

2008-10-08

Dnr 06.777

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för Värby 61:15 m fl
Bara centrum
i Bara, Svedala kommun, Skåne län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta (2008-05-12)
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Samrådsredogörelse
Utlåtande över utställning
Planprogram (2007-08-22)
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning av MKB (ingår i programmet)
Kvalitetsprogram



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Genom att förtäta i Bara centrum är avsikten att skapa en serie sammanlänkade stadsrum där ett utbud av offentlig och kommersiell service sammanstrålar. Ett tillskott av lägenheter av olika kategorier ger, förutom bättre förutsättningar för service och handel, ett större utbud av boendeformer. Idag saknas ett tydligt centrum i Bara tätort, även om en del av funktionerna är representerade.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av lokaler för handel, bibliotek, vård med mera. Därutöver planeras ca 120 nya bostäder i området söder om Baras centrumbyggnad. Bostäderna inryms i fyra punkthus i 9-11 våningar längs Malmövägen. Norr om centrumbyggnaden föreslås förtätning i det befintliga idrotts- och skolgårdsområdet med handel, service och bostäder samt en ny handelsgata, "Torggatan". Uppskattningsvis rymmer den norra delen ca 200 bostäder. Idrottsfunktionerna flyttas och samordnas med den nya idrottsplatsen, nordväst om planområdet.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget är förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids, se även under rubrik Störningar och risk.

PLANDATA**Lägesbestämning och områdesförutsättningar**

Planområdet är beläget i Bara centrum. Området avgränsas i norr av Baraskolan och Hattstugans förskola, i öster av Värbyvägen, i söder av Malmövägen och i väster av Biblioteksgatans förlängning. Planområdet omfattar även området kring badet och befintlig idrottsplats, dit idrottsverksamheter föreslås flyttas från den södra delen. Till planområdet hör även området för den planerade gång- och cykeltunneln under Malmövägen respektive under Värbyvägen.

Planområdet har utvidgats med fastigheten Värby 44:507 sedan programskedet, detta för att möjliggöra en framtida utbyggnad av förskola inom planområdet samt att medge ytterligare användningar om dagens funktioner flyttar. Planområdet innefattar inte den bebyggda fastigheten som gränsar till Postgatan och Centrumgatan i områdets östra del.

Areal

Planområdet omfattar en yta av ca 19,5 ha.

Markägoförhållanden

Planförslaget omfattar hela eller delar av följande fastigheter
 Värby 61:4, Värby 61:348, 61:172 och 44:1 ägs av Svedala kommun
 Värby 61:15 ägs av PEAB Sverige AB
 Värby 61:423 ägs av E ON
 Värby 61:402 ägs av Svedala Exploaterings AB
 Värby 44:506 är privatägd
 Värby 44:507 och 44:214 ägs av Bostads AB Svedalahem
 Värby 44:500 ägs av Värbyängens samfällighetsförening
 Värby 61:3 ägs av Myresjöhus
 Värby 61:1 ägs av Malmö stad
 Skammarp 4:1 fo ägs av Svedala kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Gällande detaljplaner**

För planområdets södra del gäller ”Ändring av stadsplan för Bara Centrum” som vann laga kraft 1981-03-05. Denna anger bostäder, viss handel, centrumbebyggelse, bensinstation, småindustri, parkeringsgarage och transformatorstation som markanvändning. Den norra delen omfattas av ”Ny stadsplan för Värby 44:1-2, 61:3-4 m.fl.”, laga kraft 1978-08-30, vilken reglerar område för allmänt ändamål, vilket idag innehåller skola och idrottsområde.

Översiktsplan

I Svedala Kommuns Översiktsplan 2002, antagen av kommunfullmäktige i mars 2003, föreslås att ny bebyggelse främst koncentreras till de centrala delarna av kommunens tätorter. Syftet med detta är bl. a att stödja och utveckla befintlig service samt att minska beroendet av bil och öka resandet med kollektivtrafik.

Fördjupad översiktsplan

I den Fördjupade översiktsplanen för Bara 2005, laga kraftvunnen 2006-09-18, fastställs huvuddragen för utvecklingen av samhället. För det aktuella planområdet är kommunens intention att en tät bebyggelse uppförs där boende, handel och service integreras. Behovet av

lägenheter, däribland bostäder speciellt anpassade för äldre, och ytterligare typer av upplåtelseformer skall tillgodoses. Detta syftar bl.a. till att fler äldre skall kunna bo kvar i Bara.

I den fördjupade översiktsplanen anges marken söder om centrumbyggnaden samt grusplanen norr om och delar av Baraskolans skolgård som lämpliga för bostäder. Nya bostäder i Bara ska ha tillgång till en egen nära parkeringsplats samt möjlighet att utnyttja gästparkering. Gästparkeringar till bostäder skall kunna samordnas med behov från bibliotek, primärvård och handel.

Planförslaget överensstämmer med och vidareutvecklar de intentioner för Bara centrum som presenteras i Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

Söder om Malmövägen ingår ett område där framtida dagvattendammar medges. I det pågående arbetet med den nya Översiktsplanen föreslås en omprövning av de båda områden som markerats med beteckningen Br som reserv för bostadsändamål. Syftet är att låta dessa utgå.

Program för planområdet För de föreslagna förändringarna i centrum har ett planprogram, som detta planförslag baseras på, tagits fram. Planförslaget omfattar programområdet i sin helhet. Programmet har varit föremål för samråd under september - oktober 2007. Under samrådet inkom synpunkter från bl a Länsstyrelsen som påpekade att de föreslagna högre byggnaderna ut mot Malmövägen kommer att påverka landskapbildningen och närliggande riksintresse för kulturmiljö. Även synpunkter avseende trafik, buller och trafiksäkerhet inkom. Dessa frågor har studerats vidare i samrådshandlingen. Särskild analys av påverkan på landskapbildningen, skuggstudier respektive trafik- och bullerutredning har utarbetats och ingår i planhandlingarna.

