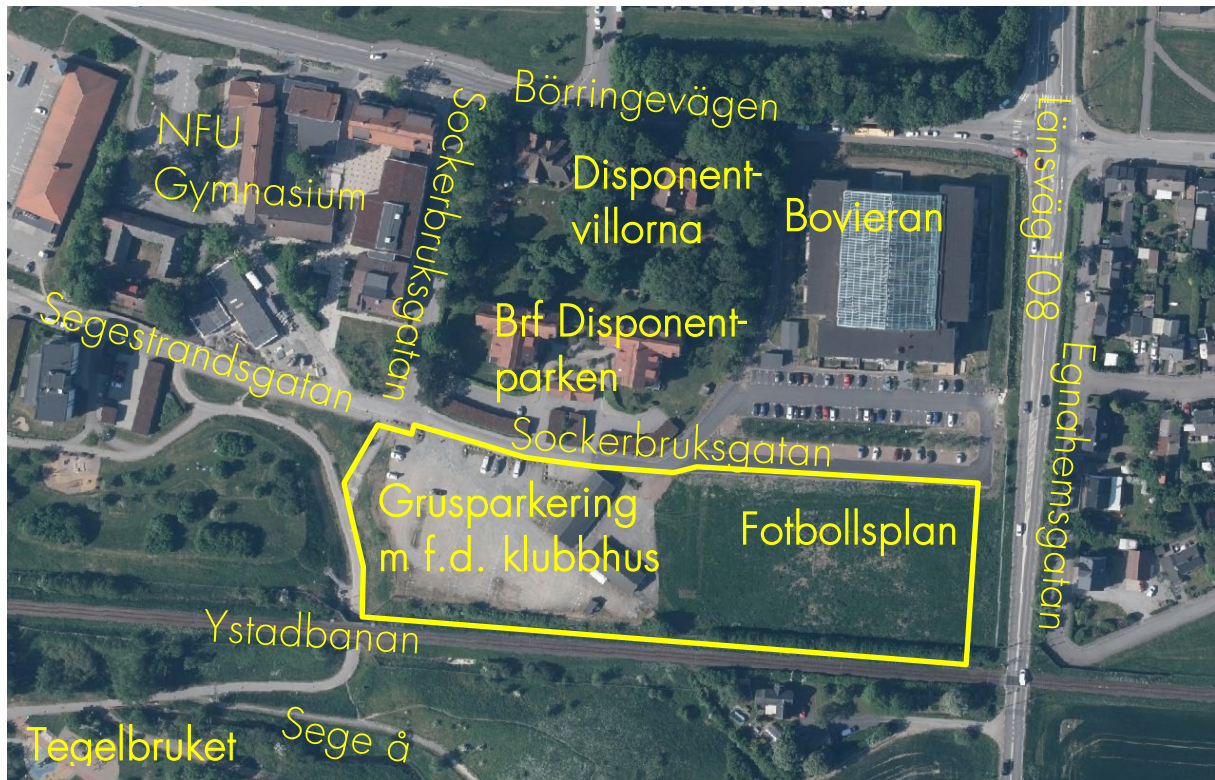
Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018 och med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

1.3 Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2018-03-05. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

Plankartan är upprättad enligt bestämmelsekatalog BFS 2021.10.14.

Detaljplanen utförs med standardförfarande. Standardförfarande tillämpas då förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller antas medföra betydande miljöpåverkan.



Planområdet i gul linje.

1.4 Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i utkanten av de centrala delarna (östra) av Svedala tätort och utgör del av de kommunalägda fastigheterna Svedala 25:18 och Svedala 1:7 som ligger mellan Böttingevägen och Ystadbanan (järnväg), direkt väster om Riksväg 108 och söder om bostadskvarteren Bovieran och Disponentparken.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 13 500 m² (1,35 ha).

Markägoförhållanden

Markägare är Svedala kommun.

Plansökande

Plansökande är Fastighets AB Trianon.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år, från det datum planen har fått 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 40 § PBL).

1.5 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning¹
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Kvalitetsprogram (gestaltningsprogram)

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (¹ Tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Miljöteknisk markutredning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2022-04-22
- Väg- och tågtrafikbuller vid kvarteret Melassen, Trivector, 2025-03-31
samt Bilaga Väg- och tågtrafikbuller vid kvarteret Melassen, Trivector 2024-10-17.
- Riskutredning avseende skyddsavstånd till transportled för farligt gods, Briab, 2021-08-25
(rev 250129)
samt Bilaga till riskutredning - utvärdering av åtgärdsalternativ, Briab 2025-10-16.
- Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoexperten AB, 2022-04-28
- Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoexperten AB,
komplettering 2024-02-20
- Markradonundersökning, Radonanalys GJAB, 2022-05-09
- Dagvatten- och VA-utredning kv Melassen, Sweco, 2023-04-17
- Bortledning av skyfallsvatten från planområde Melassen, Svedala kompletterande utredning
Sweco 250324
- Projekt Melassen, Svedala Vibrationsutredning, Nitro Consult AB 250115

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Områdets gestaltning och disposition

Föreslagen byggnation uppgår till 120 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i det västra kvarteret.

Planområdet utgörs av fyra flerbostadshus som regleras med två olika markanvändningar d.v.s. bostäder och centrum för det västra och enbart bostäder för de tre andra.

Det västra huset särskiljer sig i uttryck och form, är mer dominant samt innehåller en blandning av bostäder, vårdcentral och familjecentral. Våning 1 och 2 består i huvudsak av vård- och familjecentralen, men även bostadslägenheter. Våning 3 till 5 innehåller bostadslägenheter i en terrasserad byggnadskropp som vetter mot norr och söder. Huvudentréer finns mot norr och här skapas en mötesplats som uppmuntrar till liv- och rörelse i området. Byggnaden får också ett fondmotiv, sett från Sockerbruksgatan/Segestrandsgränd.

De tre östra husen har samma uttryck, form och höjder med L-formade fotavtryck som har innergårdar mot söder. Varje flerbostadshus har en byggnadsdel i östvästlig riktning i 4 våningar med flacka tak, samt en del i nordsydlig riktning i 5 våningar med sadeltak.

I söder lokaliseras miljöhus med vegetationsklädda sedumtak ut mot kvarteretsgränd, parkeringsplatserna och järnvägsspåret.

All bebyggelse begränsas av en maximal tillåten nockhöjd.

Gatusystemet utformas för genomsilningstrafik med två in- och utfarter, en i väster och en i öster och kopplas till befintlig lokalgränd (Sockerbruksgatan). Mellan bebyggelsen finns innergårdar med skyddade uteplatser, grönska, gångvägar/stråk, gemensamma mötesplatser samt ytor för dagvattenhantering.

Ut mot bebyggelsens norra sida (Sockerbruksgatan) finns en gångväg (GATA) som ansluter till befintlig gångväg i nordväst, cykeltrafikanter hänvisas till blandtrafik i gatan, ut mot bebyggelsen i norr finns anslutning för separat gång- och cykelväg.

Område i väster kring slänt planläggs som allmän plats (Park). Här föreslås ett erosionsskydd i form av en stödmur för att ta upp nivåskillnaderna, ge stabilitet och motverka erosion för byggnaden i väster.

I söder ut mot järnvägen ligger merparten av parkeringsplatserna och en del platser ligger i nordost (och i anslutning till befintlig trädallé). Vårdcentralen har angöring för sopbil, gods, ambulans och plats för funktionshindrade ut mot den västra infartsgatan. Parkeringsplats för funktionshindrade föreslås dessutom i norr i anslutning till kvarteren, samt en längs den östra infartsvägen. Cykelparkering med tak finns inom kvarteren.

Ut mot det västra bostadskvarteret, järnvägen (Ystadbanan) i söder och Länsväg 108 i öster anläggs bullerskydd (plank) i olika höjder för att reducera bullret. I öster vid eller tillsammans med bullerskyddet anläggs även ett urspårningsskydd i form av en mur som är minst 0,3 meter hög.

Dagvattenhantering föreslås ytligt med diken inom de nedsänkta gräsyrtorna på innergårdarna och ut mot parkeringsytornas norra del (dit vattnet leds) med regnbäddar, öppna reningsanläggningar och ett rörmagasin under mark. Parkeringsytorna i söder anordnas som skyfallsytor och med rinnvägar mot de öppna reningsläggningarna norr om.

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- C – Centrum

Planförslaget omfattar allmän plats för:

- PARK (slänt i väster)
- GATA (gångväg i norr och område i öster)

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser inom planområdet.

Flerbostadshus i upp till 5-plan med vård- och familjecentral m.m. på vån 1 och 2. Mötesplats i norr

Tre liknande flerbostadshus i upp till 4-plan mot norr och 5-plan i öster.

3 st miljöhus utmed järnväg.



Illustrationsplan, planområdet inom röd streckning.

Bullerplank utmed kvartersmarken i väster, söder och i öster.



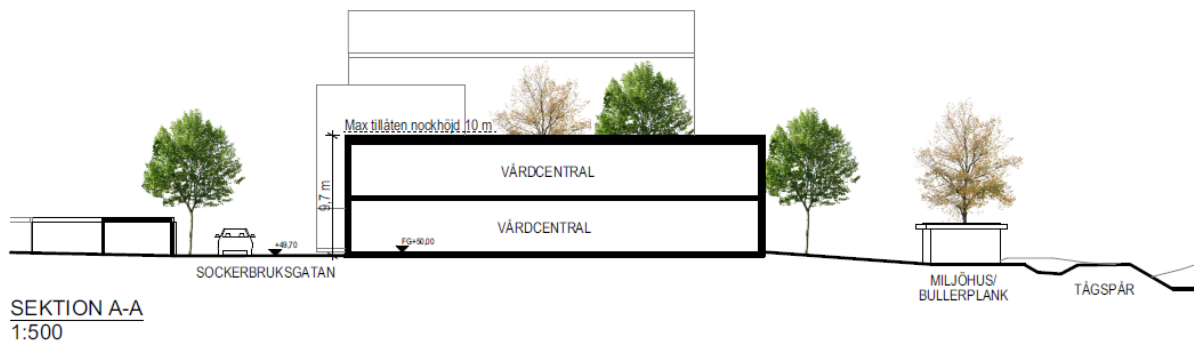
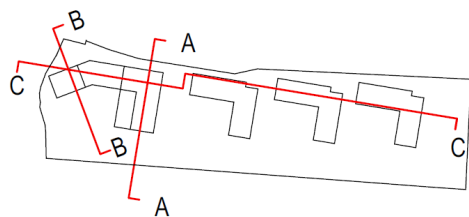
Översiktsvy sett från sydväst av planförslaget.



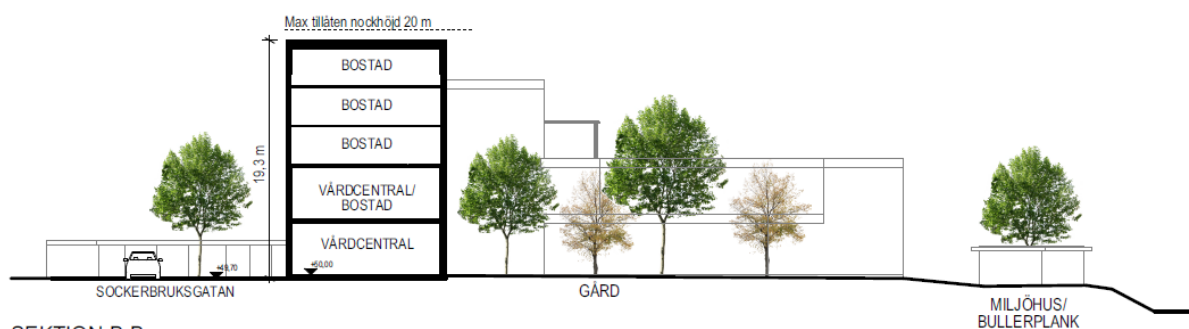
Översiktsvy sett från nordost av planförslaget.



Översiktsvy sett från nordväst över planförslaget.

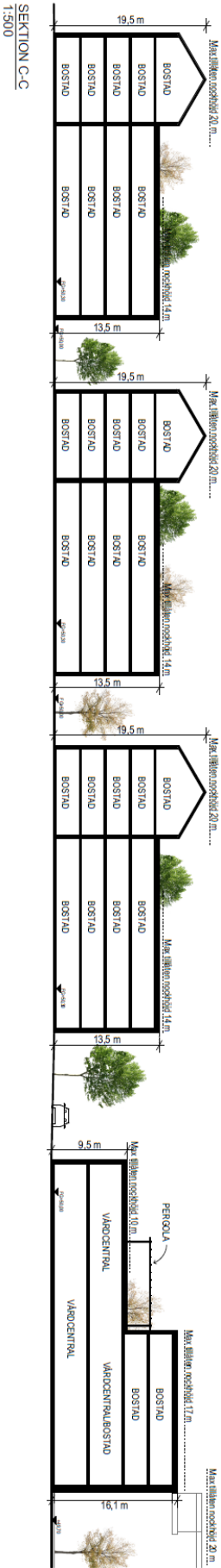
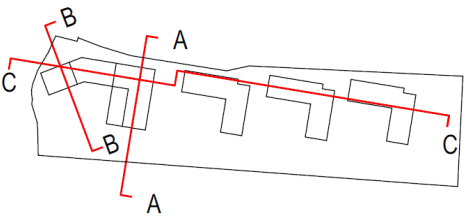


SEKTION A-A
1:500



SEKTION B-B
1:500

Principskisser för sektioner med snitt.



Principskisser för sektioner med snitt.

2.2 Allmän platsmark

Park

Slänt i väster planläggs som allmän platsmark – PARK. För att ha rådighet och möjlighet att omgestalta denna i framtiden.

Gata

Utgörs av en gångväg i norr utmed husfasader och befintliga Sockerbruksgatan (bilväg).

2.3 Kvartersmark

Bostäder, centrumverksamhet

Planförslaget omfattar 120 st bostadslägenheter fördelat i 4 huskroppar inom ca 1,35 hektar föreslagen kvartersmark. Föreslagen bebyggelsetäthet (netttotal) inom planområdet är således ca 90 bostäder/ha.

För de tre östra husen föreslås markanvändning bostäder och för det västra huset föreslås markanvändning Centrum i bottenvåning och på andra våningen i form av en vårdcentral och familjecentral. I markanvändningen tillåts en rad olika verksamheter till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Framför byggnaden i norr skapas en mötesplats för att skapa liv och rörelse i gatumiljön. Mot Sockerbruksgatan i norr placeras byggnadernas entrésida minst 1,0 meter från fastighetsgräns för att bilda förgårdsmark mot gångvägen som är 1,5 meter mot gatan.

För komplementbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Tak ska utformas med vegetationstäckt yta.

Gata och trafik

Gatusystemet utformas inom kvartersmark och som genomsilningstrafik med två in- och utfarter, en i väster och en i öster och kopplas till befintlig lokalgata (Sockerbruksgatan). I söder binder gatan ihop parkeringsytorna. Mellan bebyggelsen finns gångvägar, stråk som också knyter an till gemensamma mötesplatser. Ut med bebyggelsens norra sida (Sockerbruksgatan) föreslås en allmän gångväg som kopplas till befintlig gångväg i nordväst och kan via gatan anslutas mot befintligt nät strax norr om, cykeltrafikanter hänvisas till gata och blandtrafik.

Sockerbruksgatan fungerar som matargata till planområdet, denna övergår i väster till Segestrandsgränd, samt Börregrändvägen i norr som mynnar ut i Länsväg 108 i nordost. Trafikverket har tagit fram en Åtgärdsvalstudie (2022) i denna planerare en nedsänkning av Länsväg 108 under åren 2029 - 2030, som får en underfart under Ystadbanan som får ligga kvar i befintligt läge. Därmed behövs också ett tråg som angränsar till planområdet i öster med slänter/terrassering/stödmur och det totala utrymmet för Länsväg 108 får en större utbredning än nuvarande mått. Föreslagen bebyggelse har anpassat utifrån aviserade avstånd från Trafikverket. I framtiden kan det också bli aktuellt med en ny koppling för över den nya järnvägsbron.

För den nya lokalgatan, en förlängning av Sockerbruksgatan, norr om kvarteret Melassen har prognosticerad trafikmängd för 2045 antagits, i samråd med kommunen, utifrån nyalstrad trafik till kvarteren Melassen, Bovieran och Disponentparken.

Den busstrafik som trafikerar Järnvägsgatan och Börringevägen har tidigare endast gått enkelriktad men går sedan december 2021 dubbelriktad vilket påverkar andelen tung trafik på dessa gator. Detta innebär att antalet bussar här har ökat med cirka 35 bussar per vardag.

I tabellen nedan visas uppmätta trafikmängder och den prognosticerade trafiken för 2045, inklusive det ökade antalet bussar på Järnvägsgatan och Börringevägen.

Väg (år för trafikmätning)	Trafik- mängd f/d	Andel tung trafik	Trafik- mängd f/d	Andel tung trafik	Skyltad hastig- het
	Uppmätta värden		Prognos år 2045		
Väg 108, norr om Börringevägen (2021)	9 650	6 %	12 700	6 %	60 km/h
Väg 108, söder om Börringevägen (2021)	7 360	6 %	9 700	6 %	60/80 km/h ²
Börringev, väster om Sockerbruksg. (2011)	4 300	7 %	6 200	7 %	40 km/h
Börringevägen, väster om väg 108 (2024)	3 500	8 %	4 500	8 %	40 km/h
Järnvägsgatan (2014)	3 500	5 %	4 900	5 %	40 km/h
Segestrandsg. (2018), väster Sockerbruksg	170	5 %	500	5 %	30 km/h
Sockerbruksgatan (2018), söder Börringev.	400	3 %	1 200	3 %	30 km/h
Ny förlängning av Sockerbruksgatan, mellan kvarteren Melassen och Bovieran/Disponentparken					
Sockerbruksgatan, västra delen	-	-	1 200	5 %	30 km/h
Sockerbruksgatan, östra delen	-	-	600	5 %	30 km/h

Vägtrafikmängder, uppmätta och prognostiserade trafikmängder för år 2045.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för bostäder, centrumverksamhet (viss uppräknig) och cykel baseras på kommunens framtagna parkeringsstrategi (Parkeringsstrategi och parkeringsnormer, Svedala kommun, Slutrapport mars 2022) som ej är beslutad. All parkering löses inom kvartersmark.

Totalt föreslås 144 st parkeringsplatser för boende, besökare och personal till verksamheterna varav 5 platser för funktionsnedsatta.

I söder utmed järnvägen ligger merparten av parkeringsplatserna och en del platser ligger i nordost och i anslutning till befintlig trädallé, dessa ligger inom kommunens fastighet Svedala 25:18, men omfattas av kvartersmark i detaljplanen för Bovieran. Vårdcentralen har angöring för sopbil/gods/ambulans och utmed den västra infartsgatan.

Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska finnas inom 25 meter från huvudentré till bostadsbebyggelse samt vårdcentralen. 2 st platser, varav 1 st för vårdcentralen/familjecentralen ligger i det västra kvarteret, samt 2 st utmed Sockerbruksgatan och en längs den östra infartsvägen för flerbostadshusen. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska redovisas vid bygglovsansökan.

För bostäder i flerbostadshus gäller 1.0 bilplatser/lägenhet inkl. besöksparkering, enligt tabell nedan:

Typ av bostad	Boende	Besök	Bpl totalt
Flerbostadshus	0.9	0.1	1.0

Parkeringsnorm för bostäder.

Centrumverksamhet likställs med närservice inom zon 2 (övriga delar av Svedala tätort), som bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik. Antalet bilplatser beräknas per 1000 m² BTA (bruttoarea) som verksamheten bedöms ha. Som framgår av exempel nedan. Sedan har gjorts en viss uppräknig av antalet platser, beroende på verksamhetens karaktär och referenser från verkligheten vilket resulterar i 23 platser totalt.

Verksamhet (zon 2)	Anställda	Besök	Bpl totalt
Centrumverksamhet	3	8	11

Parkeringsnorm för bil, antal bilplatser per 1000 m² BTA.

Totalt föreslås 256 parkeringsplatser för cykel för bostäderna och centrumverksamheten. Parkeringen bör utformas för att ge möjlighet till parkering av cykelkärror och lådcyklar. Placeringen av cykelparkeringen bör anpassas så att entréerna är lättillgängliga från cykelparkeringen.

