



SVEDALA KOMMUN

2023-05-11 rev 2023-11-28

Dnr: 2022-000100

PLAN PM

Detaljplan för fastighet Svedala 29:1 och 29:2 "Nilssons Trädgård" i Svedala, Svedala kommun, Skåne län



Planområde

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att ändra markanvändningen i gällande detaljplan för Svedala 29:1 och 29:2 från handel med skrymmande varor till bostäder samt möjlighet för handel och centrumverksamhet i form av närservice. Planen kommer att bidra till förtätning med bostäder på redan ianspråktagen mark samt att skapa en mer stadsmässig entré vid Svedalas norra infart.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger i norra Svedala tätort, mellan Hylltarpsvägen i norr, väg 108 i öster, Östra Tvärgatan i väster och Norra Tvärgatan i söder. Planområdets area är cirka 21 500 m².

Fastigheterna Svedala 29:1 och 29:2 ägs av Nilssons Möbler i Svedala AB.

Planprocess

Detaljplan utförs med standardförfarande eftersom det är förenligt med Svedala ÖP 2018 och länsstyrelsens granskningsutlåtande. Det är inte heller av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Planområdet utgörs idag av befintliga lokaler för Nilsson Möbler samt en mindre pizzeria, en större parkeringsyta, lastyta och gräsytor med ett par mindre träd. Befintliga byggnader har en stor byggnadsyta, men är låga med fasader som till stor del utgörs av plåt.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Områdesskydd

Planområdet berör inga områdesskydd.

Föreslaget vattenskyddsområde i Svedala tätort

Området ligger inom kommunens föreslagna vattenskyddsområde. Svedala vattentäkt kan i dagsläget användas som en reservvattentäkt, vilket innebär att det vid en nödsituation finns möjlighet att leverera obehandlat grundvatten från täkten till Svedala tätort med intilliggande mindre byar. Täkten kan även användas som en framtida dricksvattentäkt.

Ett förslag till vattenskyddsområde finns framtaget, men skyddsnivån för vattentäkten ska utredas vidare. För att minska risken för skador på reservvattentäkten får inte källare anläggas inom planområdet, grundläggning ska inte utföras med pålning eller andra åtgärder som påverkar grundvatten, till exempel borrning för geovärme, är inte tillåtet.

Övriga naturvärden eller kulturvärden

Planområdet omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram "Kulturvärden Skåne" och Kulturprogram "Kulturstråk Skåne". Kulturmiljöprogrammet avser Svedala tydliga struktur som stationssamhälle med rutnätskvarter och industri intill stationen, vilket ger orten ett högt kulturhistoriskt värde och är viktigt att bevara. Planområdet anses inte ha någon påverkan för de värden som kulturmiljöprogrammet avser skydda.

Dikningsföretag

Planområdet ligger inom båtlandsområdet för dikningsföretagen *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.* år 1901, Akt 12-SVE-256 och *St. Svedala nr 3, 16 och 23* år 1943, Akt 12-LN-765. Området är ianspråktaget och innebär inga förändrade förhållanden för dikningsföretagen.

Planförslag

Planerad åtgärd avser att planområdet omvandlas från verksamhetsområde för Nilssons möbler till ett bostadsområde. Förslagen förtätning innehåller bostäder i flerbostadshus som är placerade runt en gemensam bostadspark. Inom planområdet föreslås även möjlighet för handel och centrumverksamhet i form av närservice i flerbostadshusets bottenvåning mot Östra Tvärgatan. I hörnet Östra Tvärgatan och Norra Tvärgatan kan en mötesplats bildas vid föreslagen verksamhet.

Husen föreslås ha en traditionell arkitektur med sadeltak och stå vinkelrätt mot varandra med små förskjutningar som ger en variation. Flerbostadshusen föreslås ha 3–5 våningar, med lägre hus mot Marbäckers parhusområde.

Den gemensamma bostadsparken centralt i kvarteret blir ett bilfritt mötesrum för samvaro, lek och rekreation. Uteplatser och balkonger kommer huvudsakligen att orienteras mot bostadsparken. Mot Norra Tvärgatan föreslås häckar som avgränsar planområdet och mot Hyltarpsvägen och mot väg 108 föreslås trädplanteringar i slänten.



Perspektiv över parken, Fojab Arkitekter AB.