Projekt i omgivningen Söder om Malmövägen pågår en utbyggnad av en PGA golfbana med 54 hål. Anläggningen kommer att omfatta klubbhus med faciliteter som restaurang med mera.

För den västra delen av Bara planeras nya bostadsområden. Den första delen, ca 59 enfamiljshus, är under utbyggnad. Uppskattningsvis kommer de planerade västra delarna inrymma mellan 200 och 250 enfamiljshus.

Det finns också idéer om att anlägga ett Holiday club med ca 250-300 andelslägenheter samt ett 40 000 m² stort äventyrsbad med spa. I det senare projektet ingår även ett hotell med ca 250 rum samt en restaurang. Förutsättningarna för ett genomförande av projektet är oklara, planarbetet är initierat.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård. Planområdet inrymmer dock inga friytor med värdefull naturmiljö utan består till största del av grusade respektive hårdgjorda ytor.

Området berörs också av riksintresse för flygplats avseende hinderfrihet. Sturups flygplats har beretts tillfälle att yttra sig över planen.

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövården, *Görslöv – Bara – Torup – Hyby*, som utgörs av det öppna jordbrukslandskapet med bebyggelse som präglas av 1800-talets skiftesreform. Gränsen för detta riksintresse går söder om Malmövägen. Stora delar av marken söder om Malmövägen är under omvandling till golfbana enligt ovan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

I plansamrådet framkom att det kan bli aktuellt med arkeologiska insatser i den del som avsatts för idrottsändamål i den norra delen av planområdet. Arkeologisk utredning av det aktuella området har initierats, därefter avgörs om en vidare arkeologisk undersökning kommer att krävas. Situationen skall vara klarlagd senast i samband med bygglovsskedet.

Skulle fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § i lagen om kulturminnen.

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRHÅLLANDEN PÅ
PLATSEN****Befintlig bebyggelse**

Bebyggelsen i Bara består till största delen av villor och småhus byggda mellan 1960 och 1975. I planområdet ligger Centrumhuset, från 1975, med verksamheter som livsmedelsbutik, bibliotek, samlingslokalen "Barakulien" och pizzeria. Bebyggelsen i och kring Bara centrum är låg, 1-3 våningar, och till stor del uppförd med fasader av gult tegel. Friytorna mellan husen är storskaliga.

I sydost finns en värmecentral, en miljöstation samt en kiosk. Norr om centrumhuset finns Värbyplanen, Värbyhallen och en grusplan.

Vegetation

Mellan centrumhuset och parkeringsplatsen är marken gräsbevuxen och planterad med träd och buskar. I övrigt består vegetationen i planområdet av träd och buskar runt parkeringsytorna, idrottsplaner, längs gator och i tomtgränser. Speciellt bevuxet är det kring fotbollsplanens nordöstra kant, intill centrumhusets södra sida och längs cykelvägen norr om centrumhuset. Området innehåller ingen enskild vegetation som är skyddsvärd med hänsyn till ålder, biotopvärde eller art.

Marken i den norra delen som planeras bli idrottsområde används idag som jordbruksmark.

Planområdet anknyter till grönstråk och naturområden med större vegetationsvolym i söder, väster och norr.

Landskapsbild

Den glest bebyggda miljön kring centrum i kombination med en topografisk enhetlighet gör miljön luftig och lätt att överblicka. Det finns inga spår av den kuperade terrängen som präglar landskapet omkring Bara. Bebyggelsen, markbehandlingen och grönskan ger ett enformigt intryck och har i vissa delar en låg bearbetningsgrad. Upplevelsemässigt delas området i två delar av gång- och cykelvägen norr om centrumhuset.

Geoteknik

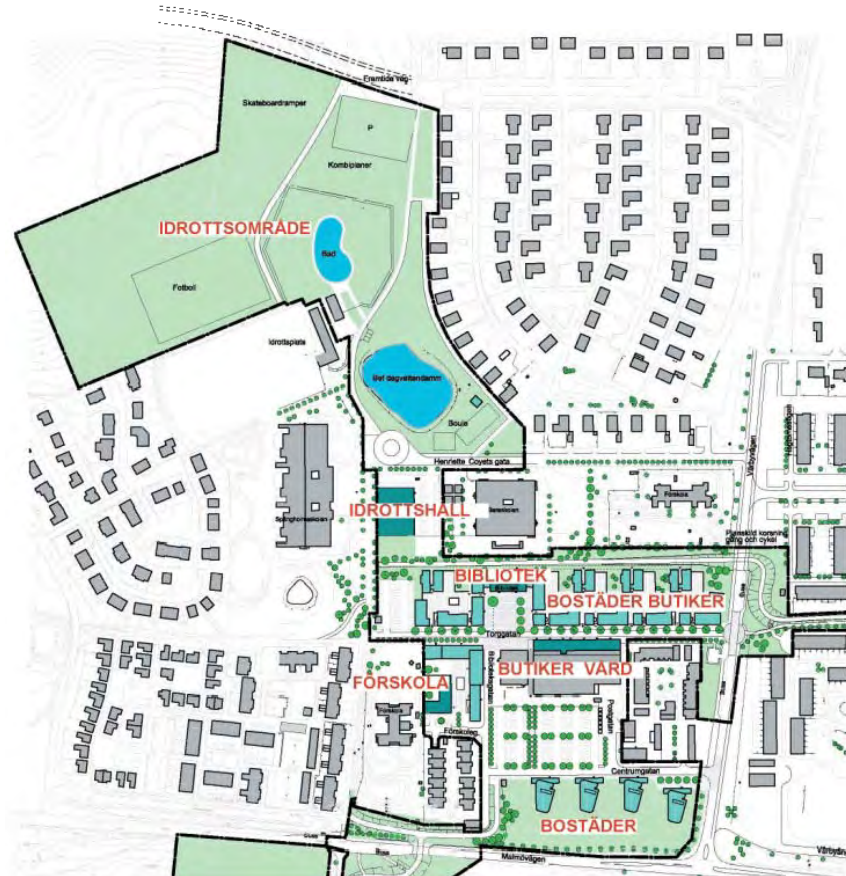
En geoteknisk undersökning är utförd i de delar av planområdet som avses bebyggas (*Översiktlig geoteknisk utredning, WSP, 2007-02-26*). Undersökningen visar att marken består av fyllning, underlagrad av sandig siltig lera och lermorän/siltig morän. Resultatet visar inga hinder för framtida ny bebyggelse. Byggnader i flera plan föreslås grundläggas med pålar eller plintar. Grundvattenytan har uppmätts till en nivå av 3,6 respektive 4,7 m under befintlig markyta. En mer detaljerad utredning kring byggnaders grundläggning kan komma att krävas i samband med detaljprojektering.