Parkeringsnormerna för cykel vid bostad utgår från boendetäthet (antal boende per bostad) samt en antagen cykeltäthet på 1 cykel per boende. Parkeringsnormerna anger antal cykelplatser (cpl) per lägenhet. Normerna i tabellen nedan inkluderar cykelplatser för besökare då de genom samnyttjande kan använda de platser som boende tillfälligt inte nyttjar. Då vi i nuläget inte vet något om storlek på lägenheter har ett antagande om 2 cpl/lgh gjorts.

Bostäder	Rum och kök	Cykelplatser totalt
Samtliga lägenhetstyper	Alla	2,0
Flerbostadshus	1	1
	2	1,5
	3	2
	4-5	3

Parkeringsnorm för cykel, antal cykelplatser per bostad.

Verksamhet (Zon 2 närservice)	Cykelparkeringsplatser/1 000 m ² BTA
Centrumverksamhet	11

Parkeringsnorm för cykel, antal cykelplatser per 1000 m² BTA.

Grönstruktur, lekplats

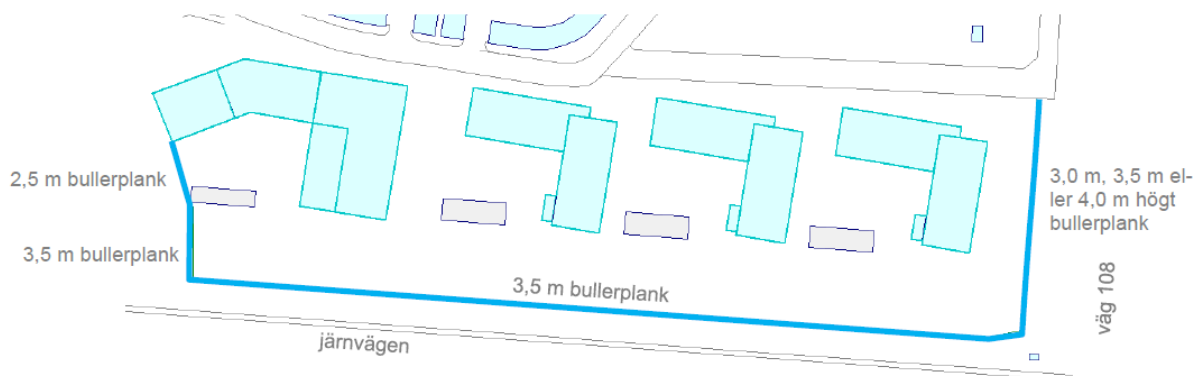
Bostadsgårdarna föreslås få en grön inramning med vegetation i form av buskar, träd m.m. och nedsänkta ytor och meandrande gröna diken för hantering av dagvatten, likaså i söder finns regnbäddar och dagvattenbäddar utmed parkeringsytorna.

I väster finns ett större sammanhängande grönområde med kommunal lekplats ca 150 meter från planområdet.

2.4 Skydd mot störningar

Vägtrafik- och spårtrafikbuller

Utmed kvartersmarken d.v.s. det västra bostadskvarteret, järnvägen (Ystadbanan) i söder och Länsväg 108 i öster anläggs ett bullerskydd (plank) i olika höjder (lägsta) för att reducera bullret från väg- och spårtrafik. I öster mot Länsväg 108 förordas en höjd av 3,5 meter för att klara ljudnivåerna och i väster räcker det med 2,5 meter och ut mot järnvägen 3,5 meter. Bullerskyddet gestaltas med omsorg för att anpassas till omgivningen och krav från intilliggande infrastruktur, i synnerhet järnvägen. Detaljplanen reglerar att bullerskydd ska finnas, denna regleras även som ett villkor för startbesked. Även gemensamma skyddade uteplatser behövs inom bostadsgårdarna.



Principskiss för bullerplank (i blått) längs bostadskvarter i väster. Länsväg 108 och järnvägen.

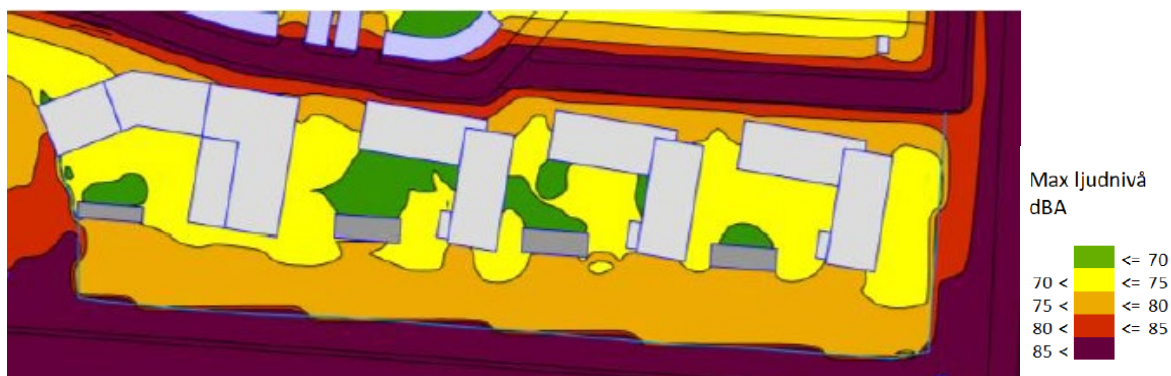
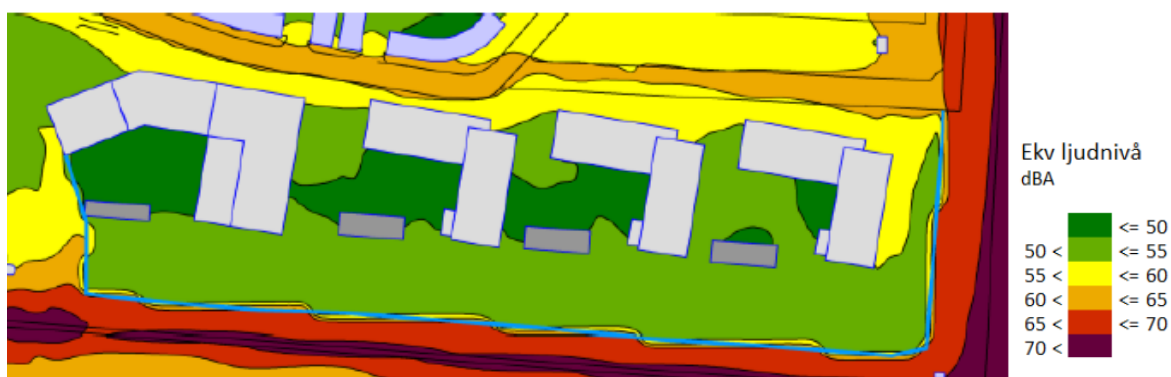
Nedsänkning av Länsväg 108

I Trafikverkets studie "Åtgärdsvalsstudie Väg 108, Trelleborg-Staffanstorp" föreslås en framtida nedsänkning av Länsväg 108 förbi planområdet i öster och under järnvägen (Ystadbanan). Riksvägen går sedan upp i plant läge nära Ugglarpsvägen söder om Svedala. Den slutgiltiga utformningen i nivå och bredd är inte fastlagd, men med nersänkt väg 108 sänks ljudnivåerna från vägen.

Ljudnivå vid uteplats

Riktvärdena för uteplatser är 50 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå. Dessa riktvärden klaras på innergårdarna där det är mörkgrönt i ekvivalent ljudnivå och grönt i maximal ljudnivå. Delar av innergårdarna klarar riktvärdena för uteplats. Om man bygger uteplatser/balkonger bör man enligt Boverket ha tillgång till **en** uteplats/balkong som klarar riktvärdena. Om man har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det alltså att en av dessa klarar riktvärdena, till exempel vid en gemensam uteplats.

Detaljplanen reglerar att gemensamma skyddade uteplatser ska finnas där riktvärdena för uteplats överskrids.



Ekvivalenta och maximala ljudnivåer år 2045, 1,5 m ovan mark med föreslaget bullerplank i blå linje längs bostadskvarter i väster, järnvägen och väg 108.

Ljudnivå utomhus vid fasad

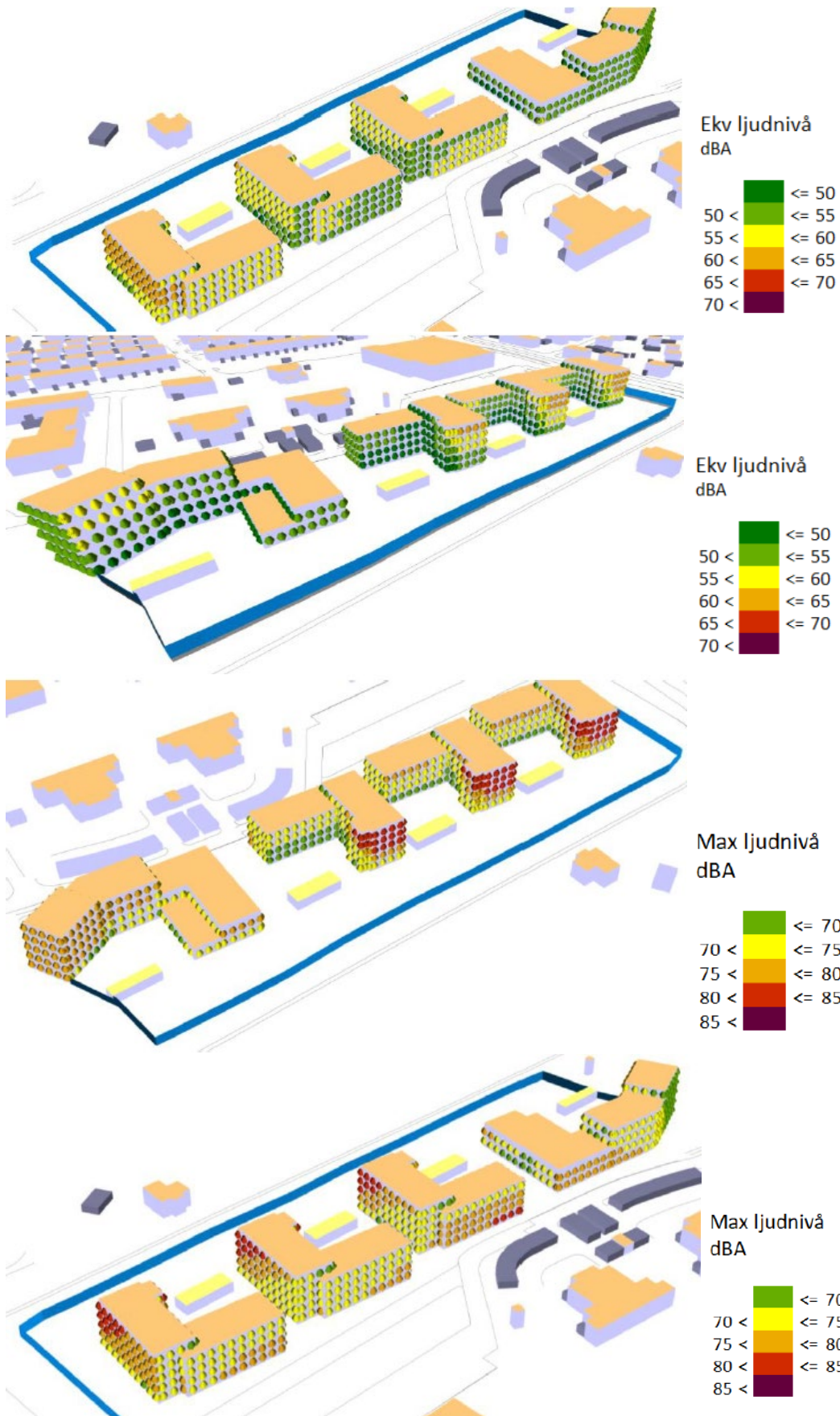
Riktvärdet vid fasad på större bostäder, 60 dBA för ekvivalent ljudnivå, klaras vid merparten av de planerade bostädernas fasader, se de två bilderna nedan som visar grönt och gult. Vid övriga fasader som visar orange: i det östra huset närmst väg 108 längs dess östra och norra fasad, samt vid delar av de södra fasaderna ut mot järnvägen i alla de tre östra husen, överskrids detta riktvärde. Här klaras dock riktvärdet för bostäder som är högst 35 m² där riktvärdet är 65 dBA.

Där riktvärdet överskrids, bör man vid baksidan av huset klara 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå nattetid. Bostaden bör då vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot denna sida. Alternativt görs bullerdämpande åtgärder för att klara 60 dBA vid alla fasader (se avsnitt nedan *Ljudnivå utomhus vid fasad – med balkonger som bullerskärmar*).

Detaljplanen ställer krav på att bullerskydd ska anordnas så att riktvärden för väg- och järnvägstrafikbuller ej överskrids för föreslagen bostadsbebyggelse. Dessutom villkoras det att startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder förrän bullerskyddsplank uppförts. Åtgärder ska göras där riktvärdet för trafikbuller överskrids.

Detaljplanen reglerar att bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida ifall 60 db överskrids vid fasad

Utöver ovanstående behöver utformningen göras så att komplementbyggnad placeras med långsida mot parkeringsyta, samt att en del av husen kommer att utformas med burspråk på innergården, för att minska bullret.



Två översta bilderna redovisar ekvivalenta ljudnivåer och de två nedersta maximala ljudnivåer, från norr- resp. sydväst vid fasader år 2045 med föreslaget bullerplank längs det västra bostadskvarteret, järnvägen och väg 108.

Ljudnivå utomhus vid fasad – med balkonger som bullerskärmar

Riktvärdet vid fasader, 60 dBA i ekvivalentnivå, överskrids vid delar av den östra fasaden närmast väg 108 och vid de södra fasaderna. För att klara detta riktvärde har bullerberäkningar genomförts förutom med bullerplank längs järnvägen och längs väg 108 även med balkonger utformade som bullerskärmar.

I figurerna nedan visas effekten av balkonger utformade som bullerskärmar, på den östra sidan vid hus 4 och de södra fasaderna vid hus 2 – 4. De höjder som behövs på dessa balkonger med bullerskärmande räcken för att klara riktvärdet 60 dBA i ekvivalent ljudnivå är:

Fasader i öster (bilden till höger)

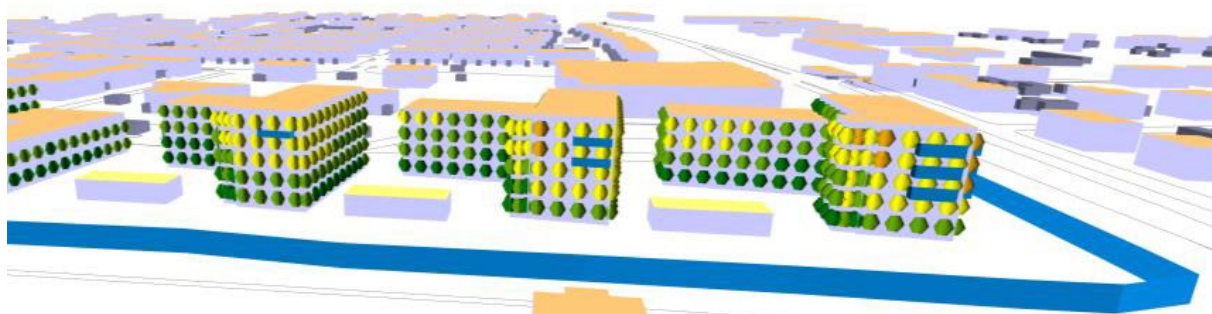
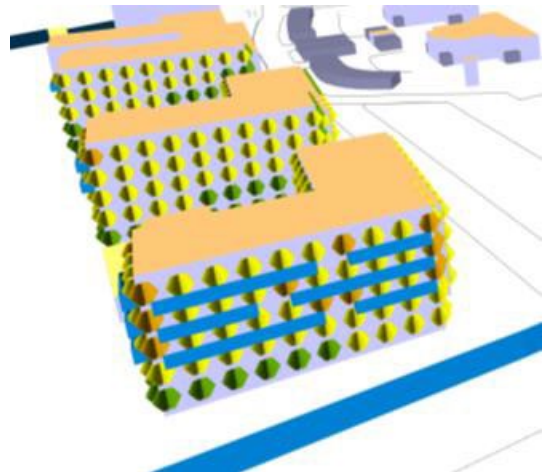
- 1,6 m (hus 4, våning 3 - 5)

Fasader i söder (bilden nedan)

- 1,8 m (hus 4, våning 3 - 5)
- 1,3 m (hus 3, våning 4 - 5)
- 1,1 m (hus 2, våning 5)

Max ljudnivå
dBA

	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	<= 85
85 <	



Ekvivalenta ljudnivåer, år 2045. Frifältsvärden. Bullerplank (3,5 m) längs järnvägen och väg 108. Med balkonger utformade som bullerskydd. Båda markerade i blått.

Med dessa bullerskärmande räcken vid balkonger utformade som bullerskärmar klaras 60 dBA i ekvivalentnivå vid fasaderna bakom balkongerna (gult). Det finns små delar av fasaderna som överskrider 60 dBA (orange) utanför dessa balkonger. Här är ljudnivåerna i några fall endast någon decimal över 60 dBA - men visas då som orange i bilderna. Vid de delar av fasaderna som visar orange (över 60 dBA) finns ej fönster och den något högre ljudnivån bör kunna accepteras.

Detaljplanen reglerar att där ljudnivå invid fasader överskrider riktvärdet för bostad på 60 dBA Leq ska bostäder större än 35 kvm utföras med bullerskärmande inglasade balkonger.

Farligt gods

Farligt gods transporteras utmed Länsväg 108 och järnvägen (Ystadbanan).

Riskutredningen utfördes först i ett tidigt skede för att klargöra förutsättningarna för planarbetet.

Tidiga slutsatser var att bostäder kan uppföras på 40 meters avstånd från väg 108 och 30 meters avstånd från Ystadbanan, om inga särskilda säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

I planförslaget visas riskhänsyn genom att följande rekommendationer från riskutredningen (inkl bilaga) följs:

- Urspårningsskydd anordnas i användningsgräns mot Länsväg 108. I form av ex en mur, tät i underkant, minst 0,3 meter från mark, samt ska kunna hindra tyngre fordon från att komma närmare byggnaden vid avåkning.
- Avstånd till bygggräns för bostäder och centrumanvändning ska vara mer än 25 meter från närmsta spårmit till Ystadbanan, samt närmsta hus ligger ca 26 meter från Länsväg 108.
- Varje bostad och lokal för stadigvarande vistelse ska ha minst en utrymningsväg som vetter i riktning mot väster eller norr.
- Friskluftsintag (minst 8 meter ovan omgivande marknivå) till varje bostad och lokal för stadigvarande vistelse ska vara placerad på tak, alternativt på sida som vetter mot väster eller norr.

Åtgärderna ovan har inarbetats i det planförslag som går ut på granskning. Utformningen av plankartan, placering av hus samt planbestämmelser reglerar att kraven uppfylls. Muren kan dessutom integreras i det föreslagna bullerskyddet (bullerplank) öster ut mot Länsväg 108.

Med ovanstående rekommendationer bedöms risknivån vara tillfredsställande och planförslaget visar sådan hänsyn till människors hälsa och säkerhet som plan- och bygglagen kräver. Rekommendationerna medför att användningen i planförslaget, utifrån ett riskperspektiv, kan bedömas som lämplig.

Vid en framtida nedsänkning av Länsväg 108 antas olycksrisken dessutom minska.



2.5 Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området ska värmas upp med förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus.

Inom Svedala tätort och i anslutning till planområdet finns utbyggt el-, tele- och fibernät som går att ansluta sig till, inför byggnation sker dialog mellan exploatör och näthavare. I norr utmed Sockerbruksgatan finns en nätstation som ägs av E.ON. I framtiden kan det finnas ett behov av ökad strömförsörjning för ex laddstolpar i nybyggnation. För att kunna säkerställa elförsörjningen i

det nya området behövs en eller flera transformatorstationer, fortsatt dialog krävs för utbyggnad. I dialog med E.ON. har det under granskningen konstaterats att behovet av ny transformatorstation kan lösas utanför planområdet.

Vid ökat framtida behov av strömförsörjning finns även möjlighet att anlägga mindre nätstationer inom kvartersmarken.

