



SVEDALA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING
2024-05-16
Dnr: 2018-000086
Projektnummer: D7235

Detaljplan för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv Melassen" i Svedala tätort, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Planområdet inom gul streckad linje

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen. PBL kap 4. Detaljplanen reglerar hur marken får användas för ett begränsat område inom kommunen. Detaljplanen reglerar exempelvis om marken ska användas till bostäder, industri, handel eller kontor. Detaljplanen kan också reglera var gata ska anläggas, hur höga byggnader får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

INNEHÅLL

1 INLEDNING.....	5
1.1 Planens syfte	5
1.2 Bakgrund och sammanfattning av planförslaget	5
1.3 Planprocess	6
1.4 Plandata	7
1.5 Handlingar	8
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	9
2.1 Områdets gestaltning och disposition	9
2.2 Allmän platsmark	13
2.3 Kvartersmark	13
2.4 Skydd mot störningar	15
2.5 Teknisk försörjning	18
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	23
3.1 Användning av allmän platsmark - PBL 4 kap 5 §	23
3.2 Användning av kvartersmark – PBL 4 kap 5 §	23
3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
3.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	24
3.5 Genomförandetid	25
4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	26
4.1 Mark och utrymmesförvärv	26
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	26
4.3 Tekniska frågor	27
4.4 Ekonomiska frågor	27
4.5 Organisatoriska åtgärder	28
5 KONSEKVENSER	29
5.1 Fastigheter och rättigheter	29
5.2 Miljö	30
5.3 Miljökvalitetsnormer	31
5.4 Hälsa och säkerhet	32
5.5 Natur- och kulturmiljö	33
5.6 Riksintresse	34
5.7 Sociala konsekvenser	34
5.8 Trafik	35
5.9 Annat	36

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	37
6.1 Kommunal	37
6.2 Regionala	38
6.3 Riksintressen	38
6.4 Hushållningsbestämmelser	38
6.5 Miljö kvalitetsnormer	39
6.6 Miljö	39
6.7 Hälsa och säkerhet	41
6.8 Geotekniska förhållanden	45
6.9 Hydrologiska förhållanden	49
6.10 Kulturmiljö och arkeologi	49
6.11 Ekosystemtjänster	50
6.12 Fysisk miljö	52
6.13 Teknik	53
6.14 Service	54
6.15 Trafik	54

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Utöver detta ingår funktioner såsom fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall, samt skyddsåtgärder mot buller och risker (farligt gods) som påverkas/behövs i samband med exploateringen. Dessa ligger inom kvartersmark.

Planområdet föreslås preliminärt ha markanvändningen B (bostäder), dessutom får C₁ (Centrum) finnas i bottenvåning och på andra våningen i det västra huset.

1.2 Bakgrund och sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör byggnation upp till ca 120 lägenheter fördelat i 4 flerbostadshus samt möjlighet till centrumverksamhet i det västra kvarteret i våning 1 och 2.

För ändamålet centrum avses primärt en familjecentral (ex mödrahälsovård, barnhälsovård, öppen förskola) samt vårdcentral d.v.s. lättare vård/öppenvård som fungerar inom ramarna för markanvändningen. Gata och parkeringsplatser ligger inom kvartersmark, en del parkeringsplatser ligger utanför planområdet i norr men inom samma fastighet.

Ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt skyfallsytor föreslås inom kvartersmarken. Detta hanteras genom regnbäddar, dagvattenrör (under mark), nedsänkta innergårdar och avledning och rinnvägar för skyfallsvatten. Skyddsåtgärder för riskhantering (farligt gods) och bullerskyddsåtgärder föreslås inom kvartersmarken.

I väster föreslås en befintlig slänt som omfattas av markanvändning NATUR (allmän plats) samt i norr GATA som omfattar en allmän gångväg.

Planförslaget innehåller:

- Ca 120 lägenheter (bostäder)
- Centrumverksamhet (vårdcentral/familjecentral m.m.)
- Naturmark (slänt m.m.)
- Gata (allmän gångväg)
- Gator (kvartersgata)
- GC-vägar och gångstråk
- Parkering
- Cykelparkeringsplatser (väderskyddade och öppna)
- Översvämningsytor samt fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark
- Skyddsåtgärder mot buller
- Skyddsåtgärder för riskhantering (farligt gods).
- Miljöhus till flerbostadshusen

BTA flerbostadshus: 10 600 m²
Antal bostäder flerbostadshus: 120 st
BTA vårdcentral & familjecentral: 1800 m²
Antal parkeringsplatser flerbostadshus: 144 st, varav 5 st för rörelsehindrade
Antalet parkeringsplatser vårdverksamhet/familjecentral: 23 st
Antal cykelparkeringar: 256 st
Kvartersmark: 13 280 m²

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Området är ianspråktaget och marken har ett begränsat naturvärde och det går att genomföra åtgärder som minskar eller eliminerar eventuella negativa konsekvenser av planens genomförande.

Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018 och med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

1.3 Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2018-03-05. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

Plankartan är upprättad enligt bestämmelsekatalog BFS 2021.10.14.

Detaljplanen utförs med standardförfarande.. Standardförfarande tillämpas då förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller antas medföra betydande miljöpåverkan.



Planområdet i gul linje.

1.4 Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i utkanten av de centrala delarna (östra) av Svedala tätort och utgör del av de kommunalägda fastigheterna Svedala 25:18 och Svedala 1:7, samt del av Trafikverkets järnvägsfastighet Svedala 300:1 som ligger mellan Börringevägen och Ystadbanan (järnväg), direkt väster om Länsväg 108 och söder om bostadskvarteren Bovieran och Disponentparken.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 14 000 m² (1,4 ha).

Markägoförhållanden

Markägare är Svedala kommun.

Plansökande

Plansökande är Fastighets AB Trianon.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år, från det datum planen har fått 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).

1.5 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

- Miljöteknisk markutredning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2022-04-22
- Trafik- och bullerutredning, Trivector, 2024-02-05
- Riskutredning transport av farligt gods, Briab, 2021-08-25
- Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoexperten AB, 2022-04-28
- Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoexperten AB, komplettering 2024-02-20
- Markradonundersökning, Radonanalys GJAB, 2022-05-09
- Dagvatten- och VA-utredning kv Melassen, Sweco, 2023-04-17.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Områdets gestaltning och disposition

Föreslagen byggnation uppgår till ca 120 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i det västra kvarteret.

Planområdet utgörs av fyra flerbostadshus som regleras med två olika markanvändningar d.v.s. bostäder och centrum för det västra och bara bostäder för de tre andra.

Det västra huset särskiljer sig i uttryck och form, är mer dominant samt innehåller en blandning av bostäder, vårdcentral och familjecentral. Våning 1 och 2 består i huvudsak av vård- och familjecentralen, men även bostadslägenheter. Våning 3 till 5 innehåller bostadslägenheter i en terrasserad byggnadskropp som vetter mot norr. Huvudentréer finns mot norr och här skapas en mötesplats mot som uppmuntrar till liv- och rörelse i området. Byggnaden får också ett fondmotiv, sett från Sockerbruksgatan/Segestrandsgränd.

De tre östra husen har samma uttryck, form och höjder med L-formade fotavtryck som har innergårdar mot söder. Varje flerbostadshus har en byggnadsdel i östvästlig riktning i 4 våningar med flacka tak, samt en del i nordsydlig riktning i 5 våningar med sadeltak.

I söder lokaliseras miljöhus med vegetationsklädda sedumtak ut mot gatan.

All bebyggelse begränsas av en maximal tillåten nockhöjd.

Gatusystemet utformas för genomsilningstrafik med två in- och utfarter, en i väster och en i öster och kopplas till befintlig lokalgränd (Sockerbruksgatan). Mellan bebyggelsen finns innergårdar med skyddade uteplatser, grönska, gångvägar/stråk, gemensamma mötesplatser samt ytor för dagvattenhantering.

Ut mot bebyggelsens norra sida (Sockerbruksgatan) finns en gångväg (GATA) som ansluter till befintlig gångväg i nordväst, cykeltrafikanter hänvisas till blandtrafik i gatan, utmed bebyggelsen i norr finns anslutning för separat gång- och cykelväg.

Område i väster kring slänt planläggs som allmän plats (natur).

I söder utmed järnvägen ligger merparten av parkeringsplatserna och en del platser ligger i nordost (och i anslutning till befintlig trädallé. Vårdcentralen har angöring för sopbil, gods, ambulans och plats för funktionshinderade utmed den västra infartsgatan. Parkeringsplats för funktionshinderade föreslås i norr i anslutning till kvarteren, samt en längs den östra infartsvägen.

Cykelparkering med tak finns inom kvarteren.

Utmed järnvägen (Ystadbanan) i söder och Länsväg 108 regleras med ett bullerplank om 2,5 meter (över järnväg och vägbanan) för att reducera bullret.

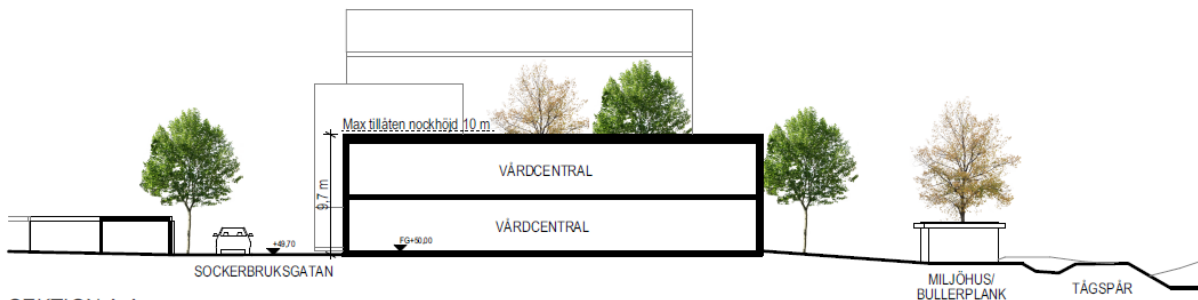
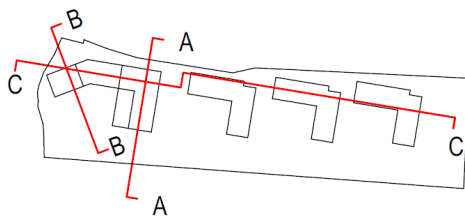
Dagvattenhantering föreslås ytligt med diken inom de nedsänkta gräsyrtorna på innergårdarna och utmed parkeringsytornas norra del (dit vattnet leds) med regnbäddar, öppna reningsanläggningar och ett rörmagasin under mark. Parkeringsytorna i söder anordnas som skyfallsytor och med rinnvägar mot de öppna reningsläggningarna norr om.

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

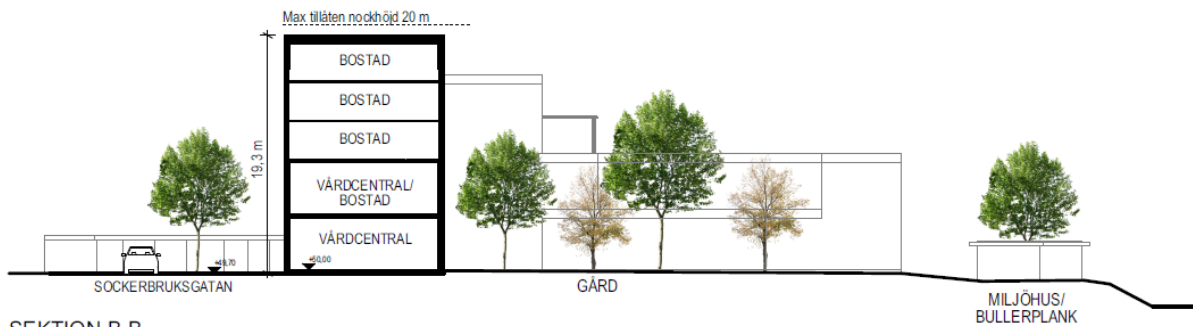
- B – Bostäder
- C₁ – Centrum får finnas i bottenvåning och på andra våningen (i västra huset)



Översiktsvy sett från nordost av planförslaget.

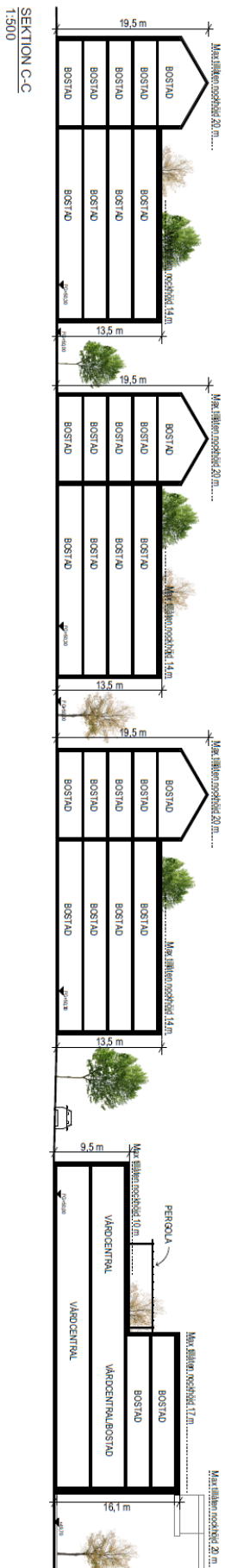
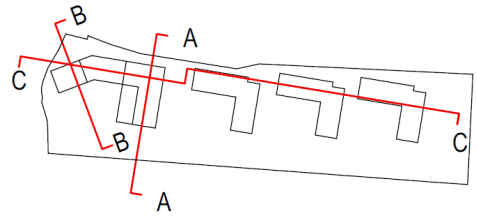


SEKTION A-A
1:500



SEKTION B-B
1:500

Principskisser för sektioner med snitt.



