



SVEDALA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING
2022-03-01 rev 2022-03-28
Dnr: 2019.211
Projektnummer: D7277

Detaljplan för Värby 61:402 m fl - "Bara centrum, södra delen", Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLL

1 INLEDNING.....	4
1.1 Planens syfte.....	4
1.2 Sammanfattning av planförslaget	4
1.3 Planprocess	4
1.4 Plandata	5
1.5 Handlingar.....	5
2 PLANFÖRSLAG.....	6
2.1 Områdets gestaltning och disposition.....	6
2.2 Allmän platsmark	7
2.3 Kvartersmark.....	8
2.4 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2.5 Skydd mot störningar	12
2.6 Teknisk försörjning	12
2.7 Administrativa bestämmelser.....	14
3 KONSEKVENSER.....	14
3.1 Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen.....	14
3.2 Mark, luft och vatten	15
3.3 Hälsa och säkerhet	16
3.4 Natur- och kulturmiljö	20
3.5 Sociala konsekvenser	20
4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	21
4.1 Organisatoriska åtgärder	21
4.2 Tekniska och ekonomiska genomförandefrågor	22
4.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser	23
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	26
5.1 Markanvändning	26
5.2 Geoteknik.....	28
5.3 Bebyggelse.....	29
5.4 Grönstruktur, parker och lek.....	29
5.5 Vattenområden	30
5.6 Trafik.....	32
5.7 Riksintressen och förordningar	33
5.8 Tidigare ställningstaganden	34

5.9 Kulturmiljö och arkeologi.....	34
6 MEDVERKANDE	36

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för cirka 120–140 nya bostäder i flerbostadshus och bibehållande av befintligt fjärrvärmeverk. Bostadshus norr om Centrumgatan föreslås få hysa centrumverksamhet i bottenvåning. En mindre bygggrätt för bostäder och eller centrumverksamhet föreslås på mark avsedd för centumparkering.

1.2 Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör:

- Cirka 120-140 bostäder i flerbostadshus, dels i fyra våningar med inredningsbar vind, dels som punkthus i åtta våningar.
- En parkering för befintliga centrumverksamheters behov samt en mindre bygggrätt (BYA 380 m²) för centrumverksamhet eller bostäder närmast Torggatan.
- Verksamheten i befintligt fjärrvärmeverk säkras.
- Postgatan förlängs och blir genomgående allmän gata mellan Centrumgatan och Torggatan.
- En del av Malmövägen och åkermarken söder därom ingår i detaljplanen för att möjliggöra en cirkulationsplats i korsningen med Värbyvägen samt ett fördröjningsmagasin för dagvatten, söder om Malmövägen.
- Boendeparkering anordnas i område runt fjärrvärmeverket och i område väster om Postgatan. Komplettering med ytterligare parkeringsplatser, till exempel handikapparkering, kan anordnas närmare bostadshusen.
- Uteplatser som tillhör Svedalahems befintliga bostäder säkras med detaljplanen genom att de överförs från allmän platsmark (i gällande detaljplan B24) till kvartersmark.
- Trädtrader utmed Malmövägen, Centrumgatan och Postgatan säkras genom att i sin helhet läggas till allmän platsmark och förses med krav på marklov vid behov av averkning.
- Gång- och cykelvägar kan byggas utmed Malmövägen.

1.3 Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2019-10-21. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Plankartan är upprättad enligt katalogversion BFS 2021-10-14.

Detaljplanen utförs med utökat förfarande. Utökat förfarande tillämpas då förslag till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande eller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är i detta fall förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms dock vara av betydande intresse för allmänheten.

1.4 Plandata

Lägesbestämning

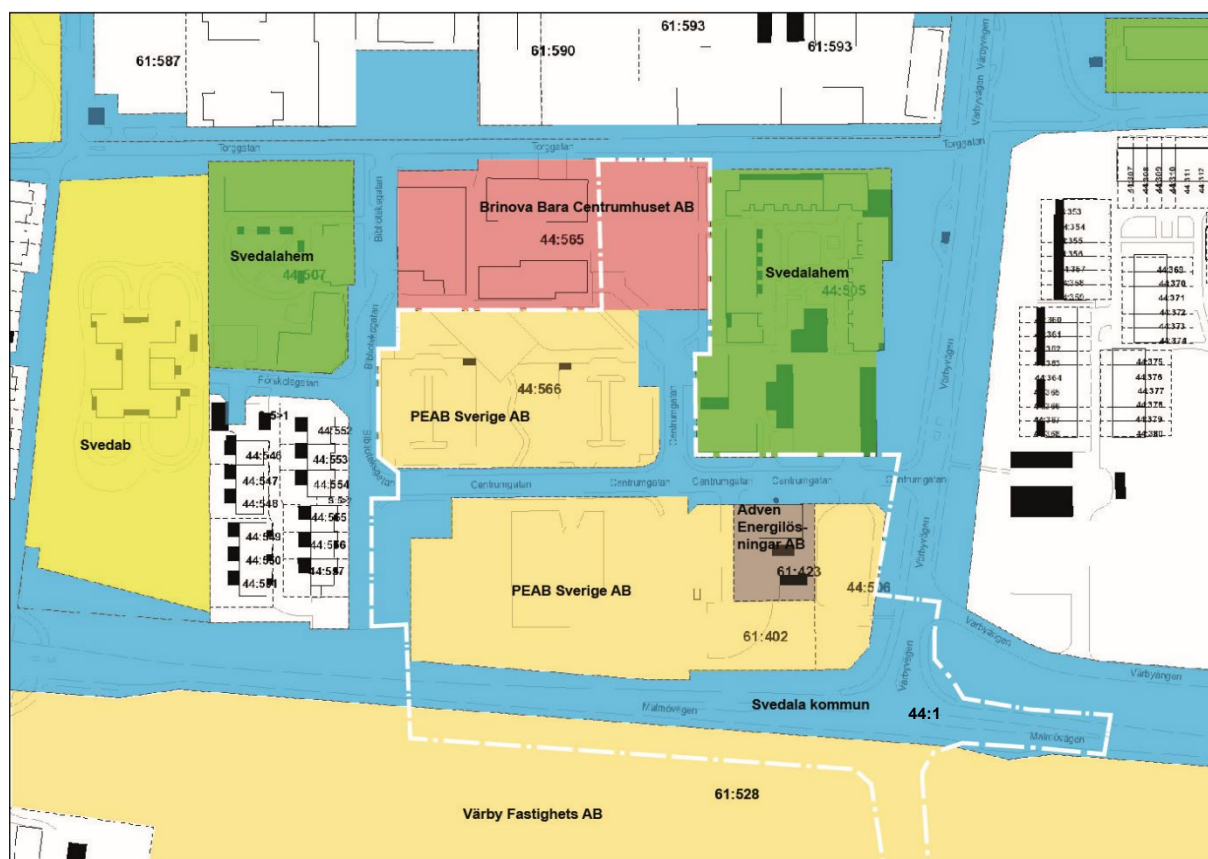
Planområdet ligger i Bara centrum, söder om Torggatan. Planområdet omfattar fastigheterna Värby 61:402, 44:506, 44:566, 61:423, del av 44:565 och del av 44:1.

Areal

Planområdets areal uppgår till 32 800 m² (ca 3,3 ha).

Markägoförhållanden

Markägare är PEAB Sverige AB (Värby 61:402, 44:506 och 44:566), Värby Fastighets AB (del av Värby 61:528 berörs), Adven Energilösningar AB (Värby 61:423), Brinova Bara Centrumhuset AB (del av Värby 44:565 berörs, öster om vårdcentral och folktandvård) och Svedala kommun (del av Värby 44:1 berörs).



Planområdets avgränsning visas med vit streckad linje. Blåfärgade områden (främst gator, parkytor m.m.) ägs av Svedala kommun. Gröna områden ägs av kommunala bolaget Svedalahem. Värby Fastighets AB är ett dotterbolag till PEAB.

Plansökande

Plansökande är PEAB Sverige AB.