Vatten och spillvatten

VA-utredningen visar på ett vattenbehov på ca 6,5 l/s i området vilket därmed också kommer vara spillvattenförbrukningen i området. Efter samråd med Räddningstjänsten i Svedala kommun har ett brandpostuttag på 20 l/s bedömts vara nödvändigt i området, vilket innebär att en V160 mm ledning kommer krävas. Anslutningsmöjligheter för vatten och spillvatten finns i områdets nordvästra hörn. Förslagsvis förlängs denna med anslutningsserviser längs Sockerbruksgatan. Antalet serviser beror på fastighetsindelningen som skapas.

Dagvattenhantering

Baserat på den planerade bebyggelsen inom fastigheten krävs en erforderlig fördröjningsvolym på 350 m³ för att kunna hantera ett dimensionerande 20-årsregn med ett utflöde på 1,5 l/(s·ha), motsvarande 2,1 l/s.

Total fördröjningsvolym: 350 m³

Öppna reningsanläggningar bör vara 110 m³, resterande i rörmagasin.

Regnbäddar/öppna reningsanläggningar parkering nu 197 m³ (50cm nedsänkta regnbäddar).

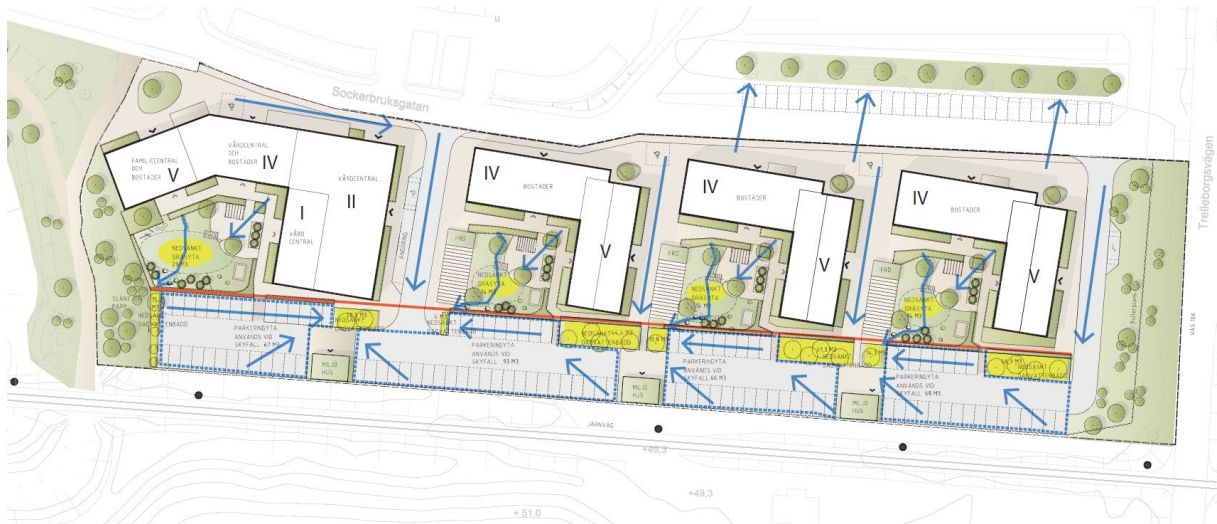
Ett rörmagasin i norr på parkering 165 m³.

Dike som leder vatten föreslås från innergård till öppet dagvattensystem vid parkering.

Planförslaget möjliggör en total fördröjning om 371 m³.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på öppna nedsänkta gräsytor/regnbäddar/diken och rörmagasin (under mark). Reningen av dagvattnet föreslås ske genom regnbäddar och dike för bräddning mellan lokala och större regnbäddar. Nedsänkta gräsytor föreslås på innergårdarna med diken som leder dagvattnet ned till det öppna dagvattensystemet strax norr om parkeringsytorna i söder. Här föreslås regnbäddar mellan byggnaderna och utmed parkeringsplatserna samt ett rörmagasin under mark. Därmed bedöms den erforderliga fördröjningen enligt P110 och Svedalas dagvattenstrategi på ca 350 m³ kunna hanteras inom planområdet. I detaljplanen finns även krav på att komplementbyggnaderna ska ha vegetationstäckta tak.

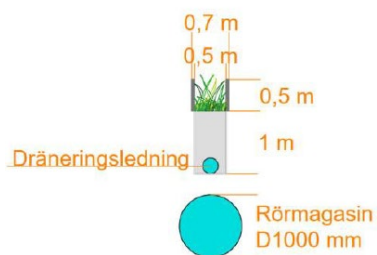
I norra delen av planområdet mot Sockerbruksgatan skapas en vattendelare (motveck) som ser till att dagvattnet leds runt planområdet yttleds längs med lokalgatan. Dock kan en sänkning av vägen nordväst om planområdet (Segestrandsgatan) eventuellt behövas för att kunna få ut dagvattnet från områdena på ett bra sätt och inte skapa en lågpunkt på lokalgatan norr om Kv Melassen. Om detta krävs eller inte beror på de nya höjderna vägen har.



Förslag till dagvattenhantering: Öppen hantering (gult) och rörmagasin under mark (rött), samt rinnvägar (blå pilar).



Exempel på regnbäddar mellan parkering och gångbana/byggnader.



Schematisk sektion över regnbädd med dränering och rörmagasin.

Föreslagen dagvattenhantering beräknas också kunna rena dagvattnet ner till föroreningshalter under de rekommenderade värdena från NSVA (Svedala kommun har inga egna rekommendationer).

Riktvärdena som baseras på bakgrundshalterna för metaller i Sege å bedöms dock att överskridas en aning men då dessa värden är gamla och kanske inte reflekterar dagens situation i ån och dessutom är väldigt låga jämfört med riktvärden i andra dagvattenutredningar bedöms det godtagbart. Halterna som beräknas i utredningen beror dessutom på exempelvis trafikbelastning i området vilket ger en stor osäkerhet i just metaller. Föroreningsmängderna kommer inte att öka jämfört med innan exploatering med undantag för kväve (N) och krom (Cr). Ökningen av dessa är

dock inom felmarginalen för beräkningarna. Om ytterligare rening läggs till genom exempelvis regnbäddar, brunnfilter eller skelettjordar kommer belastningen vara under riktvärdena från NSVA, komma inom felmarginalen för de flesta metaller jämfört med SLU (2009) och minska jämfört med dagens läge. Indikationen är därmed att en rening ner till rimliga nivåer av föroreningshalter och föroreningsmängder är möjlig inom planområdet och att MKN för recipienter inte kommer påverkas negativt.

Ämne eller Parameter	Riktvärde (µg/l)	Innan exploatering (µg/l)	Efter exploatering utan rening (µg/l)	Efter exploatering med rening (µg/l)
Fosfor (P)	200*	110	<u>190</u>	66,5
Kväve (N)	2 000*	1 300	<u>1 500</u>	900
Bly (Pb)	8* / 0,21**	8,3	<u>11</u>	2,2
Koppar (Cu)	18* / 1,5**	16	<u>24</u>	8,4
Zink (Zn)	75* / 2,7**	50	<u>81</u>	12,15
Kadmium (Cd)	0,4* / 0,02**	0,23	<u>0,52</u>	0,078
Krom (Cr)	10* / 0,82**	4,7	<u>9,2</u>	4,14
Nickel (Ni)	15* / 1,5**	4,4	<u>7,8</u>	1,95
Kvicksilver (Hg)	0,03* / 0,002**	0,025	0,021	0,0042
Suspenderat material (SS)	40 000*	48 000	<u>55 000</u>	11 000
Oljeindex (olja)	500*	250	<u>540</u>	162
Bens(a)pyren (BaP)	0,03*	0,017	<u>0,038</u>	0,0057

* NSVA (2016)

** SLU (2009)

Bild ovan: Föroreningshalter före och efter exploatering samt riktvärden, med eller utan rening. Orange markering indikerar att riktvärdet från NSVA (2016) överskrids och fet text att riktvärdet från SLU (2009) överskrids. Kursiv och understruken text indikerar att värdet efter exploatering överskrider halten innan exploatering.

Ämne eller Parameter	Innan exploatering (kg/år)	Efter exploatering utan rening (kg/år)	Efter exploatering med rening (kg/år)
Fosfor (P)	0,41	<u>1,1</u>	0,39
Kväve (N)	4,9	<u>8,8</u>	<u>5,28</u>
Bly (Pb)	0,031	<u>0,064</u>	0,013
Koppar (Cu)	0,059	<u>0,14</u>	0,049
Zink (Zn)	0,19	<u>0,46</u>	0,069
Kadmium (Cd)	0,00087	<u>0,003</u>	0,00045
Krom (Cr)	0,017	<u>0,052</u>	<u>0,023</u>
Nickel (Ni)	0,017	<u>0,045</u>	0,0113
Kvicksilver (Hg)	0,000092	<u>0,00012</u>	0,000024
Suspenderat material (SS)	180	<u>310</u>	62
Oljeindex (olja)	0,94	<u>3</u>	0,9
Bens(a)pyren (BaP)	0,000064	<u>0,00022</u>	0,000033

Föroreningsmängder före och efter exploatering, med eller utan rening. Kursiv och understruken text indikerar att värdet efter exploatering överskrider mängden innan exploatering.

Skyfallshantering

En grov höjdsättning är gjord. Plankartan reglerar att huvudbyggnader ska klara översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata.

Total fördröjningsvolym: 300 m³
Nedsänkt parkeringsyta (12cm): 294 m³.
Nedsänkt gräsyta/regnbädd innergård (20cm): 71 m³.
Totalt 365 m³

Idag står ca 300 m³ vatten inom området under ett 100-årsregn, ett så kallat skyfall, efter att dagvattensystemet anses vara fullt. För att inte förvärra situationen nedströms krävs att en liknande volym kan fördröjas inom planområdet efter exploatering. Detta är möjligt genom att sänka ned asfaltsytorna i söder med fall mot de nedsänkta regnbäddarna norr om. Det är viktigt att höjdsättningen säkerställer en evakueringsväg för skyfall, huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata.

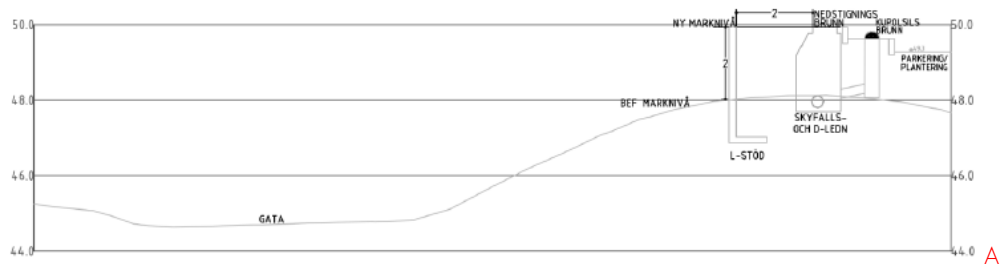
Samtidig höjdsättning inom fastigheten och parkeringen behöver i en senare detaljprojektering säkerställas. Detta för att anpassa höjderna för att få till erforderlig skyfallsvolym samtidigt som byggnader säkras och en säker evakuering av skyfallsvatten kan ske vid volymer över den mängd som ska omhändertas inom fastigheten. För att undvika att dag- och skyfallsvatten tar sig till viadukten under Ystadbanan föreslås ett system för bortledning av vattnet norrut (för vidare bortledning till Segestrandsdammen 200 meter i väster). Evakueringen av skyfallsvatten föreslås samlas i en ledning i västra delen av området utmed parkeringsytan och växtbädd och bullerplank. Anledningen att ledningen placeras här är att området sluttar åt detta håll och att hålla ledningen så kort som möjligt vilket innebär att höjden i slutänden av ledningen hamnar på en rimlig nivå. Denna lösning ska möjliggöra att slänt intill järnväg inte undermineras av ev skyfallsvatten.

Eftersom det är trångt i slänten mellan hus och cykelväg i väster behöver en stödmur (erosionsskydd) byggas för att få en rimlig nivå på marken och för att ledningen ska få plats. Dessutom behövs en permanent spont mellan ledning och planerat hus, dels för att kunna utföra bygget, men framförallt för att det ska finnas möjlighet att komma åt ledningen vid eventuell reparation utan att huset skadas. Bostadshuset kommer ligga på en plan yta och det ska vara möjligt att gå runt huset, här finns plats för ovanstående tekniska funktioner.

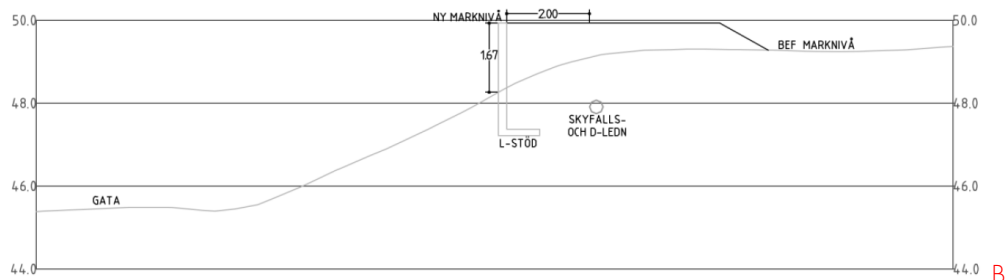
För att undvika att vatten rinner ned i viadukten under Ystadbanan behöver en mindre mur eller kantstöd med en höjd på ca 30 cm anordnas vid parkeringsplatsen. För ytterligare säkerhet kan kupolsilsbrunnar och ytterligare en mindre stödmur/kantsten anordnas. För att denna lösning ska inrymmas inom den västra delen av kvartersmarken, regleras här att marken inte får förses med byggnad.



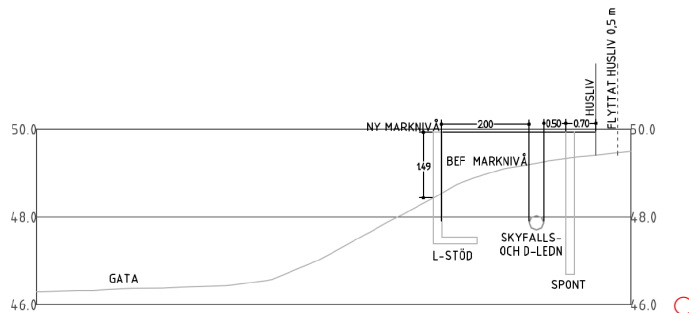
Skyfallshantering sker inom parkeringsytorna och de nedsänkta ytorna kring innergårdarna (markerat med rött).



A



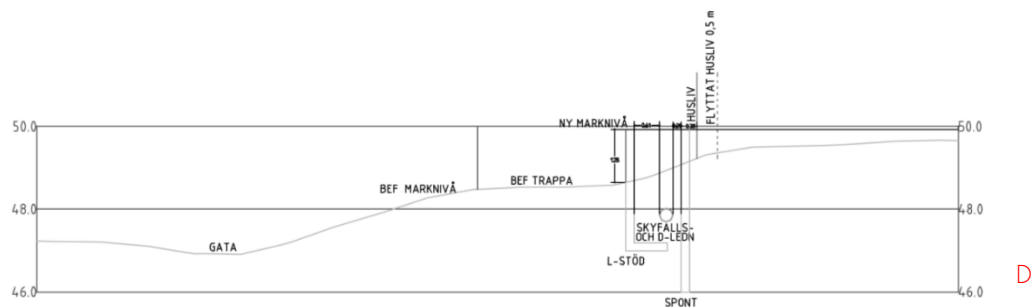
B



C



Snitt (i rött) för exempelsektioner ut mot slänt med redovisad stödmur m.m.



D

Avfallshantering

Miljöhus placeras i södra delen i anslutning till parkeringsytor och lokalgata. Miljöhusen ska placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer. Dessa ska ha vegetationstäckta tak.

Källsortering av avfall ska kunna tillämpas

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av allmän platsmark - PBL 4 kap 5 §

- PARK** **Park.** Park används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Ytan omfattar område med befintlig slänt i väster.
- GATA** **Gata.** Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Ytan avser en gångväg i norr utmed husfasaden och befintlig gata.

3.2 Användning av kvartersmark – PBL 4 kap 5 §

- B** **Bostäder.** Användningen bostäder avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bestämmelsen omfattar hela kvartersmarken med flerbostadshus, innergårdar, parkeringsytor, kvartersgata m.m.
- C** **Centrum.** Bestämmelsen tillåter kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som bör ligga centralt i orten eller vara lätt att nå. I detta fall är användningen avgränsat till den västra delen av planområdet och reglerat till bottenvåning och andra våning och avser i första hand en vårdcentral som inriktar mot enklare former av vård/hälsovård d.v.s. öppenvård samt en familjecentral (ex mödrahälsovård, barnhälsovård, öppen förskola).

3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande - PBL 4 kap 11 §



- Marken får inte förses med byggnad.** Syftet med planbestämmelsen är att motverka att byggnader uppförs inom ytor av olika anledningar. Det gäller ex kvartersgatan, utrymme i norr med mötesplats och förgårdsmark, yta i söder för parkering med fördröjning/skyfall. Denna reglerar även lösning med plåtå med stödmur i väster med tillhörande evakueringsledning för dagvatten/skyfall.
- ö₁** **Marken får enbart förses med komplementbyggnad.** Syftet med planbestämmelsen är att primärt möjliggöra miljöhus, ev nätstation och dylikt med en högsta tillåtna nockhöjd på 4,5 meter. Dessa är reglerade till en byggnadsarea för att begränsas mot den statliga infrastrukturen.
- ö₂** **Marken får endast förses med komplementbyggnad, balkonger och uteplats.** Planbestämmelsen reglerar att ovanstående inkl föreslagna cykelförråd (bullerskydd) tillåts inom markytan i anslutning till byggnader och innergårdar med en högsta tillåtna nockhöjd på 4,5 meter.

Byggnaders användning - PBL 4 kap 11 §

- s₁** **Centrum får finnas i bottenvåning och på andra våningen.** Detta för att begränsa centrumverksamhet till de två nedersta våningarna i den del av huset som tillåts bli högre.

Höjd på byggnadsverk - PBL 4 kap 11 §

h_x **Högsta nockhöjd i meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjd i meter (se prefix) på byggnadsverk inom angivet område.

Markens anordnande och vegetation - PBL 4 kap 13 §

n₁ **Parkering ska anordnas.** Bestämmelsen reglerar att parkering ska finnas ut mot järnvägen och delar av infartsgata.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar - PBL 4 kap 18 §

g₁ **Markreservat för gemensamhetsanläggning.** Gemensamhetsanläggning ska finnas för in/utfart, pakeringsplats, skyddsåtgärder jämt mot buller och risk.

Skydd mot störningar - PBL 4 kap 12 §

m₁ **Erosionsskydd ska anordnas utmed användningsgräns mot allmän plats park.**
Bestämmelsen reglerar att erosionsskydd ska finnas mot slänten i väster. Vilket avser en stödmur som en säkerhet att huset upprätthålls.

m₂ **Där ljudnivå invid fasader överskrider riktvärdet för bostad på 60 dBA Leq ska bostäder större än 35 kvm utföras med bullerskärmande inglasade balkonger.**
Åtgärden ska finnas för att reducera buller från järnväg och väg i syfte att reducera fasadbullret och med krav på inglasade balkonger.

m₃ **Urspärningsskydd ska anordnas i användningsgräns mot Länsväg 108.** Bestämmelsen reglerar att urspärningsskydd (mot farligt gods) ska anordnas mot Länsväg 108. Primärt avses en mur till en höjd av minst 0,3 meter som ett förstärkt skydd jämt mot urspärning av tyngre fordon från vägen.

Takvinkel - PBL 4 kap 11 §

o₁ **Största takvinkel är 4 grader.** Reglerar att taken inte får för stor takvinkel.
o₂ **Minsta takvinkel är 25 grader.** Reglerar takvinkel (sadeltak) för byggnaderna.
o₃ **Största takvinkel är 35 grader.** Reglerar takvinkel (sadeltak) för byggnaderna.

Utformning - PBL 4 kap 11 §

f₁ **Tak på huvudbyggnad ska vara av sadeltak.** Reglerar att huvudbyggnaden endast får sadeltak.

Utförande - PBL 4 kap 11 §

b₁ **För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida ifall 60 db överskrids vid fasad.**
Åtgärden ska finnas där riktvärdet för ekvivalent buller vid fasad överskrids och med krav på en tyst sida om 50 db. Detta för att minska bullerstörningar.

Utnyttjandegrad- PBL 4 kap 11 §

e₁ **Största byggnadsarea är 60 m².** Reglerar största byggnadsarea av komplementbyggnad med begräsning mot statlig infrastruktur.
e₂ **Största byggnadsarea är 120 m².** Reglerar största byggnadsarea av komplementbyggnad med begräsning mot statlig infrastruktur.