Ny bebyggelse kommer att angöras från Östra Tvärgatan och Norra Tvärgatan. Parkering och angöring samlas utmed en föreslagen kvartersgata som omsluter planområdet. Parkeringar föreslås även mot Östra Tvärgatan och Norra Tvärgatan.

En planskild GC-passage som ansluter befintligt gång- och cykelstråk utmed Hyltarpsvägen föreslås under väg 108. I åtgärdsvalsstudien (ÅVS) för väg 108 Trelleborg – Staffanstorp är en planskild GC-passage redovisad under väg 108. GC-passagen behöver prioriteras i planer för cykelsatsningar.

Busshållplats för regionbuss 141 mot Malmö och regionbuss 165 mot Lund finns inom gångavstånd väster om planområdet utmed Hyltarpsvägen. Stationsområdet ligger inom cykelavstånd ca 1,5 km

från planområdet. Planområdet ansluter till befintliga gång- och cykelvägar mot stationen och centrum.

Sammanfattning av planförslag:

Planområdets area: ca 21 500 m²

BTA bostäder: ca 16 000 m²

BTA handel/centrumverksamhet: ca 1000 m²

Antal parkeringsplatser: 0,9 för bostäder+0,1 för gäster och 11 för handel/centrumverksamhet

Planområdet föreslås ha markanvändningen bostäder (B), handel (H) och centrumverksamhet (C) inom kvartersmark och gång- och cykelväg (GCVÄG) för allmän gång- och cykelväg.

