



SVEDALA KOMMUN

2020-10-23 rev 2020-11-05

Dnr: 2020-000324

PLAN PM

Detaljplan för fastighet Svedala 306:61, "Åkroken" i Svedala i Svedala kommun, Skåne län



Planområdet

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att bygga flerbostadshus inom planområdet. Syftet är även att upphäva Segeås strandskydd som återinträder när ny detaljplan ersätter gällande strandskydd.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger centralt i Svedala tätort inom stationsområdet söder om Ågatan och norr om Sege å. Planområdet omfattar fastigheten Svedala 306:61 som är privatägd.

Områdets area är ca 8950 m².

Planområdet

Planområdet är ett verksamhetsområde som är detaljplanlagt för småindustri. Området är huvudsakligen hårdgjort förutom den västra delen som utgörs av en friväxande grönyta med mindre buskar och träd. Mindre träd växer även i tomtgränsen mot Segeå. Några av dem är naverlönn. På området finns en befintlig byggnad som avses rivas.

Riksintresse

Området omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Segeå omfattas av ca 100 meter strandskydd på ömse sidor. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt men återinträder när gällande detaljplan ersätts av en ny detaljplan. Strandskyddet måste upphävas på nytt i ny detaljplan.

Skyddsavstånd till verksamheter

Planområdet ligger delvis inom Sandviks skyddsavstånd på 300 meter från fastighetsgräns. Fastighet 306:61 ligger ca 180–315 meter från Sandviks fastighetsgräns.

Övriga naturvärden och 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, som ger orten ett högt kulturhistoriskt värde och är viktig att bevara.

Planförslag

Åkroken föreslås bli ett bostadsområde som kombinerar närhet till grönytor och rekreation med ett centralt läge för pendling och stadsliv. Kvarteren skapar en attraktiv stadsmässighet vid Ågatan och Segeå. Bebyggelsen föreslås utformas med två kvarter innehållande ca 90 bostäder i flerbostadshus mellan tre och fem våningar. Husen föreslås uppföras i tegel som återger Svedala tätorts identitet och karaktär som stationssamhälle. De lägre husen föreslås mot åsidan. Cirka 80 markparkeringar föreslås mellan husen på kvartersmark. Planområdet föreslås angöras från Ågatan via två infarter.



Illustrationsskiss över föreslagen bostadsbebyggelse för "Åkroken" i Svedala, Fojab Arkitekter AB.

ÖVERRENSSTÄMMER MED ÖVERSIKTSPLANEN

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

ÖVERRENSSTÄMMER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

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

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet omfattas av stadsplan och stadsplaneändring för område söder om kvarteret Mejeriet i Svedala kommun (44). Planen vann laga kraft 1972-03-08. Detaljplanen medger småindustriändamål Jm. Genomförandetiden 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:

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra någon risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar de negativa konsekvenserna. En del åtgärder såsom säkerhetsavstånd, bullerskyddsåtgärder etc. fastställs i detaljplaneförslaget.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen enligt PBL (2010:900) 3 kap 4 § och 4 kap 33b §.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, som avser värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Däremot pekas området ut som behov av utveckling av ekologiska värden. Området gränsar till Segeå som är en värdekärna för flera ekosystemtjänster.

Landskapsvärden för natur som berörs är en friväxande grönyta och mindre träd varav några är naverlönn.

Kompensation av natur och kulturvärden

Kompensation föreslås genom fördröjning och rening av dagvatten i öppen dagvattenlösning samt plantering av nya träd inom planområdet. 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 bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- fördröjning och rening av dagvatten i öppna dagvattenlösningar
- plantering av träd och buskar

KVALITETSPROGRAM

Med tanke på planområdets centrala läge vid stationen och att bebyggelsen behöver anpassas till platsen ska ett kvalitetsprogram tas fram.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

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

- Vägtrafikbullerutredning
- Tågtrafikbullerutredning
- Trafikutredning
- Riskanalys avseende olyckor med farligt gods eller verksamheter
- Utredning externt buller
- Dagvatten och VA-utredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Markundersökning (MUR)
- Skyddsavstånd mot Sandvik (300 meter)

PLANFÖRFARANDE	Standard förfarande
ANTAGANDE	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
SÖKANDE	Philip Löfgren på LTRE Förvaltning AB
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts.
GÄLLANDE DP	Stadsplan och stadsplaneändring för område söder om kvarteret Mejeriet i Svedala kommun (44)., antagen av kommunfullmäktige 1972-03-08.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	KS 2020-11-23
Handläggningstid	Mål är ca 18 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	1:e kvartalet 2026

STRATEGISK PLANERINGSENHET

Jeanette Widén Gabrielsson
planarkitekt