



SVEDALA KOMMUN

2024-02-20

Dnr: 2023-000387

PLAN-PM

Detaljplan för del av fastighet Svedala 306:40 m.fl.
"Aggarpsdalen", Svedala kommun, Skåne län



Planområde för Aggarpsdalen.

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i form av friliggande och sammanbyggda enbostadshus samt flerbostadshus.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger i Svedalas tätorts södra del söder om Aggarpsskolan och väster om Aggarpsvägen.

Områdets area är cirka 8,9 ha.

Planområdet omfattar fastighet Svedala 306:34 som ägs av Svedala kommun, fastighet Svedala 306:62 som ägs av Eksjöhus samt fastigheter Svedala 306:40 och Aggarp 8:40 som privatägd.

Planprocess

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

Planområdet

Markanvändningen utgörs idag av jordbruksmark och är inte detaljplanelagt. Jordbruksmarken analyseras med mycket höga brukningsvärde enligt hushållningssällskapets metod utifrån jordbrukblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde. Jordbruksmarken är av klass 9 enligt Länsstyrelsens jord- och skogsklassificering från Lantbruksnämnden i Malmöhus län, 1975.

Planförslaget ligger delvis inom lågpunkter och Sege ås översvämningssområde vid ett 100 års flöde.

Jordarter utgörs av glacial finlera, postglacial finlera, morängrovlara samt av gyttjelera i den sydöstra delen av planområdet.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Områdesskydd

Planområdet berör inga områdesskydd.

Arkeologisk lämning

Hela planområdet berörs av Riksantikvarieämbetets arkeologiskt undersökningsområde 000100193, fyndplats L1989:6688. Söder om Södra vägen är lämning utpekad för övrig kulturhistorisk lämning Svedala 54:1 enligt kulturmiljölagen avseende lösfynd - tunnbladig flintyxa av gulaktig flinta.

En översiktlig arkeologisk utredning har genomförts 1994. Den visar ett antal fynd och rekommenderar en fortsatt arkeologisk utredning i området.

Biotopskyddsområde (ej generellt)

Planområdet berörs ej av biotopskyddsområde som skyddas av Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen eller kommun såsom sumpskog, nyckelbiotop, ängsmark, rik och kalkkärr samt naturliga vattendrag.

Övriga naturvärden och kulturvärden

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

Dikningsföretag

Planområdet berör:

- dikningsföretag och båtomsområde Aggarp från 1946 akt 12-LN-845 som har omprövats, mål M2034-16 eller 531-15837-16.
- båtomsområde för dikningsföretag Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m.fl. från 1901, akt 12-SVE-256 som har omprövats, mål M3666-18 eller 531-8350-2019

Skyddszon runt Aggarps by

Aggarps by är en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt framtagna översiktlig inventering "Kulturmiljöprogram för byarna och landsbygden, Svedala kommun". I fördjupad översiktsplan för Svedala 1997 säkerställdes en skyddszon runt byn. Skyddsavståndet till byn varierar och följer gränserna till föreslagna utbyggnadsområden söder om Svedala.

Planförslag

Planförslaget innehåller cirka 200 bostäder varav cirka 125 bostäder är enbostadshus i form av friliggande villor, radhus, kedjehus i 1–2,5 våningar. I planförslaget föreslås även flerbostadshus med ca 80 lägenheter i 2–3,5 våningar.

Planområdet är gestaltat utifrån trädgårdsstadens ideal likt intilliggande områden Åkerbruket och Tegelbruket. Området föreslås innehålla blandade upplåtelseformer och bebyggelse. Två gröna stråk kilar sig genom området från norr och öppnar upp sig mot fälten i söder. Genom stråken slingar sig en promenadväg som fortsätter vidare längs områdets södra utkant. I sydväst inom områdets låglänta del föreslås dagvattenhantering för hela området. Vid föreslagna flerbostadshus föreslås en gemensam grönyta med lekplats.

Planområdet angörs dels från Södra vägen norr om planområdet och från Aggarpsvägen öster om planområdet. Två separata gång och cykelvägar ansluter mot Södra vägen. För gång- och cykelväg som ansluter befintlig gång- och cykelväg öster om Aggarpsskolan föreslås en säkrad gång- och cykelpassage.