- e₃ **Största byggnadsarea är 20 m².** Reglerar största byggnadsarea av komplementbyggnad med begräsning mot statlig infrastruktur.

3.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk - PBL 4 kap 16 §

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Reglerar högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad till 4,5 meter.

Skydd mot störningar - PBL 4 kap 16 §

Bullerskydd ska anordnas så att riktvärden för väg- och järnvägstrafikbuller ej överskrids för föreslagen bostadsbebyggelse. Åtgärder ska göras där riktvärdet för trafikbuller överskrids.

Uteplatser i anslutning till bostadsbyggnad ska placeras eller utformas så att gällande riktvärden inte överstigs. Gemensamma uteplatser i bullerskyddande lägen ska anordnas om gällande riktvärden för buller inte kan hållas på balkonger. Planbestämmelsen behövs för att riktvärdet för buller kring uteplats överskrids.

Huvudbyggnader ska klara översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid intilliggande gata. Åtgärden behövs som skydd mot skyfall/översvämning. Gäller utmed befintlig lokalgata i norr samt kvartersgata (g1).

Utformning - PBL 4 kap 16 §

Komplementbyggnad ska utformas med vegetationstäckta tak. Komplement till dagvattenhanteringen och förstärker de gröna värdena och dagvattenhanteringen.

Fasader ska utföras i rött tegel, inslag av puts eller trä tillåts. Bottenvåning ska utföras i muralmönstrat tegel. Krav på fasadmateriäl.

Utförande - PBL 4 kap 12 §

Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan omgivande marknivå. Bestämmelse behövs jämt emot risker för transport av farligt gods längs riksvägen och järnvägen.

Varje bostad och lokal i planområdet ska ha minst en utrymningsväg tillgänglig i riktning mot väster eller norr. Bestämmelse behövs jämt emot risker för transport av farligt gods längs riksvägen i öster och järnvägen i söder.

Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig. Åtgärd för att begränsa andelen hårdgjord yta och minska mängden dagvatten.

Villkor för startbesked - PBL 4 kap 12 §

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföroreningar har avhjälpats. Planbestämmelsen säkerställer att mark är sanerad före nybyggnation.

Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder förrän bullerskydd uppförts utmed järnvägen och Länsväg 108. Planbestämmelse ställer krav på att bullerskyddsåtgärder byggs före byggnation utmed järnvägen och Länsvägen.

3.5 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Mark och utrymmesförvärv

Området omfattar del av fastigheterna Svedala 25:18, Svedala 1:7 som ägs av Svedala kommun.

Skyldighet till inlösen

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 13–15 §§.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Kvartersmarken ska enligt markanvisningsavtalet fastighetsbildas så att kvartersmarken utgör en egen registerfastighet. Inom fastigheten finns därefter möjlighet för exploatören att fastighetsbilda mindre fastigheter motsvarande detaljplanens indelning i byggnadskvarter. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning fortsatt vara lämpliga för sina ändamål.

För att uppfylla kommunens parkeringsstrategi ska del av den mark som utgör kvartersmark-parkering i detaljplan norr om planområdet, "Detaljplan för del av Svedala 25:18, m.fl. Bovieran, genom fastighetsreglering överföras till den nya kvartersmarksfastigheten.

Det ankommer på Svedala kommun/berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av eventuell gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Rättigheter

Planområdet omfattar inga kända rättigheter.

Avtalsservitut för spillvattenledning till förmån för fastigheten Svedala 25:18 ska vid fastighetsbildningen förordnas att fortsatt gälla till förmån för Svedala 25:18. Dock inte inom planområdet.

Servitutsavtal/ledningsrättsavtal ska upprättas för den del av befintlig allmän dagvattenledning i nordväst som ligger inom kvartersmarken. Denna ska fortsättningsvis ligga kvar till förmån för VA-huvudmannen. Ledningen är en relativt stor ledning d.v.s. 800 mm betongledning som har en funktion för avvattningen.

Servitutsavtal/ledningsrättsavtal ska upprättas för ny servisledning från huvudledning för fastigheten (Svedala 1:66), som ligger utanför planområdet strax söder om järnvägen. Detta bekostas av exploatör.

Ledningsrätt med mera

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut kan tas av ledningshavaren.

4.3 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av vatten, spillvatten och dagvattenledningar på allmän plats samt anslutningspunkter för dessa till kvartersmarken. Svedala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats i form av gångväg (GATA) och slänt (PARK). Allmänna gator ska utföras enligt kommunens vid varje tidpunkt gällande Normbeskrivning för allmänna anläggningar inom Svedala kommun. Allmänna VA och dagvattenledningar ska utformas enligt VA-huvudmannens gällande normbeskrivning för allmänna anläggningar.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om inom planområdet:

- GATA (allmän gångväg)
- PARK (slänt) för att ta höjd för nivåskillnader m.m.
- Anslutningar för vatten- och dagvatten.

Tekniska åtgärder inom planområde

Exploatören bekostar i övrigt nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatören bekostar att markförororening saneras samt att erforderliga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för föreslagen markanvändning.

Exploatören bekostar erforderliga vatten- och spillvattenledningar, skyfallsledning samt dagvatten- och skyfallsåtgärder inom kvartersmark.

En detaljerad geoteknisk utredning och radonundersökning ska bekostas och tas fram inför detaljprojektering av byggnader eller senast i samband med bygglovsansökningen av exploatören.

Förlorade park- och kulturvärden för den tidigare gräsplanen ska kompenseras med vegetationstäkta tak på komplementbyggnader, samt föreslagen dagvatten- och skyfallshantering i enlighet med detaljplanen. Bullerskyddsåtgärder mot järnväg och Länsväg 108 är medför att bullervärdena blir bättre än idag. Exploatören bekostar kompensationsåtgärder.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan. Inom planområdet ska det finnas körvägar och uppställningsplatser för bärbar stegutrustning.

Kommunen ansvarar för masshantering till grovtterrassering. Exploatör bekostar och ansvarar för övriga masshantering.

Dialog ska tas med PostNord i samband vid placering av postlådor.

Exploatör bekostar anläggande, drift och skötsel av bullerskydd och urspårningsskydd samt stödmur i väster mot slänt.

Exploatör bekostar också flytt/borttagande av det stängsel som finns utmed järnväg, där detta berörs av planläggningen.

Kommun bekostar rivning av befintlig klubbstuga m.m. inom planområdet.

4.4 Ekonomiska frågor

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatör i enighet med tecknat planavtal.

Inlösen, ersättning

Ersättning för ev mark som tas i anspråk för allmän plats ska bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL (5 kap 10 a § andra stycket FBL). Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till domstol. I detta fall äger kommunen redan allmän plats.

Allmänna ledningar

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningshavare ska hanteras och bekostas av exploatören. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för gemensamma anläggningar inom kvartersmarken såsom exempelvis gator, in-/utfarter, bullerskydd, parkeringar, miljöhus och grönytor samt anläggningar för fördröjning av dagvatten. Befintlig parkeringsyta som ligger strax norr om planområdet kan ingå i gemensamhetsanläggning. Blir det flera fastigheter inom kvartersmarken kan de ingå i gemensamhetsanläggningen.

Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). I framtida lantmäteriförrättning kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka ändamål/vilken utformning den kommer att ha samt vilka fastigheter som ska delta.

Kostnaderna för anläggningsförrättning åläggs exploatören.

Drift av allmänna anläggningar

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll för allmänt VA.

Exploatör ansvarar för drift av vatten-, spillvatten- och dagvattenhantering inom kvartersmark.

Kostnad för anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten debiteras enligt beslutad taxa.

Kommunen iordningställer kvartersmarken, samt den föreslagna skyfallsledningen i västra delen.

4.5 Organisatoriska åtgärder

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal finns tecknat 2021-03-19 med exploatör. Denna har förlängts genom två tilläggsavtal till detta, varav den sista t.o.m. 2025-12-31. Markanvisningen ska förlängas till att laga kraftvunnet köpeavtal föreligger.

Avtalet reglerar kommunens anvisning av markområdet till exploatör och förutsättningarna för parternas samarbete kring framtagandet av detaljplanen. Avgränsning av markområdet är preliminär och kommer att fastställas utifrån detaljplanen och fastighetsbildning som innebär att markområdet utgör en egen registerfastighet.

Markanvisningen ger exploatören ensamrätt att från avtalets undertecknande till 6 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft förhandla med kommunen om ett köpeavtal/överlåtelseavtal för förvärv av markområdet jämte överenskommelse om exploatering av densamma. Har inte ett bindande avtal upprättats inom föreskriven tid förefaller markanvisningen och kommunen är fri att förhandla med andra aktörer om försäljning av markområdet. Parterna har som avsikt att exploatör ska ha förvärvat och tillträtt markområdet snarast efter att detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Markanvisningsavtalet redovisar köpeskilling, mål/gestaltning, parternas roller under planarbetet samt kommunal markanvisningsavgift m.m. Köpeskillingen är bestämd i markanvisningsavtalet med ett belopp i kr/kvm ljus BTA beroende på om det är bostadsrätter eller hyresrätter. Parterna är överens om att det ska eftersträvas en variation av upplåtelseformer i området, dvs. både hyres- och bostadsrätter. Exploatören förbinder sig att följa utformningen av detaljplanen och framtaget kvalitetsprogram, vilket regleras i överlåtelseavtalet. Avtalet kommer att träffas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I avtalet är parterna överens om att kommunen ansvarar för och bekostar eventuell rivning av befintliga byggnader och bortförande av eventuella rivningsmassor. Kommunen har även ansvar för projektering och utbyggnad av exploateringsområdet med grovterrassering av tomtmark samt utbyggnad av allmän plats och VA som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

I det fall markanvisningen inte fullföljs med överlåtelseavtal kommunen är fri att förhandla med andra aktörer om försäljning av markområdet. Kommunen kommer ej att påbörja och bekosta rivning samt utbyggnad av allmän plats etc. innan dess att ett överlåtelseavtal är tecknat.

Tidplan

Samråd: Juni 2024
Granskning: april 2025
Antagande: jan 2025

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

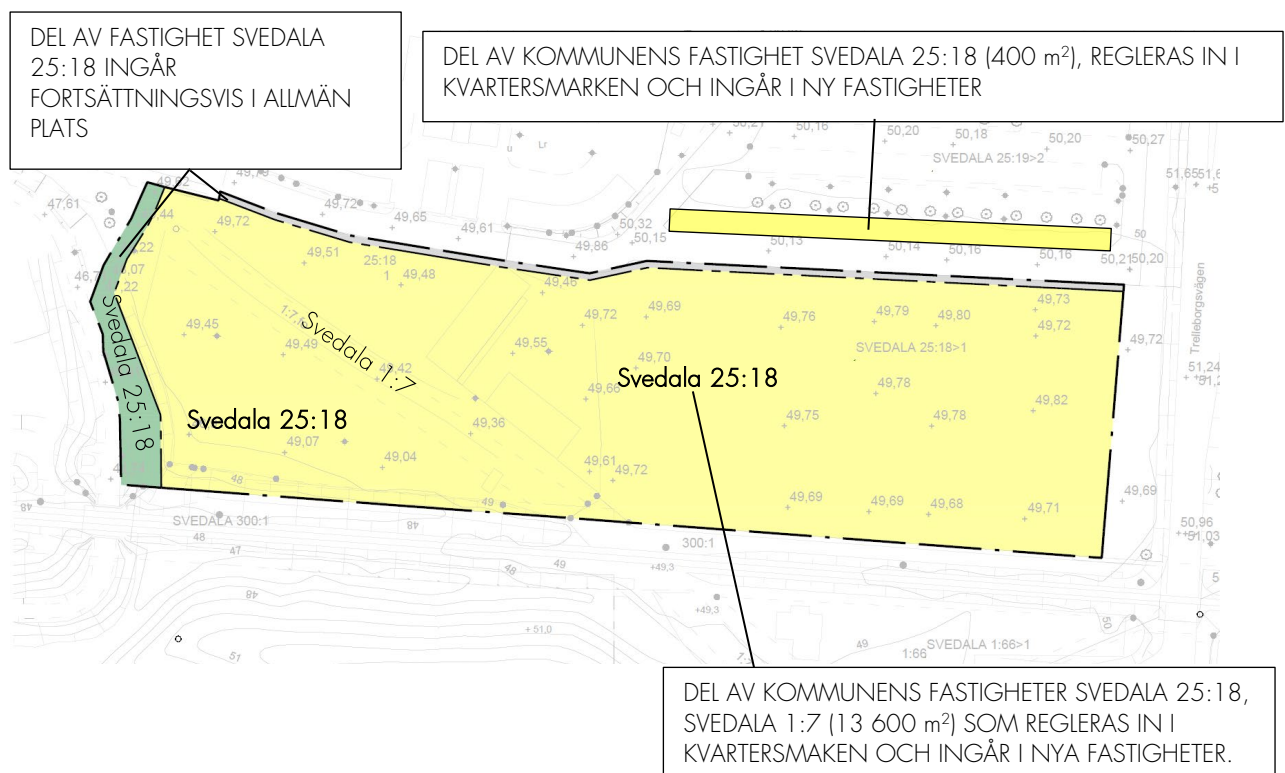
Konsekvenser för fastigheter

Svedala 25:18

Fastigheten ägs av Svedala kommun. Mark som utgör kvartersmark kommer att avstyckas och tillsammans med övrig planlagd kvartersmark fastighetsbildas till en egen registerfastighet. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. För att uppfylla kommunens parkeringsstrategi ska en del av den mark som utgör kvartersmark parkering i detaljplan norr om planområdet, "Detaljplan för del av Svedala 25:18, m.fl. Bovieran, genom fastighetsreglering överföras till den nya kvartersmarksfastigheten.

Svedala 1:7

Fastigheten ägs av Svedala kommun. Berörd mark kommer att avstyckas och tillsammans med övrig planlagd kvartersmark fastighetsbildas till en egen registerfastighet. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken.



Fastigheter som påverkas är del av de kommunalägda fastigheterna **Svedala 25:18** och **Svedala 1:7**.

 **Kvartersmark:**
Mark som regleras in i nya fastighet-/er (Kvartersmark)

 **Allmän platsmark:**
Ingår fortsättningsvis i Svedala 25:18
 Ingår fortsättningsvis i Svedala 25:18

Konsekvenser för rättigheter

Planen omfattar inga kända rättigheter.

Avtalsservitut för spillvattenledning till förmån för fastigheten Svedala 25:18 ska vid fastighetsbildningen förordnas att fortsatt gälla till förmån för Svedala 25:18.

Nytt servitut ska inrättas för del av dagvattenledning (inom planområdet) som ägs av VA-huvudmannen.

Ny rättighet för servisledning för vatten- och avlopp kommer att upprättas till förmån för Svedala 1:66, fastighet som ligger söder om järnvägen.

5.2 Miljö

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 undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Strategisk planeringsenhet bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–12 §§ 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 12–13 §§ miljöbalken.

Planförslaget är en förtätning i ianspråktagen mark i ett läge där inga omfattande utbyggnader av infrastruktur krävs, är god hushållning med mark och resurser. Detaljplanen genomförande medför små negativa konsekvenser med ökade biltransporter samt med borttagande av grönyta som visserligen ersätts till viss del. Men dessa konsekvenser bedöms inte som betydande. Åtgärder och kompensationer går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser. Dagvattnet omhändertas i öppna lösningar med regnbäddar, svackdiken, nedsänkta ytor och rörmagasin, vilka förbättrar reningsgraden jämfört med idag. Ny bebyggelse utformas resurseffektivt och med service som ett komplement till området. Komplementbyggnader får vegetationstäckta tak. Åtgärder som bullerskyddsåtgärder, skydd mot urspärning av farligt gods, hårdgöringsgrad m.m. och förslag om kompensationsåtgärder stärker detaljplanens positiva konsekvenser.

Strandskydd

Ca 50 meter utanför planområdet (i söder) finns ett strandskyddsområde till Sege ån. Denna gäller endast söder om järnvägen utmed Sege å då den är upphävd norr om järnvägen genom en generell översyn från 1996. Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt, men ianspråktaget och delvis hårdgjort.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer slutligen att avledas till Sege å som är huvudrecipient inom sträckan Spångholmsbäcken-Böringesjön.

Med föreslagen dagvattenhantering med regnbäddar, diken, nersänkta innergårdar och rörmagasin på kvartersmark uppnås ett ambitiöst mål avseende fördröjning, vilket i jämförelse med befintliga förhållande markant reducerar dagvattenflödena ut från planområdet. Fördröjning sker även med vegetationstäckta tak på komplementbyggnader.

Dikningsföretag

Planområdet ligger i sydväst inom båtnadsområdet för dikningsföretaget Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.

Dikningsföretaget har tidigare omprövats (Mål nr M3666 eller 531-8350-2019) och har efter detta ett utsläppskrav på 1,5 l/(s·ha). Området är redan ianspråktaget och innebär bättre flödesförhållanden för dikningsföretaget.

Dikningsföretaget bedöms av ovanstående anledningar inte påverkas av föreslagen exploatering.

Markföroreningar

Området är delvis förorenat baserat på utförd markmiljöundersökning. I fyllning inom grusparkeringen har föroreningar av tungmetaller och PAH påvisats i tre punkter. Inom fotbollsplanen har kobolt och nickel påvisats i halter över riktvärdet för känslig mark i översta lagret. Parklig mark av lermorän i två punkter. Övriga 23 jordprov uppfyller känslig markanvändning och 10 av dessa även riktvärden för mindre än ringa risk. Kvicksilver har dock högre detektionsgräns än riktvärdet för mindre än ringa risk. Inför planerad nybyggnation inom fastigheten bör den förorenade jorden, i halter över riktvärdet för känslig mark saneras. Eventuellt behöver kompletterande undersökningar utföras innan saneringen påbörjas för att avgöra föroreningens utbredning i plan och djup. Alternativt kan saneringen påbörjas inom kända områden med förorening och att den kända förorenande jorden grävs bort. När all förorenad jord grävts bort skall prover uttas av schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att all förorenad jord tagits bort. Därefter kan en vanlig markentreprenad inom området utföras.

Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet.

Jord klassad som mindre än ringa risk kan fritt återanvändas.

Det bedöms ej finnas några risker för grundvatten, brunnar eller ytvatten till följd av den eventuella föroreningssituationen inom området.

I detaljplanen är startbesked villkorat med att markföroreningarna ska vara avhjälpna.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna i hög utsträckning för befintlig bebyggelse. Planområdet ligger ganska centralt, nära kollektivtrafik med både buss och tåg med möjlighet till pendling och även för att nyttja cykel. En del personal och besökare till centrumverksamheten bedöms dock vara bilburna. Att långsiktigt arbeta med att skapa förutsättningar för ett förändrat färdmedelsval till förmån för ökade andelar gång, cykel och kollektivtrafik är central i sammanhanget.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Segeå som är slutlig recipient.

Dagvattenhantering beräknas kunna rena dagvattnet ner till föroreningshalter under de rekommenderade värdena från NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB), Svedala kommun har inga egna rekommendationer.

Riktvärdena som baseras på bakgrundshalterna för metaller i Segeå kommer dock att överskridas en aning men då dessa värden är gamla och kanske inte reflekterar dagens situation i ån och dessutom är väldigt låga jämfört med riktvärden i andra dagvattenutredningar är detta godtagbart. Halterna som beräknas i utredningen beror dessutom på exempelvis trafikbelastning i området vilket ger en stor osäkerhet i just metaller. Föroreningsmängderna kommer inte att öka jämfört med innan exploatering med undantag för kväve (N) och krom (Cr). Ökningen av dessa är dock inom felmarginalen för beräkningarna och är godtagbart. Om ytterligare rening läggs till genom exempelvis regnbäddar, brunnsfilter eller skelettjordar kommer belastningen vara under riktvärdena från NSVA, komma inom felmarginalen för de flesta metaller jämfört med SLU (Sveriges Lantbruksuniversitet 2009) och minska jämfört med dagens läge.

Indikationen är därmed att en rening ner till rimliga nivåer av föroreningshalter och föroreningsmängder är möjlig inom planområdet och att miljökvalitetsnormer för vatten för recipienter inte kommer äventyras.