Markradon

Av kommunens översiktliga markradonundersökning framgår att planområdet är beläget inom radonriskområden med lågrisk/normalrisk, med radonhalter som högst 25 kBq/m³. Krav på radonsäkert grundutförande ställs i samband med framtida byggnämnan och kontrollplan.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram ingår i planhandlingarna och utgör en bilaga till exploateringsavtalet. I programmet beskrivs gestaltningsidéer för området samt miljö- och kvalitetskrav på byggnader, allmänna platser och grönstruktur fastställs. Kvalitetsprogrammet syftar till att säkra kvaliteten i det offentliga rummet, dvs. alla ytor mellan husen som inte är privata och som en besökare kan vistas på.



Planstruktur

Ambitionen med förslaget är att ta ett helhetsgrepp i Baras centrum, i syfte att skapa en levande och attraktiv miljö. Avsikten är också att skapa en centrumkärna med bättre förutsättningar för ett större utbud av boendeformer, service och handel. Genom att förtäta i området med främst bostäder, men även lokaler för verksamheter och service, skapas ett centrum med tydlig koppling till omgivande villabebyggelse. Bostäder, butiker och bibliotek inryms i ny bebyggelse längs ett omvandlat gång- och cykelstråk, "Torggatan".

Vid Malmövägen placeras fyra punkthus med utsikt över det kuperade landskapet och golfbanan. I den norra delen av planområdet samlokaliseras idrotts- och rekreationsanläggningar med dagens utomhusbad och fotbollsplan.

De planerade bostäderna förväntas ge ett tillskott av barnfamiljer i Bara, antingen inom planområdet eller på grund av de flyttkedjor som kommer till stånd. I den västra delen av planområdet medger planförslaget en framtida komplettering med förskola i samband med den befintliga. Samnyttjande av friytor och funktioner med den befintliga förskolan blir då möjligt.

Byggnadskultur och gestaltning

Förslaget innebär att den södra delen av Bara centrum bebyggs med 4 punkthus i 9-11 våningar. Bebyggelsen, som beräknas rymma ca 120 lägenheter, placeras på en uppbyggd, ondulerad förhöjning av marken längs Malmövägen. Gestaltningssidén bygger på en vilja att förstärka det omgivande landskapets naturliga formationer och skapa ett samband mellan tätorten och det kuperade landskapet i söder, vilket för närvarande håller på att omvandlas till golfbana. De höga husen medverkar till att markera Baras centrum. Byggnaderna har en tydlig relation till Malmövägen, vilken idag har karaktären av genomfartsled på grund av att dagens bebyggelse ligger avskärmad mot vägen.

Ambitionen för bebyggelsen i söder är att skapa slanka volymer med en tydlig och karakteristisk silhuett. Byggnaderna kommer att utformas med ett modernt formspråk i huvudsak enligt redovisningen på illustrationsplanen.

Delar av den upphöjda marken iordningställs till gårdsyta för de boende. Under de upphöjda gårdarna inryms garage till bostäderna. Rummen mellan husen skall upplevas som luftiga och möjliggöra vackra vyer över orten och det kuperade landskapet i söder. Den nedersta våningen föreslås utformas så att de skapar en attraktiv miljö i måttfull skala på markplan, vilket är särskilt angeläget vid entréfasader mot norr.

I områdets norra del, utmed dagens gång- och cykelväg, föreslås bebyggelse med ett slutet byggnadssätt utmed gatan i 4 våningar. Mellan dessa och Baraskolans resp. Hattstugans förskolas gård placeras mindre, fristående bostadshus, sk punkthus, i 4 våningar med möjlighet till en femte, indragen takvåning i upp till halva våningsytan. Punkthusen placeras i kanten av det parkstråk som skiljer skolgårdarna från kvartersgårdarna. Sammantaget beräknas denna bebyggelse kunna rymma ca 170 bostäder.

Avsikten med att placera en rad hus längs det befintliga gång- och cykelstråket är att skapa en gata i Bara centrum. Gatans attraktivitet förstärks av en tillbyggnad i upp till tre plan på centrumbyggnadens norra sida.

Målsättningen är att Torggatan skall kantas av service och butiker. Entréer till butiker, bostäder, service och kvartersgårdar vetter i huvudsak ut mot gatan. Vid utformning av bebyggelse mot gatan skall omsorg ges åt hur de bakomliggande punkthusen förhåller sig till gaturummet respektive mot grönytorerna i norr. I dess västra del föreslås en ny biblioteksbyggnad som är förskjuten norrut så att ett torg bildas.