1.5 Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar: (1 Tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning¹
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

- Bullerutredning (Efterklang/Afry 2021-05-20)
- Dagvattenutredning (Tyréns 2021-05-12)
- Översiktlig geoteknisk utredning (WSP 2007-02-26)
- Parkeringsutredning (Sweco 2021-03-26)
- Riskbedömning Fjärrvärmeverk (WSP 2021-10-15)
- Kompensationsåtgärder inför detaljplaneläggning (2022-03-01)

2 PLANFÖRSLAG

2.1 Områdets gestaltning och disposition

Området föreslås få bostadsbebyggelse med inslag av centrumändamål. I den norra delen av planområdet föreslås en centumparkering som ska försörja befintliga och eventuellt tillkommande verksamheter i centrum. För del av detta område medges en byggnad i två våningar med inredningsbar vind för bostäder, centrumändamål och/eller parkering. Mellan Folkandvården och Centrumgatan föreslås bostadsbebyggelse som fyra våningshus med inredningsbara vindar. Centrumändamål ska här vara möjlig i bottenvåningarna. Söder om Centrumgatan föreslås tre punkthus i åtta våningar, med en indragen nionde våning. Befintligt fjärrvärmeverk planläggs och dess behov av leveranser och tillgänglighet säkras genom förändrade fastighetsgränser. En större samlad boendeparkering föreslås i området kring fjärrvärmeverket och ytterligare en väster om Postgatan, söder om centumparkeringen. Mindre parkeringsytor kan anordnas nära bostadshusen, t.ex. handikapparkering. Befintligt gatunät med Centrumgatan, Biblioteksgatan och Torggatan utgör stommen i Bara centrums trafiksystem, vilket kompletteras med en förlängning av Postgatan norrut till Torggatan. Centrumgatan och del av Postgatan ska kantas av trädrader. I korsningen mellan Värbyvägen och Malmövägen blir det möjligt att bygga en cirkulationsplats. Söder om Malmövägen ska fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas i form av ett långsträckt dike. Utmed Malmövägen ska gång- och cykelvägar byggas.

Planförslaget omfattar allmän plats för:

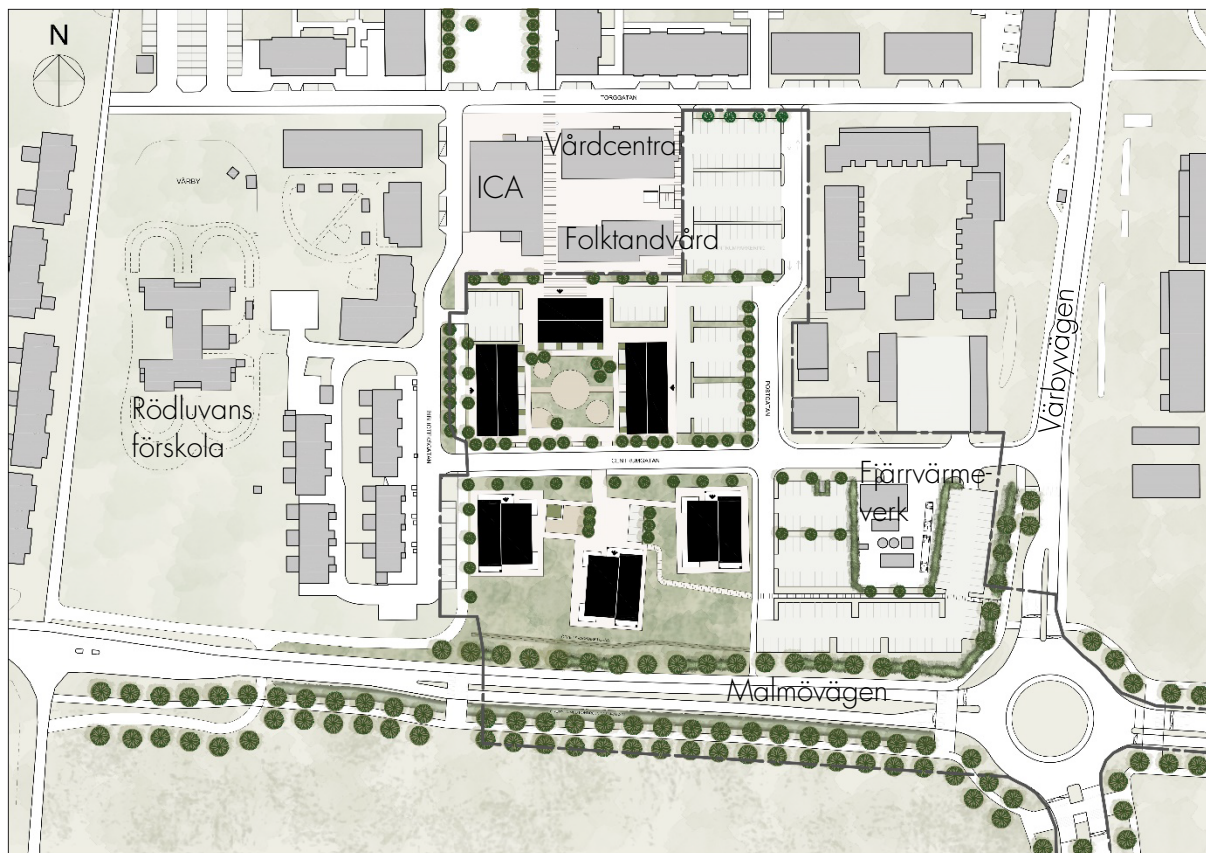
- GATA
- PARK
- VÄG

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- C – Centrum
- C₁ – Centrumändamål får finnas i bottenvåning
- E₁ – Fjärrvärmeverk
- E₂ - Transformatorstation
- P – Parkering

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser inom planområdet.



Illustrationsplan, redovisar en möjlig bebyggelsestruktur utifrån detaljplanens bestämmelser. Svarta huskroppar är förslag på nya bostadshus.

2.2 Allmän platsmark

Gata och trafik

Torggatan, Biblioteksgatan och Centrumgatan utgör redan stommen för trafiken i Bara centrum, en u-formad slinga som ansluter till Värbyvägen. Detaljplanen medger att Postgatan förlängs för dubbelriktad trafik norrut till Torggatan och den blir därmed en genomgående gata som bryter upp det stora kvarteret och skapar bättre flöden i Bara centrum. Befintlig vändplats tas bort. Utmed hela Postgatans östra sida kommer det att finnas en separat gångbana. Cykeltrafik hänvisas till gatorna, men möjlighet att bygga separat gång- och cykelbana finns utmed Biblioteksgatan (delvis inom detta planområde) och Centrumgatan. Malmövägen kan ligga kvar med befintlig utformning, men detaljplanen möjliggör att vid behov bygga om korsningen Värbyvägen/Malmövägen till cirkulationsplats när utbyggnad blir aktuell söder om Malmövägen (för vidare information se Översiktsplan 2018).

Park

Mark på båda sidor om Malmövägen blir parkmark. Parkmarken kommer att rymma befintliga uppvuxna lindar och klippta bokhäckar som ramar in bebyggelsen och bildar en identitetsskapande entré till Bara centrum. Här ska även gång- och cykelvägar byggas längs Malmövägen. Söder om Malmövägen ska ett fördröjningsmagasin för dagvatten i form av ett långsträckt dike anläggas.

ANVÄNDNING ALLMÄN PLATSMARK, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p

GATA Gata. Avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

GÅNG OCH CYKEL Gång- och cykelväg. Avsedd för gång- och cykeltrafik.

PARK Park. PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Innefattar alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov, men som inte behövs för användningens funktion kan också rymmas inom området, till exempel en transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

träd₁ Träd ska finnas kvar och får endast fällas om trädet är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller av skäl som bedöms nödvändigt för detaljplanens genomförande. PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Inom planområdet finns det flera trädrader och uppvuxna häckar som är bevarandevärda. Markhöjder runt träden får inte ändras och stam, krona och rötter ska skyddas under byggperioden.

plank₁ Plank. PBL 4 kap 12 § 1 st 2 p. Syftet är att möjliggöra uppförande av plank i fastighetsgräns mot bostadsbebyggelse till skydd mot ljusstörningar från fordon.

dike₁ Dagvattendike för fördröjning. PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p. Syftet är att undvika översvämning inom planområdet vid skyfallsliknande regn.

parkering₁ Parkeringsplats. PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Syftet är möjliggöra allmänt tillgängliga parkeringsplatser.

plantering₁ Plantering med trädrad ska finnas. PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p Syftet är att skydda befintlig trädrad och säkra att fällda träd ersätts med nya.

2.3 Kvartersmark

Bostäder och centrumverksamheter

Planförslaget innefattar cirka 120–140 bostäder inom ca 20 000 m² föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsestäthet (netttotal) inom planområdet är således 60-70 bostäder/ha. Planen möjliggör även centrumverksamhet i bottenvåningar på bostadshusen norr om Centrumgatan. Centrumverksamhet och bostäder medges även inom en mindre bygggrätt (BTA 780 m²) inom centumparkeringen väster om befintlig vårdcentral.