Principskisser för sektioner med snitt.

2.2 Allmän platsmark

Natur

Slänt i väster planläggs som allmän platsmark – NATUR.

Gata

Gångväg i norr utmed Sockerbruksgatan, som är anlagd och planlagd som allmän plats (GATA) i detaljplan för Bovieran.

2.3 Kvartersmark

Bostäder, centrumverksamhet

Planförslaget omfattar 120 st bostadslägenheter inom ca 1,4 hektar föreslagen kvartersmark. Föreslagen bebyggelsetäthet (netttotal) inom planområdet är således ca 90 bostäder/ha.

Ca 1800 kvadratmeter planläggs som centrumändamål som primärt omfattar en vårdcentral och familjecentral i bottenvåning och våning två. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Framför byggnaden i norr skapas en mötesplats för att skapa liv och rörelse i gatumiljön. Mot Sockerbruksgatan i norr placeras byggnadernas entrésida minst 1,0 meter från fastighetsgräns för att bilda förgårdsmark mot gångvägen som är 1,5 meter mot gatan.

För komplementbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 3,5 meter. Tak ska utformas med vegetationstäckt yta.

Gata och trafik

Gatusystemet utformas inom kvartersmark och som genomsilningstrafik med två in- och utfarter, en i väster och en i öster och kopplas till befintlig lokalgata (Sockerbruksgatan). I söder binder gatan ihop parkeringsytorna. Mellan bebyggelsen finns gångvägar, stråk som också knyter an till gemensamma mötesplatser. Ut med bebyggelsens norra sida (Sockerbruksgatan) föreslås en allmän gångväg som kopplas till befintlig gångväg i nordväst och kan via gatan anslutas mot befintligt nät strax norr om, cykeltrafikanter hänvisas till gata och blandtrafik. Det skapas även en ny gångväg via trappa i slänt i sydväst ner till befintlig gång- och cykelväg som leder till Tegelbruket.

Sockerbruksgatan fungerar som matargata till planområdet, denna övergår i väster till Segestrandsgränd, samt Börringevägen i norr som mynnar ut i Länsväg 108 i nordost. Trafikverket har tagit fram en Åtgärdsvalstudie (2022) i denna planerare en nedsänkning av Länsväg 108 under åren 2029 - 2030, som får en underfart under Ystadbanan som får ligga kvar i befintligt läge. Därmed behövs också ett tråg som angränsar till planområdet i öster med slänter/terrassering/stödmur och det totala utrymmet för Länsväg 108 får en större utbredning än nuvarande mått. Föreslagen bebyggelse har anpassat utifrån aviserade avstånd från Trafikverket. I framtiden kan det också bli aktuellt med en ny koppling för över den nya järnvägsbron.

För den nya lokalgatan, en förlängning av Sockerbruksgatan, norr om kvarteret Melassen har prognosticerad trafikmängd för 2040 antagits, i samråd med kommunen, utifrån nyalstrad trafik till kvarteren Melassen, Bovieran och Disponentparken.

Den busstrafik som trafikerar Järnväggsgatan och Börtingevägen har tidigare endast gått enkelriktad men går sedan december 2021 dubbelriktad vilket påverkar andelen tung trafik på dessa gator. Detta innebär att antalet bussar här har ökat med cirka 35 bussar per vardag. I tabellen nedan visas uppmätta trafikmängder och den prognosticerade trafiken för 2040, inklusive det ökade antalet bussar på Järnväggsgatan och Börtingevägen.

Väg (år för trafikmätning)	Trafik- mängd f/d	Andel tung trafik	Trafik- mängd f/d	Andel tung trafik	Skyltad hastig- het
	Uppmätta värden		Prognos år 2040		
Väg 108, norr om Börtingevägen (2014)	8 000	10 %	10 700	11 %	60 km/h
Väg 108, söder om Börtingevägen (2017)	6 700	11 %	9 200	12 %	60/80 km/h ³
Börtingev, väster om Sockerbruksg. (2011)	4 300	7 %	6 400	8 %	40 km/h
Börtingevägen, öster om Bruksq. 2016)	4 000	7 %	5 600	8 %	40 km/h
Börtingevägen, väster om väg 108 (2018)	3 600	5 %	4 900	6 %	40 km/h
Järnväggsgatan (2014)	3 500	5 %	5 100	7 %	40 km/h
Segestrandsq. (2018), väster Sockerbruksg	170	5 %	500	5 %	30 km/h
Sockerbruksgatan (2018), söder Börtingev.	400	3 %	1 200	3 %	30 km/h
Ny förlängning av Sockerbruksgatan, mellan kvarteren Melassen och Bovieran/Disponentparken					
Sockerbruksgatan, västra delen	-	-	1 200	5 %	30 km/h
Sockerbruksgatan, östra delen	-	-	600	5 %	30 km/h

Vägtrafikmängder, uppmätta och prognostiserade trafikmängder för år 2040.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för bostäder, centrumverksamhet (viss uppräknig) och cykel baseras på kommunens framtagna parkeringsstrategi (Parkeringsstrategi och parkeringsnormer, Svedala kommun, Slutrapport mars 2022) som ej är beslutad. All parkering löses inom kvartersmark.

Totalt föreslås 144 st parkeringsplatser för boende, besökare och personal till verksamheterna varav 5 platser för rörelsehindrade.

I söder utmed järnvägen ligger merparten av parkeringsplatserna och en del platser ligger i nordost och i anslutning till befintlig trädallé, dessa ligger inom kommunens fastighet Svedala 25:18 men omfattas av kvartersmark i detaljplanen för Bovieran. Vårdcentralen har angöring för sopbil/gods/ambulans och utmed den västra infartsgatan.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från huvudentré till bostadsbebyggelse samt vårdcentralen. 2 st platser, varav 1 st för vårdcentralen/familjecentralen ligger i det västra kvarteret, samt 2 st utmed Sockerbruksgatan och en längs den östra infartsvägen för flerbostadshusen. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska redovisas vid bygglovsansökan.

För bostäder i flerbostadshus gäller 1.0 bilplatser/lägenhet inkl. besöksparkering, enligt tabell nedan:

Typ av bostad	Boende	Besök	Bpl totalt
Flerbostadshus	0.9	0.1	1.0

Parkeringsnorm för bostäder.

Centrumverksamhet likställs med närservice inom zon 2 (övriga delar av Svedala tätort), som bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik. Antalet bilplatser beräknas per 1000 m² BTA (bruttoarea) som verksamheten bedöms ha. Som framgår av exempel nedan. Sedan har gjorts en viss uppräknings av antalet platser, beroende på verksamhetens karaktär och referenser från verkligheten vilket resulterar i 23 platser totalt.

Verksamhet (zon 2)	Anställda	Besök	Bpl totalt
Centrumverksamhet	3	8	11

Parkeringsnorm för bil, antal bilplatser per 1000 m² BTA.

Totalt föreslås 256 parkeringsplatser för cykel för bostäderna och centrumverksamheten. Parkeringen bör utformas för att ge möjlighet till parkering av cykelkärror och lådcyklar. Placeringen av cykelparkeringen bör anpassas så att entréerna är lättillgängliga från cykelparkeringen.

Parkeringsnormerna för cykel vid bostad utgår från boendetäthet (antal boende per bostad) samt en antagen cykeltäthet på 1 cykel per boende. Parkeringsnormerna anger antal cykelplatser (cpl) per lägenhet. Normerna i tabellen nedan inkluderar cykelplatser för besökare då de genom samnyttjande kan använda de platser som boende tillfälligt inte nyttjar. Då vi i nuläget inte vet något om storlek på lägenheter har ett antagande om 2 cpl/lgh gjorts.

Bostäder	Rum och kök	Cykelplatser totalt
Samtliga lägenhetstyper	Alla	2,0
Flerbostadshus	1	1
	2	1,5
	3	2
	4–5	3

Parkeringsnorm för cykel, antal cykelplatser per bostad.

Verksamhet (Zon 2 närservice)	Cykelparkeringsplatser/1 000 m ² BTA
Centrumverksamhet	11

Parkeringsnorm för cykel, antal cykelplatser per 1000 m² BTA.

Grönstruktur, lekplats

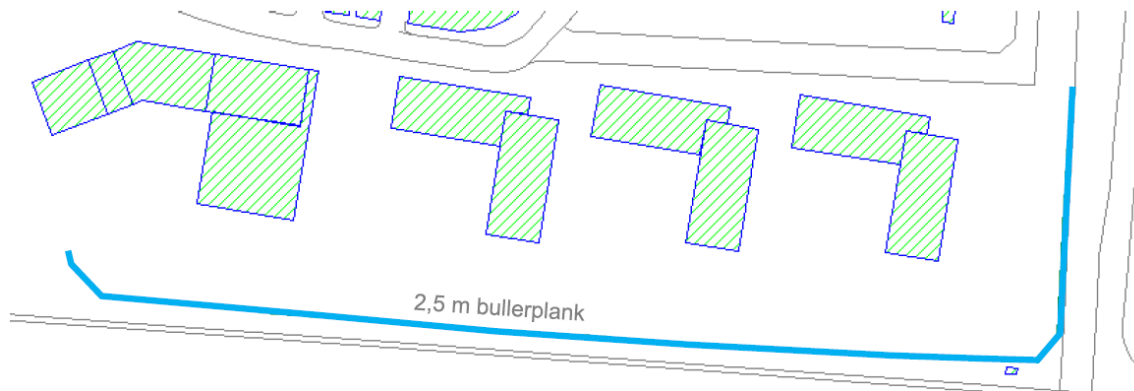
Bostadsgårdarna föreslås få en grön inramning med vegetation i form av buskar, träd m.m. och nedsänkta ytor och meandrande gröna diken för hantering av dagvatten, likaså i söder finns regnbäddar och dagvattenbäddar utmed parkeringsytorna.

I väster finns ett större sammanhängande grönområde med kommunal lekplats ca 150 meter från planområdet.

2.4 Skydd mot störningar

Vägrafik- och spårtrafikbuller

Utmed järnvägen (Ystadbanan) i söder och Länsväg 108 i öster anläggs ett bullerplank till en höjd av 2,5 meter för att begränsa bullret från väg- och spårtrafik. Skärmen gestaltas med omsorg för att anpassas till omgivningen. Även gemensamma skyddade uteplatser behövs inom bostadsgårdarna.



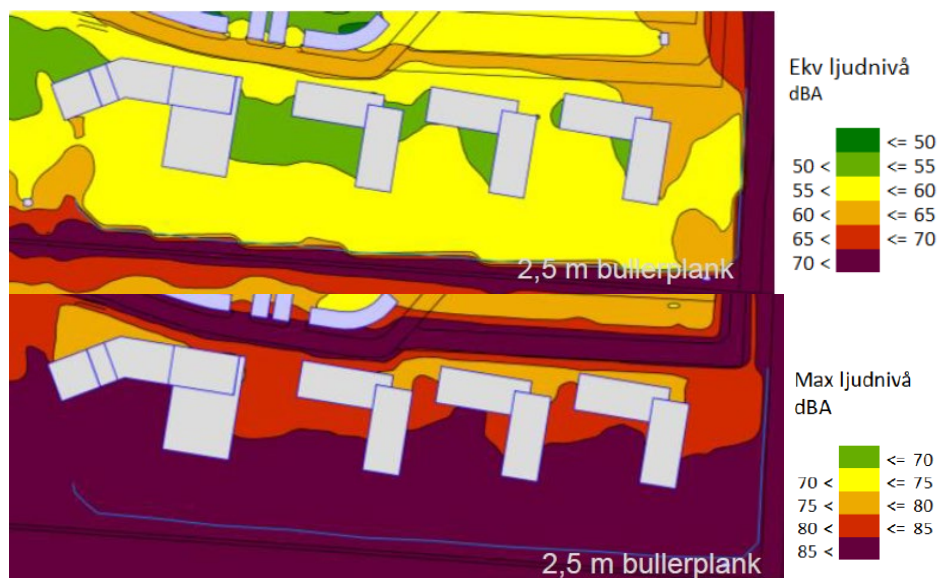
Principskiss för bullerplank (i blått) längs Riks väg 108 och järnvägen.

Detaljplanen reglerar att bullerskydd ska finnas utmed järnvägen och riksvägen till en höjd av 2,5 meter över järnvägen och Länsväg 108:ans marknivåer.

Ljudnivå uteplats

Riktvärdena för väg- och järnvägstrafikbuller för uteplatser och balkonger är 50 dBA i ekvivalentnivån och 70 dBA i max-nivån. Dessa riktvärden klaras inte vid någon av fasaderna. Om man bygger uteplatser/balkonger bör man enligt Boverket ha tillgång till en uteplats/balkong som klarar riktvärdena. Om man har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det alltså att en av dessa klarar riktvärdena, till exempel vid en gemensam uteplats.