5.4 Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller och spårtrafikbuller

(se kartor under avsnitt 2.4 skydd mot störningar spår- och vägrafikbuller)

Ljudnivå uteplats

Riktvärdena för vägr- och järnvägrafikbuller för uteplatser och balkonger är 50 dBA i ekvivalentnivån och 70 dBA i maxnivån. Riktvärdena för uteplatser är 50 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå. Dessa riktvärden klaras på innergårdarna där det är mörkgrönt i ekvivalent ljudnivå och grönt i maximal ljudnivå. Delar av innergårdarna klarar riktvärdena för uteplats.

Ljudnivå utomhus vid fasad

Riktvärdet vid fasad på större bostäder, 60 dBA för ekvivalent ljudnivå, klaras vid merparten av de planerade bostädernas fasader, se de två bilderna nedan som visar grönt och gult. Vid övriga fasader som visar orange: vid delar av den östra fasaden närmast väg 108, vid del av den norra

fasaden närmast väg 108 samt vid delar av de södra fasaderna ut mot järnvägen, överskrider detta riktvärde. Här klaras dock riktvärdet för bostäder som är högst 35 m² där riktvärdet är 65 dBA.

Där riktvärdet överskrider, bör man vid baksidan av huset klara 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå nattetid. Bostaden bör då vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot denna sida. Alternativt görs bullerdämpande åtgärder för att klara 60 dBA vid alla fasader (se avsnitt *Ljudnivå utomhus vid fasad – med balkonger som bullerskärmar*).

Ljudnivå utomhus vid fasad – med balkonger som bullerskärmar

Riktvärdet vid fasader, 60 dBA i ekvivalentnivå, överskrider vid delar av den östra fasaden närmast väg 108 och vid de södra fasaderna. För att klara detta riktvärde har bullerberäkningar genomförts förutom med bullerplank längs järnvägen och längs väg 108 även med balkonger utformade som bullerskärmar. Med dessa bullerskärmande räcken vid balkonger utformade som bullerskärmar klaras 60 dBA i ekvivalentnivå vid fasaderna bakom merparten av balkongerna.

Ljudnivåer inomhus

Riktvärden inomhus är 30 dBA för ekvivalent ljudnivå och 45 dBA för maximal ljudnivå (nattetid). Med fasader (inklusive fönster och ventiler) som dämpar ljudet med 40 dBA klaras riktvärdena inomhus både för maximal och ekvivalent ljudnivå, även vid fasaderna ut mot den mest bullriga sidan.

En fasad, inklusive fönster och ventiler, som dämpar 25 dBA motsvarar ett äldre hus med fönster som har dålig ljudisolerande förmåga. Vid nybyggnation kan man enkelt få fasader med betydligt bättre dämpande förmåga men för att en fasad ska dämpa ljudet tillräckligt mycket vid de mest bullerutsatta fasaderna måste speciella bullerkrav ställas på konstruktionen.

Notera att om man uppnår riktvärdet inomhus innebär det att man klarar ljudklass C – vilket är en acceptabel ljudnivå. Vill man erbjuda de boende en bättre ljudmiljö bör man eftersträva lägre ljudnivåer än så, helst ljudklass A eller åtminstone ljudklass B vilket kräver bättre ljuddämpning i fasaden. Ljudklass B ställer 4 dBA hårdare krav än ljudklass C och ljudklass A ställer ytterligare 4 dBA hårdare krav jämfört med ljudklass B. Viktigt att komma ihåg är också att öppna luftventiler i riktning mot vägen kan sänka fasadens ljuddämpande förmåga och man bör därför använda ljuddämpande ventiler åt detta håll i de fasader som får högst ljudnivåer.

Ljudnivå inomhus (befintlig bebyggelse)

Ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse påverkas inte av ljudnivåerna från den nyalstrade trafiken till och från de nyplanerade bostäderna eftersom trafikillskottet är marginellt jämfört med den övriga trafiken i närområdet.

Risker för olyckor (farligt gods m m)

Briab har utrett riskerna (i utredning) med farligt gods på Ystadbanan samt på Länsväg 108.

I detaljplanen finns byggrätt för bostäder med möjlighet till centrumanvändning på de två nedre våningsplanen i områdets västra del. Både bostäder och centrumanvändning är att beakta som känslig användning enligt det system för riskvärdering som redovisas i rapporten.

I planförslaget visas riskhänsyn mot väg 108 genom att det mellan väg och byggrätt för känslig användning föreslås en mur i planområdesgräns som utformas för att säkerställa att utsläpp av farligt

gods i vätskeform inte kan passera barriären. Dessa åtgärder innebär att planområdet får ett bra skydd mot olyckor med brandfarliga vätskor respektive frätande vätskor, vilka står för en majoritet av riskbidraget. Risknivån kan alltså bedömas vara låg.

Längs med Ystadbanan visar planförslaget riskhänsyn genom att byggrätter för känslig användning lokaliseras på ett sådant avstånd att tåg, vid en urspårning, inte förväntas köra på byggnaderna. Närmst järnvägen står påkörning i samband med urspårning för en majoritet av riskbidraget och riskminskningen är mycket stor efter 25 meters avstånd från järnvägen. Kortaste avstånd till närmsta byggrätt för känslig användning är 26 meter, vilket medför att risknivån kan bedömas som låg.

Därutöver innehåller planförslaget bestämmelser kopplat till all kvartersmark i planområdet som ställer särskilda krav på friskluftsintagens placering och vilka möjligheter som ska finnas för evakuering i händelse av en olycka med farligt gods. Urspårningsskyddet i form av mur mot Länsväg 108 styrs också via planbestämmelse.

Sammantaget innebär detta att planförslaget bedöms visas den hänsyn som plan- och bygglagen kräver kopplat till människors hälsa och säkerhet.

Vibrationer

Nitro Consult AB har gjort en vibrationsutredning. Bedömningen görs att vibrationer inte kommer utgöra problem för det framtida bostadsprojektet. Vibrationsvärdena är ej av den karaktären att skador på fastigheter uppstår. Se mer under s 45 i planbeskrivning samt rapport "Projekt Melassen, Svedala Vibrationsutredning 250115".

Översvämningsrisk

Utifrån föreslagna skyfallsytor på parkeringsytorna i söder inom kvartersmarken samt att detaljplanen reglerar att huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata, bedöms bebyggelsen skyddas mot större regnmängder.

För att undvika att dag- och skyfallsvatten tar sig till viadukten under Ystadbanan föreslås ett system (se under 2.5 Teknisk försörjning) för bortledning av vattnet norrut, för vidare bortledning till Segestrandsdammen ca 200 meter västerut.

Elektromagnetiska fält

I anslutning till järnvägens kontaktledning kan fältstyrkan när ett tåg passerar uppgå till ungefär 10 μT . På 20 meters avstånd från ledningen har fältstyrkan minskat till mellan 0,3–1 μT . När det inte finns något tåg i den närmaste sektionen, men det passerar ström som matar tåg längre bort på linjen, alstras magnetfält med lägre fältstyrka. Magnetfältet är då på 20 meters avstånd mellan 0,05–0,3 μT , vilket är av samma storleksordning som i en normal bostad.

Det finns inga fastställda riktvärden, men 0,1–0,2 μT motsvarar normal bakgrund från elnätet och 0,3 μT anses i nuläget vara en rimlig övre nivå. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger som närmast ca 30 meter från järnvägens kontaktledningsstolpar. Enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter är ett sådant avstånd tillräckligt

5.5 Park- och kulturmiljö

Grönområde

Den före detta gräsplanen i östra halvan av planområdet kommer att avvecklas i samband med planförslaget. Denna har dock ersatts med en ny nere vid Aggarpsskolan i södra Svedala och idrottsverksamheten har således flyttats med.

I söder finns en oxelhäck samt mindre vegetation utmed järnvägen som kommer att avverkas.



Häckar utmed järnväg.



Före detta parkgräsplanen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den särskilt värdefulla kulturmiljön Svedala i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Planområdet berör inte några av de specifika objekt som skyddas. Idrottsverksamheten flyttas till området vid Aggarpsskolan.

Planförslaget hamnar inte i konflikt med det område som Länsstyrelsens pekat ut som kulturmiljöstråk Grevebanan Malmö-Ystad järnväg (Ystadbanan).

Lindholmsvägens historiska sträckning är sedan tidigare påverkad av befintlig bebyggelse och har förlorat sin betydelse.

Landskapsbild/stadsbild

Sammanfattningsvis bedöms de negativa effekterna som små. Området är sedan tidigare ianspråktagat som grusparkering och fotbollsplan med idrottsverksamhet.

Påverkan på landskapsbild-/stadsbilden sker i form av en positiv förädling som ger ett gott stadsbyggande på en tidigare ej välutnyttjad yta i ett centralt läge. Bostadsområdet blir en port in till de centrala delarna av Svedala när man kommer med tåg. Ingen påverkan sker på kulturmiljövärdena i området. Planförslaget bedöms medföra små till obetydliga negativa konsekvenser för landskapsbild-/stadsbilden och kulturmiljö.

5.6 Riksintresse

Riksintresse för järnväg

Planområdet ligger ca 30 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. Denna påverkas ej av planförslaget.

5.7 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Föreslagen bebyggelse med lägenheter och centrumverksamhet bidrar till en förtätning i Svedala tätort. Med det centrala läget är tillgången på offentlig och kommersiell service god i närområdet och med planförslaget får det ett extra tillskott.

Föreslagen bebyggelse med 120 lägenheter kommer att ca 240 nya boende att bo i de nya flerbostadshusen, samt ett antal verksamma personer i det västra flerbostadshuset där vårdcentral och familjecentral finns. Dessa siffror är ännu inte helt fastställda då upplåtelseformen och verksamhetens personalantal inte än är bestämt.

- Flerbostadshus: 2,0 boende/lägenhet

Barnperspektivet

För planområdet anses det inte vara relevant att utföra en separat barnkonsekvensanalys. I stället görs en bedömning av planförslagets konsekvenser för barnperspektivet.

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

För området finns trygga skolvägar med separata gång- och cykelvägar. Området har bra förbindelse med befintligt gång- och cykelvägnät mot centrum, tågstation, regionbusshållplatser, skolor, idrott och grönsåk. Nils Fredrikssons gymnasium angränsar till planområdet och Skola och förskola finns inom 500 meter från planområdet. Tågstation finns mindre ca 800 meters gångavstånd och hållplatser för regionbussar finns i nära anslutning till planområdet. I nära anslutning till planområdet ligger Sege å med grönsåk strax söder om Ystadbanan, samt intilliggande Segestrandsparken med grönska och lekplats. Planförslaget möjliggör dessutom gröna innergårdar för lek.

Den typ av bostäder som avses i detaljplanen bidrar till att bostadsutbudet blir mer varierat i Svedala tätort. Boendetyper erbjuder ett alternativ för dem som har kommit upp i ålder men som väljer att bo kvar i t.ex. villor och radhus, unga o.s.v. så att flyttkedjor kan skapas. I och med det centrala läget är tillgången på offentlig och kommersiell service god i närområdet.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionsnedsatta 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 bygglovsprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

En exploatering med nya bostäder samt service i det aktuella området innebär att en del av Svedala tätort som idag till viss del kan ses som ödsligt befolkas, vilket ger mer liv och rörelse i området jämfört med idag.

Service i form av vård kan under dagtid även öka tryggheten för de boende.

5.8 Trafik

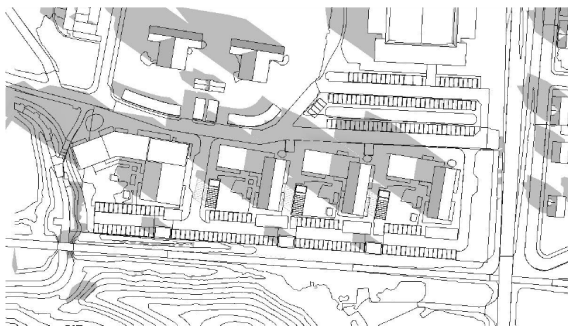
Föreslagen exploatering antas alstra cirka 800 fordon/dygn. Sockerbruksgatan belastas idag med trafik till och från kvarteren Brf Disponentparken och Bovieran med ca 400 fordon/dygn tillsammans. Tidigare har planområdet haft trafik i samband med idrottsverksamheten i området samt en viss mängd även idag till grusparkeringen då denna nyttjas som parkeringsyta och bilbingo (periodvis).

Trafiken från Kv Melassen, Disponentparken och Bovieran kommer fördela sig främst på Sockerbruksgatans ca 70 % och 30 % via Segestrandsgränd. De flesta antas alltså köra vidare norrut till Börningevägen. Föreslagen exploatering ger en viss trafikökning på intilliggande gator.

5.9 Annat

Dagsljus och skugga

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats av Liljewall arkitekter. Studierna visar skuggors utbredning dels vid vår- och höstdagsjämning (21, 22 mars resp. sept.) kl. 09, 12, 16, dels sommarsolstånd (20 juni) kl. 09, 12, 16 och 19. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte skugga intilliggande befintlig bostadsbebyggelses uteplatser.



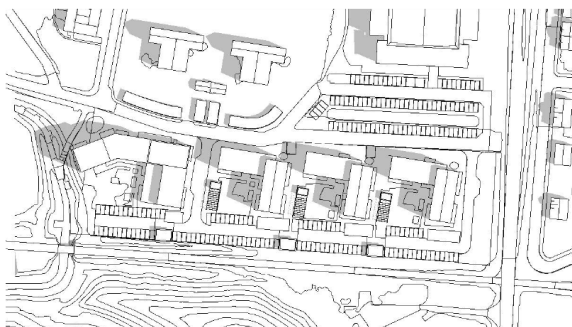
Vår- och höstdagjämning kl. 09



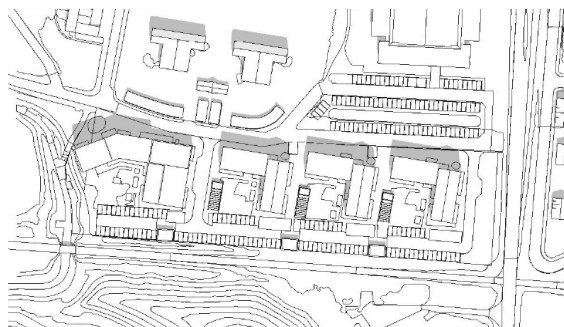
Vår- och höstdagjämning kl. 12



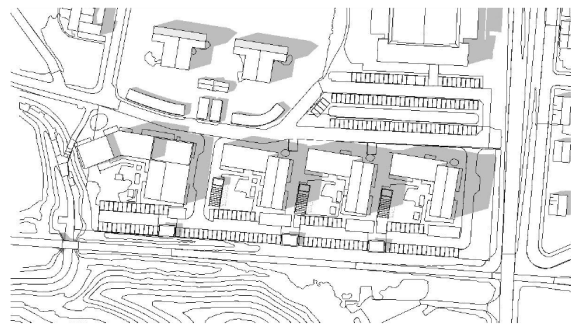
Vår- och höstdagjämning kl. 16



Midsommar kl. 09



Midsommar kl. 12



Midsommar kl. 16



Midsommar kl. 19

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunal

Detaljplaner

Planområdet omfattas i öster ut mot Länsväg 108 av "förslag till ändring av stadsplanen för kv. Astern, Kristallen och Melassen i Svedala, Köping, Malmöhus län" (Dp 27), lagakraftvunnen 1961-03-21. Området är i denna planlagt som "mark som icke får bebyggas" som var aktuellt vid byggnation av Riksvägen. Den ursprungliga omfattningen av detaljplanen har reducerats och tappat sitt syfte i vissa delar. Detaljplanen för Kv Melassen har en likvärdig planbestämmelse i denna avgränsning.

För en remsa i sydvästra delen av planområdet som angränsar till Ystadbanan gäller "Förslag till OMRÅDESBESTÄMMELSER för NORRA TEGELBRUKSOMRÅDET i Svedala tätort, Svedala kommun, Skåne län" (OB 121), lagakraftvunnen 2002-08-31. Området är planlagt med markanvändningen T2 d.v.s. som skall reserveras för en framtida utbyggnad av järnväg med dubbelspår med erforderligt skyddsavstånd. Intentionen har ännu ej förverkligats och kan dessutom lösas inom intilliggande detaljplan för järnvägsområdet.

I västra delen av planområdet gäller detaljplan för fastighet Svedala 27:1 m fl "Segestrand" (156). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2010-10-13 och vann laga kraft 2010-11-16. Genomförandetiden som är 15 år och går ut 2025-11-16. Den delen som berörs av planförslaget utgörs av markanvändning allmän plats PARK med GC-väg och består av en gångväg i form av en trappa och en mindre grönremsa som saknar betydelse för allmänheten. Gällande detaljplan medger att gångväg med trappa kan förskjutas och byggas om strax väster. Föreslagna ändring av markanvändningen bedöms inte påverka Segestrands detaljplans genomförande eller genomförd utbyggnad.

Planförslaget ersätter del av gällande detaljplaner.



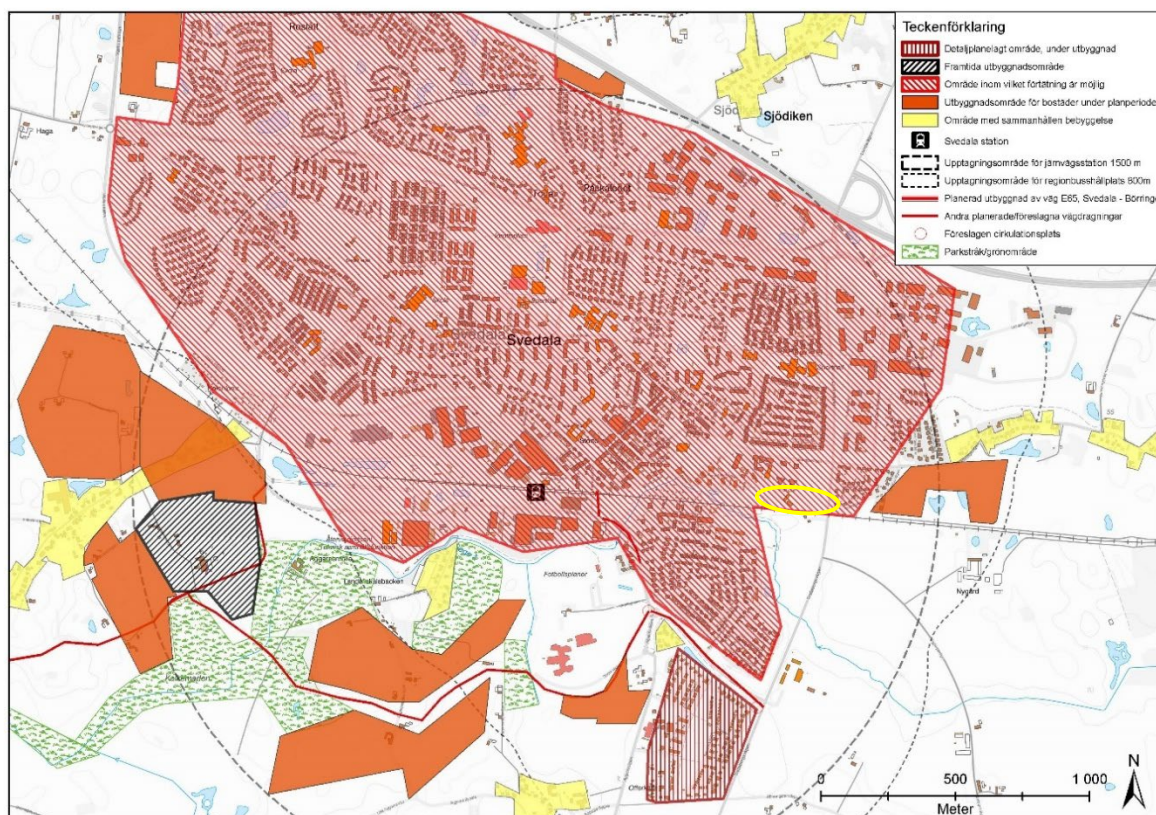
Planområdet är ej detaljplanlagt, men planförslaget berörs av områdesbestämmelser i söder (OB 121) i lila färg och detaljplan nr 27 i öster och detaljplan nr 156 i väster, båda i grön färg.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad i och överensstämmer med markanvändningen i kommunens översiktsplan d.v.s. "Översiktsplan för Svedala 2018" som vann laga kraft 11 mars 2020. Planområdet är utpekad som område för möjlig förtätning, som bl.a. omfattar bostäder m.m.

Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

För närvarande tar Svedala kommun fram en ny översiktsplan som för närvarande är ute på samråd under oktober - januari 2025/2026. Denna lämnar ett förslag på hur Svedala kommun ska utvecklas fram till år 2046, med en långsiktig inriktning mot 2075. Denna pekar ut planområdet som en del av en funktionsblandad bebyggelse. Denna omfattar bl.a. bostäder och centrumverksamhet.



Planområdet (gul ring) utpekad som "område inom vilket förtätning är möjlig" enligt gällande översiktsplan från 2020.

6.2 Regionala

Regionplan för Skåne

I Strukturkarta till Regionplan för Skåne 2022–2040 utpekad angränsande Länsväg 108 som ett viktigt regionalt transportinfrastrukturstråk.

6.3 Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer - järnväg

Planområdet ligger ca 30 meter från riksintresse för järnväg, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Denna avser Ystadbanan som är en 63 kilometer lång normalspårig järnväg som går mellan Malmö och Ystad. Egentligen är Ystadbanan sträckan till Ystad från Lockarp, där den ansluter

till Kontinentalbanan, vilket är 55 kilometer. Banan trafikeras av Skånetrafikens lokaltåg d.v.s. Pågatågen samt Green Cargos godståg på.

Anläggningar av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

6.4 Hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom tätorten och detaljplanen berör inte hushållningen med parkresurser enligt 3 kap 4§ miljöbalken.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM₁₀, PM_{2,5}), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Strategisk planeringsenhetens beräkningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Vatten

Planområdet ligger inom Sege åns avrinningsområde och avrinner Parkligt till del av vattendraget Sege å: Spångholmsbäcken–Böringesjön (SE615640-133329). Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status främst på grund av övergödning, vilket indikeras av höga halter näringsämnen. För parametern Näringsämnen har Sege å fått status dålig pga. för höga halter av fosfor. Bedömningen i VISS är att utgående vatten till Sege å bör vara 48 µg totalfosfor/liter för att uppnå god status.

Åns hydrologi och morfologi är även påverkad av mänsklig aktivitet i form av rätning och rensning. Andra parametrar som påverkar vattenkvaliteten i ån är för höga halter av särskilt förorenade ämnen; ammoniak, diklofenak och nitrat. Den ekologiska statusen för ån bedöms idag som otillfredsställande, enligt miljökvalitetsnormen ska God ekologisk status uppnås till år 2027 och för några kvalitetsfaktorer 2033.

Sege å uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten på grund av atmosfäriskt nedfall. Det bedöms idag vara tekniskt omöjligt att åtgärda detta men de nuvarande halterna får inte öka. PFOS har uppmätts i för höga halter till följd av läckage främst från brandövningsplatser i närheten av ån. Enligt miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten ska God kemisk status uppnås, med undantag för följande ämnen:

- Bromerad difenyleter – mindre stränga krav
- Kviksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav
- PFOS – senare målår (2027)

Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

6.6 Miljö

Strandskydd

Sydväst om planområdet ligger ett område för strandskydd från Sege ån. Detta är sedan tidigare upphävt (7 kap. 13–18 §§ MB) i gällande angränsande detaljplan. Planområdet är sedan tidigare inte planlagt och därmed återinträder inte strandskyddet.



Strandskydd från Sege ån (i rött), upphävt norr om Ystadbanan. Planområdet i gul färg.

Biotopskydd

Området omfattas inte av biotopskydd enligt 7 kap 10 § MB.

Tillståndsprövning och dispenser

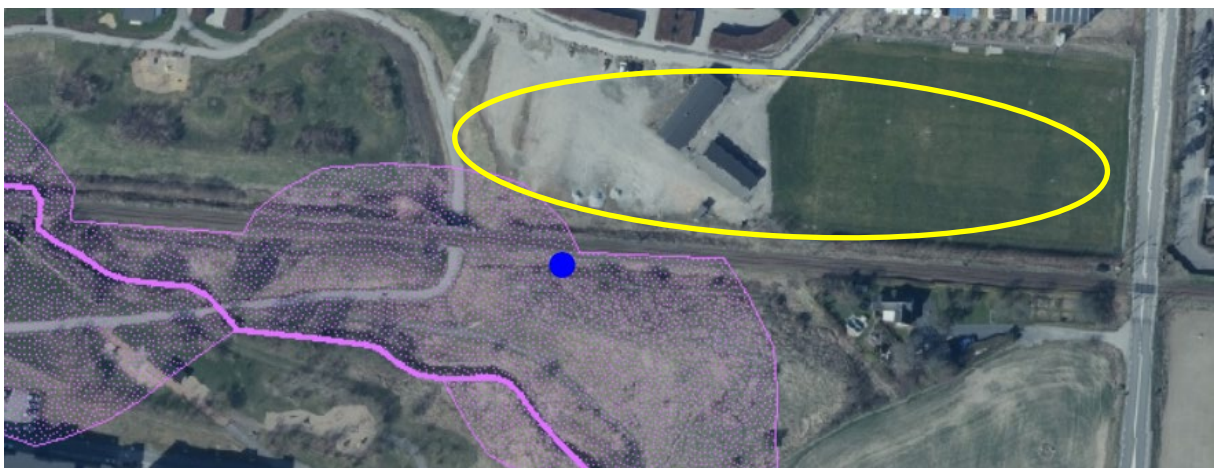
För planområdet erfordras inga tillståndsprövningar eller dispenser.

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

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.



Angränsande dikningsföretag i sydväst med båtlandsområde i rosa färg. Sege ån i röd heldragen tjock linje.

6.7 Hälsa och säkerhet

Buller från väg och spårtrafik

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

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 m ²	65	-
Ute, vid fasad, skyddad sida	55 ¹	70 ³
Uteplats	50	70 ²
Inomhus	30	45 ³ (nattetid)

¹ Dessa riktvärden gäller endast om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA (65 dBA)

² Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

³ Riktvärdet får överskridas med högst fem gånger per natt (22–06)

I förordningen sägs inget om ljudnivåer inomhus och tidigare äldre riktvärden för ljudnivåer inomhus, 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid i sovrum, gäller därför fortfarande.

Om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå ute vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida skyddad där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl 22.00 och 06.00) inte överskrids ute vid fasad

För kontorsverksamhet och annan verksamhet där det i arbetsförhållandena ställs krav på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat finns enligt SS 252 68:2007 olika riktvärden beroende på vilken användning rummen ska ha. Se tabell nedan.

Kontor	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Utrymme för presentationer ex större konferensrum >20 personer	30	45 ¹
Utrymmer för enskilt arbete, samtal eller vila, t.ex. cellkontor, mötesrum, vilorum, reception	35	50 ¹
Kontorslandskap, storrumskontor	35	55 ¹
Övriga utrymmen där människor vistas tillfälligt t.ex. restaurang, matsal, pausrum, lobby, lounge, restaurangkök	40	-
Utrymmen där människor vistas tillfälligt, t.ex. korridor, foalje, kapprum, wc	45	-
Gästrum	30	45 ¹
Hygienrum inom Gästrum	40	-

¹ Maximal bullernivå för överskridas 5 gånger per årsmedeltimme

De prognosticerade tågtrafikmängderna för 2045 har hämtats från Trafikverkets hemsida. För bullerberäkningarna har den prognosticerade trafiken samt den skyltade hastigheten använts.

Tågtyp	Antal tåg/dygn	Totallängd/dygn	Maxlängd tåg	Hastighet
Godståg	0,7	274 m	400 m	100 km/h
X61	75,3	11 310 m	225 m	160 km/h

* Hänsyn är tagen till att Pågatågen (X61) stannar vid Svedala station.

Risk för olyckor

Briab har på uppdrag av Trianon utfört en analys av olycksrisken avseende transport av farligt gods på väg 108 och Ystadbanan förbi planområdet. Utredningen avgränsas till att behandla risker från transport av farligt gods samt urspårning på väg 108 och Ystadbanan.

Riskutredningen utfördes först i ett tidigt skede (210825, rev 250129) för att klargöra förutsättningarna för planarbetet. Tidiga slutsatser var att bostäder kan uppföras på 40 meters avstånd från väg 108 respektive 30 meters avstånd från Ystadbanan, om inga särskilda säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

Planområdet ligger inom det riskhanteringsavstånd på 150 meter från transportleder med farligt gods (Ystadbanan och väg 108) som definierats av Länsstyrelsen i Skåne län och inom vilket risker från dessa ska beaktas. Topografin i planområdet kan beaktas som platt. Ystadbanan går på en järnvägsbank som är upphöjd i förhållande till planområdet. En viss lutning uppåt finns i planområdet sett från järnvägen. Det rör sig endast om några decimeter, men är tillräcklig för att vättskor inte bedöms kunna rinna in i planområdet, utan snarare kvarstanna i ett område närmst järnvägen.

Följande scenarier har riskutredningen tagit fram, beroende på disposition av planförslaget:

Utan åtgärder mot väg 108 och Ystadbanan:

Bostäder kan uppföras på 40 meters avstånd från väg 108 och 30 meters avstånd från Ystadbanan. Avstånd mäts till närmsta väggkant alternativt närmsta spår. Fri placering av balkonger.

Med åtgärd mot väg 108 och Ystadbanan:

Bostäder kan uppföras på 20 meters avstånd från väg 108 och 20 meters avstånd från Ystadbanan givet att åtgärder enligt åtgärder nedan. Avstånd mäts till närmsta väggkant alternativt närmsta spår. Avståndet på 20 meter används för att undvika att byggnader behöver förses med brandskyddade fasader samt att det inte ska finnas begränsningar gällande placering av balkonger.

Riskbedömningen görs med hänsyn till både olyckors frekvens och den skada de kan orsaka. Konkret innebär detta att en bebyggelse kan tillåtas på ett visst avstånd i huvudsak för att frekvensen för en olycka är mycket liten. Vid en olycka kan skador på människor och egendom inträffa på de rekommenderade skyddsavstånden. Planområdets läge och utformning ger bedöms ge ett tillfredsställande skydd mot olyckor kopplat till urspårning och transport av farligt gods.

I ovanstående riskutredning rekommenderas följande åtgärder:

- Avstånd från byggrätt för bostäder ska vara minst 20 meter från den mur/vall som uppförs mot väg 108. Med mur/vall avses en konstruktion som är 0,3 meter högre än vägbanan. Om mur väljs ska detta kompletteras med ett vägräcke.
- Avstånd till byggrätt för bostäder och centrumanvändning ska vara mer än 25 meter från närmsta spårmitt till Ystadbanan.
- Varje bostad och lokal för stadigvarande vistelse ska ha minst en utrymningsväg som vetter i riktning mot väster eller norr.
- Friskluftsintag till varje bostad och lokal för stadigvarande vistelse ska vara placerad på tak, alternativt på sida som vetter mot väster eller norr.

Åtgärderna ovan har inarbetats i det planförslag som går ut på granskning

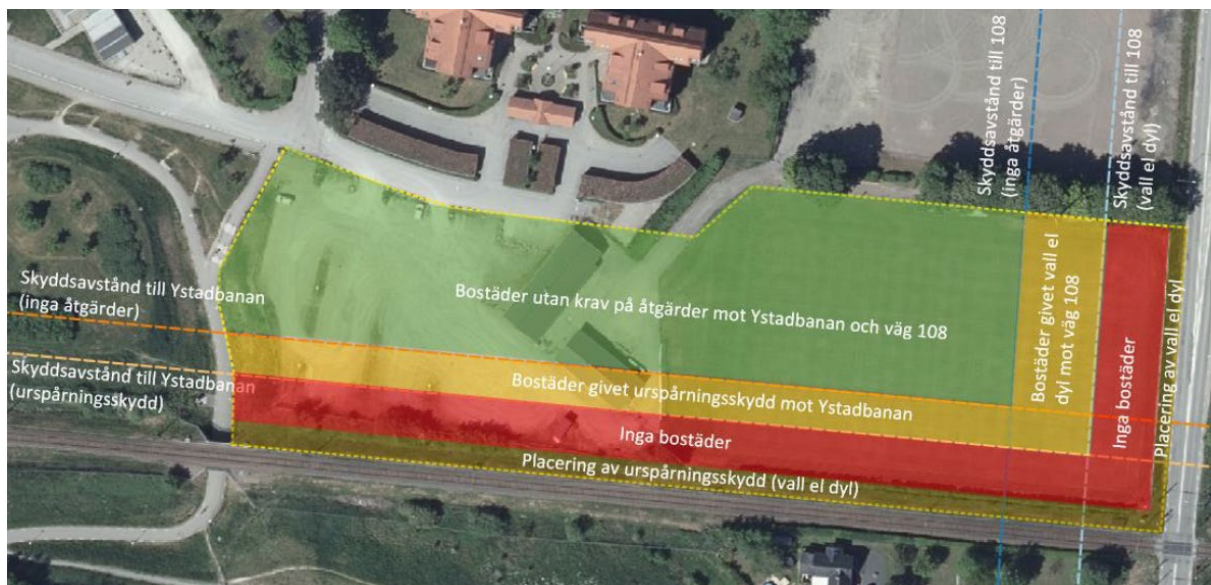


Illustration av möjlig disponering av planområdet givet olika säkerhetsåtgärder.

Under hösten 2025 har riskutredningen kompletterats med en bilaga, då Trafikverket haft invändningar att ha avåkningskydd så nära intill Länsväg 108 som komplicerar för den framtida nedsänkningen av vägen. Fram tills att detta är gjort behöver ett kombinerat avåknings- och avrinningsskydd upprättas mellan väg och planområde.

Utifrån ovanstående riskutredning har tre alternativa åtgärdsförslag identifierats:

- En mur, Tät i underkant, minst 0,3 meter från mark, samt ska kunna hindra tyngre fordon från att komma närmare byggnaden vid avåkning.
- En jordvall, Cirka 1,5 meter hög. Syftar till att både fånga upp brandfarlig vätska som vid en olycka skulle rinna mot planområdet samt att hindra tyngre fordon från att komma närmare byggnaden vid avåkning.
- Brandklassad fasad. Yttervägg i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst brandteknisk klass EW 30.

Det dimensionerande scenariot som ligger till grund för denna analys är en avåkning med tankbil, vilket leder till ett läckage som antänds och resulterar i en pölbrand.

Utifrån åtgärdsförslagen ovan kan det konstateras att både en jordvall samt brandklassad fasad ger en risknivå under ALARP-området, medan en mur/bulleplank vid fastighetsgräns ligger i den lägre delen av ALARP-området. En mur skulle därför kunna ses som en acceptabel lösning förutsatt att inga andra alternativ är genomförbara/kostnadseffektiva. De andra två lösningarna ses som acceptabla.

Kostnaden för samtliga alternativ är något som bör undersökas vidare. Brandklassad fasad medför fönsterklassning, och dessa fönster är dyrare än oklassade fönster vilket kan vara kostnadsdrivande om det rör sig om många fönsterpartier. En jordvall eller en mur, beroende på konstruktion, borde kunna genomföras som relativt enkla och kostnadseffektiva konstruktioner för att sedan tas bort när vägen byggs om. Muren borde också kunna ses som en lägre kostnad då den bör kunna kombineras med bulleplank (vilket då löser flera problem samtidigt).

Sammantaget bedöms Jordvallen vara det bästa alternativet då den reducerar risken till acceptabel nivå, kan tas bort relativt enkelt inför omläggningen av vägen och bedöms troligtvis också ha en lägre kostnad. Vallens storlek bör samrådats med Trafikverket. Vid händelse att detta alternativ inte accepteras av Trafikverket är de andra två alternativen bedömt likvärdiga då båda ger en relativt låg risknivå samt att denna risknivå enbart kommer vara aktuell under en begränsad tid (tills väg 108 byggs om). Efter att väg 108 lagts om bedöms risknivån för planområdet vara acceptabel med hänsyn till att en nedsänkt väg ger både avåknings- och avrinningsskydd. Detta innebär att de åtgärder som lyfts i detta PM kommer bli redundanta efter att vägen har lagts om.

Vibrationer

Nitro Consult AB har tagit fram en vibrationsutredning för undersöka möjligheten att bygga bostäder inom planområdet med hänsyn till riktvärdena för vibrationer avseende skada samt komfort. Aktuell vibrationsutredning klargör huruvida det vid den framtida byggnationen finns behov av byggnadstekniska eller markstabiliserande åtgärder för att kunna uppfylla i detaljplanen ställda krav avseende komfortvägd vibrationsnivå.

Mätningarna utfördes under december (år 2024) i 4 mätpunkter. Närmaste mätpunkten var placerad ca 25-30 meter från järnvägsspårets mittsektion och mätpunkt 1 ca 20 meter från Länsväg 11. Mätpunkterna valdes med tanke på de planerade bostädernas placering. Givarna (MP 1, 2 och 4) monterades med järnspett som slogs ner ca 40-50 cm. Mätpunkt 3 monterades på befintlig byggnad på sockel.



Utdrag från vibrationsutredning med mätpunktsplacering 1-4.

Slutsats: I denna rapport framgår för bebyggelse att vägt värde (RMS) på 0,4 mm/s inte får överskridas mer än 5 gånger per natt. Vid mätning har inga överskridanden av 0,4 mm/s RMS uppmätts nattetid. Alltså har inte villkoret 0,4 mm/s (RMS) om 5 gånger per natt överskridits. Därmed bedöms det att vibrationer inte kommer utgöra problem för det framtida bostadsprojektet. Vibrationsvärdena är ej av den karaktären att skador på fastigheter uppstår

Risk för översvämning

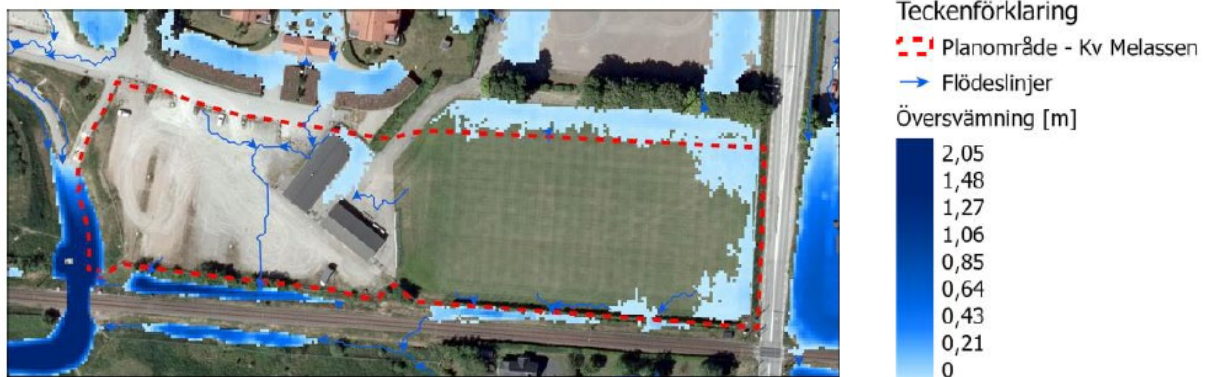
En analys av planområdets möjlighet att hantera ett skyfall har utförts med hjälp av Scalgo Live. Detaljplanen tillhör idag det befintliga ledningsnätet i Svedala. Dessa ledningar kan därmed antas ta hand om en del av det vatten som ansamlas inom planområdet under ett skyfall. Skyfall antas

motsvara ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet. Antaget en klimattfaktor på 1,25 enligt P110 motsvarar denna händelse en volym på 68 mm. Ledningarna som planområdet ska kopplas till lades 1969 och har i utredningen bedömts vara dimensionerade att klara ett 2-årsregn vilket motsvarar ca 8 mm med en rinntid på 10 min. Därmed kommer ett skyfall att bidra med 60 mm regn som rinner ytligt inom planområdet. Översvämningen som uppstår vid en nettonederbörd på 60 mm visas i figur nedan. Det är inte stora områden som enligt figur nedan står under vatten vid ett 100-årsregn. Vattendjupet inom planområdet är maximalt ca 10 cm exkluderat diket söder om planområdet och den delen av planområdet som ligger i slänten mot viadukten.

Den totala vattenvolymen som ansamlas är inkluderat områdena precis utanför planområdet men exklusive viadukten, ca 300 m³. Dessa lågpunkter behöver återskapas i den nya planen för att säkerställa att situationen nedströms inte förvärras. Att området inte är speciellt belastat av stående skyfallsvatten framkommer även från Svedala kommuns skyfallskartering, se bild näst längst ned. Därmed är inte några åtgärder presenterade i planens närområde. Båda analyserna visar på större mängder ansamlat vatten vid viadukten under Ystadbanan. Då denna är en lågpunkt i området är resultatet inte förvånande, men man bör vara medveten om problematiken i området.