Bostäderna fördelas på tre byggnader i fyra våningar med inredningsbar vind planeras för området norr om Centrumgatan, samt tre punkthus i åtta våningar med inskjuten nionde våning för området söder om Centrumgatan. Närmast Torggatan medges en centumparkering samt en mindre bygggrätt för centrumverksamhet eller bostäder Byggnaden kan även, om möjligt, rymma parkering.

Verksamhet för fjärrvärmeverk säkras. Transporter och lossning av bränsle kan fortsatt ske på fjärrvärmeverkets östra sida genom att markbyten sker så att fjärrvärmeverkets fastighet utökas österut och en annan del övergår till att bli parkering för tillkommande bostäder.

En del av Malmövägen och åkermarken söder därom ingår i detaljplanen för att möjliggöra en cirkulationsplats i korsningen med Värbyvägen samt ett fördröjningsmagasin söder om Malmövägen. Gång- och cykelvägar ska byggas på båda sidor om Malmövägen.

Uteplatser som tillhör Svedalahems befintliga bostäder säkras med detaljplanen genom att de överförs från allmän platsmark (i gällande detaljplan B24) till kvartersmark.

Parkering

Parkering för befintliga centrumverksamheters behov planeras i norra delen av planområdet, mot Torggatan. Boendeparkering anordnas i område runt fjärrvärmeverket och i område väster om Postgatans södra del. Komplettering med ytterligare parkeringsplatser kan anordnas närmare bostadshusen. Kommunen förordar för flerbostadshusen att det ska finnas 0,8 bpl/lgh¹ för boende och 0,2 bpl/lgh för besök.

Svedala kommun arbetar för närvarande (2022) med att ta fram en ny parkeringsnorm. I denna norm utreds parkeringstal för bilplatser utifrån avstånd till centrum och närhet till god kollektivtrafik. I parkeringsnormen studeras även möjligheter till mobilitetsåtgärder för centrumnära bostäder.

Grönstruktur

Inom kvarteret norr om Centrumgatan möjliggörs en större samlad bostadsgård som bostadshusen omgärdar. Inom kvarteret söder om Centrumgatan är exploateringsgraden något lägre med möjlighet att skapa ytterligare gröna utemiljöer. Mark som ska vara genomsläpplig kan med fördel planteras. Parkeringsytorna kan också med fördel hysa träd och annan växtlighet.

Skuggning

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att den föreslagna bebyggelsen påverkar befintlig bebyggelse främst under vinterhalvåret då solen står lågt. Befintlig bebyggelse utmed Biblioteksgatans södra del har uteplatser mot väster, vilket gör att påverkan blir mindre. En parkering utmed Postgatan bidrar till att skapa distans till befintlig bebyggelse, vilket minskar skuggpåverkan i centrum. Under sommarhalvåret bedöms påverkan av skuggning från tillkommande bebyggelse som liten. Se skuggstudier från vårdagjämning/höstdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd nedan.

¹ Bilplats/lägenhet



Skuggstudier vid olika klockslag och årstider.

ANVÄNDNING KVARTERSMARK, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p

- B** **Bostäder.** Användningen bostäder avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
- C** **Centrumverksamhet.** 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. Andra exempelvis på centrumverksamhet är butiker, restaurang, gym, biograf, bibliotek, teater, museum, bank, apotek, smådjursklinik, hantverk, vårdcentral och annan service.
- C₁** **Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet i bostadshusens bottenvåning. Se C, ovan, för mer information.
- E₁** **Fjärrvärmeverk.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra drift av fjärrvärmeverk för att säkerställa försörjningen av fjärrvärme inom Bara tätort.
- E₂** **Transformatorstation.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av nätstation för att säkerställa elförsörjningen inom planområdet.
- P** **Parkering.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra områden för parkering av olika typer av fordon. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att motverka att byggnader uppförs inom fyra meter från allmän platsmark för gata. Plank får inte uppföras.



Marken får enbart förses med komplementbyggnad. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader med en nockhöjd på högst 3,5 meter inom markytan.

- ö₁** Marken får endast förses med uteplatser och balkonger. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra balkonger och/eller uteplatser som kragar ut från byggnadskroppen över markytan.
- h₁- h₃** Högsta nockhöjd i meter. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjden på byggnadsverk inom angivet område.
- h₄** Högsta nockhöjd på byggnadsverk. Skorsten får uppföras till högre höjd än angiven nockhöjd. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjden på byggnadsverk inom angivet område samt att skorsten får vara högre.
- n₁** Lastning och ambulansangöring ska vara möjlig. PBL 4 kap 13 §. Syftet med planbestämmelsen är att säkra möjligheten till varutransporter och ambulansangöring till verksamheterna.
- n₂** Marken får inte användas för parkering. PBL 4 kap 13 §. Syftet med planbestämmelsen är att reservera marken för plantering och dagvattenhantering.
- m₁** Uteplatser i anslutning till bostadsbyggnad ska placeras eller utformas så att rådande riktvärden inte överstigs. Gemensamma uteplatser i bullerskyddade lägen ska anordnas om riktvärden för buller inte kan hållas på balkonger. PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att säkra uteplatser och/eller balkonger där riktvärden för buller inte överskrids.
- o₁** Största takvinkel är 38 grader. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera takens lutning som ska variera inom området. Tillsammans med bestämmelsen o₂ skapar det sadeltak.
- o₂** Minsta takvinkel är 21 grader. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera takens lutning som ska variera i området. Tillsammans med bestämmelsen o₁ skapar det sadeltak.
- f₁** Fasader ska företrädesvis utföras i gult tegel och/eller slät och ljus puts. Färgsättningen ska ge ett enhetligt intryck som ansluter till befintlig bebyggelse. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska harmoniera med angränsande bebyggelse.
- f₂** Fasader ska företrädesvis utföras i slät plåt, cortenstål, gult tegel, slät puts eller skivmaterial vars färgsättning ansluter till omgivande bebyggelse. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att fjärrvärmeverket ska ha en estetiskt tilltalande fasad som harmonierar med omgivande bostadsbebyggelse.
- b₁** Entréer ska vara genomgående. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att entréer till samma trapphus ska finnas från t.ex. både gata och bostadsgård. Genomsiktliga entréer föredras.

SAMRÅDSHANDLING

2022-03-01

- b₂** Marken ska vara genomsläpplig, med undantag för infartsvägar, gångstigar och uteplatser. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för en adekvat dagvattenhantering och skapa plats för vegetation.
- b₃** Takvåning ska vara indragen minst 3 meter. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att det ska kunna byggas takterrasser på översta våningen, att teknikutrymmen ska kunna inrymmas i takvåningen.
- e₁** Största byggnadsarea är 380 m² inom egenskapsområdet. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten.
- e₁** Största bruttoarea i 760 m² inom egenskapsområdet. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten.
- e₁** Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten.
- e₁** Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten.
- e₁** Största byggnadsarea är 10 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten.

Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig (Gäller hela planområdet). PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering.

2.4 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet är obebyggt med undantag för fjärrvärmeverket, som inte kan betraktas som kulturhistoriskt värdefullt.

2.5 Skydd mot störningar

Plank får uppföras i gräns mot bostadsbebyggelsen öster om Postgatan till skydd mot ljuskäglor från fordon som nyttjar centumparkeringen eller bostadsparkeringarna utmed Postgatan.

För att inte överskrida bullerriktvärden inomhus på behöver fasader dimensioneras utifrån beräknade trafikbullernivåer. Om riktvärden för uteplats eller balkong inte kan hållas ska gemensam uteplats anordnas i skyddat läge där riktvärden inte överskrids.

2.6 Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området ska värmas upp med förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet. För el kan tillkommande bebyggelse anslutas till befintlig transformatorstation, strax väster om fjärrvärmeverket, vilken har kapacitet att försörja tillkommande bostäder och verksamheter. En flytt av transformatorstationen föreslås till ett nytt läge utmed Centrumgatan. Anledningen är både att bättre kunna utnyttja ytan för parkering och att kunna plantera träd på mark som nu är ledningsrätt.

Transformatorstationen får även bättre tillgänglighet för service intill gatan. Utbyggnad av elnätet och flytt av transformatorstation ska ske i samråd med exploitören och ledningsägaren (E.ON). Ny bebyggelse föreslås bli anslutet till befintliga fiberledningar inom området.

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse föreslås bli anslutet via befintliga VA-ledningar i omgivande gator.