Detaljplanen reglerar att gemensamma skyddade uteplatser ska finnas där riktvärdena för uteplats överskrids.

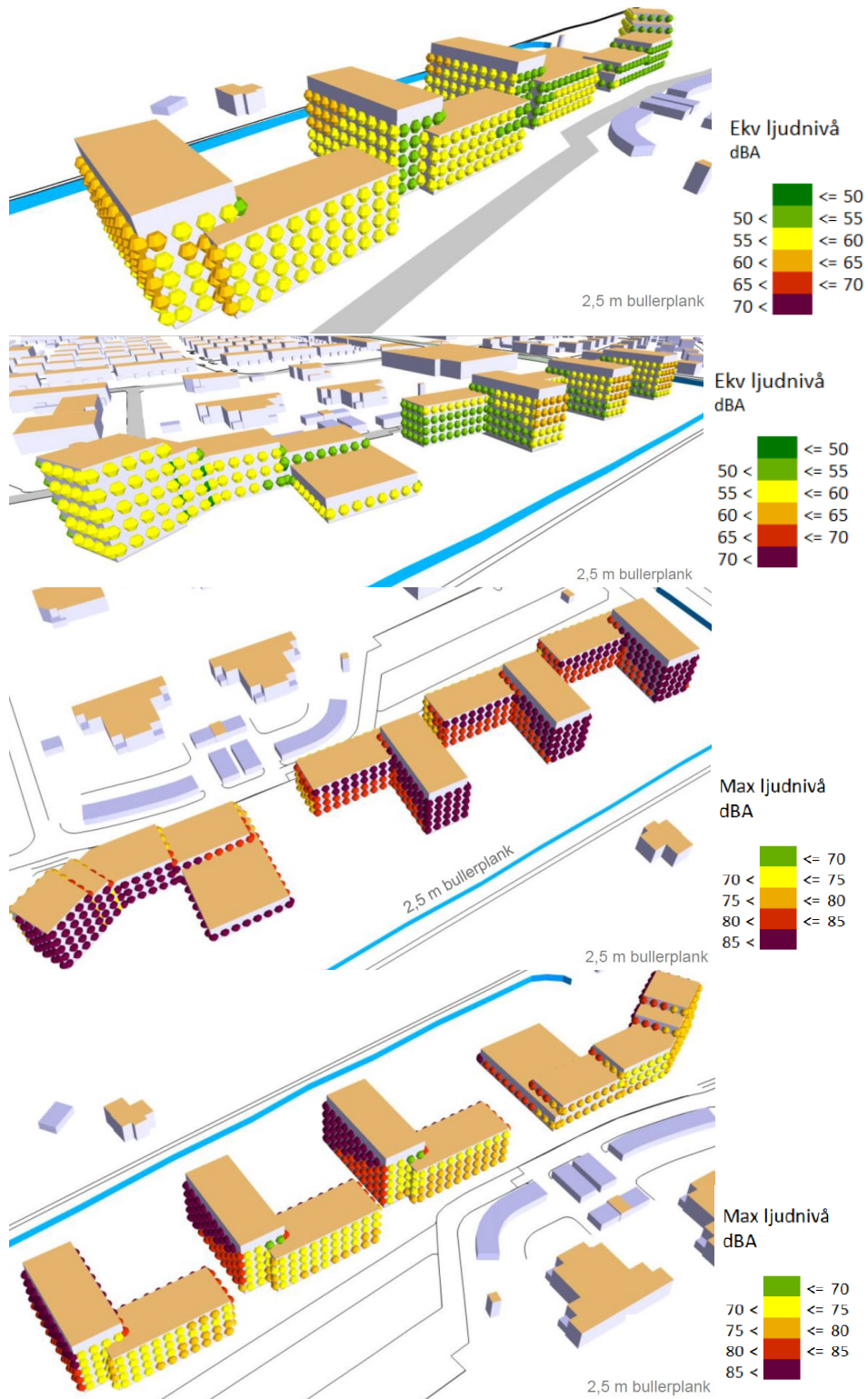


Ekvivalenta och maximala ljudnivåer år 2040, 1,5 m ovan mark med 2,5 m högt bullerplank, blå linje, längs järnvägen och väg 108.

Ljudnivå utomhus vid fasad

Riktvärdet vid fasad för bostäder, 60 dBA för ekvivalent ljudnivå, klaras vid merparten av de nyplanerade bostädernas fasader, mest utsatta är gavlarna mot Ystadbanan och de östra fasaderna. Vid dessa klaras dock riktvärdet för bostäder som är högst 35 m² stora där riktvärdet är 65 dBA.

Där riktvärdet överskrids, bör man vid ljuddämpad sida av huset klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Bostaden bör då vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända ljuddämpad sida. Detaljplanen reglerar att bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.



Två översta bilderna redovisar ekvivalenta ljudnivåer och de två nedersta maximala ljudnivåer, från nord- resp. sydväst vid fasader år 2040 med 2,5 m högt bullerplank längs järnvägen och väg 108.

I Trafikverkets studie "Åtgärdsvalsstudie Väg 108, Trelleborg-Staffanstorp" föreslås en framtida nedsänkning av Länsväg 108 förbi planområdet i öster och under järnvägen (Ystadbanan). Riksvägen går sedan upp i plant läge nära Ugglarpsvägen söder om Svedala. Med nersänkt väg 108 sänks ljudnivåerna från vägen, denna situation har också studerats i trafik- och bullerutredningen som ett framtida scenario.

Farligt gods

Farligt gods transporteras utmed Länsväg 108 och järnvägen (Ystadbanan).

Utifrån placering för föreslagen bebyggelse, ca 30 meter från vägen och järnvägen föreslås följande åtgärder:

I hela planområdet rekommenderas åtgärder för att begränsa skador vid en olycka med farligt gods, därför finns planbestämmelser som reglerar att:

- Friskluftsintag bör placeras så högt som möjligt, minst 8 meter ovan mark.
- Det bör finnas evakueringsmöjlighet i riktning bort från väg och järnväg (väster- och norrut).

Utmed Länsväg 108 finns dessutom planbestämmelse för:

- Ett räcke i kombination med en mur eller vall som är minst 0,3 meter högre än vägbanan, alternativt i kombination med ett tråg/dike som är nedsänkt minst 0,3 meter i förhållande till vägbanan.

Vid en framtida nedsänkning av Länsväg 108 antas olycksrisken minska.

2.5 Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området ska värmas upp med förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus.

Inom Svedala tätort och i anslutning till planområdet finns utbyggt el-, tele- och fibernät som går att ansluta sig till, inför byggnation sker dialog mellan exploatör och näthavare.

I norr utmed Sockerbruksgatan finns en nätsstation som ägs av E.ON. Denna ska preliminärt ha kapacitet för att kunna klara av utbyggnaden av planförslaget.

Vatten och spillvatten

VA-utredningen visar på ett vattenbehov på ca 6,5 l/s i området vilket därmed också kommer vara spillvattenförbrukningen i området. Efter samråd med Räddningstjänsten i Svedala kommun har ett brandpostuttag på 20 l/s bedömts vara nödvändigt i området, vilket innebär att en V160 mm ledning kommer krävas. Anslutningsmöjligheter för vatten och spillvatten finns i områdets nordvästra hörn. Förslagsvis förlängs denna med anslutningsserviser längs Sockerbruksgatan. Antalet serviser beror på fastighetsindelningen som skapas.

Dagvattenhantering

Baserat på den planerade bebyggelsen inom fastigheten krävs en erforderlig fördröjningsvolym på 350 m³ för att kunna hantera ett dimensionerande 20-årsregn med ett utflöde på 1,5 l/(s·ha), motsvarande 2,1 l/s.

Total fördröjningsvolym: 350 m³

Öppna reningsanläggningar bör vara 110 m³, resterande i rörmagasin.

Regnbäddar/öppna reningsanläggningar parkering nu 197 m³ (50cm nedsänkta regnbäddar).

Ett rörmagasin i norr på parkering 165 m³.

Dike som leder vatten föreslås från innergård till öppet dagvattensystem vid parkering.

Planförslaget möjliggör en total fördröjning om 371 m³.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på öppna nedsänkta gräsytor/regnbäddar/diken och rörmagasin (under mark). Reningen av dagvattnet föreslås ske genom regnbäddar och dike för bräddning mellan lokala och större regnbäddar. Nedsänkta gräsytor föreslås på innergårdarna med diken som leder dagvattnet ned till det öppna dagvattensystemet strax norr om parkeringsytorna i söder. Här föreslås regnbäddar mellan byggnaderna och utmed parkeringsplatserna samt ett rörmagasin under mark. Därmed bedöms den erforderliga fördröjningen enligt P110 och Svedalas dagvattenstrategi på ca 350 m³ kunna hanteras inom planområdet. I detaljplanen finns även krav på att komplementbyggnaderna ska ha vegetationstäckta tak.

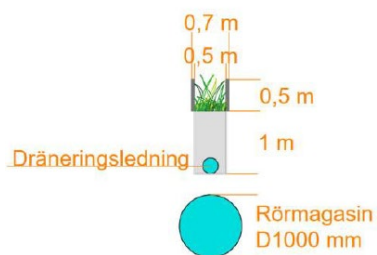
I norra delen av planområdet mot Sockerbruksgatan skapas en vattendelare (motveck) som ser till att dagvattnet leds runt planområdet yttleds längs med lokalgatan. Dock kan en sänkning av vägen nordväst om planområdet (Segestrandsgratan) eventuellt behövas för att kunna få ut dagvattnet från områdena på ett bra sätt och inte skapa en lågpunkt på lokalgatan norr om Kv Melassen. Om detta krävs eller inte beror på de nya höjderna vägen har. När vattnet har nått Segestrandsgratan kommer det ledas vidare mot gång- och cykelvägen och viadukten under Ystadbanan. Här finns en pump som idag pumpar bort stående vatten från området. Då dess kapacitet är uppnådd kommer vatten ansamlas i viadukten tills nivåer där bräddning ut mot Sege å sker har uppnåtts. Dagvattnet vid större nederbörd når samma lågpunkt redan idag. Topografin i området gör det tekniskt svårt att hitta en annan yttlig avrinningsväg för en nederbörd större än dimensionerande regn.



Förslag till dagvattenhantering: Öppen hantering (gult) och rörmagasin under mark (rött), samt rinnvägar (blå pilar).



Exempel på regnbäddar mellan parkering och gångbana/byggnader.



Schematisk sektion över regnbädd med dränering och rörmagasin.

Föreslagen dagvattenhantering beräknas också kunna rena dagvattnet ner till föroreningshalter under de rekommenderade värdena från NSVA (Svedala kommun har inga egna rekommendationer).

Riktvärdena som baseras på bakgrundshalterna för metaller i Sege å bedöms dock att överskridas en aning men då dessa värden är gamla och kanske inte reflekterar dagens situation i ån och dessutom är väldigt låga jämfört med riktvärden i andra dagvattenutredningar bedöms det godtagbart. Halterna som beräknas i utredningen beror dessutom på exempelvis trafikbelastning i området vilket ger en stor osäkerhet i just metaller. Föroreningsmängderna kommer inte att öka jämfört med innan exploatering med undantag för kväve (N) och krom (Cr). Ökningen av dessa är

dock inom felmarginalen för beräkningarna. Om ytterligare rening läggs till genom exempelvis regnbäddar, brunnfilter eller skelettjordar kommer belastningen vara under riktvärdena från NSVA, komma inom felmarginalen för de flesta metaller jämfört med SLU (2009) och minska jämfört med dagens läge. Indikationen är därmed att en rening ner till rimliga nivåer av föroreningshalter och föroreningsmängder är möjlig inom planområdet och att MKN för recipienter inte kommer påverkas negativt.

Ämne eller Parameter	Riktvärde (µg/l)	Innan exploatering (µg/l)	Efter exploatering utan rening (µg/l)	Efter exploatering med rening (µg/l)
Fosfor (P)	200*	110	<u>190</u>	66,5
Kväve (N)	2 000*	1 300	<u>1 500</u>	900
Bly (Pb)	8* / 0,21**	8,3	<u>11</u>	2,2
Koppar (Cu)	18* / 1,5**	16	<u>24</u>	8,4
Zink (Zn)	75* / 2,7**	50	<u>81</u>	12,15
Kadmium (Cd)	0,4* / 0,02**	0,23	<u>0,52</u>	0,078
Krom (Cr)	10* / 0,82**	4,7	<u>9,2</u>	4,14
Nickel (Ni)	15* / 1,5**	4,4	<u>7,8</u>	1,95
Kvicksilver (Hg)	0,03* / 0,002**	0,025	0,021	0,0042
Suspenderat material (SS)	40 000*	48 000	<u>55 000</u>	11 000
Oljeindex (olja)	500*	250	<u>540</u>	162
Bens(a)pyren (BaP)	0,03*	0,017	<u>0,038</u>	0,0057

* NSVA (2016)

** SLU (2009)

Bild ovan: Föroreningshalter före och efter exploatering samt riktvärden, med eller utan rening. Orange markering indikerar att riktvärdet från NSVA (2016) överskrids och fet text att riktvärdet från SLU (2009) överskrids. Kursiv och understruken text indikerar att värdet efter exploatering överskrider halten innan exploatering.