Bebyggelsen i den norra delen bör ges en varierad arkitektonisk utformning inom tydligt sammanhållna ramar så att gaturummet framhävs. Med den begränsade bredden på Torggatan kan en stram men varierad utformning, med en publik och öppen bottenvåning, skapa ett intimt men ändå livligt stadsrum. Byggnadshöjden på södersidan av Torggatan begränsas till 3 våningar.

Ny bebyggelse förslås även längs Biblioteksgatan så att en sammanhållen bebyggelse bildas mot torget. Skalan hos de nyligen uppförda radhusen vid Biblioteksgatan ska beaktas.

För samtliga områden gäller att entréer skall arrangeras så att de blir inbjudande och bidrar till livet i centrum.

För den nya bebyggelsen gäller att fasader bör utformas delvis med det gula fasadtegel som är karakteristiskt för orten. Samtidigt skall den nya bebyggelsen bidra med ett formspråk som kan tillföra Bara nya element

Vegetation

Ett genomförande av planförslaget medför att en del träd, buskage och gräsytor försvinner. Dessa ytor kommer att kompenseras inom området som helhet, genom att ny vegetation planteras på bostadsgårdar, på rekreationsytor, på torg och platser samt längs gator och parkeringsytor. I det fortsatta arbetet med gestaltningen av allmänna ytor föreslås lövträd, däribland avenbok och plataner, väljas som karaktärsträd.

Torg och platser

Planförslaget innehåller en serie av väl avgränsade stadsrum. Parkeringen i centrum utökas för att rymma fler parkeringsplatser vilket krävs för att handeln i centrum ska kunna utvecklas och för att uppfylla dagens norm för parkering. För att bryta ner den stora ytan och skapa ett attraktivt stadsrum föreslås platsen få busk- och trädplanteringar och i övrigt gestaltas med omsorg.

I den norra delen av området skapas ett torg omgärdat av bebyggelse som innehåller både bostäder, service, kultur och handel, vilket ger förutsättning för en händelserik plats där människor passerar och uppehåller sig. Torget kommer att vara solbelyst under stora delar av året. Platsen utformas med sittplatser, trädplanteringar och möjlighet till uteserveringar.

Ytterligare en platsbildning föreslås i korsningen mellan Värbyvägen och Torggatan. I denna punkt kommer fotgängare att korsa Värbyvägen i plan och busshållplatser för trafik i båda riktningarna kommer att anläggas.

Verksamheter

Handel och service: Idag finns ett fåtal verksamheter och ett mindre antal bostäder i centrum. Med ca 350 nya bostäder inom planområdet och därtill ytterligare ca 250 bostäder i Baras västra utbyggnadsområden ökar förutsättningarna för ett större handels- och serviceutbud. Möjlighet till butiksetableringar skapas längs den nya Torggatan, dels i befintliga centrumbyggnaden och dels i de nya husens bottenvåningar. Avsikten är att skapa fler entréer

längs stråket, vilket ökar förutsättningarna för aktivitet och folkliv på och kring gatan. Planbestämmelserna är skrivna så att handelsetableringar i första hand krävs i den befintliga centrumbyggnaden och kring det nya torget. Detta för att undvika att handelsetableringar blir utspridda över området. Lokaler medges dock överallt längs de nya gatorna i centrum. Den sammanlagda tillkommande handelsytan understiger 3000 m². En kiosk finns i det sydöstra hörnet av planområdet men kommer att utgå när planförslaget genomförs. I dagsläget har varken kommunen eller exploatören någon ersättningstomt att erbjuda. Kioskverksamheten kan med fördel inrymmas i någon av de planerade verksamhetslokalerna i centrum.

Kultur: Den mest intensiva delen av gatan avslutas med ett torg. Vid detta placeras, som nämnts ovan, en ny biblioteksbyggnad. Eftersom verksamheten lockar många besökare har torget förutsättningar att bli en samlingspunkt i Bara. Avsikten med omlokaliseringen av biblioteket är också att skapa en byggnad med tydligare arkitektonisk gestaltning samt att tydliggöra biblioteksfunktionen i centrum av samhället. Biblioteket förläggs så att ett bra samband med de båda skolorna skapas. En ny samlingslokal i anslutning till biblioteket, med ett innehåll som idag ryms i Barakulien, kan med fördel samnyttjas med exempelvis de närliggande skolorna.

Vård: Dagens folktandvård och primärvård tänks förlagda till nya lokaler på de övre planen av centrumbyggnadens tillbyggnad. Framförallt vårdcentralen har framfört behov av utökade lokaler vilket är svårt att tillgodose på nuvarande fastighet. Planen medger dock att dessa båda funktioner ligger kvar i dagens läge.

Idrottsområdet

Förtätningen innebär att ytor för idrott och rekreation tas i anspråk för bebyggelse. Därför föreslås fotbollsplan, idrottshall samt tennis- och boulebanoer omlokaliseras till ett område närmare den nya idrottsplatsen. En funktion som tillkommit som ett önskemål efter programskedet är skateboardramper. I planen föreslås en placering av skateboardanläggning i den norra delen av området vilket föranlett en utvidgning av planområdet.

Förslaget innebär en viss omarbetning av den placering av verksamheter som presenteras i FÖP:en där ett område för idrott och parkering är utpekad ca 350 m norr om nya idrottsplatsen. Syftet med en placering närmare den nya idrottsplatsen är att skapa ett sammanhängande rekreations- och idrottsområde nära skolorna, söder om den planerade vägen.