Dagvattenhantering

Dagvattensystemet har begränsad kapacitet att ta emot dagvatten från planområdet. Med de åtgärder för fördröjning och rening inom planområdet, som föreslås i dagvattenutredningen (Tyréns 2021-05-12), är det möjligt att minska flöde till tillåtna 3,7 liter/sekund från planområdet. Dagvatten föreslås ledas till brunnar försedda med filter för rening innan avledning sker till underjordiskt magasin under parkeringsplatsen intill fjärrvärmeverket. Härifrån föreslås sedan avledning under Malmövägen till en långsmal nedsänkt större fördröjningsyta längs med södra sidan. Anslutning föreslås sedan till det kommunala dagvattennätet i Biblioteksgatan via ytterligare en ny ledning under Malmövägen. Det är samma anslutningspunkt som för befintliga ledningar och med föreslagen fördröjning minskar belastningen, men kapacitet i befintligt ledningsnät bör undersökas för att säkerställa lämplig anslutningspunkt.

Hur stor andel som ska fördröjas ytligt respektive i underjordiska magasin bör utredas i samband med höjdsättning av området. Det finns goda möjligheter att rena dagvatten ut från området jämfört med dagsläget. Med åtgärder som brunnsfilter, underjordiska magasin och torra dammar² bedöms det inte finnas någon risk att överskrida miljö kvalitetsnormer. Enligt beräkningar kommer föroreningsmängder minska betydligt efter utbyggnad av planområdet, med de förslag på åtgärder som dagvattenutredningen föreslår. Se tabell nedan.

Tabell 8. Föroreningshalter före och efter exploatering (kg/år) samt reningseffekt i föreslagna åtgärder (StormTac, 2021).

	Före exploatering (kg/år)	Efter exploatering, utan reningsåtgärder (kg/år)	Reningseffekt åtgärder	Efter exploatering, med reningsåtgärder (kg/år)
P	1,1	1,3	67	0,44
N	18	20	42	11
Pb	0,1	0,11	84	0,02
Cu	0,23	0,24	82	0,04
Zn	0,51	0,57	83	0,10
Cd	0,003	0,004	78	0,0009
Cr	0,08	0,08	84	0,01
Ni	0,06	0,07	70	0,02
Hg	0,0005	0,0005	74	0,0001
SS	580	590	82	110
Olja	6,1	6,0	86	0,8
PAH16	0,01	0,01	86	0,0015
BaP	0,0003	0,0003	73	0,0001

Tabell från dagvattenutredningen (Tyréns 2021-05-12)

² Nedsänkt yta där dagvatten kan samlas vid större regn, men som inte är permanent vattenfylld

Skyfallshantering

Ett långsträckt större fördröjningsmagasin föreslås söder om Malmövägen, dit vatten kan ledas vid skyfallsliknande regn.

Avfallshantering

Källsortering av avfall ska kunna ske för boende i flerbostadshusen. Miljöhus föreslås att placeras antingen i bostadshusens entréplan eller som friliggande miljöhus. Miljöhusen bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer och orienteras så att tömning av insamlingskärl fungerar effektivt och med god tillgänglighet. Placering i anslutning till allmän gata förordas.

2.7 Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap, PBL 4 kap 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

Genomförandetid, PBL 4 kap 21 §

Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Marklov

Inom område betecknat med "a₁" gäller, i enlighet med 9 kap 12 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller mer.

ÄNDRAD LOVPLIKT, PBL 4 kap 15 § 1 st 3 p

a₁ Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 20 cm vid stam höjd 1 meter. Bestämmelsen syftar till att säkra uppföljning av bestämmelser om skydd av befintliga träd.

Ledningsrätt

Befintlig elledning mellan transformatorstation utmed Centrumgatans södra sida säkras med u-område.

MARKRESERVAT, PBL 4 kap 6 §

u₁ Markreservat för allmän underjordisk ledning. Bestämmelsen syftar till att inom området säkra ett markreservat för befintlig elledning.

3 KONSEKVENSER

3.1 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.

Vid den undersökning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att genomförande av detaljplan för fastighet Värby 61:402 m.fl. "Bara centrum, södra delen" i Bara tätort i Svedala kommun inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i MB 6 kap 11–12 §§). Motivet till ställningstagandet grundas på att marken sedan tidigare till största delen är ianspråktagen för parkering, fjärrvärmeverk, återvinningsstation m.m. Delar av planområdet har tidigare hyst bensinstation och kioskverksamhet. Marken har sanerats. Mark närmast Torggatan kommer att bli centumparkering för besökare till vårdcentral, folktandvård, livsmedelsbutik, bibliotek m.m. Mark norr om Centrumgatan som nu hyser parkering och trädplantering kommer att bebyggas med bostäder. Mark söder om Centrumgatan som delvis är hårdgjord och kan betraktas som ruderatmark kommer att bebyggas med bostäder. Området hyser inga omistliga naturvärden. De träd som måste fällas för planens genomförande antas kompenseras genom nyplantering, bl.a. utmed Malmövägen, i planområdets södra del. Dagvattenutredningen visar att nödvändig fördröjning och rening kan ordnas inom planområdet.

En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för rubricerade detaljplan.

3.2 Mark, luft och vatten

Luffföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna 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 Bygg- och miljöberäkningar överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Svedala kommun. Luffföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte betydligt förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde.

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.

Markföroreningar

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

alternativt uppfylla kriterier för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1. Anmälan krävs om halt och lakningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som avses användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall. Mark mellan fjärrvärmeverket och Värbyvägen, som tidigare hyst en bensinstation, har sanerats.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten i Segeå som är slutlig recipient. Med de fördröjnings- och reningsåtgärder som föreslagits i dagvattenutredningen (Tyréns 2021-05-12) minskar, enligt beräkningar, samtliga undersökta föroreningshalter betydligt jämfört med före exploatering.

Dikningsföretag

Inga dikningsföretag påverkas av föreslagen exploatering.

3.3 Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

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.

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.

Riktvärden för buller från väg och spårtrafik

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivån 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)

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)	Maximalnivån dB(A)
Utrymme för presentationer ex större konferensrum >20 personer	30	45 ¹

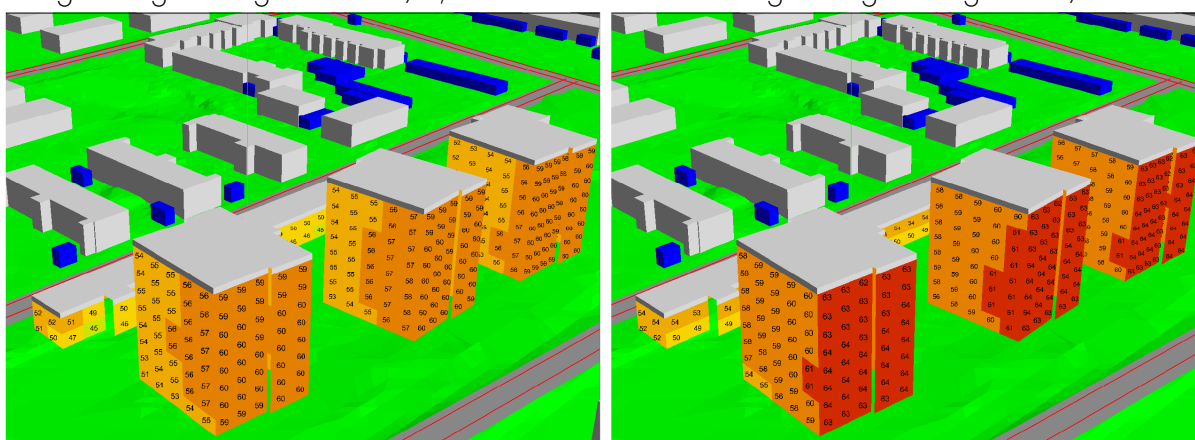
SAMRÅDSHANDLING

2022-03-01

Utrymmen 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

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. En bullerutredning har tagits fram utifrån ett tidigare förslag till bebyggelsestruktur, men som i huvudsak stämmer överens med föreliggande förslag. I en 3D-vy jämförs bullerberäkningar dels om Malmövägen har en hastighetsbegränsning om 40 km/h, dels med nuvarande hastighetsbegränsning 60 km/h.



Det finns goda förutsättningar att anlägga bostäder vid den aktuella tomten. Eftersom riktvärdet på 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader uppnås en god ljudmiljö oavsett storlek eller planlösning på lägenheter enligt riktvärdena. Det finns områden där riktvärdena för uteplats innehålls utan vidare åtgärder. Gemensamma uteplatser anläggs lämpligen här. Vill man anlägga gemensamma uteplatser utanför områdena där riktvärdena uppnås behövs bullerskydd exempelvis i form av bullerplank.

Om ingen gemensam bullerskyddad uteplats anläggs behöver varje individuell uteplats bullerskydd för att innehålla riktvärdena, vilket kan innebära omfattande åtgärder.