Ämne eller Parameter	Innan exploatering (kg/år)	Efter exploatering utan rening (kg/år)	Efter exploatering med rening (kg/år)
Fosfor (P)	0,41	<u>1,1</u>	0,39
Kväve (N)	4,9	<u>8,8</u>	<u>5,28</u>
Bly (Pb)	0,031	<u>0,064</u>	0,013
Koppar (Cu)	0,059	<u>0,14</u>	0,049
Zink (Zn)	0,19	<u>0,46</u>	0,069
Kadmium (Cd)	0,00087	<u>0,003</u>	0,00045
Krom (Cr)	0,017	<u>0,052</u>	<u>0,023</u>
Nickel (Ni)	0,017	<u>0,045</u>	0,0113
Kvicksilver (Hg)	0,000092	<u>0,00012</u>	0,000024
Suspenderat material (SS)	180	<u>310</u>	62
Oljeindex (olja)	0,94	<u>3</u>	0,9
Bens(a)pyren (BaP)	0,000064	<u>0,00022</u>	0,000033

Föroreningsmängder före och efter exploatering, med eller utan rening. Kursiv och understruken text indikerar att värdet efter exploatering överskrider mängden innan exploatering.

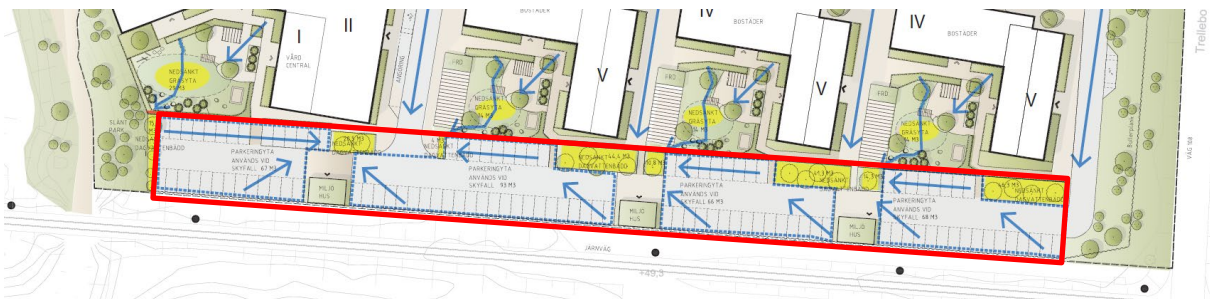
Skyfallshantering

En grov höjdsättning är gjord. Plankartan reglerar att huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata.

Total fördröjningsvolym: 300 m³
Nedsänkt parkeringsyta (12cm): 294 m³.
Nedsänkt gräsyta/regnbädd innergård (20cm): 71 m³.
Totalt 365 m³

Idag står ca 300 m³ vatten inom området under ett 100-årsregn, ett så kallat skyfall, efter att dagvattenssystemet anses vara fullt. För att inte förvärra situationen nedströms krävs att en liknande volym kan fördröjas inom planområdet efter exploatering. Detta är möjligt genom att sänka ned asfaltsytor i söder med fall mot de nedsänkta regnbäddarna norr om. Det är viktigt att höjdsättningen säkerställer en evakueringsväg för skyfall huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata.

Samtidig höjdsättning inom fastigheten och parkeringen behöver i en senare detaljprojektering säkerställas. Detta för att anpassa höjderna för att få till erforderlig skyfallsvolym samtidigt som byggnader säkras och en säker evakuering av skyfallsvatten kan ske vid volymer över den mängd som ska omhändertas inom fastigheten. Evakueringen av skyfallsvatten sker sedan på samma sätt som i dagens läge. Därmed kommer skyfallsvatten ledas ner mot viadukten under järnvägen sydväst om planområdet. Då GC-vägen ligger lägre än fastigheten längs med hela den västra kanten är det svårt att undvika denna naturliga avledning.



Skyfallshantering sker inom parkeringsytorna och de nedsänkta ytorna kring innergårdarna (markerat med rött).

Avfallshantering

Miljöhus placeras i södra delen i anslutning till parkeringsytor och lokalgata. Miljöhusen ska placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer. Dessa ska ha vegetationstäckta tak.

Källsortering av avfall ska kunna tillämpas

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av allmän platsmark - PBL 4 kap 5 §

- NATUR** **Natur.** Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Ytan omfattar område med befintlig slänt i väster.
- GATA** **Gata.** Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Ytan avser en gångväg.

3.2 Användning av kvartersmark – PBL 4 kap 5 §

- B** **Bostäder.** Användningen bostäder avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bestämmelsen omfattar hela kvartersmarken med flerbostadshus, innergårdar, parkeringsytor, lokalgata m.m.
- C₁** **Centrum.** 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. I detta fall är användningen avgränsat till den västra delen av planområdet och reglerat till bottenvåning och andra våning och avser i första hand en vårdcentral som inriktar mot enklare former av vård/hälsovård d.v.s. öppenvård samt en familjecentral (ex mödrahälsovård, barnhälsovård, öppen förskola).

3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande - PBL 4 kap 11 §

-  **Marken får inte föreses med byggnad.** Syftet med planbestämmelsen är att motverka att byggnader uppförs. Ytan fungerar även som skyddsavstånd jämfört mot risker för transport av farligt gods längs järnvägen och Länsväg 108 samt som skyfallsyta i söder vid parkeringsplatser.
- ö₁** **Marken får enbart föreses med komplementbyggnad.** Syftet med planbestämmelsen är att primärt möjliggöra miljöhus med en nockhöjd på högst 3,5 meter.
- ö₂** **Marken får endast föreses med komplementbyggnad, balkonger och uteplats.** Planbestämmelsen reglerar att ovanstående tillåts inom markytan i anslutning till byggnader och innergårdar.

Höjd på byggnadsverk - PBL 4 kap 11 §

- h_x** **Högsta nockhöjd i meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjden på byggnadsverk inom angivet område.

Markens anordnande och vegetation - PBL 4 kap 13 §

- n₁** **Parkering ska anordnas.** Bestämmelsen reglerar att parkering ska finnas ut mot järnvägen och delar av infartsgata.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar - PBL 4 kap 18 §

- g₁** Markreservat för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning ska finnas för in/utfart, pakeringsplats, skyddsåtgärder jämt mot buller och risk.

Skydd mot störningar - PBL 4 kap 12 §

- m₁** Bullerskydd med en höjd av 2,5 meter över järnvägspårens marknivå ska finnas. Åtgärden ska finnas för att reducera buller från järnväg.
- m₂** Bullerskydd med en höjd av 2.5 meter över omgivande marknivå ska finnas. Åtgärden ska finnas för att reducera buller från järnväg och Länsväg 108.
- m₃** Mur eller vall som är minst 0,3 meter högre än vägbanan för Länsväg 108. Kompletteras med vägräcke som ska uppföras längs med vägen om mur uppförs. Åtgärden ska finnas jämt mot risk för urspärning av farligt gods längs vägen.

Takvinkel - PBL 4 kap 11 §

- o₁** Minsta takvinkel är 25 grader. Reglerar takvinkel (sadeltak) för byggnaderna.
- o₂** Största takvinkel är 35 grader. Reglerar takvinkel (sadeltak) för byggnaderna.
- o₃** Största takvinkel är 10 grader. Reglerar att taken inte blir helt platta och heller ej sadeltak.

Utformning - PBL 4 kap 11 §

- f₂** Burspråk, balkonger och andra byggnadsdelar får från 4,7 meters höjd och uppåt sticka ut 1 meter över gata. Reglerar hur mycket dessa får kraga ut över allmän plats.

Utnyttjandegrad- PBL 4 kap 11 §

- e₁** Största byggnadsarea är 60 m². Reglerar största byggnadsarea av komplementbyggnad (miljöhus).
- e₂** Största byggnadsarea är 120 m². Reglerar största byggnadsarea av komplementbyggnad (miljöhus).

Byggnaders användning - PBL 4 kap 11 §

- s₁** För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Åtgärden ska finnas där riktvärdet för ekvivalent buller vid fasad överskrids. För att minska bullerstörningar.

3.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk - PBL 4 kap 16

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter. Reglerar högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad till 3,5 meter.

Skydd mot störningar - PBL 4 kap 16

Fasader ska utföras mot järnväg och Länsväg 108 så att riktvärdena för trafikbuller ej överskrids. Åtgärder ska göras där riktvärdet för trafikbuller överskrids.

Uteplatser i anslutning till bostadsbyggnad ska placeras eller utformas så att gällande riktvärden inte överstigs. Gemensamma uteplatser i bullerskyddade lägen ska anordnas om gällande riktvärden för buller inte kan hållas på balkonger.

Planbestämmelsen behövs för att riktvärdet för buller kring uteplats överskrids.

Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata. Åtgärden behövs som skydd mot skyfall/översvämning.

Utformning - PBL 4 kap 16

Komplementbyggnad ska utformas med vegetationstäckta tak. Komplement till dagvattenhanteringen och förstärker de gröna värdena.

Fasader ska huvudsakligen utföras i tegel, puts, trä eller skiffer. Krav på huvudsakligt fasadmaterial.

Utförande - PBL 4 kap 16

Utrymningsvägar ska finnas mot väster och norr. Bestämmelse behövs jämt mot risker för transport av farligt gods längs riksvägen i öster och järnvägen i söder.

Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark. Bestämmelse behövs jämt mot risker för transport av farligt gods längs riksvägen och järnvägen.

Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig. Åtgärd för att begränsa andelen hårdgjord yta och minska mängden dagvatten.

Villkor för startbesked - PBL 4 kap 16

Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder förrän bullerskyddsplank mot järnväg uppförts.

Planbestämmelse ställer krav på att bullerskyddsåtgärder i form av plank byggs före byggnation.

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföroreningar har avhjälpits. Planbestämmelsen säkerställer att mark är sanerad före nybyggnation.

3.5 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Mark och utrymmesförvärv

Området omfattar del av fastigheterna Svedala 25:18, Svedala 1:7 och Svedala 300:1. Svedala 25:18 och Svedala 1:7 ägs av Svedala kommun medan Svedala 300:1 ägs av Trafikverket.

Kommunens avser att genom särskilt överlåtelseavtal med Trafikverket förvärva den mark på fastigheten Svedala 300:1 som planläggs, både som allmän plats och kvartersmark.

Skyldighet till inlösen

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 13–15 §§.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Den mark inom planområdet som är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering tillföras den av Svedala kommunägda gatu- och parkmarksfastigheten Svedala 25:18. Kvartersmarken ska enligt markanvisningsavtalet fastighetsbildas så att kvartersmarken utgör en egen registerfastighet. Inom fastigheten finns därefter möjlighet för exploatören att fastighetsbilda mindre lämpliga fastigheter motsvarande detaljplanens indelning i byggnadskvarter. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning fortsatt vara lämpliga för sina ändamål.

För att uppfylla kommunens parkeringsstrategi ska del av den mark som utgör kvartersmark-parkering i detaljplan norr om planområdet, "Detaljplan för del av Svedala 25:18, m.fl. Bovieran, genom fastighetsreglering överföras till den nya kvartersmarksfastigheten.

Det ankommer på Svedala kommun/berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av eventuell gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Rättigheter

Planområdet omfattar inga kända rättigheter.

Avtalsservitut för spillvattenledning till förmån för fastigheten Svedala 25:18 ska vid fastighetsbildningen förordnas att fortsatt gälla till förmån för Svedala 25:18.

Nytt servitut ska inrättas för kommunal dagvattenledning inom planområdet.

Ledningsrätt med mera

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut kan tas av ledningshavaren.

4.3 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt vatten och spillvatten. Allmänna gator ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar. Allmänna VA och dagvattenledningar ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar.

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

- GATA (allmän gångväg)
- NATUR (slänt) för att ta höjd för nivåskillnader.
- Anslutningar för vatten- och dagvatten.

Tekniska åtgärder inom planområde

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

Exploatören bekostar erforderliga dagvatten- och skyfallsåtgärder som behövs för planens genomförande.

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

Förlorade natur- och kulturvärden för den tidigare naturgräsplanen ska kompenseras vegetationstäkta tak på komplementbyggnader, bullerskyddsåtgärder mot järnväg och Länsväg 108 samt föreslagen dagvatten- och skyfallhantering 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. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan. Inom planområdet ska det finnas körvägar och uppställningsplatser för bärbar stegutrustning.

Exploatören ansvarar och bekostar masshantering.

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

4.4 Ekonomiska frågor

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatör i enighet med tecknat planavtal.

Inlösen, ersättning

Markupplåtelse av den mark som planläggs, både allmän plats och kvartersmark, på fastigheten Svedala 300:1 avses förvärvas av Trafikverket genom särskilt överlåtelseavtal.

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 behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningshavare ska hanteras och bekostas av exploatören. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för gemensamma anläggningar inom kvartersmarken såsom exempelvis gator, bullerskydd, parkeringar, miljöhus och grönytor. 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.

Kostnaderna för anläggningsförrättning åläggs exploatören.

Drift av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll för allmän plats samt för vatten och spillvatten. Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras enligt beslutad taxa.