Dagens idrottshall flyttas i förslaget norrut till ett läge mellan skolorna, för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Idéer finns om att utöka ytan jämfört med dagens hall så att även andra fritidsaktiviteter kan inrymmas där.

Gator och trafik

Biltrafik: Biltrafik når idag centrum via Värbyvägen och Centrumgatan. Gång- och cykelvägen utmed centrumhusets norra fasad byggs om till en gata med blandtrafik och låga hastigheter, ”Torggatan”. I planförslaget kopplas den nya gatan till

Värbyvägen som i sin tur förbinds med Centrumgatan via Biblioteksgatan. Trafiken leds därvid över torgytan vilket gör att körförbindelsen upplevs som mindre attraktiv. Det innebär att korsningen mellan Värbyvägen och Torggatan måste byggas om och att planskildheten för gång- och cykeltrafikanter flyttas till ett läge längre norrut.

För att skapa en livfull handelsgata föreslås tillgängligheten med bil kring centrumhuset förbättras. På Torggatan ska dock cyklister och gående prioriteras och biltrafiken hålla låg hastighet. Gaturummet utformas så att fortkörning förhindras, bl a genom möblering och en smal körbana. Planförslaget innehåller en principsektion som visar principerna för utformningen av Torggatan.

Tillfart till centrum och till bostäderna i den södra delen av planområdet föreslås ske från Centrumgatan medan trafik till den norra delen leds via den nyanlagda Torggatan. Utformningen av Torggatans västra avslutning skall utformas så att möjligheterna för personbilar att fortsätta västerut begränsas.

Korsningspunkten mellan Värbyvägen och Torggatan, som nämnts ovan, utformas som en plats. Utformningen skall vara sådan att det blir en trafiksäker punkt för de gående som korsar Värbyvägen, förslagsvis utförs en liten mittrefug.

De ytor och den byggnad för idrotts- och rekreationsändamål som föreslås omlokaliseras kan nås av bil- cykel och gångtrafik från flera håll. Utöver Värbyvägen planeras enligt den fördjupade översiktsplanen en ny överordnad väg i Baras västra del som sträcker sig förbi det nya idrottsområdet och vidare ned mot Malmövägen. Den södra delen av denna väg är redan påbörjad genom anläggandet av de nya bostäderna i Kv Bantisteln i västra Bara.

I Trafikplan Svedala kommun, färdigställd under våren 2005, framkommer att handlarna önskar en förändring av entrén till centrum, speciellt Centrumgatans utformning. Entrén upplevs som otydlig och anonym samt dåligt kopplad till sin omgivning. I förslaget nås butiker huvudsakligen från Torggatan. Leveranser och parkering angör i huvudsak liksom idag via Centrumgatan. Möjlighet till leveranser finns dock även för verksamheterna längs Torggatan.

Genomfartsleden Malmövägen, väg 841, är den mest trafikerade gatan i Bara tätort. Vägverket är väghållare för Malmövägen. Etappvisa förbättringar som utbyggnad av cirkulationsplatser, breddning av vägen och omgestaltning i syfte att klara av den ökade trafikbelastningen samt för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet har diskuterats. I dagsläget har dock inget projekt utöver den nyss färdigställda rondellen väster om planområdet påbörjats.

Tillgängligheten till bad och idrottsområde för besökare med nedsatt rörlighet beaktas genom att en ny handikapparkering och

ramper föreslås i omedelbar anslutning till badets entré. Den nya parkeringsanläggningen i den norra delen av idrottsområdet skall också utformas så att hög tillgänglighet till anläggningarna uppnås.

Gång- och cykeltrafik: Väster om Värbyvägen, samt i öst-västlig riktning är tillgängligheten till separerade gång- och cykelvägar god. En del brister finns dock i den nord-sydliga kommunikationen. För att förbättra denna planeras en gång- och cykeltunnel under Malmövägen. Tunneln har betydelse för tillgängligheten till rekreationsområden och den blivande PGA golfbanan i söder och samtidigt skapas en säker och gen korsning för människor på väg till och från busshållplatsen på Malmövägen.

Planförslaget innebär att gång- och cykelvägen norr om centrumhuset byggs om till en gata där olika trafikslag samsas och den planskilda korsningen med Värbyvägen flyttas norrut. Det innebär att det föreslagna läget för gång- och cykelstråket har en direkt koppling till skolor, idrotts- och rekreationsområden.

Den nya gång- och cykelvägen under Malmövägen föreslås fortsätta norrut, genom centrum och kopplas till Torggatan. Gång- och cykelvägarna föreslås också förbindas med gång- och cykelstråket väster om centrum.

De planskilda korsningarna blir, som syns på illustrationsplanen, mycket långa. Det beror på att lutningarna är väldigt flacka, 2,5 %, för att tillgodose kraven på tillgänglighet för alla kategorier.

Kollektivtrafik: Regionbusslinje 142 passerar Bara via Malmövägen och stannar ca 100 meter från centrum. Bussen går en gång/halvtimme under dagen och en gång/20 min under morgon och kväll. Nya hållplatser föreslås förläggas utmed Värbyvägen norr och söder om korsningen med Torggatan. Dagens hållplatser längs Malmövägen kan behållas då de har ett bra läge i förhållande till den planerade planskilda korsningen. Vid utformningen och placeringen av hållplatserna längs Värbyvägen har risken för omkörning av bakomvarande fordon beaktats särskilt.

I dag anländer ca 50 elever till grundskolorna med buss. Skolskjutsar föreslås angöra från Henriette Coyets gata, liksom idag, men med en ny vändslinga enligt illustrationsplanen samt med olika hållplatser för de båda skolorna.