Rekommenderade områden för gemensamma uteplatser.

Industri- och annat verksamhetsbuller

I Boverkets rapport 2015:21 "Vägledning av industri- och annat verksamhetsbuller" finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för industri och annan verksamhet vid bostadsbyggande. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Högsta ljudnivån från industri/annan verksamhet. Frifältsvärden utomhus vid bostadsfasad, samt vid fasad för skola förskola och vårdlokal

	Leq dag (06-18) dB(A)	Leq kväll (18-22) Lör, sön, helg Leq dag + kväll (06-22) dB(A)	Leq natt (22-06) dB(A)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60	55	55
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60	>55	>50

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell nedan

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid kl 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpande sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Högsta ljudnivån från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats

	Leq dag (06-18) dB(A)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06) dB(A)
Ljuddämpad sida	45	45	40

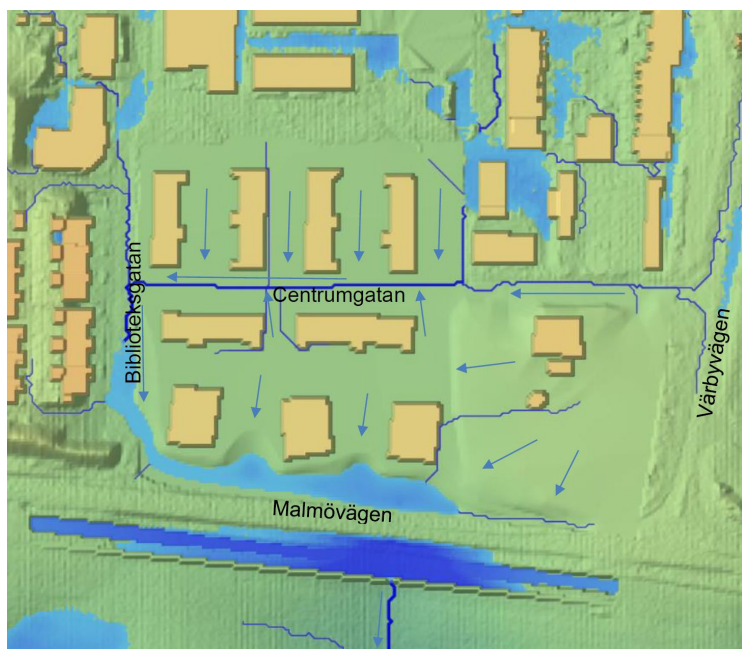
Risker för olyckor

En riskbedömning med avseende på fjärrvärmeverket har tagits fram (WSP 2021-10-15). De huvudsakliga riskerna kopplade till hantering och lagringen av pellets inom anläggningen bedöms vara brand samt rökgas- och dammexplosion. De genomförda strålningsberäkningarna indikerar att risken för livshotande personskador till följd av strålningspåverkan vid händelse av en brand i en lagringsilo inom anläggningen är begränsade till verksamhetsområdet. Storleken på riskområdet vid händelse av en eventuell dammexplosion om en lagringsilo kollapsar till följd av brand är däremot mer svårbedömt. Notera dock att sannolikheten för denna typ av händelse rimligtvis är mycket låg. Vidare inträffar scenariot inte momentant varvid förutsättningarna för att räddningstjänsten ska hinna spärra av och utrymma riskområdet bedöms vara goda. Sammantaget bedöms därmed risken för

allvarliga personskador eller dödsfall utanför fjärrvärmeverkets verksamhetsområde vid händelse av en olycka vara mycket liten. I det aktuella fallet kommer påverkan från andra störningskällor, så som buller eller lukt, avgöra vilket skyddsavstånd som krävs mellan fjärrvärmeverket och tillkommande bostadsbyggelse.

Översvämningrisk

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns 2021-05-12). Med de i utredningen föreslagna åtgärderna för rening och fördröjning bedöms det också vara möjligt att minska flödet till tillåtet flöde på 3,7 l/s från planområdet. Hur stor del av fördröjningsvolymen som kan fördröjas yligt respektive i underjordiska magasin behöver utredas närmare vid höjdsättning av området. Föreslagen höjdsättningsprincip säkerställer att flödesvägar runt utredningsområdet behålls och att inga instängda områden skapas inom planområdet som riskerar att skada planerad eller befintlig bebyggelse. Vid höjdsättning av planerad ny bebyggelse är det viktigt att avrinning ner mot Centrumgatan bör möjliggöras även för befintliga bostadsområden.



Höjdsättningsprincip för området för att uppnå säker avrinning vid skyfall, utförd utifrån befintliga höjder i programmet Scalgo Live.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Det finns förutsättningar att öka den biologiska mångfalden i samband med exploatering inom planområdet. Inom planområdet består de naturmiljövärdena främst av uppvuxna träd och häckar. Det finns möjlighet att komplettera med ytterligare växtlighet som till exempel kan attrahera pollinerande insekter.

Hushållning med naturresurser

Ca 4 000 m² jordbruksmark tas i anspråk för att skapa plats för ett fördröjningsmagasin för dagvatten, samt del av en framtida cirkulationsplats (huvuddelen ligger inom område som redan är planlagd). Inom samma mark kan gång- och cykelvägar anläggas.

Kulturmiljö

Enligt kommunens kulturmiljöprogram för Bara tätort beskrivs att fokus legat på funktion snarare än estetik i centrum. Vidare skrivs det att den offentliga bebyggelsen i Bara är av utpräglad **nyttokaraktär**, vilken kan förändras i takt med samhällets behov. Med andra ord finns inga omistliga kulturmiljövärden. Sedan kulturmiljöprogrammet skrevs har centrumbyggnaden, som ligger utanför aktuellt planområde, till stor del rivits och ersatts av tre friliggande byggnader som hyser livsmedelsbutik, vårdcentral och folktandvård.

Kompensationsåtgärder

En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör följande kompensationer utföras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Se utförd ekologisk kompensation för projektet.

3.5 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

De nya bostäderna inom planområdet förväntas resultera i en befolkningsökning med ca 250 personer. Behovet av olika typer av service i Bara ökar. Tillskottet av boende stärker det lokala näringslivet och skapar förutsättningar för utveckling av centrum. Service i form av livsmedelsbutik, vårdcentral, folktandvård, bibliotek, skolor och förskolor finns i närområdet.

Barnperspektivet

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

Skolor och förskolor finns i närområdet. Skolvägarna är trygga med separata gångbanor. Detaljplanen ger utökade möjligheter att skapa fler gång- och cykelvägar för att öka tryggheten för oskyddade trafikanter. Utanför planområdet ska en gång- och cykeltunnel byggas under Malmövägen som kommer knytas samman med gång- och cykelvägar inom planområdet för att tryggt och trafiksäkert kunna nå målpunkter som Torups rekreationsområde, PGA Golfbana med mer. Detaljplanen ger förutsättningar att skapa lekmiljöer för barn på bostadsgårdarna. Lekplatser finns i anslutning till Baraskolan norr om Torggatan.

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 tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. Handikapparkering kan anordnas i närhet av bostadsentréer och centrumverksamheter.

Säkerhet och trygghet

Området som idag kan uppfattas som ödsligt, mörkt och övergivet kan ge en känsla av otrygghet kommer att befolkas med ca 250 personer, vilket är positivt. Bara Centrum kommer att byggas klart och befolkas, vilket ger orten mer stadsmiljö känsla med mer liv och rörelse. Detaljplanen skapar förutsättningar för fler alternativa stråk och rundor att röra sig utmed. Det skapar ökad trygghet att ha valmöjligheter över var man vill vistas eller röra sig.

4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap för allmänna platser

Svedala kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tillståndsprövning och dispenser

Dispensansökan för påverkan på biotopskyddade alléer och trädrader ska ansökas av exploatör eller senast under granskning. Dispensansökan bekostas av exploatören.

Genomförandetid

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

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

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap 40 § PBL och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antages. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera. Avtalets huvuddrag redovisas under tekniska och ekonomiska åtgärder.

Tidplan

Samråd: mars/april 2022

Granskning: okt/nov 2022
Antagande: 1:a kvartalet 2023

4.2 Tekniska och ekonomiska genomförandefrågor

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar i huvudsak för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll. Exploatören bekostar utbyggnaden som regleras i exploateringsavtal. Allmänna gator ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar. Allmänna VA- och dagvattenledningar ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar. Kostnad för anslutning av vatten och avlopp debiteras normalt enligt beslutad taxa.