4.5 Organisatoriska åtgärder

Markanvisningsavtal

Markanvisningsprocessen har inletts under planarbetet. Markanvisningsavtal finns tecknat med exploatör som ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av kvartersmarken inom en viss tid. Överlåtelseavtal kommer att träffas efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt att nödvändiga allmänna anläggningar har byggts ut.

Tidplan

Samråd: Juni 2024
Granskning: Nov 2024
Antagande: Feb 2025

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för fastigheter

Svedala 25:18

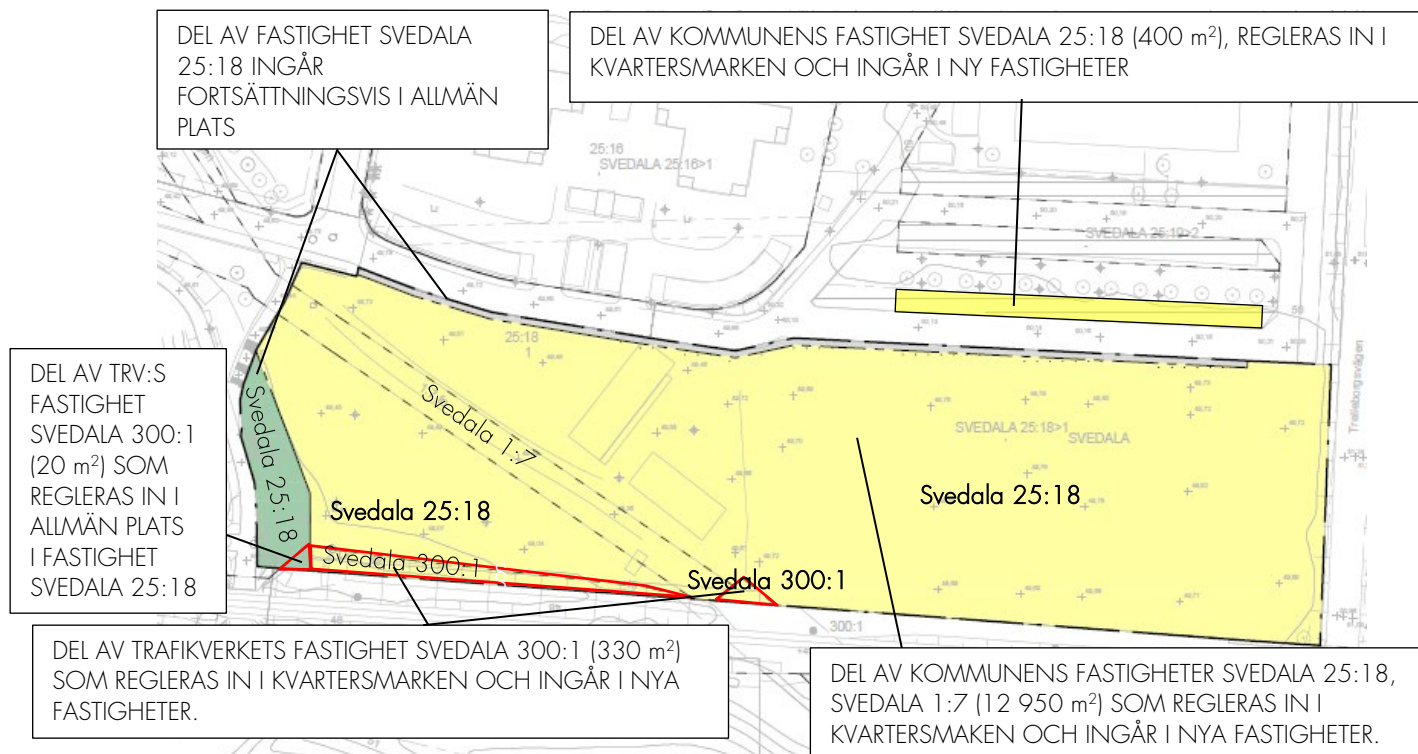
Fastigheten ägs av Svedala kommun. Mark som utgör kvartersmark kommer att avstyckas och tillsammans med övrig planlagd kvartersmark fastighetsbildas till en egen registerfastighet. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. För att uppfylla kommunens parkeringsstrategi ska en del av den mark som utgör kvartersmark parkering i detaljplan norr om planområdet, "Detaljplan för del av Svedala 25:18, m.fl. Bovieran, genom fastighetsreglering överföras till den nya kvartersmarksfastigheten.

Svedala 1:7

Fastigheten ägs av Svedala kommun. Berörd mark kommer att avstyckas och tillsammans med övrig planlagd kvartersmark fastighetsbildas till en egen registerfastighet. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken.

Svedala 300:1

Fastigheten ägs av Trafikverket. Mark som utgör kvartersmark kommer att avstyckas och tillsammans med övrig planlagd kvartersmark fastighetsbildas till en egen registerfastighet. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. Del av Svedala 300:1 som i planen är utlagd som allmän plats kommer att genom fastighetsreglering tillföras den av Svedala kommunägda gatu- och parkmarksfastigheten Svedala 25:18.



Konsekvenser för del av fastigheterna Svedala 25:18 och Svedala 1:7 med areor i kvadratmeter i ritning.

Fastigheter som påverkas är del av de kommunalägda fastigheterna **Svedala 25:18** och **Svedala 1:7** samt Trafikverks fastighet **Svedala 300:1**.

Kvartersmark:



Mark som regleras in i nya fastighet-/er (Kvartersmark)



Trafikverkets fastighet Svedala 300:1 som regleras in i kvartersmarken.

Allmän platsmark:



Ingår fortsättningsvis i Svedala 25:18



Ingår fortsättningsvis i Svedala 25:18



Trafikverkets fastighet Svedala 300:1 som regleras in i Svedala 25:18

Konsekvenser för rättigheter

Planen omfattar inga kända rättigheter.

Avtalsservitut för spillvattenledning till förmån för fastigheten Svedala 25:18 ska vid fastighetsbildningen förordnas att fortsatt gälla till förmån för Svedala 25:18.

Nytt servitut ska inrättas för kommunal dagvattenledning inom planområdet.

5.2 Miljö

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.

Planförslaget är en förtätning i ianspråktagen mark i ett läge där inga omfattande utbyggnader av infrastruktur krävs, är god hushållning med mark och resurser. Detaljplanen genomförande medför små negativa konsekvenser med ökade biltransporter samt med borttagande av grönyta som visserligen ersätts till viss del. Men dessa konsekvenser bedöms inte som betydande. Åtgärder och kompensationer går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser. Dagvattnet omhändertas i öppna lösningar med regnbäddar, svackdiken, nedsänkta ytor och rörmagasin, vilka förbättrar reningsgraden jämfört med idag. Ny bebyggelse utformas resurseffektivt och med service som ett komplement till området. Komplementbyggnader får vegetationstäckta tak. Åtgärder som bullerskyddsåtgärder, skydd mot urspårning av farligt gods, hårdgöringsgrad m.m. och förslag om kompensationsåtgärder stärker detaljplanens positiva konsekvenser.

Strandskydd

Ca 50 meter utanför planområdet (i söder) finns ett strandskyddsområde till Sege ån. Denna gäller endast söder om järnvägen utmed Sege å då den är upphävd norr om järnvägen genom en

generell översyn från 1996. Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt, men ianspråktaget och delvis hårdgjort.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer slutligen att avledas till Sege å som är huvudrecipient inom sträckan Spångholmsbäcken-Böringesjön.

Med föreslagen dagvattenhantering med regnbäddar, diken, nersänkta innergårdar och rörmagasin på kvartersmark uppnås ett ambitiöst mål avseende fördröjning, vilket i jämförelse med befintliga förhållande markant reducerar dagvattenflödena ut från planområdet. Fördröjning sker även med vegetationstäckta tak på komplementbyggnader.

Dikningsföretag

Planområdet ligger i sydväst inom båtnadsområdet för dikningsföretaget Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.

Dikningsföretaget har tidigare omprövats (Mål nr M3666 eller 531-8350-2019) och har efter detta ett utsläppskrav på 1,5 l/(s·ha). Området är redan ianspråktaget och innebär bättre flödesförhållanden för dikningsföretaget.

Dikningsföretaget bedöms av ovanstående anledningar inte påverkas av föreslagen exploatering.

Markföroreningar

Området är delvis förorenat baserat på utförd markmiljöundersökning. I fyllning inom grusparkeringen har föroreningar av tungmetaller och PAH påvisats i tre punkter. Inom fotbollsplanen har kobolt och nickel påvisats i halter över riktvärdet för känslig mark i översta lagret naturlig mark av lermorän i två punkter. Övriga 23 jordprov uppfyller känslig markanvändning och 10 av dessa även riktvärden för mindre än ringa risk. Kvicksilver har dock högre detektionsgräns än riktvärdet för mindre än ringa risk. Inför planerad nybyggnation inom fastigheten bör den förorenade jorden, i halter över riktvärdet för känslig mark saneras. Eventuellt behöver kompletterande undersökningar utföras innan saneringen påbörjas för att avgöra föroreningens utbredning i plan och djup. Alternativt kan saneringen påbörjas inom kända områden med förorening och att den kända förorenade jorden grävs bort. När all förorenad jord grävts bort skall prover uttas av schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att all förorenad jord tagits bort. Därefter kan en vanlig markentreprenad inom området utföras.

Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet.

Jord klassad som mindre än ringa risk kan fritt återanvändas.

Det bedöms ej finnas några risker för grundvatten, brunnar eller ytvatten till följd av den eventuella föroreningssituationen inom området.

I detaljplanen är startbesked villkorat med att markföroreningarna ska vara avhjälpda.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna i hög utsträckning för befintlig bebyggelse. Planområdet ligger ganska centralt, nära kollektivtrafik med både buss och tåg med möjlighet till pendling och även för att nyttja cykel. En del personal och

besökare till centrumverksamheten bedöms dock vara bilburna. Att långsiktigt arbeta med att skapa förutsättningar för ett förändrat färdmedelsval till förmån för ökade andelar gång, cykel och kollektivtrafik är central i sammanhanget.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Segeå som är slutlig recipient.

Dagvattenhantering beräknas kunna rena dagvattnet ner till föroreningshalter under de rekommenderade värdena från NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB), Svedala kommun har inga egna rekommendationer.

Riktvärdena som baseras på bakgrundshalterna för metaller i Sege å kommer dock att överskridas en aning men då dessa värden är gamla och kanske inte reflekterar dagens situation i ån och dessutom är väldigt låga jämfört med riktvärden i andra dagvattenutredningar är detta godtagbart. Halterna som beräknas i utredningen beror dessutom på exempelvis trafikbelastning i området vilket ger en stor osäkerhet i just metaller. Föroreningsmängderna kommer inte att öka jämfört med innan exploatering med undantag för kväve (N) och krom (Cr). Ökningen av dessa är dock inom felmarginalen för beräkningarna och är godtagbart. Om ytterligare rening läggs till genom exempelvis regnbäddar, brunnsfilter eller skelettjordar kommer belastningen vara under riktvärdena från NSVA, komma inom felmarginalen för de flesta metaller jämfört med SLU (Sveriges Lantbruksuniversitet 2009) och minska jämfört med dagens läge. Indikationen är därmed att en rening ner till rimliga nivåer av föroreningshalter och föroreningsmängder är möjlig inom planområdet och att miljökvalitetsnormer för vatten för recipienter inte kommer äventyras.

5.4 Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller och spårtrafikbuller

Ljudnivå uteplats

Riktvärdena för väg- och järnvägrafikbuller för uteplatser och balkonger är 50 dBA i ekvivalentnivån och 70 dBA i max-nivån. Dessa riktvärden klaras inte vid någon av fasaderna. Om man bygger uteplatser/balkonger bör man enligt Boverket ha tillgång till en uteplats/balkong som klarar riktvärdena. Om man har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det alltså att en av dessa klarar riktvärdena, till exempel vid en gemensam uteplats.

Ljudnivå utomhus vid fasad

Riktvärdet vid fasad på större bostäder, 60 dBA för ekvivalent ljudnivå, klaras vid merparten av de nyplanerade bostädernas fasader, mest utsatta är gavlarna mot Ystadbanan och de östra fasaderna. Vid dessa klaras dock riktvärdet för bostäder som är högst 35 m² stora där riktvärdet är 65 dBA.

Där riktvärdet överskrids, bör man vid baksidan av huset klara 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå nattetid. Bostaden bör då vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot denna sida.

Ljudnivå inomhus (befintlig bebyggelse)

Ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse påverkas inte av ljudnivåerna från den nyalstrade trafiken till och från de nyplanerade bostäderna eftersom trafiktillskottet är marginellt jämfört med den övriga trafiken i närområdet.

Risker för olyckor (farligt gods m m)

Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-08-25 har utrett riskerna med farligt gods på Ystadbanan samt på Länsväg 108. Utredningen syftar till att beskriva hur hänsyn till risker för hälsa och säkerhet kan visas i detaljplanen med utgångspunkt att det i planområdet planeras för bostäder, vilket beaktas som känslig verksamhet.

I planförslaget ligger bostäderna ca 30 meter från transportled för farligt gods d.v.s. Länsväg 108 och Ystadbanan. Utifrån ska detaljplanen föreslås med åtgärder ut mot Länsväg 108 och rekommenderade åtgärder för friskluftsintag och evakueringsväg, vilket studerats i riskutredningen. En sammanfattning kring detta finns i kap 6 och föreslagna åtgärder redovisas i kap 2 i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk

Med föreslagna översvämningsytor på parkeringsytorna i söder inom kvartersmarken samt att detaljplanen reglerar att huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata, vilket gör att bebyggelsen skyddas mot större regnmängder.