Parkering: Parkeringsfrågorna i Bara har getts ett särskilt stort utrymme i den trafikutredning som ingår i planhandlingarna. Bedömning av platsbehovet har skett med hjälp av nyckeltal, intervjuer med verksamheter i området samt genom fältstudier. Nedan refereras huvudprinciperna, för en fullständigare redogörelse hänvisas till trafikutredningen.

En omorganiserad kund- och besöksparkering förläggs på kvartersmark i området mellan centrumbyggnaden och bebyggelsen i den södra delen. Till skillnad från dagens parkering rymmer den ett större antal bilar och föreslås samordnas med en miljöstation.

Med den nya bebyggelsen blir parkeringen en viktig platsbildning och bör få en genomtänkt utformning med trädplanteringar och tydligt markerade gångstråk.

Principen för bostadsparkeringen är att bilarna placeras i garage under bostadsgård och byggnader. Parkering till de fyra punkthusen utmed Malmövägen placeras mellan husen, i fyra stycken parkeringsgarage som inryms i markplan, under de upphöjda gårdarna. Bostäder och garage nås från Centrumgatan. Mellan bostadshus och garage skapas en direktförbindelse. Boendeparkering till husen norr om Torggatan löses i halvt nedsänkta garage förlagda under bostadsgårdarna.

Parkering vid ny idrottshall och Spångholmsskolan föreslås utökas och kompletteras med platser norr om badet. Parkeringen väster om Baraskolan omorganiserar och värdmöjlighet för skolskjuts flyttas upp till Henriette Coyets gata. På så vis inryms lika många platser som i dagens parkeringsyta trots den planerade byggnaden.

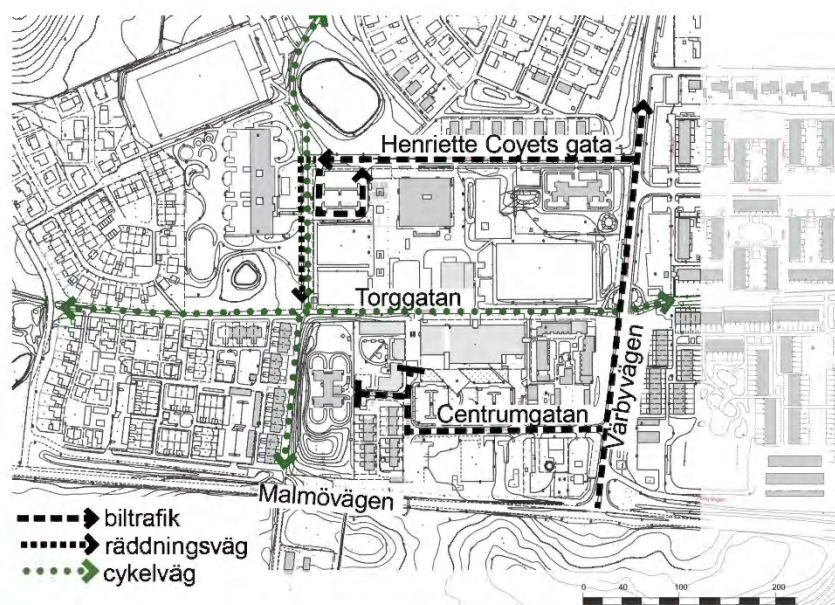
Att dimensionera parkeringen för ett maxbehov som uppkommer relativt sällan är emellertid olyckligt eftersom det leder till stora outnyttjade ytor under normala förhållanden. Möjligheter till samnyttjade av parkeringar mellan funktioner som har sina besökstoppar på olika tidpunkter har inarbetats i bedömningen.

Söder om centrumbyggnaden finns idag en yta avsatt för lastbilsuppställning. Denna kommer att utgå vid ett genomförande av planen. En ny plats bör anordnas, i den fördjupade översiktsplanen finns ett område avsatt för tekniska ändamål med behov av skyddsavstånd väster om tätorten och söder om Malmövägen. Detta skulle kunna vara en möjlig lokalisering.

Nedan redovisas översiktligt den planerade trafikmatningen i området i relation till dagens system.



Planerad trafikmatning



Dagens trafiksystem

Störningar och risk

Trafikbuller: År 2003 uppmättes trafikmängderna på Malmövägen till 6300 fordon/dygn väster om Värbyvägen. Medelhastigheten uppmättes till 56 km/h och bullernivåerna till strax över Naturvårdsverkets gränsvärde invid fasad på 55 dB(A) men under Vägverkets etappmål på 65 dB(A), fasadreflex beaktad. Med utbyggnaden av PGA anläggningen förväntas flödet öka till 7380 fordon/dygn och med en årlig trafikökning på 1,9 % förväntas vägen trafikeras av 9780 fordon/dygn år 2025. Utöver detta kan planerna på ny bostadsbebyggelse i Baras västra delar samt Holiday Club antas påverka situationen i Bara med en ökad andel trafik. Den senare påverkar dock inte de nya bostäderna i planförslaget eftersom huvuddelen av trafiken till Holiday Club bedöms anlända västerifrån och alltså viker av före centrum.

Vid ett genomförande av planförslaget bedöms alltså trafiken till centrum öka något gentemot dagens situation eftersom fler

verksamheter kommer att inrymmas i här. Beräkning av vägtrafikbuller vid omvandlingen av centrum redovisas i trafikutredningen.

Den planerade bebyggelsen skall uppfylla gällande riktvärden avseende skydd mot vägtrafikbuller. Hur detta görs säkerställs i bygglovsskedet. Kravet på bullerdämpning vid fasad kan tillgodoses t ex genom att varje lägenhet som är bullerstörd har tillgång till rum med fönster som vetter mot en inglasad balkong.