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

- Förlängning av Postgatan, norrut, till Torggatan, inklusive gångbanor
- Breddning av Centrumgatans gaturum så att befintliga trädrader kommer att ligga på allmän plats, inklusive justering av gångbanor.
- Gång- och cykelväg utmed Biblioteksgatan, inklusive trädplantering.
- Gång- och cykelväg utmed Malmövägen (etapp 1 norra sidan, etapp 2 södra sidan)
- Ombyggnad av Malmövägen och nyanläggning av cirkulationsplats, inklusive gång- och cykelpassager
- Allmän parkering vid södra delen av Biblioteksgatan
- Flytt av skulptur/fontän, som ägs av kommunen, från kvartersmark söder om folktandvården till allmän platsmark. Förslagsvis placeras den på Torggatans södra sida, utanför ICA.

Tekniska åtgärder inom planområdet

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

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

Förlorade naturvärden ska kompenseras inom allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtalet. 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. Inom planområdet föreslås fyra brandposter. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan.

Exploatören ansvarar och bekostar masshantering.

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

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatör i enighet med tecknat planavtal.

Inlösen, ersättning

Mark som enligt detaljplan ska utgöra gata, väg och park ska lösas in av Svedala kommun.

(Ersättning för 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.)

Allmänna ledningar

Ledningar i mark som eventuellt påverkas av planens genomförande flyttas 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.

4.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Befintliga och nya fastigheter inom området kommer att ombildas eller nybildas. Den mark inom planområdet som är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering tillföras en av Svedala kommunägda gatu- och parkmarksfastighet Värby 44:1.

Rättigheter

Planen omfattas av följande rättigheter:

Rättighet	Ägare	Till förmån för	Belastar
Avtalsservitut kraftledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 44:1, 44:565
Avtalsservitut kraftledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 44:1 m.fl.
Avtalsservitut för elledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 44:1 m.fl.
Avtalsservitut för kraftledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 61:528
Avtalsservitut för starkströmsledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 61:528
Avtalsservitut för elledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 61:528
Ledningsrätt fjärrvärme	Adven Energilösningar AB	Adven Energilösningar AB	Värby 44:565
Ledningsrätt gas	Weum Gas AB	Weum Gas AB	Värby 61:528

Om ledningar flyttas ska ledningsrätter omprövas.

De avtalsrättigheter och nyttjanderätter som berörs av fastighetsbildningar kan förordnas att gälla vid fastighetsreglering.

Område planlagt för transformatorstationer kan avstyckas eller tryggas med avtalsservitut mellan parterna om de är överens.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar kan inrättas för parkeringsytor. 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. Ansökan om gemensamhetsanläggning görs av exploatören i samband med ansökan om fastighetsbildning. När området är utbyggt och inflyttat ansöker exploatören om bildande av samfällighetsförening.

Konsekvenser av fastigheterna

Genomförande av detaljplanen innebär bildande av ett antal fastigheter. Kvarteren kan indelas i lämpliga fastigheter.

Det ankommer på Svedala kommun och berörda fastighetsägare att hos lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning.



Färgade områden kommer att regleras över till annan fastighet. Plankartans användnings- och egenskapsgränser visas.

Förtydligande om fastighetsregleringar för områden enligt karta ovan:

Område i karta och ny användning	Nuvarande fastighet	Regleras prel. över till
1. Gata (förlängning av Postgatan)	Värby 44:565	Värby 44:1
2. Bostäder (parkering)	Värby 44:1	Värby 44:566
3. Bostäder (parkering)	Värby 44:1	Värby 44:566
4. Gata (trädrad)	Värby 44:566	Värby 44:1
5. Bostäder	Värby 44:1	Värby 61:402
6. Gata (trädrad)	Värby 61:402	Värby 44:1
7. Parkering	Värby 44:1	Värby 61:402
8. Transformatorstation	Värby 44:1	Ny fastighet
9. Parkering	Värby 44:1	Värby 61:402
10. Fjärrvärmeverk*	Värby 44:1	Värby 61:423
11. Parkering	Värby 44:1	Värby 44:506
12. Ny transformatorstation	Värby 61:402	Ny fastighet
13. Parkering	Värby 61:423	Värby 61:402
14. Fjärrvärmeverk	Värby 44:506	Värby 61:423
15. Park	Värby 44:506 & 61:402	Värby 44:1
16. Park / Väg (cirkulationsplats)	Värby 61:528	Värby 44:1
17. Bostäder (uteplatser)*	Värby 44:1	Värby 44:505

* Justering av fastighetsgränser enligt rådande situation. Fjärrvärmeverkets lösning av bränslepellets sker idag på mark utanför den egna fastigheten. Svedalahems uteplatser ligger på allmän platsmark och ska regleras över till kvartersmark.

Blåfärgad: Allmän platsmark (Värby 44:1) som ägs av kommunen

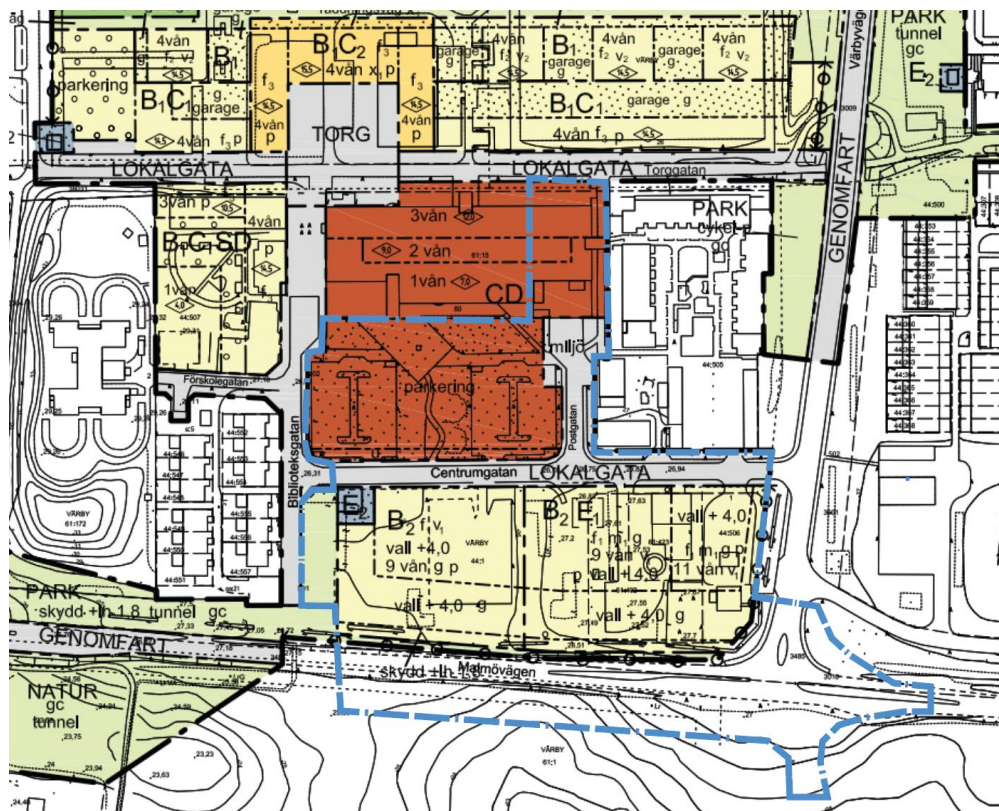
Genomförande av detaljplanen innebär bildande av ett antal fastigheter. Kvarteren kan indelas i lämpliga fastigheter.

Det ankommer på Svedala kommun och berörda fastighetsägare att hos lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningar.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Markanvändning

Planområdet är planlagt för markanvändning Centrum, Vård, Bostäder där boendeservice medges och Lokalgata enligt gällande detaljplan B24 (Detaljplan för Värby 61:15 m fl Bara centrum i Bara, Svedala kommun, Skåne län) som fick laga kraft 2009-05-08 och har genomförandetid till 2024-05-08. Fjärrvärmeanläggningen medges enligt gällande detaljplan fram till 2013. Del av detaljplan B24 kommer att ersättas av denna detaljplan.



Utsnitt ur gällande detaljplan (B24) med aktuellt planområde markerat med blå streckad linje. Föreliggande planförslag kommer att ersätta de delar av B24 som berörs.



Illustrationer hörande till detaljplan B24. Bostadshus i 9-11 våningar, inget fjärrvärmeverk.