Elektromagnetiska fält

I anslutning till järnvägens kontaktledning kan fältstyrkan när ett tåg passerar uppgå till ungefär 10 μT . På 20 meters avstånd från ledningen har fältstyrkan minskat till mellan 0,3–1 μT . När det inte finns något tåg i den närmaste sektionen, men det passerar ström som matar tåg längre bort på linjen, alstras magnetfält med lägre fältstyrka. Magnetfältet är då på 20 meters avstånd mellan 0,05–0,3 μT , vilket är av samma storleksordning som i en normal bostad.

Det finns inga fastställda riktvärden, men 0,1–0,2 μT motsvarar normal bakgrund från elnätet och 0,3 μT anses i nuläget vara en rimlig övre nivå. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger som närmast ca 30 meter från järnvägens kontaktledningsstolpar. Enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter är ett sådant avstånd tillräckligt

5.5 Natur- och kulturmiljö

Grönområde

Den före detta naturgräsplan i östra halvan av planområdet kommer att avvecklas i samband med planförslaget. Denna har dock ersatts med en ny nere vid Aggarpsskolan i södra Svedala och idrottsverksamheten har således flyttats med.

I söder finns en oxelhäck samt mindre vegetation utmed järnvägen som kommer att avverkas.



Häckar utmed järnväg.



F.d. naturgräsplan.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den särskilt värdefulla kulturmiljön Svedala i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Planområdet berör inte några av de specifika objekt som skyddas. Idrottsverksamheten flyttas till området vid Aggarpsskolan.

Planförslaget hamnar inte i konflikt med det område som Länsstyrelsens pekat ut som kulturmiljöstråk Grevebanan Malmö-Ystad järnväg (Ystadbanan).

Lindholmsvägens historiska sträckning är sedan tidigare påverkad av befintlig bebyggelse och har förlorat sin betydelse.

Landskapsbild/stadsbild

Sammanfattningsvis bedöms de negativa effekterna som små. Området är sedan tidigare ianspråktagat som grusparkering och fotbollsplan med idrottsverksamhet. Påverkan på landskapsbild-/stadsbilden är av mycket lokal karaktär, och då hänsyn vid utformningen av planförslaget har tagits till naturliga avgränsningar samt befintlig karaktär i närområdet. Ingen påverkan sker på kulturmiljövärdena i området. Planförslaget bedöms medföra små till obetydliga negativa konsekvenser för landskapsbild-/stadsbilden och kulturmiljö.

5.6 Riksintresse

Riksintresse för järnväg

Planområdet ligger ca 30 meter från riksintresse för kommunikation för järnväg (Ystadbanan), enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Anläggningar av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Denna påverkas ej av planförslaget.

5.7 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Föreslagen bebyggelse med lägenheter och centrumverksamhet bidrar till en förtätning i Svedala tätort. Med det någorlunda centrala läget är tillgången på offentlig och kommersiell service god i närområdet och med planförslaget får det ett extra tillskott.

Föreslagen bebyggelse med ca 120 lägenheter kommer att ca 240 nya boende att bo i de nya flerbostadshusen, samt ett antal verksamma personer i det västra flerbostadshuset där vårdcentral

och familjecentral finns. Dessa siffror är ännu inte helt fastställda då upplåtelseformen och verksamhetens personalantal inte än är bestämt.

- Flerbostadshus: 2,0 boende/lägenhet

Barnperspektivet

För planområdet anses det inte vara relevant att utföra en separat barnkonsekvensanalys. I stället görs en bedömning av planförslaget konsekvenser för barnperspektivet.

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

För området finns trygga skolvägar med separata gång- och cykelvägar. Området har bra förbindelse med befintligt gång- och cykelvägnät mot centrum, tågstation, regionbusshållplatser, skolor, idrott och grönsåk. Nils Fredrikssons gymnasium angränsar till planområdet och Skola och förskola finns inom 500 meter från planområdet. Tågstation finns mindre ca 800 meters gångavstånd och hållplatser för regionbussar finns i nära anslutning till planområdet. I nära anslutning till planområdet ligger Sege å med grönsåk strax söder om Ystadbanan, samt intilliggande Segestrandsparken med grönska och lekplats. Planförslaget möjliggör dessutom gröna innergårdar för lek.

Den typ av bostäder som avses i detaljplanen bidrar till att bostadsutbudet blir mer varierat i Svedala tätort. Boendetyper erbjuder ett alternativ för dem som har kommit upp i ålder men som väljer att bo kvar i t.ex. villor och radhus, unga o.s.v. så att flyttkedjor kan skapas. I och med det centrala läget är tillgången på offentlig och kommersiell service god i närområdet.

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

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

En exploatering med nya bostäder samt service i det aktuella området innebär att en del av Svedala tätort som idag till viss del kan ses som ödsligt befolkas, vilket ger mer liv och rörelse i området jämfört med idag.

Service i form av vård kan under dagtid även öka tryggheten för de boende.

5.8 Trafik

Föreslagen exploatering antas alstra cirka 800 fordon/dygn. Sockerbruksgatan och Segestrandsgatan belastas idag med trafik till och från kvarteren Brf Disponentparken och Bovieran med ca 400 fordon/dygn tillsammans.

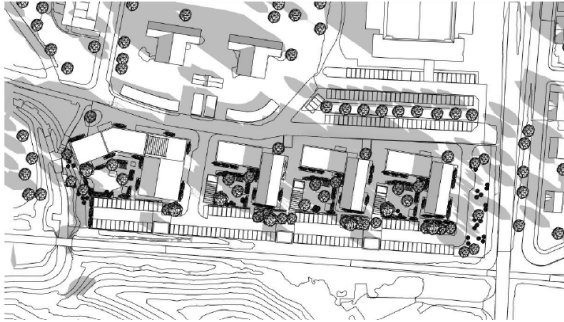
Tidigare har planområdet haft trafik i samband med idrottsverksamheten i området samt en viss mängd även idag till grusparkeringen då denna nyttjas som parkeringsyta och bilbingo (periodvis).

Trafiken från Kv Melassen, Disponentparken och Bovieran kommer fördela sig främst på Sockerbruksgatans ca 70 % och 30 % via Segestrandsgatan. De flesta antas alltså köra vidare norrut till Börringevägen. Föreslagen exploatering ger en viss trafikökning på intilliggande gator.

5.9 Annat

Dagsljus och skugga

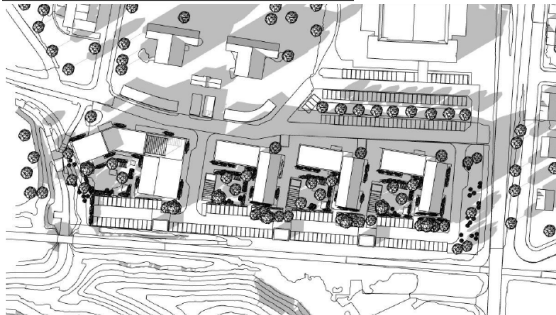
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats av Liljewall arkitekter. Studierna visar skuggors utbredning dels vid vår- och höstdagsjämning (21, 22 mars resp. sept.) kl. 09, 12, 16, dels sommarsolstånd (20 juni) kl. 09, 12, 16 och 19. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte skugga intilliggande befintlig bostadsbebyggelses uteplatser.



Vår- och höstdagsjämning kl. 09



Vår- och höstdagsjämning kl. 12



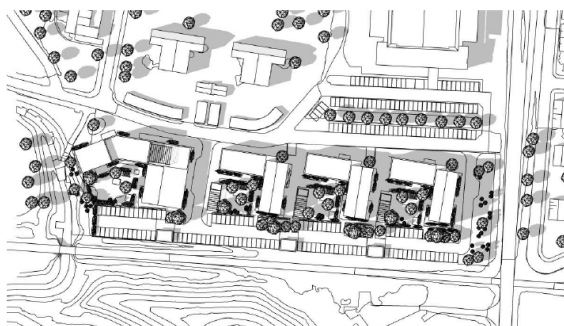
Vår- och höstdagsjämning kl. 16



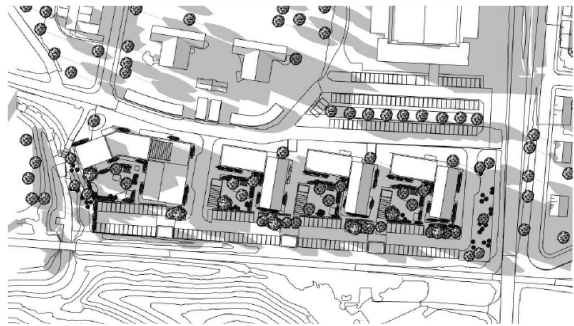
Midsommar kl. 09



Midsommar kl. 12



Midsommar kl. 16



Midsommar kl. 19

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunal

Detaljplaner

Planområdet omfattas i öster ut mot Länsväg 108 av "förslag till ändring av stadsplanen för kv. Astern, Kristallen och Melassen i Svedala, Köping, Malmöhus län" (Dp 27), lagakraftvunnen 1961-03-21. Området är i denna planlagt som "mark som icke får bebyggas" som var aktuellt vid byggnation av Riksvägen.

Den ursprungliga omfattningen av detaljplanen har reducerats och tappat sitt syfte i vissa delar. Detaljplanen för Kv Melassen har en likvärdig planbestämmelse i denna avgränsning.

För en remsa i sydvästra delen av planområdet som angränsar till Ystadbanan gäller "Förslag till OMRÅDESBESTÄMMELSER för NORRA TEGELBRUKSOMRÅDET i Svedala tätort, Svedala kommun, Skåne län" (OB 121), lagakraftvunnen 2002-08-31. Området är planlagt med markanvändningen T2 d.v.s. som skall reserveras för en framtida utbyggnad av järnväg med dubbelspår med erforderligt skyddsavstånd

Intentionen har ännu ej förverkligats och kan dessutom lösas inom intilliggande detaljplan för järnvägsområdet.

Planförslaget ersätter del av gällande detaljplaner.

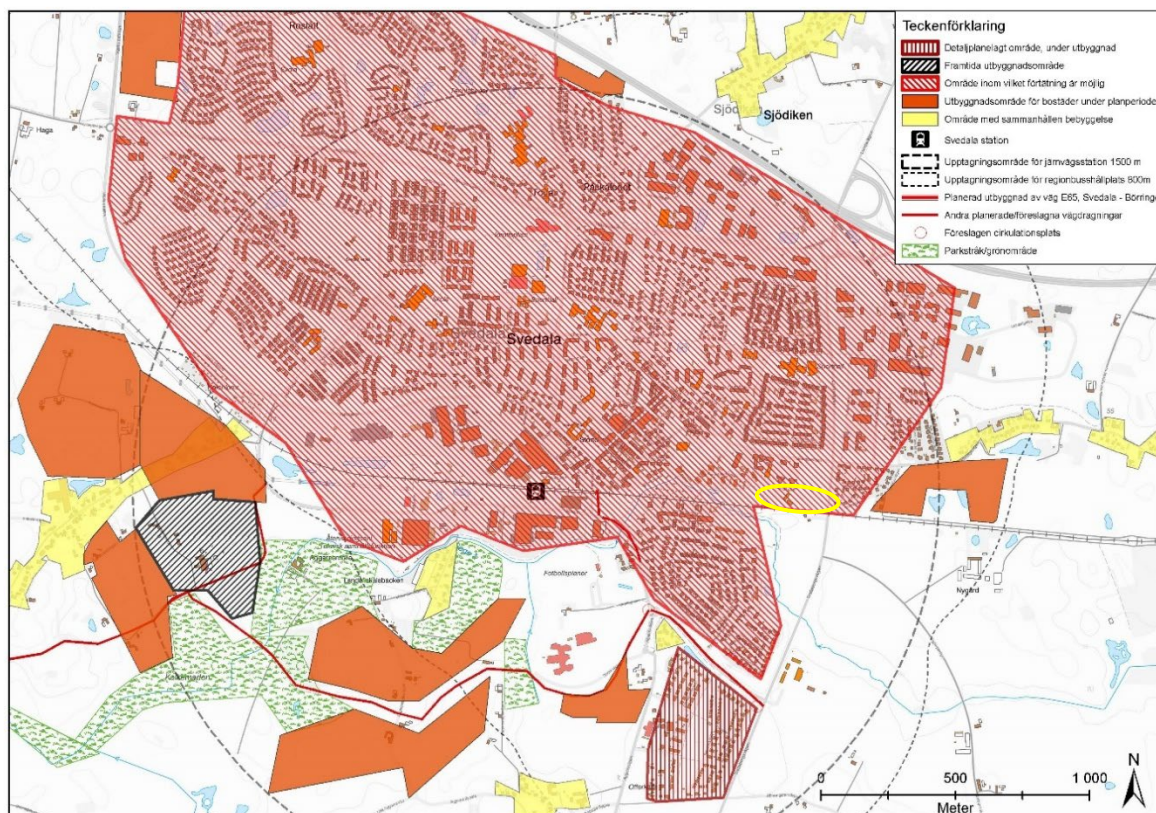


Planområdet är ej detaljplanlagt, men planförslaget berörs av områdesbestämmelser i söder (OB 121) i lila färg, samt detaljplan nr 27 i öster i grön färg.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad i och överensstämmer med markanvändningen i kommunens översiktsplan d.v.s. "Översiktsplan för Svedala 2018" som vann laga kraft 11 mars 2020. Planområdet är utpekad som område för möjlig förtätning, som bl.a. omfattar bostäder m.m.