Föreslagen bebyggelsestruktur avslutas mjukt mot landskapet med ett respektavstånd mot Aggarps by och knyter samtidigt ihop området med Åkerbruket, såväl som Svedala tätort och Aggarps skolan.

Enbostadshus har två parkeringar per bostad och flerbostadshus har en parkering per bostad. Utmed grönstråken föreslås tio gästparkeringar som längsgående p-platser.

Planområdet föreslås för kvartersmark huvudsakligen ha markanvändningen bostäder (B). För allmän plats föreslås markanvändning gata samt natur.

Sammanfattning av planförslag:

Planområdets area: ca 8,9 ha

BTA bostäder: ca 25 000 m²

Exploateringsgrad: ca 0,28

Antal bostäder: 124 enbostadshus och 82 lägenheter

Antal parkeringsplatser: 2 platser per bostad för småhus,
1,5 platser/bostad för radhus med gemensam parkering och
1 plats/bostad för flerbostadshus



Bild visar en preliminär illustration över planförslag.

Avtal

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och motpart. Erforderliga utredningar och kvalitetsprogram bekostas av kommun och exploatör gemensamt.

Inom planområdet äger kommunen fastigheten Svedala 306:34. Det innebär att kommunen kommer att ta sin del av plan-, utrednings- och genomförandekostnader.

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

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

Planområdet är huvudsakligen utpekad i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020 och överensstämmer med markanvändningen, medeltät bostadsbebyggelse (exploateringsgrad 0,3–0,5). I planområdets västra del är område för dagvattenhantering utpekad.

FÖRENLIGHET MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

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

GÄLLANDE DETALJPLAN

Området är inte tidigare planlagt.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra någon risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. De negativa konsekvenser som kommer att uppstå för jordbruket som näring, bedöms som acceptabla då planområdet är utpekad i översiktsplan för Svedala 2018 och bostadsbyggnation är av väsentligt samhällsintresse. Planförslaget uppfyller riktlinjer för exploatering på jordbruksmark som anges i översiktsplan 2018. En lokaliseringstudering behövs utföras för ianspråktagande av jordbruksmark avseende platsens beskaffenhet, läge och behov.

Detaljplanen genomförande kommer att medföra konsekvenser för trafik, buller, dagvattenhantering, spillvattenkapacitet och skyfall, men dessa konsekvenser bedöms inte i sig som betydande. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser.

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

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

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

Planområdet består uteslutande av jordbruksmark och ur ett ekosystemtjänstperspektiv är det framför allt matproduktionen som förloras vid exploatering av området. Inom jordbruksmark upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse och gator cirka 5–6 hektar. Vid dikningsföretagens båtnadsområden berörs ekosystemtjänst för flödesreglering. Befintliga högt värderade ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är:

- matproduktion
- kapacitet för flödesreglering

Kompensation av natur och kulturvärden

De förlorade natur och kulturvärden för jordbruksmark behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna bedöms tillräcklig balansering uppnådd i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs i detaljplanearbetet. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Planförslaget kan genom kompensation tillföra nya ekosystemtjänster. Följande kompensationer bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- fördröjning och rening av dagvatten
- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- vegetationsklädda tak
- Föreslaget naturområde med dagvattenhantering ger nya funktioner för biologisk mångfald och mötesplats för rekreation.

KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen ska ett kvalitetsprogram tas fram.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

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

- Vägtrafikbullerutredning
- Trafikutredning
- Dagvatten och VA-utredning
- Skyfallsutredning med åtgärder
- Lokaliseringsutredning (jordbruksmark)
- Översiktlig geoteknisk utredning (komplettering)
- Markundersökning
- Arkeologisk utredning
- Omprövning av dikningsföretag
- Förprojektering och massbalansering

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande
ANTAGANDE	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
SÖKANDE	Eksjöhus Bostad AB
PLANPROGRAM	Ej upprättat
PLANBESKED	Planbesked har begärts i samband med ansökan om planuppdrag.
GÄLLANDE DP	Ej detaljplanelagt

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	KS 2024-03-11
Handläggningstid	Mål är ca 24 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	1:a kvartalet 2026

STATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielson
planarkitekt