Beräkningarna visar att inomhusvärden i bostäder klarar gällande riktvärden för trafikbuller med normal byggteknik, men att placering av gemensamma uteplatser och värden invid fasad måste beaktas i de mest utsatta lägena invid Malmövägen och Värbyvägen. För att uppfylla värdena invid fasad vid punkthusen kan även dessa utföras med en ljuddämpande sida. Om hälften av byggnadens lägenheter utsätts för ljudnivåer på 55-60 dBA kan detta kompenseras om det finns en ljuddämpande sida med bullernivåer på högst 50 dBA.

Luftkvalitet: Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids. Delvis för att antalet fordon är relativt litet, beräknat till 8900 fordon/ dygn efter full utbyggnad av Bara Centrum och övriga projekt i omgivningen, men även för att bebyggelsen längs Malmövägen är enkelsidig och uppförd som punkthus. Som jämförelse kan nämnas uppmätningar i Malmö stad där gränsvärdena tangeras eller överskrids. Detta har uppmätts i slutna gaturum med bebyggelse i upp till fem våningar där antalet fordon/dygn överstiger 20 000.

Farligt gods: Malmövägen är inte utpekad som en farligt godsled. Det finns dock en bensinstation i Klågerup vars leveranser kan passera planområdet. En tidig riskbedömning (*Bengt Dahlgren AB, 2007-06-15*) visar att kritiska strålningsnivåer vid en eventuell olycka inte uppnås mot bostadshusen närmast vägen. Bostadshusen kommer att ligga ca 4 m över vägbanan och avståndet mellan väggkant och fasad till bostadshus är som minst 30 m.

Sanering av mark Sanering av mark kan komma att krävas i den sydöstra delen av området där kiosk och tidigare bensinstation nu ligger. I planen ställs krav på att marken skall underskrida nivåerna för känslig markanvändning (dvs bostäder) innan marken tas i anspråk för sin nya funktion. Markundersökning skall göras innan markarbeten påbörjas och efterbehandlingsplan skall vara upprättad i samband med att bygglov beviljas.

Markradon: Området ligger inom normalriskområde för markradon. Byggnader skall uppföras med radonskyddande grundläggning

Skyddsavstånd: Den befintliga värmeanläggningen beräknas inte tas ur bruk förrän i de senare etapperna av utbyggnaden. Det medför krav på 50 meters skyddsavstånd räknat från

värmepannan mot bostäder så länge den är i bruk.

Tillgänglighet för räddningstjänsten: Möjlighet till säker utrymning vid brand måste beaktas. Principer för brandskydd utarbetas vidare i samband med projektering. Planförslaget innehåller en räddningsväg runt de norra bostadskvarteren för att öka valmöjligheterna för hur bästa lösning kan uppnås.

Skugga: Till planhandlingarna hör en skuggstudie som redovisar inverkan av skugga från de höga husen. Sammanfattningsvis kan sägas att punkthusens bredd och placering gör att omgivande bebyggelse påverkas mycket lite av skuggbildningen. Justering av skuggstudie har gjorts som bland annat tar hänsyn till inverkan av sommartid. Enligt skuggstudien skuggas del av uteplatser och del av fasad på den södra byggnaden på fastigheten Värby 44:505 samt de södra radhusen på fastigheterna 44:366, 367 och 368 vid 17-tiden den 21 mars respektive vid 17-tiden den 23 september.

Teknisk försörjning

Ledningsnät för försörjning av vatten, värme, tele, el och gas kommer i huvudsak att vara förlagda i gata. Dagens distributionsledningar behöver till viss del flyttas till nya lägen i gatumark med anledning av planen. Avseende vattenfrågor - VA, dagvatten och brandvattenförsörjning - pågår ett större utredningsarbete där konsekvenserna av de sammantagna utbyggnadsplanerna för Bara belyses. Utredningen beräknas vara klar under hösten 2008.

Vatten: Dricksvattenförsörjningen i Bara är god och beräknas tåla en förtätning med bostäder i centrum.

Avlopp: Spillvatten leds via det gamla reningsverket väster om Bara till Sjölundaverket i Malmö. Systemet har preliminärt bedömts ha kapacitet för en bostadsutbyggnad i centrum. VA-nätet måste dock kapacitetsberäknas med hänsyn taget till den sammanlagda utbyggnaden i tätorten.

Dagvatten: Enligt kommunens översiktsplan ska dagvatten i första hand tas om hand inom respektive nybyggnadsområde. Vid behov kan dagvatten som inte infiltreras inom området ledas till nya dagvattendammar i den sydvästra delen av planområdet. Detta utredningsarbete pågår.

Avfall: Miljöstation för källsortering av hushållsavfall föreslås placeras invid parkeringens östra del.

Värme: Den nya bebyggelsen kan försörjas av den befintliga värmecentralen om dess kapacitet byggs ut, men centralen behöver omlokaliseras när planförslaget genomförts i sin helhet. Diskussioner kring ett nytt läge för fjärrvärmestation pågår, Möjligheten att skapa en ny typ av anläggning som drivs med biogas utreds. Ett annat alternativ för framtiden är att ledningsnät för fjärrvärmeförsörjning byggs ut från Malmö.

Kommunens intention enligt gällande Energiplan är att öka andelen regionalt producerad energi samt att minska beroendet av

direktverkande el och fossila bränslen. Detta skall vara vägledande vid val av framtida värmeförsörjning.

El: Befintlig nätstation invid Torggatan bevaras och säkras i planen. Kompletterande nätstation anläggs i anslutning till de fyra punkthusen i söder. Elsäkerhetsföreskrifter utarbetade av Elsäkerhetsverket måste beaktas kring ny respektive befintlig nätstation. Minsta avstånd till vegetation respektive förvaring av brännbart material är 5 meter.