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



Planområdet (gul ring) utpekats som "område inom vilket förtätning är möjlig.

6.2 Regionala

Regionplan för Skåne

I Strukturförordningen till Regionplan för Skåne 2022–2040 utpekats angränsande Länsväg 108 som ett viktigt regionalt transportinfrastrukturstråk.

6.3 Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer - järnväg

Planområdet ligger ca 30 meter från riksintresse för järnväg, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Denna avser Ystadbanan som är en 63 kilometer lång normalspårig järnväg som går mellan Malmö och Ystad. Egentligen är Ystadbanan sträckan till Ystad från Lockarp, där den ansluter till Kontinentalbanan, vilket är 55 kilometer. Banan trafikeras av Skånetrafikens lokaltåg d.v.s. Pågatågen samt Green Cargos godståg på.

Anläggningar av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

6.4 Hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom tätorten och detaljplanen berör inte hushållningen med naturresurser enligt 3 kap 4§ miljöbalken.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Strategisk planeringsenhetens beräkningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Vatten

Planområdet ligger inom Sege åns avrinningsområde och avrinner naturligt till del av vattendraget Sege å: Spångholmsbäcken–Böringesjön (SE615640-133329). Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status främst på grund av övergödning, vilket indikeras av höga halter näringsämnen. För parametern Näringsämnen har Sege å fått status dålig pga. för höga halter av fosfor. Bedömningen i VISS är att utgående vatten till Sege å bör vara 48 µg totalfosfor/liter för att uppnå god status.

Åns hydrologi och morfologi är även påverkad av mänsklig aktivitet i form av rätning och rensning. Andra parametrar som påverkar vattenkvaliteten i ån är för höga halter av särskilt förorenade ämnen; ammoniak, diklofenak och nitrat. Den ekologiska statusen för ån bedöms idag som otillfredsställande, enligt miljökvalitetsnormen ska God ekologisk status uppnås till år 2027 och för några kvalitetsfaktorer 2033.

Sege å uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten på grund av atmosfäriskt nedfall. Det bedöms idag vara tekniskt omöjligt att åtgärda detta men de nuvarande halterna får inte öka. PFOS har uppmätts i för höga halter till följd av läckage främst från brandövningsplatser i närheten av ån. Enligt miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten ska God kemisk status uppnås, med undantag för följande ämnen:

- Bromerad difenyleter – mindre stränga krav
- Kviksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav
- PFOS – senare målår (2027)

Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

6.6 Miljö

Strandskydd

Sydväst om planområdet ligger ett område för strandskydd från Sege ån. Detta är sedan tidigare upphävt (7 kap. 13–18 §§ MB) i gällande angränsande detaljplan. Planområdet är sedan tidigare inte planlagt och därmed återinträder inte strandskyddet.



Strandskydd från Sege ån (i rött), upphävt norr om Ystadbanan. Planområdet i gul färg.

Biotopskydd

Området omfattas inte av biotopskydd enligt 7 kap 10 § MB.

Tillståndsprövning och dispenser

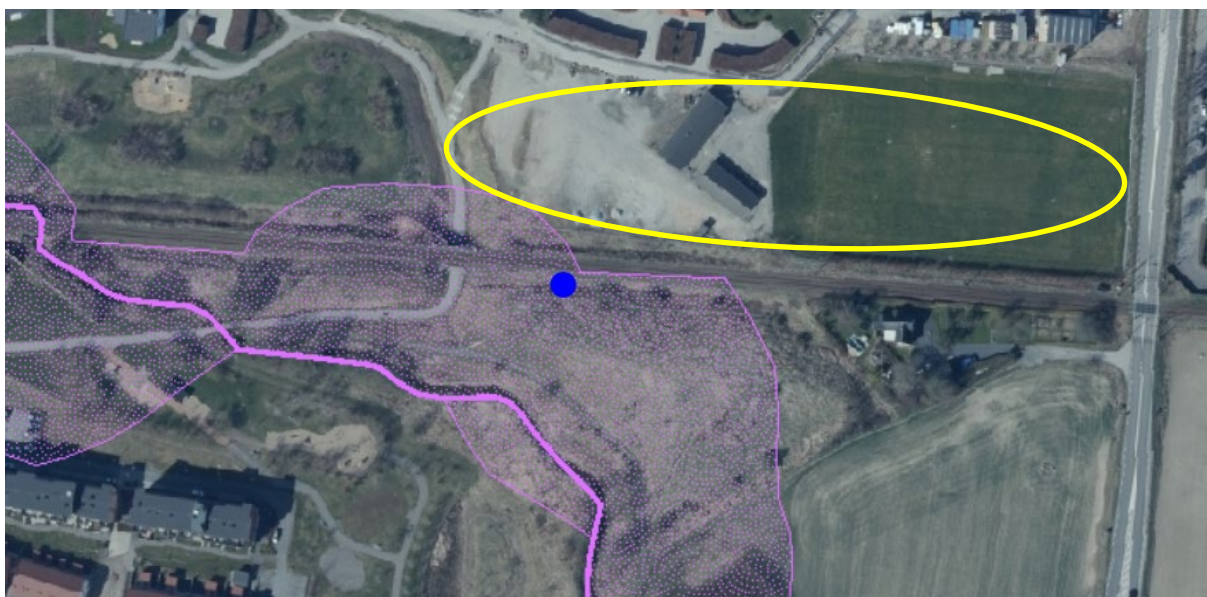
För planområdet erfordras inga tillståndsprövningar eller dispenser.

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

Dikningsföretag

Planområdet angränsar i sydväst till dikningsföretaget Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala med flera med båtadsområde från 1901. Denna har sedan tidigare omprövats.



Angränsande dikningsföretag i sydväst med båtadsområde i rosa färg. Sege ån i röd heldragen tjock linje.

6.7 Hälsa och säkerhet

Buller från väg och spårtrafik

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.

Riktvärden för buller från väg och spårtrafik

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå 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)

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

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

De prognosticerade tågtrafikmängderna för 2040 har hämtats från Trafikverkets hemsida. För bullerberäkningarna har den prognosticerade trafiken samt den skyltade hastigheten använts.

Tågtyp	Totallängd/dygn	Maxlängd tåg	Hastighet
Godståg	1 260 m	630 m	100 km/h
X61	12 362 m	150 m	160 km/h

Risk för olyckor

För flerbostadshus beläget närmare farligt godsled än 150 meter eller för småhus beläget närmare farlig godsled än 70 meter krävs en riskanalys. Bebyggelsen i planförslaget ligger ca 30 meter från en transportled för farligt gods (Ystadbanan och Länsväg 108) som anges i Länsstyrelsens riskpolicy.

Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-08-25 har utrett riskerna med farligt gods på Ystadbanan samt på Länsväg 108. Utredningen syftar till att beskriva hur hänsyn till risker för hälsa och säkerhet kan visas i detaljplanen.

Följande scenarier har riskutredningen tagit fram, beroende på disposition av planförslaget:

Utan åtgärder mot väg 108 och Ystadbanan:

Bostäder kan uppföras på 40 meters avstånd från väg 108 och 30 meters avstånd från Ystadbanan. Avstånd mäts till närmsta väggkant alternativt närmsta spår. Fri placering av balkonger.

Med åtgärd mot väg 108 och Ystadbanan:

Bostäder kan uppföras på 20 meters avstånd från väg 108 och 20 meters avstånd från Ystadbanan givet att åtgärder enligt åtgärder nedan. Avstånd mäts till närmsta väggkant alternativt närmsta spår. Avståndet på 20 meter används för att undvika att byggnader behöver förses med brandskyddade fasader samt att det inte ska finnas begränsningar gällande placering av balkonger.

Åtgärder:

Med åtgärd avses en vall, mur eller annan konstruktion som säkerställer att avåkande lastbilar och urspårade tåg stannar när vägen/järnvägen.

- Mot Ystadbanan krävs en vall med en höjd på 2 meter och en bredd på 6 meter eller annan konstruktion med motsvarande funktion.
- Mot väg 108 går det med en enklare lösning t.ex. ett räcke i kombination med en mur eller vall som är minst 0,3 meter högre än vägbanan, alternativt i kombination med ett tråg/dike som är nedsänkt minst 0,3 meter i förhållande till vägbanan.
- Tråg eller diken som bör ha en bredd på minst 3,0 meter.
- En vall mellan vägbanan och planområdet som är minst 1 meter hög och 3 meter bred.

I hela planområdet rekommenderas ytterligare åtgärder för att begränsa skador vid en olycka med farligt gods:

- Friskluftsintag bör placeras så högt som möjligt, minst 8 meter ovan mark.
- Det bör finnas evakueringsmöjlighet i riktning bort från väg och järnväg (väster- och norrut).

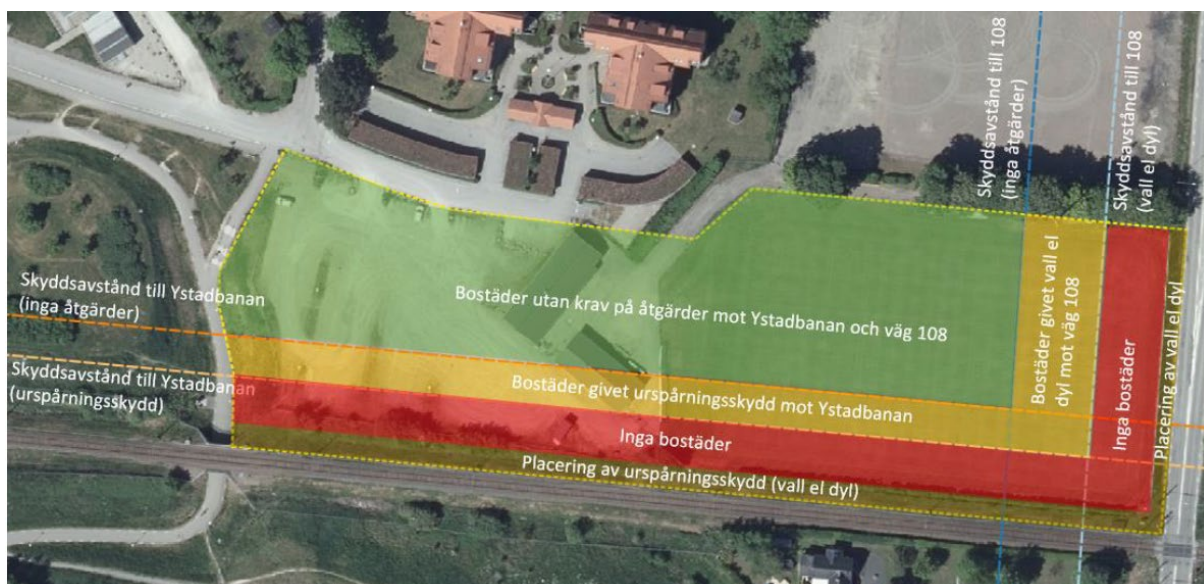
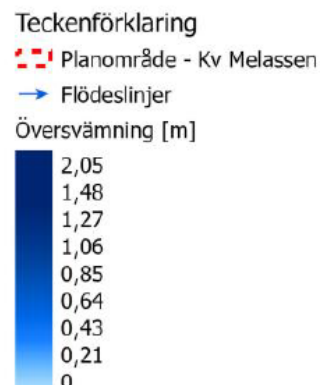


Illustration av möjlig disponering av planområdet givet olika säkerhetsåtgärder.

Risk för översvämning

En analys av planområdets möjlighet att hantera ett skyfall har utförts med hjälp av Scalgo Live. Detaljplanen tillhör idag det befintliga ledningsnätet i Svedala. Dessa ledningar kan därmed antas ta hand om en del av det vatten som ansamlas inom planområdet under ett skyfall. Skyfall antas motsvara ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet. Antaget en klimatfaktor på 1,25 enligt P110 motsvarar denna händelse en volym på 68 mm. Ledningarna som planområdet ska kopplas till lades 1969 och har i utredningen bedömts vara dimensionerade att klara ett 2-årsregn vilket motsvarar ca 8 mm med en rinntid på 10 min. Därmed kommer ett skyfall att bidra med 60 mm regn som rinner ytligt inom planområdet. Översvämningen som uppstår vid en nettonederbörd på 60 mm visas i figur nedan. Det är inte stora områden som enligt figur nedan står under vatten vid ett 100-årsregn. Vattendjupet inom planområdet är maximalt ca 10 cm exkluderat diket söder om planområdet och den delen av planområdet som ligger i slänten mot viadukten.