Planområdet utgörs idag av en större asfalterad centumparkering, en plattlagd torgplats med ett konstverk/fontän, fjärrvärmeanläggning, återvinningsstation för förpackningar och tidningar, hårdgjorda ytor som nyttjas som upplag samt ytor som kan betecknas som ruderatmark. Inom planområdet finns många uppväxta träd. I norra delen av planområdet står ca 50 oxlar tätt i rader. Utmed gatorna och inom parkeringsytorna står träd i rader, oftast lindar, men även t.ex. körsbärsträd.



Ortofoto över planområdet

5.2 Geoteknik

Marken inom planområdet är relativt flack med höjdvariationer mellan ca +28 m öster om fjärrvärmeanläggningen till strax under +26 m på parkeringsytan söder om Centrumgatan.

Enligt en översiktlig geoteknisk utredning (WSP 2007-02-26) utgörs planområdet i huvudsak av fyllning som underlagras av sandig siltig lera och därunder i området norr om Centrumgatan främst lermorän och i området söder om Centrumgatan främst siltig morän. Mäktigheten på fyllningen är 1-2 meter och utgörs av lermorän, sand, bärlagergrus och matjord. Leran som finns under fyllningen har mäktigheter mellan 0-1 meter och har i vissa borrhål ett innehåll av matjord. I några av borrhålen överlagras leran av ett siltskikt. Leran varierar från mycket lös i norr till medelfast i söder. Lermoränen i norra delen av området varierar mellan medelfast till mycket fast och har vattenkvoter mellan 12 och 19 %. Den siltiga moränen i södra delen av området varierar mellan mycket låg relativ fasthet till medelhög relativ fasthet och har vattenkvoter mellan 11 och 17 %. Den siltiga moränen har ett ökat innehåll och grus av sten mot djupet inom hela området. Borringarna avslutades både i den leriga och den siltiga moränen på ca 8 meters djup utan att borrhållstopp erhöles i de norra delarna. Borrhållstopp erhöles mot stenar i tre borrhål i de södra delarna. Strax öster om området förekommer enligt geologiska kartan områden med organisk jord (kärr).

Ingen grundvattenyta kunde påvisas vid skruvprovtagningar. Grundvattenytan har dock uppmätts i två installerade grundvattenrör vid ett mätillfälle. Grundvattenrören var installerade med spetsen i lermoränen och visade på en grundvattenyta mellan +23,3 och +21,9 vilket motsvarar 3,6 meter respektive 4,7 meter under befintlig markyta. Förekommande sandskikt och siltskikt kan vara vattenförande vid höga grundvattenflöden. Kompletterande mätningar av grundvattenytan bör utföras.



Jordarter (SGU:s kartvisare)

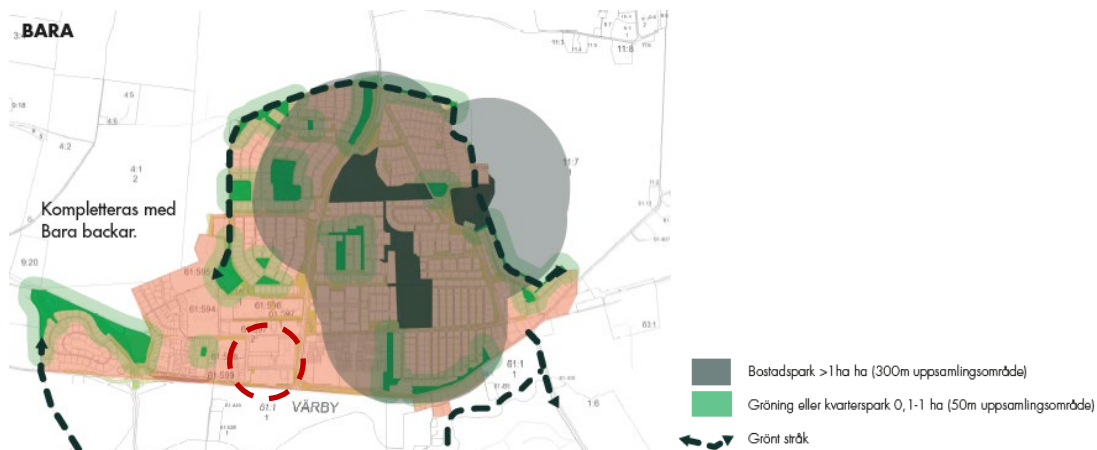
Byggnader och anläggningars geokonstruktioner skall utföras i GK2 och säkerhetsklass 2. Samtliga flerplansbyggnader föreslås grundläggas med pålar eller plintar. Byggnader i ett plan kan grundläggas genom platta på mark eller grundsulor under förutsättning att all okontrollerad fyllning samt den under fyllningen förekommande lösa leran schaktas bort. Byggnaderna ska grundläggas frostfritt. Eventuella källare som grundläggs under högsta grundvattennivå bör utföras som vattentäta konstruktioner alternativt dräneras. En detaljerad utredning avseende byggnaders grundläggning och eventuella kompensationsgrundläggning kommer att krävas när byggnadernas utformning och laster har klarlagts.

5.3 Bebyggelse

Området är obebyggt med undantag för fjärrvärmearläggningen i den sydöstra delen av planområdet. Tidigare har det funnits en bensinstation och ett gatukök i det sydöstra hörnet av planområdet. Bensinstationen och gatuköket har rivits och marken vid bensinstationen har sanerats.

5.4 Grönstruktur, parker och lek

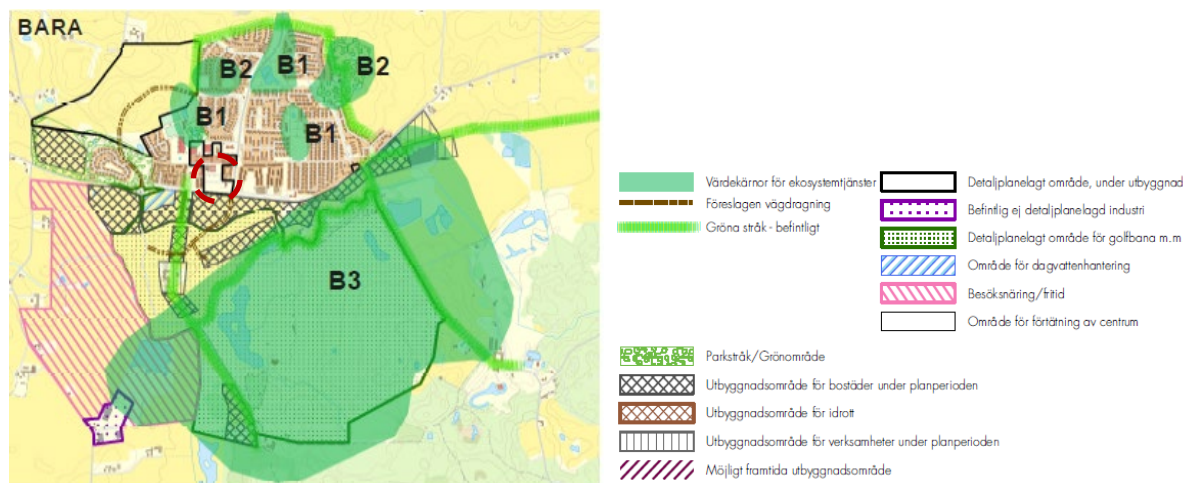
I planområdets norra del, söder om ICA och Folk tandvården står ca 50 oxlar i rätta rader i gräsytor. Parkeringen söder därom kantas av bl a lindar och bokhäckar som skiljer gatorna från parkeringen. Även delytorna inom parkeringen är avskilda med bokhäckar och träd. Mellan de två delarna av parkeringen ligger en mindre gröning med ett genomgående nordsydligt gångstråk mellan Centrumgatan och platsbildningen söder om Folk tandvården. På platsen står ett offentligt konstverk med fontänfunktion. I området söder om Centrumgatan är vegetationen till viss del vildvuxen i dungar. Även kring fjärrvärmeverket kan vegetationen betraktas som relativt vildvuxen. Utmed Centrumgatans södra sida finns ett antal körsbärsträd planterade. Flera träd utmed gatorna är uppvuxna och värda att bevara för framtiden. Utmed Malmövägen finns en trädrad av uppvuxna lindar som tillsammans med klippta bokhäckar bildar en karaktäristisk entré till Bara centrum. Grönrytförsörjning är generell god i Bara, men brister syns särskilt runt Bara centrum.



Grönyteförsörjning (Översiktsplan 2018) med planområdets läge markerat med rött.

Ekosystemtjänster

Området berörs inte av värdekärnor för ekosystemtjänster, som avses värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Ingen jordbruksmark tas i anspråk.