Gas: i området finns gasledningarna som ägs av E.ON Gas Sverige AB. För dessa gäller säkerhetsbestämmelser enligt EGN 2007. Trycket i ledningarna är lågt och det finns inga restriktioner för att vistas i närheten av ledningarna.

Säkerhetsbestämmelserna innebär bland annat att minsta avstånd mellan byggnad och ledning är 2 meter och minsta avstånd mellan träd och ledning är 2,5 meter. Rotinträngning skall beaktas. Planförslaget innebär att delar av ledningsnätet måste anpassas efter nya förhållanden.

Etappindelning

Byggnadsarbetena beräknas påbörjas i samband med att planen vunnit laga kraft. Arbetet inleds troligen med att den nya idrottshallen uppförs i sitt nya läge för att bereda plats för den nya Torggatan och den omgivande bebyggelsen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 15 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stadsbild/Landskapsbild: Förslaget innebär att Bara centrum framhävs tydligare och att orienterbarheten ökar både inom och utanför tätorten. Centrum förtätas och bostäder införs som ett nytt element vilket ger centrum ett annat liv sett över dygnet. De fyra punkthusen i söder medför ett nytt inslag av bebyggelsekaraktär i Bara och kommer att påverka landskapbild. Husen kommer att synas på långt avstånd från det omgivande odlingslandskapet. Kraven på utformningen av husen är höga så att det blir hus som tål att synas. Relationen till befintliga kyrkobyggnader, och landskapet norr, öster och väster om tätorten har befunnits vara mycket lite påverkade. Däremot kommer det att påverka området söder om Malmövägen och bebyggelsen invid centrum i mycket stor utsträckning. En särskild utredning av påverkan på landskapsbild har tagits fram och ingår i planhandlingarna.

Tanken är att de fyra husen och topografin kring dem skall vara ett inslag som kan stärka ortens identitet och ett positivt inslag i landskapet.

Naturmiljö och kompensationsåtgärder: Planområdet berör ingen skyddsvärd naturmiljö eller biotop. Den mark som tas i anspråk för bebyggelse består dels av hårdgjorda ytor för bl.a. bilparkering, dels av grus- eller gräsbelagda ytor för idrott samt utmed Malmövägen. En större samling träd finns söder om centrumbyggnaden och i gränsen mot Hattstugans förskola. I övrigt finns enstaka träd spridda över planområdet.

Dessa ytor och vegetationsvolymerna kommer att kompenseras inom området som helhet, genom att ny vegetation planteras på bostadsgårdar, på rekreationsytor, på torg och platser samt längs gator och parkeringsytor. Vid utbyggnaden ska stor vikt läggas vid att träd planteras utmed gator samt att busk- och perennplanteringar anläggs. Detta säkerställs framförallt i det exploateringsavtal med tillhörande kvalitetsprogram som utarbetas i samband med planen.

Sociala konsekvenser: Fler bostäder i lägenhetsform och med olika storlekar medverkar till ett mer varierat befolkningsbestånd i Bara. Med en ökande andel äldre och låg andel inflyttning är det viktigt för Bara att komplettera och höja attraktiviteten på bostadsutbudet.

Fler boende och besökare i centrum ökar också tryggheten. Med fler som rör sig i området och har utsikt över centrummiljön från sin bostad, ökar känslan av positiv social kontroll. Det kan bidra till att färre brott begås och att fler känner sig tryggare i centrum, vilket är speciellt viktigt under mörkare tider på dygnet då färre personer vistas utomhus.

Det nya biblioteket är tänkt att utgöra en viktig samlingsplats. Många unga och gamla besöker biblioteket vilket kan göra miljön till en betydelsefull mötesplats.

Samhällsekonomiska konsekvenser: Att öka beståndet av lägenheter i Bara och antalet bostäder i centrum medverkar till att skapa en mer balanserad bostadsfördelning i tätorten och följer kommunens mål att bygga tätortsnära och i centrum. Förslaget ger samtidigt utrymme för lägenheter speciellt anpassade för äldre, en åldersgrupp som beräknats öka markant de närmaste åren. Betydelsefullt är att lägenheterna blir så pass attraktiva och tillgängliga att nya boende lockas till orten och att en flyttkedja startas, äldre Barabor kan antas flytta till de nya lägenheterna och unga familjer flyttar in i villorna. Utsikt över landskapet och närhet till handel och service är egenskaper som kan höja bostädernas attraktivitet. För en lyckad tillväxt bör utbyggnaden ske i etapper.

Fler boende i centrum ger också goda förutsättningar för handelsutbudet. Därmed ökar chansen för att de verksamheter som finns idag skall överleva den konkurrens som köpcentra utanför de större städerna utgör. Kan nya etableringar växa i takt med utbyggnaden är det positivt för Bara centrum vilket står i överensstämmelse med kommunens målsättning. En av förutsättningarna med bostadsförtätning bör därför vara att integrera flexibla lokaler för handel och service. Lokalerna bör kunna omvandlas till bostäder i vissa delar om efterfrågan inte är tillräcklig.

Miljö och Hälsa Planförslaget medger bebyggelse i punkthus utmed Malmövägen. I samband med bygglovsansökan skall säkerställas att bostäderna i dessa får en god ljudstandard.

Planen innehåller krav på skydd mot markradon, buller och miljöfarlig verksamhet.

Ett genomförande av planförslaget medför utökad utbud av såväl kultur som rekreation och fritidssysselsättningar för Baraborna.

Jan Bergfelt
Stadsarkitekt

Anneli Andersson
Planarkitekt

Karin Fagerberg
Arkitekt SAR/MSA FOJAB arkitekter

Bilagor
Trafik- och bullerutredning
Landskapsbildsanalys
Skuggstudie