Sweco har efter samrådet av detaljplanen gjort ett separat PM som komplement till dagvatten/VA/Skyfallsutredningen, med en lösning hur skyfallsvattnet kan avleda. För att undvika att dag- och skyfallsvatten tar sig till viadukten under Ystadbanan föreslås ett system (se under 2.5 Teknisk försörjning) för bortledning av skyfallsvattnet norrut, för vidare bortledning till Segestrandsdammen ca 200 meter västerut.

Översvämning och flödesvägar vid en nettonederbörd på 60 mm.





Vattenvägar, lågpunkter vid ett hundraårsregn (Svedala kommuns skyfallskartering).

Länsstyrelsen i Skåne har även utfört en svämplansanalys för Sege å (bild nedan), vilket är recipienten för planområdet, belägen ca 60 m söder om planrådets sydvästra hörn. I denna analys framkommer att den västra delen av planområdet översvämmas vid en stigning av vattennivån i Sege å med 2,5 m. Det finns ingen referensnivå delgiven med underlaget, vilket gör att en säker bedömning av översvämningsens utbredning inte kan göras på grund av den översiktliga bilden. Analysen är utöver detta gjord med en grov höjdmodell och gamla höjddata vilket gör att den kanske inte stämmer till 100 %. En närmre kontroll av höjderna i området visar dock att GC-vägen ligger ca 3,5 – 4 m lägre än planrådets nivå innan slänten påbörjas. Dessutom ligger även Sege å ca 4 m under planområdet. En rimlig slutsats är därmed att översvämnningen som sker inom planområdet på grund av vattennivåstigningen i Sege å endast berör planrådets slänt mot GC-vägen samt avvattningdiken för Ystadbanan söder om planen.



Länsstyrelsens svämplansanalys för Sege å med höjning av vattenytan om 1,5 respektive 2,5 meter.

Elektromagnetiskt fält

I anslutning till järnvägens kontaktledning kan fältstyrkan när ett tåg passerar uppgå till ungefär 10 μT . På 20 meters avstånd från ledningen har fältstyrkan minskat till mellan 0,3–1 μT . När det inte finns något tåg i den närmaste sektionen, men det passerar ström som matar tåg längre bort på linjen, alstras magnetfält med lägre fältstyrka. Magnetfältet är då på 20 meters avstånd mellan 0,05–0,3 μT , vilket är av samma storleksordning som i en normal bostad.

Det finns inga fastställda riktvärden, men 0,1–0,2 μT motsvarar normal bakgrund från elnätet och 0,3 μT anses i nuläget vara en rimlig övre nivå. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger som närmast ca 30 meter från järnvägens kontaktledningsstolpar. Enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter är ett sådant avstånd tillräckligt.

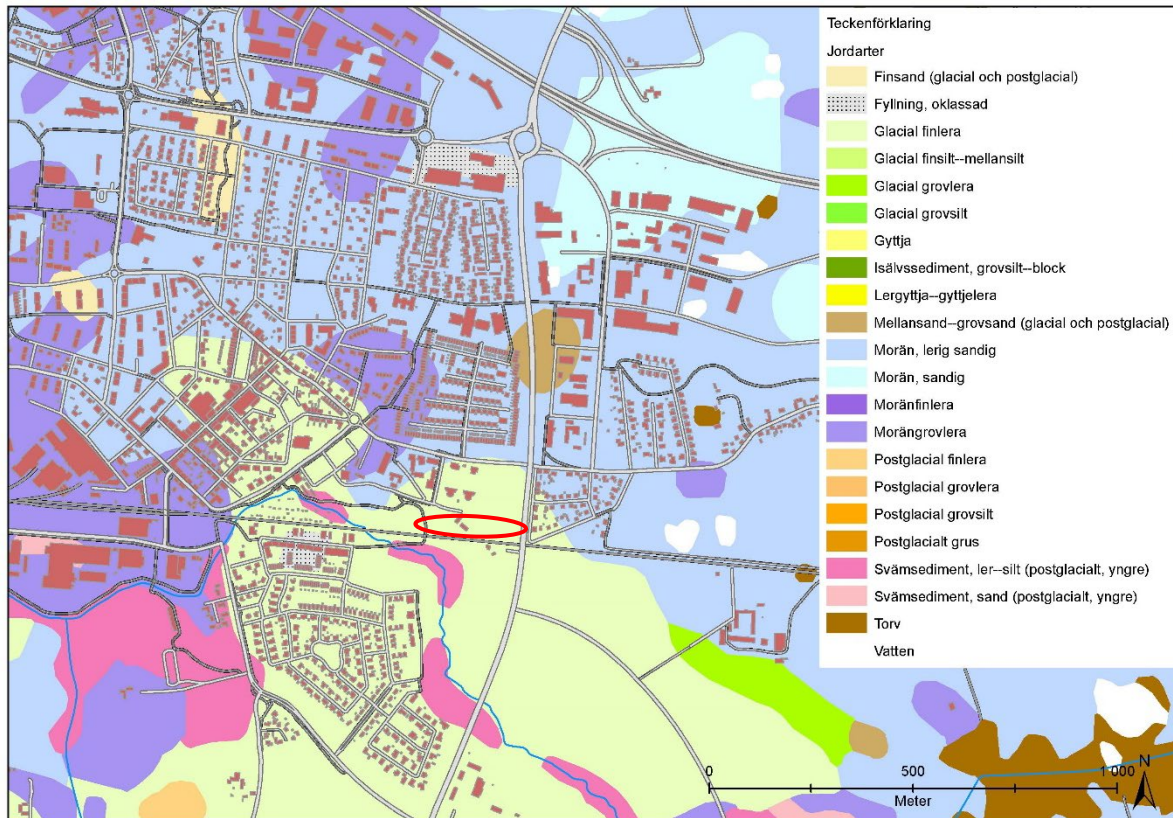
6.8 Geotekniska förhållanden

Merparten av marken inom planområdet är flack och sluttar från norr mot sydost och som mest är det ca 1,5 m i nivåskillnad. I väster där slänten ligger är det dock 3 meter i nivåskillnad mellan nedre slänkrön (+46.4 m) vid gång- och cykelväg upp till slänthöjden (+49.4 m).

Planområdet består av morän som är lerig och sandig samt av morängrovlera för del av norra planområdet enligt SGU:s Jordartskarta. Enligt geoteknisk utredning utförd av Geoexperten består marken överst av en fyllning av överbyggnadsmaterial, lemorän.

Jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial med 0,2 - 0,6 m tjocklek som följs av lermorän till 1,0 respektive 1,3 m djup. Fyllning till större djup än påträffat kan förväntas i anslutning till befintliga byggnader, ledningsgravar, etc. Delar av planområdet utgörs av matjord med 0,3 - 0,4 m tjocklek. Fyllningen/matjorden underlagras av Parklig lermorän med tunna sand- och siltskikt till djup varierande mellan 2,0 och mer än 5,0 m. Lermoränen följs i vissa borrhål av 2,0 till 4,0 m djup av sediment bestående av siltig lera med tunnare sand- och siltskikt och enstaka grövre sandskikt.

Berggrunden inom området utgörs av kalkberg. Med ledning av uppgifter i SGU:s brunnarsarkiv för omgivande brunnar bedöms djupet till bergytan uppgå till mellan 30 och 40 m med tilltagande djup i östlig riktning.



Jordartsklasser enligt SGU, copyright Lantmäteriet. Planområdet i rött.

Översiktlig geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk undersökning med provtagning i 1,5 punkter med skruvborr samt en kompletterande undersökning med 4 borrhål vid slänt har utförts. Markytan vid borrhålen inmättes på nivåer mellan +48,1 och +49,7 med undantag av borrhål 16C i slänten ner mot gc-vägen som inmättes på nivån +46,4.

Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hela- eller kantförstyvade bottenplattor, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i Parklig lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning med friktionsmaterial (grus, sand, bergkrossmaterial). Golv kan utformas som betonggolv på mark. Matjorden ska utskiftas under geokonstruktionerna.

Invid gc-vägen i väster ska grundläggningen av västra huset nedföras till sådant djup att en tänkt linje med lutningen 1:2 dragen från grundmurens underkant inte skär ut i slänten ovan släntfoten, se bifogad principsektion i utredning (Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoexperten AB, komplettering 2024-02-20). Alternativt utförs stödkonstruktioner bestående av stödmurar alternativt kvarstående sponter. Matjorden ska utskiftas under geokonstruktionerna. Lermoränen och leran är känsliga för uppmjukning vid vattenöverskott varför schaktbottnar/terrasser snarast efter hand ska skyddas med geotextil och maka-dam/friktionsjord eller skyddsbetong.

Vid slänt har 4 kompletterande borrhål gjorts som visar att:

Jordlagren överst innehåller fyllning med skiftande matjord, bärlagergrus och lera till 0,9 respektive 1,2 m djup, samt ytjorden utgörs av matjord med 0,15 - 0,4 m tjocklek. Fyllningen/matjorden underlagras av Parklig lermorän med tunna sand- och siltskikt till djup varierande mellan 2,0 och mer än 6,0 m. I borrhålen 16A-16D överlagras lermoränen av lera till nivåer +45,3 å +46,0. Lermoränen följs i borrhål 3-5, 8-15 och 16A-16C från 2,0 å 5,6 m djup av sediment bestående av siltig lera med tunnare sand- och siltskikt och enstaka grövre sand-skikt.

I provtagningshålen inmättes vattenytor på 2,6-4,0 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan +44,1 och +47,1. De förekommande sand- och siltskikten kan förväntas vara vattenförande med variationer beroende på årstid och nederbördsintensitet.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. Radonhalter i medeltal är inom normalriskintervallets nedre del. Radonhalten kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

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

Markmiljö

För planområdet har en miljöteknisk markundersökning utförts av Miljöfirman Konsult Sverige AB. Området är delvis förorenat baserat på utförd undersökning.

I fyllning inom parkeringen har föroreningar av tungmetaller och PAH påvisats i tre punkter. Inom fotbollsplanen har kobolt och nickel påvisats i halter över riktvärdet för känslig mark i översta lagret. Parklig mark av lermorän i två punkter. Övriga 23 jordprov uppfyller känslig markanvändning och 10 av dessa även riktvärden för mindre än ringa risk. Kvicksilver har dock högre detektionsgräns än riktvärdet för mindre än ringa risk.

Av sammanställningarna i provtagningarna framgår att 7 av 30 analyserade jordprover har halter över riktvärdet för känslig mark. Ett prov har halter även över riktvärdet för mindre känslig mark.

De föroreningar som har påvisats i jord i utförd undersökning i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning är:

- Barium i ett jordprov

De föroreningar som har påvisats i jord i utförd undersökning i halter över riktvärdet för känslig markanvändning är:

- Arsenik i två jordprover
- Bly i ett jordprov
- Kobolt i fyra jordprover
- Koppar i ett jordprov
- Nickel i tre jordprover
- PAH med medelhög molekylvikt i ett jordprov
- PAH med hög molekylvikt i ett jordprov

Påvisade föroreningar av metaller och PAH är troligen relativt hårt bundna till jorden och läkar ej i någon större mängd till den underliggande jorden eller grundvattnet.

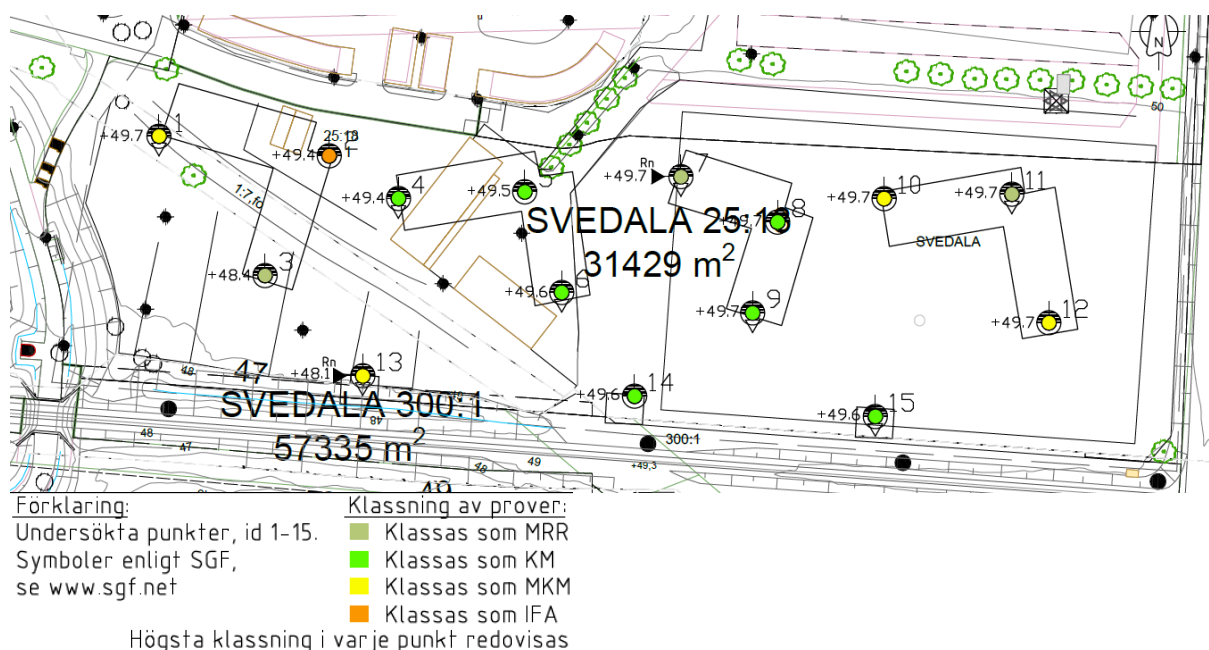
Inför planerad nybyggnation inom fastigheten bör den förorenade jorden, i halter över riktvärdet för känslig mark saneras. Eventuellt behöver kompletterande undersökningar utföras innan saneringen påbörjas för att avgöra föroreningens utbredning i plan och djup. Alternativt kan saneringen påbörjas inom kända områden med förorening och att den kända förorenade jorden grävs bort. När all förorenad jord grävs bort skall prover uttas av schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att all förorenad jord tagits bort. Därefter kan en vanlig markentreprenad inom området utföras.

Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet. Jord klassad som mindre än ringa risk kan fritt återanvändas.

Då förorenad jord påträffats inom fastigheten har denna rapport omgående delgetts tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11 § Miljöbalken). All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell efterbehandling påbörjas.

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 ska motsvara lokala bakgrundshalter. Anmälan krävs om halt och lagningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som kommer att användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

Anmälan krävs om halt och lagningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som avses användas inte uppfyller kriterier för MRR risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall. Då utbredningen av påvisade föroreningar ej är klagjord behövs kompletterande undersökningar. Dessa behöver utföras innan saneringen utförs eller i samband med saneringen.



Utdrag från miljötekniska markundersökningsrapporten med provtagningskarta med de 15 undersökningspunkterna.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden och recipienter

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege åns avrinningsområde. Största delen av dagvattnet från kommunens tätorter avleds till Sege å. Svedala tätort avvattnas direkt till Sege å. Ån påverkas även uppströms av den reglering som finns vid Börringesjöns utlopp.

6.10 Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Av historiska kartor framgår att planområdets sedan åtminstone tidigt 1900-tal har legat inom Svedala tätort. Nära planområdet låg mellan 1894 och 1948 Svedala Sockerbruk. Svedala idrottsplats anlades omkring 1920 och vid 1900-talets mitt anlades en bollplan strax norr om planområdet, där kvarteret med Bovieran idag ligger.



Historisk bild från år 1939–1947.



År 1957.



År 1973.

Planområdet ligger på mark som historiskt sett varit en del av byn Stora Svedalas marker. Stora Svedala var föregångaren till dagens tätort och låg vid Svedala kyrka en dryg kilometer nordväst om planområdet. Byn anlades sannolikt på 1000-talet. Österut från Stora Svedala gick en väg mot Börringe, motsvarande dagens Börringevägen. Denna väg fanns sannolikt redan på 1100-talet, då Stora Svedalas första kyrka uppfördes och Börringekloster anlades som ett nunnekloster. Diagonalt genom planområdet finns spår av en annan gammal vägsträckning, Lindholmsvägen. Det är en väg som gick söderut, via Brännemölla mot Norra Lindholmen. Åldern på denna vägsträckning är inte känd, men både Lindholms borg och Brännemölla kvarn bör ha varit målpunkter av intresse sedan medeltiden.



Enskifteskarta över Stora Svedala by från 1811 med Lindholmsvägen som korsar planområdet. Gult indikerar planområdet för Kv Melassen och rött en gällande detaljplan i nordväst för en gymnasieskola (NFU).

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Skåne är ett regionalt kunskapsunderlag, framtaget 2006 av Länsstyrelsen i Skåne. I kulturmiljöprogrammet pekas särskilt värdefulla miljöer ut, och planområdet ingår i två av dessa. Svedala tätort är en miljö som pekats ut bland annat på grund av sin historia som stationssamhälle med industrier. I motiveringen till utpekandet omnämns det röda, maskinslagna teglet som ger orten en enhetlighet. Det andra utpekandet är kulturmiljöstråket Grevebanan. Det omfattar järnvägen mellan Malmö och Ystad, och i motiveringen till utpekandet nämns järnvägens betydelse för framväxten av samhällen och industrier på landsbygden. Bevarade industrier längs järnvägssträckningen lyfts fram som betydelsefulla då de förstärker förståelsen för Grevebanans betydelse.

Fornlämningar

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Kontakt har tagits med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, där antikvarie efter gemensamt platsbesök kunde konstatera att det framgick att ytan sedan tidigare är så pass exploaterad att några arkeologiska insatser inte är nödvändiga eller meningsfulla. Detta har dokumenterats i en tjänsteanteckning som dokumentation

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

6.11 Ekosystemtjänster

Västra delen av planområdet ingår i värdekärnor för ekosystemtjänster som omfattar Segeåns dalgång. Längs med ån finns en sammanhängande grönstruktur med flera grönområden som bidrar med ekosystemtjänster. Ytan som berörs inom planområdet är grusparkeringen i väster och ligger inom en zon som har en stor andel hårdgjord yta.

Inom den öppna gräsyta (f.d. Parkgräsplanen) upptar exploatering för ny bebyggelse och gator ca 0,7 ha. Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar är (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden):

- 1 Visst värde för flödesreglering p.g.a. exploatering och hårdgöring på förlorad gräsyta.

- 3 Höga värden för bullerdämpning p.g.a. exploatering och hårdgöring på förlorad gräsyta.
- 1 Visst värde för utbildning (kulturella est) såsom minskade upplevelsevärden för mötesplats och idrottsmöjligheter. Dock ersätts fotbollsplanerna.