Värdefulla multifunktionsområden för ekosystemtjänster (Översiktsplan 2018). Bara centrum ansluter till ett grönt stråk som via Spångholmsgården leder vidare till jordbrukslandskapet söder om Bara (B3)

Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är: (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden)

- 1 Viss kapacitet för flödesreglering p.g.a. hårdgjorda ytor

5.5 Vattenområden

Dikningsföretag

Inga dikningsföretag berörs.

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

Skyfallskartering

Kommunens Dagvattenstrategi för Svedala kommun, antagen av KF 2018-04-25 redovisar att den största delen av dagvattnet går via Spångholmsbäcken till Sege å. Det kommunala spill- och dagvattennätet är separerat från varandra i samtliga orter, även i Bara. Vid nybyggnad ska dräneringar kopplas till dagvattensystemet. För att säkerställa att dräneringsledningarna inte fylls av dagvatten vid större regn kan det krävas pumpning. Dagvattensystemet dimensionerades ursprungligen för 10-årsregn. Kapaciteten i dagvattennätet är begränsad. Det är därför nödvändigt med fördröjning vid nybyggnation.

Kommunens Svämplananalys redovisar nedan översvämmade ytor vid ett 100-årsregn. Marken i den södra delen kommer att höjas, vilket ger bättre förutsättningar för att undvika översvämning söder om Centrumgatan.



Översvämningsdjup Bara max utbyggnad (m)

- 0.1 - 0.3
- 0.3 - 0.6
- <0.1
- >0.6

Vattenväg Bara Klågerup

- ➔ Vattenväg Bara Klågerup (föreslagen avledningsväg utifrån topografiska förutsättningar)

5.6 Trafik

Biltrafik

Trafikmätningar har utförts enligt följande. Skyltad hastighet anges.

Gata	Fordon per årsdygnstrafik (ÅDT)	Andel tung Trafik (%)	Hastighet (km/h)
Centrumgatan (2017) ⁴	1000	4	30
Malmövägen (2014) ⁵	6710	5	60
Värbyvägen (2018)	4000	3	40

ÅDT= är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn.

⁴ Källa: Svedala kommun, Gata och park

⁵ Källa: Trafikverket

Biltrafiken till Bara centrum leds från Malmövägen in via Värbyvägen till Centrumgatan respektive Torggatan. Biblioteksgatan binder samman Centrumgatan och Torggatan

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor finns utmed gatorna med undantag för några kortare sträckor. Cykeltrafik hänvisas till gatorna.

Kollektivtrafik

Buslinje 150 trafikerar sträckan Klågerup-Bara-Malmö Central-Hyllie-Vellinge med 20-minuters trafik vid högtrafik. Buslinje 150 har hållplatserna Bara centrum utmed Värbyvägen och Spångholmen utmed Malmövägen. Buslinje 148 trafikerar sträckan Torup-Bara-Malmö Södervärn med fem turer i var riktning på vardagar och sex turer i var riktning på helger. Buslinje 148 har hållplats vid Spångholmen.

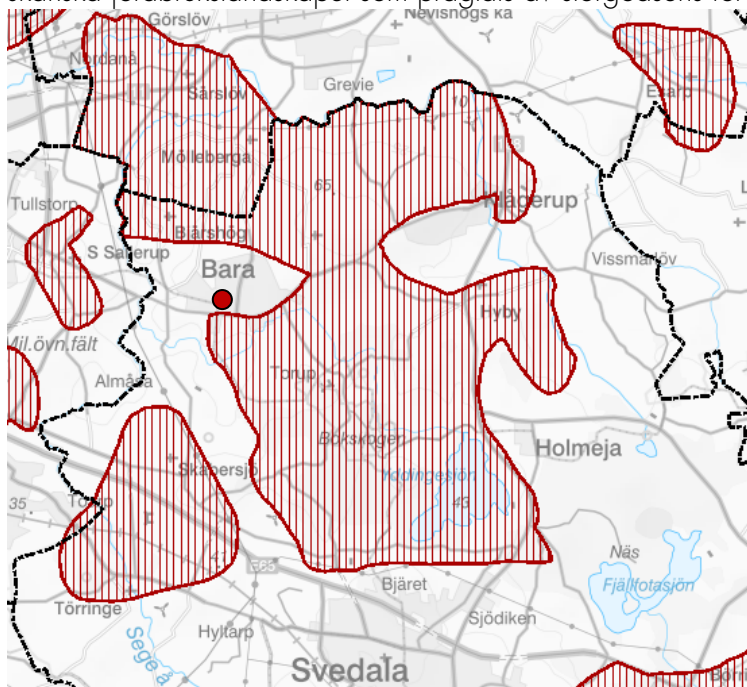
Parkering

Centrumparkeringen söder om ICA och Folk tandvården har 76 platser som nås från Centrumgatan.

5.7 Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

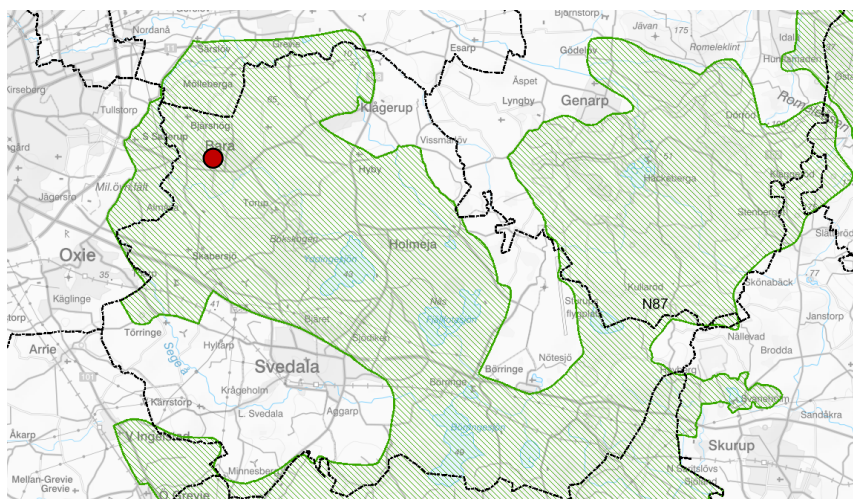
Planområdet tangerar riksintresse för Kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 §, Görslöv-Torup m.m. Det är ett område med kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet i övergångsbygden mellan slätten och Romeleåsen kring Sege å, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet som präglats av storgodsens förvaltning.



▨ Riksintresse Kulturmiljövården, Görslöv-Torup m.m.

Riksintresse för naturvården

Området berörs av riksintresseområdet Backlandskapet söder om Romeleåsen enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Riksintresset innebär att markområdet och fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområdet i tätorter och närheten av tätorter skall särskilt beaktas.



▨ Riksintresse Naturvården, Backlandskapet söder om Romeleåsen. Planområdets läge markerat.

5.8 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Svedala Översiktsplan 2018 ska området användas för bostäder.

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018, som vann laga kraft 11 mars 2020. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Värby 61:15 m fl Bara Centrum i Bara (B24), med laga kraft 2009-05-08. Se avsnitt 5.1.

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2024-05-08.

Planförslaget ersätter del av gällande detaljplan.

5.9 Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Den ursprungliga kyrkbyn Bara förändrades kraftigt efter skiftesreformer i 1800-talets början. Kvar blev två av totalt sexton gårdar. Bara kyrka från 1200-talet tillsammans med den gamla prästgården. Nuvarande tätorten Bara började byggas 1964 i anslutning till de hus och gårdar som tidigare utgjorde byn Värby, sydväst om Bara kyrka. Samhället expanderade kraftigt under 1970-talet, främst med villor och radhus. År 2010 invigdes multisporthallen Kuben. Bara centrum har sedan utvecklats med utökade servicefunktioner, nya flerbostadshus, ett nytt torg med mer utmed Torggatan. Senast under 2021 invigdes den nya vårdcentralen.



Skånska rekognosceringskartan (1812-1820). Bara i kartan är dagens Bara kyrkby.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av "Kulturmiljöprogram för Bara Tätort" (Kulturmiljösektionen, Malmö Muséer 2017) Kulturmiljöprogrammet ska ses som en kulturmiljöutredning. Det är inte antaget av kommunen. Det område som berörs av denna detaljplan beskrivs på följande vis: "Då Bara villasamhälle aldrig varit förvaltningscentrum i kommunen, vare sig i Svedala kommun eller Bara kommun, är mängden offentlig bebyggelse begränsad till vård och omsorg, skolor, förskolor och fritidsrelaterade byggnader. Dessa är snarast att betrakta som rena servicefunktioner för lokalsamhället."

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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

6 MEDVERKANDE

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Joakim Axelsson
planarkitekt