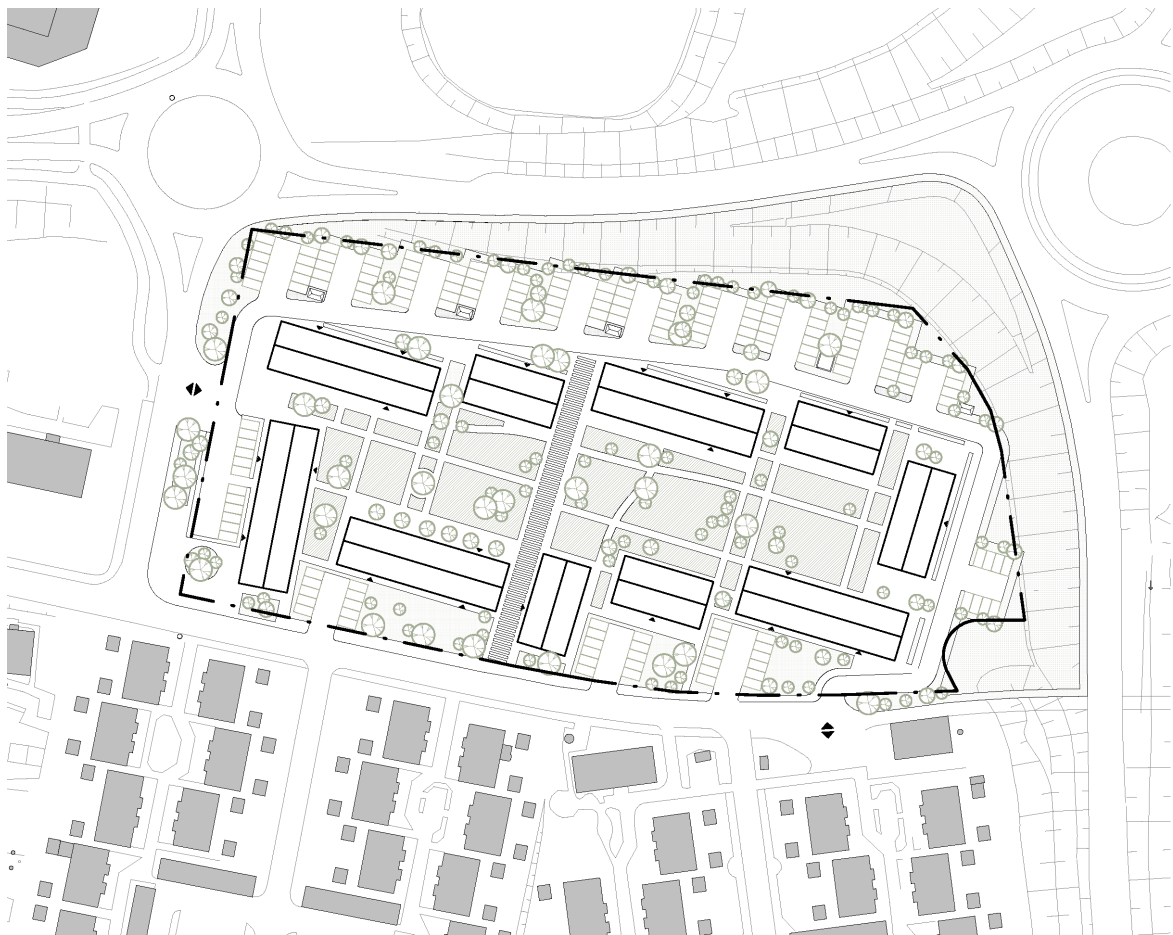


Illustration över planförslag, Fojab Arkitekter AB.

Avtal

Innan planavtal tecknas ska samverkansavtal upprättas mellan kommun och berörda motparter, det vill säga kommunen och planintressenterna/exploatörerna för utredning samt utbyggnad av befintligt spillvattennät och fördröjningsmagasin.

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och motpart. Erforderliga utredningar och kvalitetsprogram etcetera bekostas av motpart.

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

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

Planområdet är utpekade i och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020.

FÖRENLIGHET MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

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

GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller detaljplan, *Ändring av detaljplan för Svedala 29:1, 29:2 m.fl.* (87). Detaljplanen fick laga kraft 5 juli 1990. Markanvändning i gällande detaljplan är handel med skrymmande varor, ej livsmedel. Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Detaljplanen genomförande kommer att medföra konsekvenser för buller, dagvattenhantering och spillvatten, men dessa konsekvenser bedöms inte i sig som betydande. Marken är redan ianspråktagen. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser. Att planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, befintlig service och på mark utan värdefulla ekologiska värden, samt i läge där inga utbyggnader av nya allmänna gator krävs är god hushållning med mark och resurser.

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

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, vilka är värdefulla och har betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

Planområdet är huvudsakligen hårdgjort och är utpekade som bristområde för ekosystemtjänster i Svedala ÖP 2018 och har behov av utveckling av ekologiska värden. Landskapsvärden som berörs är grönytor med klippta gräsmattor och ett par träd. Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för exploateringen är de värden som finns i befintliga grönytor och som har en viss kapacitet för bullerreglering (1) och viss fördröjning av dagvatten (1).

Kompensation av natur och kulturvärden

De förlorade värden för grönyta som har en viss bullerdämpning och en viss fördröjning och rening av dagvatten kompenseras med en gemensam bostadspark i planförslaget. Med föreslagna åtgärderna bedöms tillräcklig balansering uppnådd i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Följande kompensationer föreslås i den fortsatta plan- och byggprocessen för att öka biologiska mångfalden:

- fördröjning och rening av dagvatten
- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- vegetationsklädda tak på komplementbyggnader

KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen föreslås ett kvalitetsprogram (förenklat) tas fram.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms preliminärt följande behov av särskilda utredningar och fördjupade analyser utföras:

- Vägtrafikbullerutredning
- Trafikutredning
- Riskanalys avseende olyckor med farligt gods på väg 108 och Hyltarpsvägen vid cpl
- Dagvattenutredning och VA-utredning samt översvämningssåtgärder
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Markradonundersökning
- Undersökning av markföroreningar
- Eventuell förprojektering med höjdsättning
- Skuggstudie för ny bebyggelse
- Planskild gång- och cykelväg under väg 108

| | |
|-----------------------|---|
| PLANFÖRFARANDE | Standardförfarande |
| ANTAGANDE | Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen. |
| SÖKANDE | Magnolian Bostad AB |
| PLANPROGRAM | - |
| PLANBESKED | Positivt planbesked har beslutats 2022-08-29. |
| GÄLLANDE DP | Ändring av detaljplan för Svedala 29:1, 29:2 m.fl. (87). |

PRELIMINÄR TIDPLAN

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Planbesked | KS 2022-08-29 |
| Planuppdrag | KS 2023-12-11 |
| Handläggningstid | Mål är ca 18 månader |
| Planskeden | Samråd, granskning och antagande |
| Antagande | 4:e kvartalet 2025 |

STATEGISK PLANERINGSENHET

Jeanette Widén Gabriellsson
planarkitekt

Karin Gullberg
stadsarkitekt