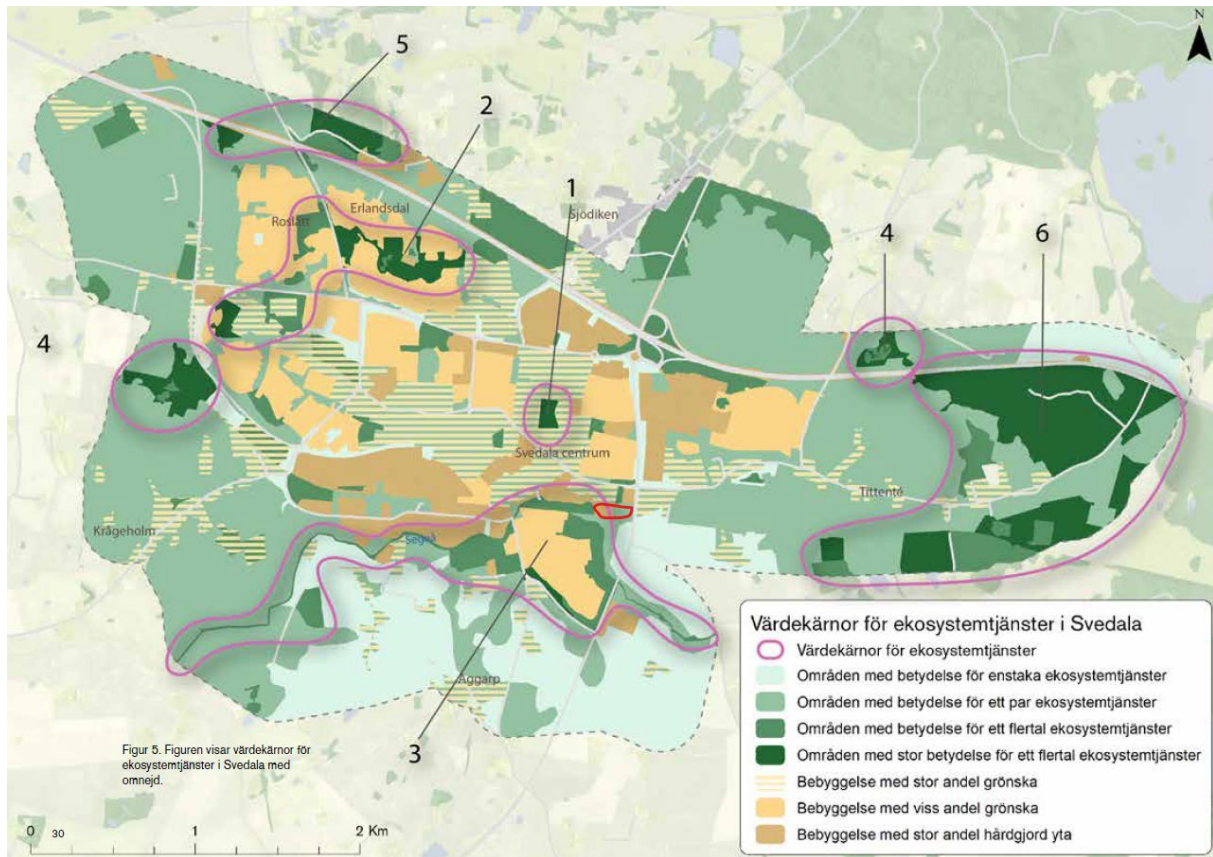


Bild som illustrerar värdekärnor för ekosystemtjänster i Svedala tätort. Rött är planområdet.

Kompensationsåtgärder

De förlorade gröna värdena och kulturvärden för den öppna gräsytan behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör följande kompensationsåtgärder utföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget. Kompensation föreslås för:

- Öppen gräsmark med gröna värden för dagvatten-/skyfallshantering samt tysta områden.
- Öppen gräsmark med kulturvärden för idrottsmöjligheter.

Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av. Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte föranleds av lagkrav regleras frivilligt i exploateringsavtalet.

Följande kompensationsåtgärder bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- Anläggande av grönytor.
- Fördröjning och rening av dagvatten innan det når befintliga dammar och vattendrag.
- Plantering av träd inom kvartersmarken alt allmän plats.
- Gatuträd/allé utmed kvartersgator och gator på allmän plats.

- Vegetationsklädda tak på komplementbyggnad.
- Öka tillgängligheten till området med stigar, rekreationsstråk och kopplingen till Segeådalen m.m.

Kompensation sker genom att:

- Fotbollsplanen flyttas och ersätts med en ny vid Aggarpsskolan.
- Ny bebyggelse planeras/orienteras med komplement av nödvändiga bullerskyddsåtgärder så att bullernivåerna dämpas mot omgivningen.
- Inom kvartersmarken föreslås gröna stråk/platser mellan bebyggelsen och ut mot järnvägen där plantering av träd och vegetation och grönytor kan ske och även fördröjning av regnbäddar för dagvatten. Detta dämpar också bullernivåerna och stärker även rekreationen.
- Komplementbyggnader ska ha vegetationsklädda tak.
- Tillgängligheten till planområdet stärks med stigar, noder och även mot Segeådalen i söder (via gång-tunnel).
- Centralt finns förslag om en mötesplats.
- Planteringar av träd och eventuell terrassering vid trappan i parkstråket i väster.

Planförslaget kan genom kompensation tillföra ekosystemtjänster såsom:

- Bättre förutsättning för pollinering och plantering av träd och vegetation med föreslagna grönytor inom kvartersmark.
- Fler kulturella ekosystemtjänster för upplevelsevärden med föreslagna rekreationsstråk och gångstråk

6.12 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Centralt i planområdet mellan grusparkeringen och fotbollsplanen finns två byggnader som inte längre är i bruk, dessa har tidigare fungerat som bl.a. klubblokaler åt fotbollsverksamheten.

I nordost ligger det relativt nybyggda (2022) bostadskomplexet Bovieran, som är ett 55+boende i bostadsrättsform i 3 våningar med ljusa tegelfasader och en inglasad innergård. I samband med detta förlängdes även Sockerbruksgatan med tillhörande parkeringsplatser (grusbelagda) söder om Kastanjeallén.

I norr ligger Bostadsföreningen Disponentparken, byggt tidigt 2000-tal i 4 våningar med sadlade tak och röda tegelfasader. Dessa har parkeringsplatser i form av carport i trä med in/utfart mot Sockerbruksgatan.

I nordväst ligger Nils Fredrikssons utbildning (gymnasieskola) i en samling röda tegelbyggnader med den äldsta delen uppförd 1894 som kontorshus till sockerfabriken. Övriga byggnader är uppförda av sockerbolaget SSA mellan 1949 och 1991, förutom skolans matsalsbyggnad från 2004. 2022 invigdes en ny skolbyggnad, där en tidigare låg som revs. Inom NFU-området finns även en gård i sydvästra delen (mot Segestrandsgränd) som är från andra halvan av 1800-talet och utgörs av en mangårdsbyggnad och en trelängad ekonomibyggnad, där den östra längan fungerar som bostadshus.



Gamla klubblokalerna inom planområdet.



Bostadskomplexet Bovieran med Sockerbruksgatan i norr.



Brf Disponentparken i norr.



Nils Fredrikssons utbildning (gymnasium) i nordväst.

Grönstruktur, parker och lek

Planområdets östra halva består av en fotbollsplan som har tidigare brukats som idrottsändamål ihop med ytterligare en som fanns på platsen där bostadskomplexet Bovieran ligger.

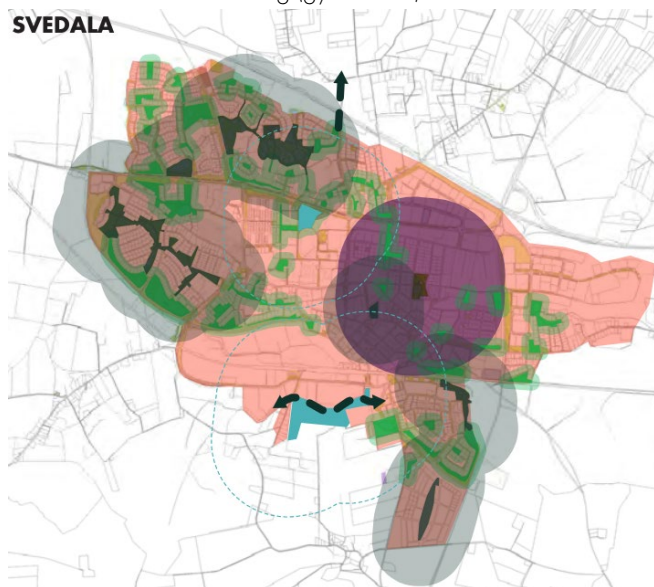
Strax norr om Sockerbruksgatan finns en kastanjeallé som är biotopskyddad och i väster finns angränsande sammanhängande grönområde s.k. Segestrandsparken med dagvattendamm och kommunal lekplats (inom 400 m). Denna fungerar som en kvarterspark/gröning åt omgivningen, söder om järnvägen finns ytterligare kommunala grönytor som försörjer planområdet med bostadspark.

Karta över grönyteförsörjning (från översiktsplan).

6.13 Teknik

E.ON har en nätstation strax norr om vid Bovieran.

SVEDALA



Grönyteförsörjning

- Stadspark >1 ha (500m uppsamlingsområde)
- Bostadspark >1 ha (300m uppsamlingsområde)
- Gröning eller kvarterspark 0,1-1 ha (50m uppsamlingsområde)
- Grönt stråk
- Alternativt område för utveckling av ny stadspark (streckad linje visar 500m uppsamlingsområde)

Ledningar finns i området som tillhör från Trafikverket, E.ON, Skanova, Stadsnätbolaget Sverige AB, Svedala Fjärrvärme AB och Svedala kommun.

Svedala Fjärrvärme AB endast har en mindre del av sin ledning i norra delen av planområdet. Denna fjärrvärmeledning bör dock inte påverka dagvattenhanteringen i området. Resterande ledningsägare har ledningar som går genom planområdet och vissa av dem är korsande ledningar där dagvattenhantering bör anläggas. Detta bör ses över i senare skede, troligtvis kommer ledningarna ändå behöva läggas om, då de idag ligger i en sträckning som kommer hamna under planerad bebyggelse.

6.14 Service

Offentliga byggnader och Handel

Nils Fredrikssons Utbildning (gymnasieskola) angränsar även denna i nordväst. Tegelbrukets förskola ligger ca 200 meter i sydväst och Marbäcks förskola 400 m i nordväst, intill denna ligger även Marbäckskolan (grundskola F-3) och Aggarpsskolan (grundskola 4-9) ligger ca 1 km i sydväst.

Resterande service finns i centrala Svedala ca 600 m västerut.

Ca 100 meter i nordväst utmed Börringevägen ligger en livsmedelsbutik (Coop extra) och ca 1 km i nordost utmed Norra Ellenborgsgatan finns en till (Coop stora). Här finns också en rad andra verksamheter.

6.15 Trafik

Biltrafik

Länsväg 108 är genomfartsled i östra Svedala och vid planområdet råder hastigheten 60 km/h. I nuvarande av Trafikverket framtagna ÅVS (Åtgärdsvalsstudie Väg 108, Trelleborg-Staffanstorp) anges att denna kommer sänkas ned norr om korsningen Börringevägen/Rv 108 för att sedan ligga nedsänkt längs östra delen av planområdet och under Ystadbanan, för att sedan hamna i plant läge strax norr om Ugglarpsvägen i söder. Arbetet beräknas ske år 2028-2030.

Matargata till planområdet är Börringevägen (40 km/h), via denna ansluts Sockerbruksgatan/Segestrandsgratan (30 km/h) som är lokalgator i området. Sockerbruksgatan förlängdes och byggdes ut strax norr om planområdet i samband med byggnation av bostadskomplexet Bovieran ca 2022.

Nuvarande trafikmängder och hastigheter på intilliggande gator:

Väg (år för trafikmätning)	Trafik- mängd f/d	Andel tung trafik	Skyltad hastig- het
	Uppmätta värden		
Väg 108, norr om Börringevägen (2021)	9 650	6 %	60 km/h
Väg 108, söder om Börringevägen (2021)	7 360	6 %	60/80 km/h ²
Börringev, väster om Sockerbruksg. (2011)	4 300	7 %	40 km/h
Börringevägen, väster om väg 108 (2024)	3 500	8 %	40 km/h
Järnvägsgränd (2014)	3 500	5 %	40 km/h
Segestrandsgränd (2018), väster Sockerbruksg	170	5 %	30 km/h
Sockerbruksgatan (2018), söder Börringev.	400	3 %	30 km/h
Ny förlängning av Sockerbruksgatan, mellan kvarteren Melassen och 7			
Sockerbruksgatan, västra delen	-	-	30 km/h
Sockerbruksgatan, östra delen	-	-	30 km/h

Nuvarande trafikmängder från trafik- och bullerutredning med angränsande gator.



Vägrafiknät inkl. hastigheter i närområdet. Planområdet i gult med Länsväg 108 i grönt öster om.

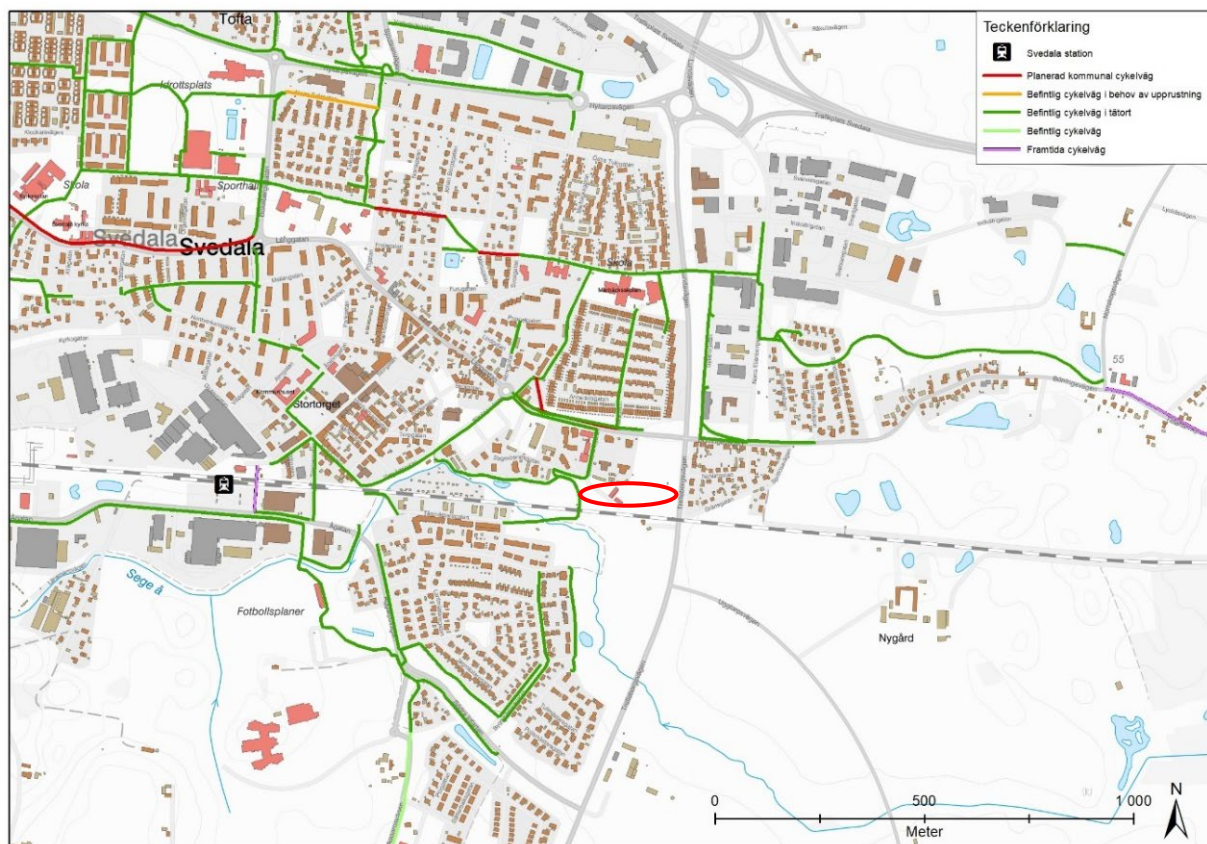
Gång- och cykeltrafik

Utbyggt gång- och cykelvägnät (gc-väg) finns i anslutning till planområdet. Vid Bovieran finns en separat gc-väg som övergår i körbana vid Sockerbruksgatan och som återupptas vid södra sidan av Segestrandsgränd. Öster om Nils Fredrikssons Utbildning finns också en separat gång- och

cykelväg upp mot Börringevägen. I väster inom parken (Segestrandsparken) finns även ett utbyggt nät mot Segestrandsområdet och under järnvägsviadukten mot Tegelbruksområdet i söder.



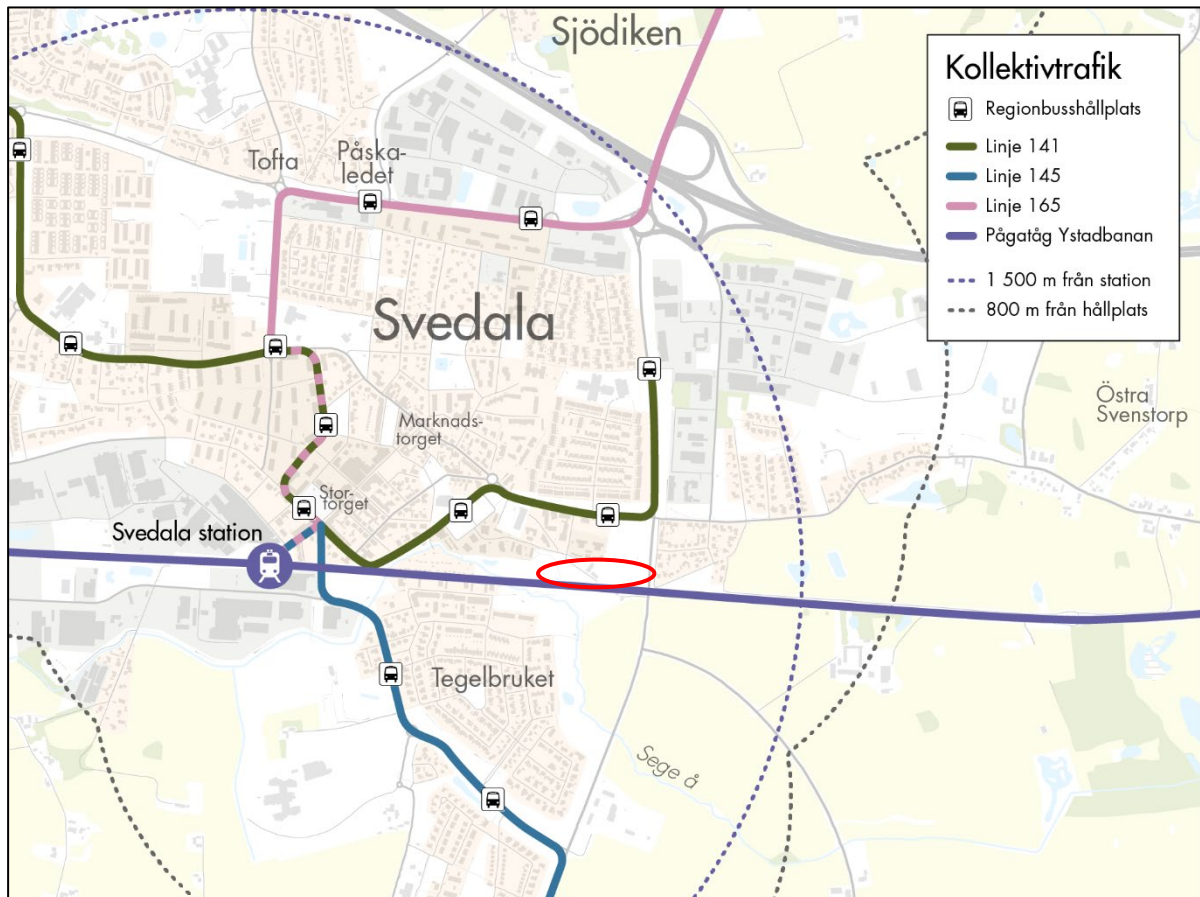
Gång- och cykelväg utmed Segestrandskatan, i parken i väster, samt utmed Bovieran (bild t h).



Befintliga och planerade cykelleder i Svedala tätort. Obs gc-väg vid Bovieran ej inritad.

Kollektivtrafik

Utmed Börringevägen finns busshållplats s.k. "Bruksgatan" här går halvtimmetstrafik till Malmö med buss 141 som också har stopp inne i centrala Svedala, även nära järnvägsstation. Linjen har ändhållplats "Svetsargatan" i östra Industriområdet, ca 800 m från planområdet i nordost. Ca 800 m västerut i centrala Svedala ligger järnvägsstation (Svedala C), från denna går det halvtimmetstrafik med tåg mot Malmö/Helsingborg och Ystad/Simrishamn. Vid Bruksgatan går det även ta beställningstrafik buss 153 med ändstation i Nötesjö.



Stationsområdet ligger inom 800 meter från planområdet. Hållplats för regionbuss 141 mot Malmö ligger utmed Börtingevägen.

Parkering

Västra delen av planområdet och del av kommunens fastighet (Svedala 25:18) den s.k. "grusparkeringen" nyttjas som bilparkering för privata ändamål. Denna har även periodvis nyttjats för bilbingo på våren/sommaren.

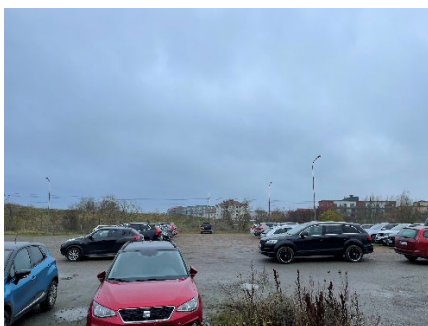


Bild t v över grusparkeringen.



Ortofoto som markerar ungefärlig yta.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Lowe Kisiel
planarkitekt