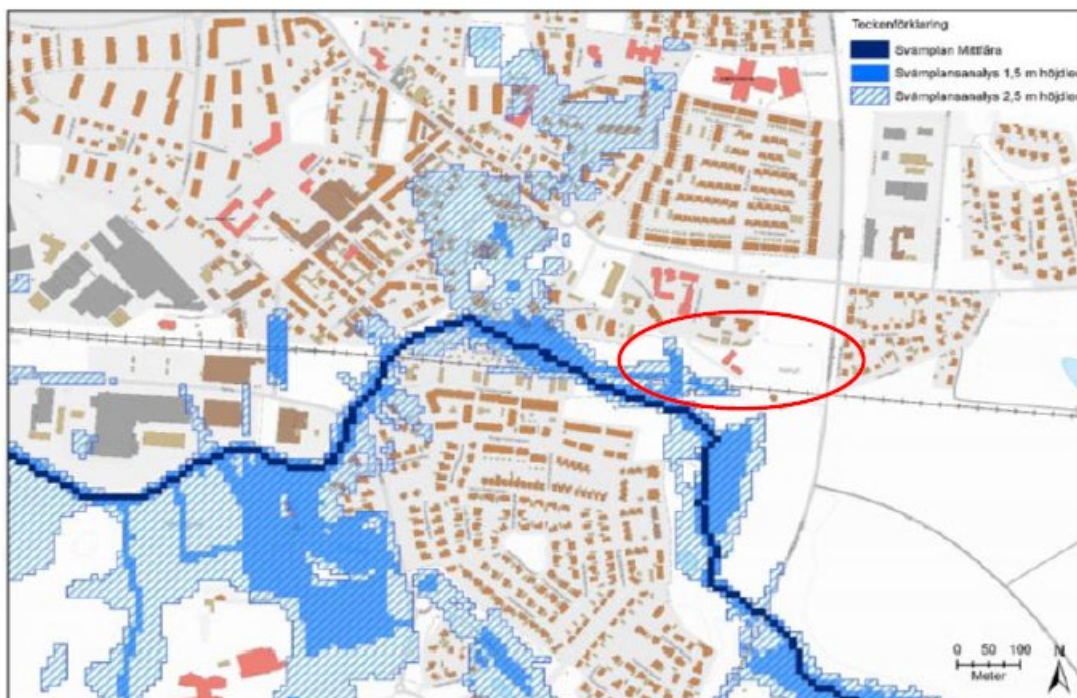
Den totala vattenvolymen som ansamlas är inkluderat områdena precis utanför planområdet men exklusive viadukten, ca 300 m³. Dessa lågpunkter behöver återskapas i den nya planen för att säkerställa att situationen nedströms inte förvärras. Att området inte är speciellt belastat av stående skyfallsvatten framkommer även från Svedala kommuns skyfallskartering, se bild näst längst ned. Därmed är inte några åtgärder presenterade i planens närområde. Båda analyserna visar på större mängder ansamlat vatten vid viadukten under Ystadbanan. Då denna är en lågpunkt i området är resultatet inte förvånande, men man bör vara medveten om problematiken i området.





Vattenvägar, lågpunkter vid ett hundraårsregn (Svedala kommuns skyfallskartering).

Länsstyrelsen i Skåne har även utfört en svämplansanalys för Sege å (bild nedan), vilket är recipienten för planområdet, belägen ca 60 m söder om planområdets sydvästra hörn. I denna analys framkommer att den västra delen av planområdet översvämmas vid en stigning av vattennivån i Sege å med 2,5 m. Det finns ingen referensnivå delgiven med underlaget, vilket gör att en säker bedömning av översvämningens utbredning inte kan göras på grund av den översiktliga bilden. Analysen är utöver detta gjord med en grov höjdmodell och gamla höjddata vilket gör att den kanske inte stämmer till 100 %. En närmre kontroll av höjderna i området visar dock att GC-vägen ligger ca 3,5 – 4 m lägre än planområdets nivå innan slänten påbörjas. Dessutom ligger även Sege å ca 4 m under planområdet. En rimlig slutsats är därmed att översvämningen som sker inom planområdet på grund av vattennivåstigningen i Sege å endast berör planområdets slänt mot GC-vägen samt avvattningsdiket för Ystadbanan söder om planen. Dessa områden är inte kritiska att hålla torra och en översvämning av dessa anses därför vara okej utan att ytterligare åtgärder genomförs. Höjderna i området ska dock inte justeras markant då detta kan förändra översvämningssituationen efter exploatering.



Länsstyrelsens svämplananalys för Sege å med höjning av vattenytan om 1,5 respektive 2,5 meter.

Elektromagnetiskt fält

I anslutning till järnvägens kontaktledning kan fältstyrkan när ett tåg passerar uppgå till ungefär 10 μT . På 20 meters avstånd från ledningen har fältstyrkan minskat till mellan 0,3–1 μT . När det inte finns något tåg i den närmaste sektionen, men det passerar ström som matar tåg längre bort på linjen, alstras magnetfält med lägre fältstyrka. Magnetfältet är då på 20 meters avstånd mellan 0,05–0,3 μT , vilket är av samma storleksordning som i en normal bostad.

Det finns inga fastställda riktvärden, men 0,1–0,2 μT motsvarar normal bakgrund från elnätet och 0,3 μT anses i nuläget vara en rimlig övre nivå. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger som närmast ca 30 meter från järnvägens kontaktledningsstolpar. Enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter är ett sådant avstånd tillräckligt.

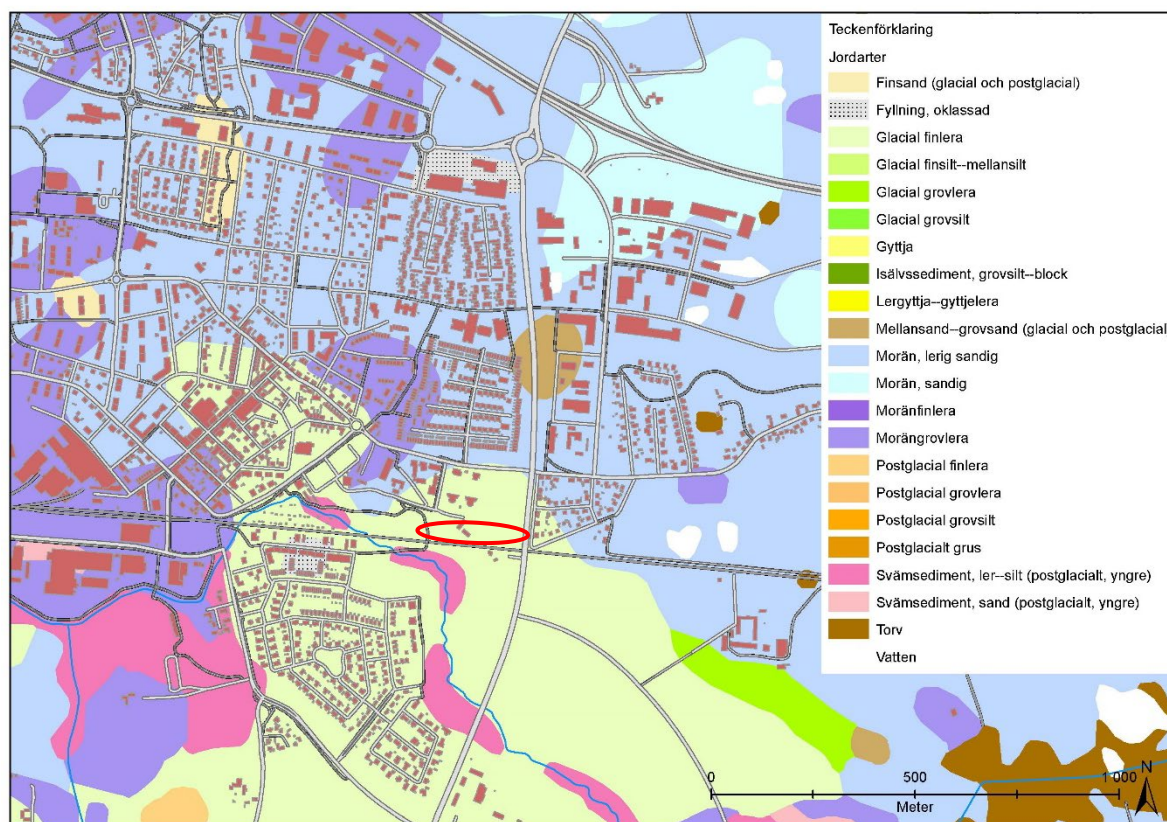
6.8 Geotekniska förhållanden

Merparten av marken inom planområdet är flack och sluttar från norr mot sydost och som mest är det ca 1,5 m i nivåskillnad. I väster där slänten ligger är det dock 3 meter i nivåskillnad mellan nedre släntrön (+46.4 m) vid gång- och cykelväg upp till slänthöjden (+49.4 m).

Planområdet består av morän som är lerig och sandig samt av morängrovlera för del av norra planområdet enligt SGU:s Jordartskarta. Enligt geoteknisk utredning utförd av Geoexperterna består marken överst av en fyllning av överbyggnadsmaterial, lemorän.

Jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial med 0,2 - 0,6 m tjocklek som följs av lermorän till 1,0 respektive 1,3 m djup. Fyllning till större djup än påträffat kan förväntas i anslutning till befintliga byggnader, ledningsgravar, etc. Delar av planområdet utgörs av matjord med 0,3 - 0,4 m tjocklek. Fyllningen/matjorden underlagras av naturlig lermorän med tunna sand- och siltskikt till djup varierande mellan 2,0 och mer än 5,0 m. Lermoränen följs i vissa borrhål av 2,0 till 4,0 m djup av sediment bestående av siltig lera med tunnare sand- och siltskikt och enstaka grövre sandskikt.

Berggrunden inom området utgörs av kalkberg. Med ledning av uppgifter i SGU:s brunnarkiv för omgivande brunnar bedöms djupet till bergytan uppgå till mellan 30 och 40 m med tilltagande djup i östlig riktning.



Jordartsklasser enligt SGU, copyright Lantmäteriet. Planområdet i rött.

Översiktlig geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk undersökning med provtagning i 15 punkter med skruvborr samt en kompletterande undersökning med 4 borrhål vid slänt har utförts. Markytan vid borrhålen inmättes på nivåer mellan +48,1 och +49,7 med undantag av borrhål 16C i slänten ner mot gc-vägen som inmättes på nivån +46,4.

Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hela- eller kantförstyvade bottenplattor, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i naturligt lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning med friktionsmaterial (grus, sand, bergkrossmaterial). Golv kan utformas som betonggolv på mark. Matjorden ska utskiftas under geokonstruktionerna.

Invid gc-vägen i väster ska grundläggningen av västra huset nedföras till sådant djup att en tänkt linje med lutningen 1:2 dragen från grundmurens underkant inte skär ut i slänten ovan slänthöften, se bifogad principsektion i utredning (Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoexperten AB, komplettering 2024-02-20). Alternativt utförs stödkonstruktioner bestående av stödmurar alternativt kvarstående spånar. Matjorden ska utskiftas under geokonstruktionerna. Lermoränen och leran är känsliga för uppmjukning vid vattenöverskott varför schaktbottnar/terrasser snarast efter hand ska skyddas med geotextil och maka-dam/friktionsjord eller skyddsbetong.

Vid slänt har 4 kompletterande borrhål gjorts som visar att:

Jordlagren överst innehåller fyllning med skiftande matjord, bärlagergrus och lera till 0,9 respektive 1,2 m djup, samt ytjorden utgörs av matjord med 0,15 - 0,4 m tjocklek. Fyllningen/matjorden underlagras av naturlig lermorän med tunna sand- och siltskikt till djup varierande mellan 2,0 och mer än 6,0 m. I borrhålen 16A-16D överlagras lermoränen av lera till nivåer +45,3 á +46,0. Lermoränen följs i borrhål 3-5, 8-15 och 16A-16C från 2,0 á 5,6 m djup av sediment bestående av siltig lera med tunnare sand- och siltskikt och enstaka grövre sand-skikt.

I provtagningshålen inmättes vattenytor på 2,6-4,0 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan +44,1 och +47,1. De förekommande sand- och siltskikten kan förväntas vara vattenförande med variationer beroende på årstid och nederbördsintensitet.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. Radonhalter i medeltal är inom normalriskintervallets nedre del. Radonhalten kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

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.

Markmiljö

För planområdet har en miljöteknisk markundersökning utförts av Miljöfirman Konsult Sverige AB. Området är delvis förorenat baserat på utförd undersökning.

I fyllning inom parkeringen har föroreningar av tungmetaller och PAH påvisats i tre punkter. Inom fotbollsplanen har kobolt och nickel påvisats i halter över riktvärdet för känslig mark i översta lagret naturlig mark av lermorän i två punkter. Övriga 23 jordprov uppfyller känslig markanvändning och 10 av dessa även riktvärden för mindre än ringa risk. Kvicksilver har dock högre detektionsgräns än riktvärdet för mindre än ringa risk.

Av sammanställningarna i provtagningarna framgår att 7 av 30 analyserade jordprover har halter över riktvärdet för känslig mark. Ett prov har halter även över riktvärdet för mindre känslig mark.

De föroreningar som har påvisats i jord i utförd undersökning i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning är:

- Barium i ett jordprov

De föroreningar som har påvisats i jord i utförd undersökning i halter över riktvärdet för känslig markanvändning är:

- Arsenik i två jordprover
- Bly i ett jordprov
- Kobolt i fyra jordprover
- Koppar i ett jordprov
- Nickel i tre jordprover
- PAH med medelhög molekylvikt i ett jordprov

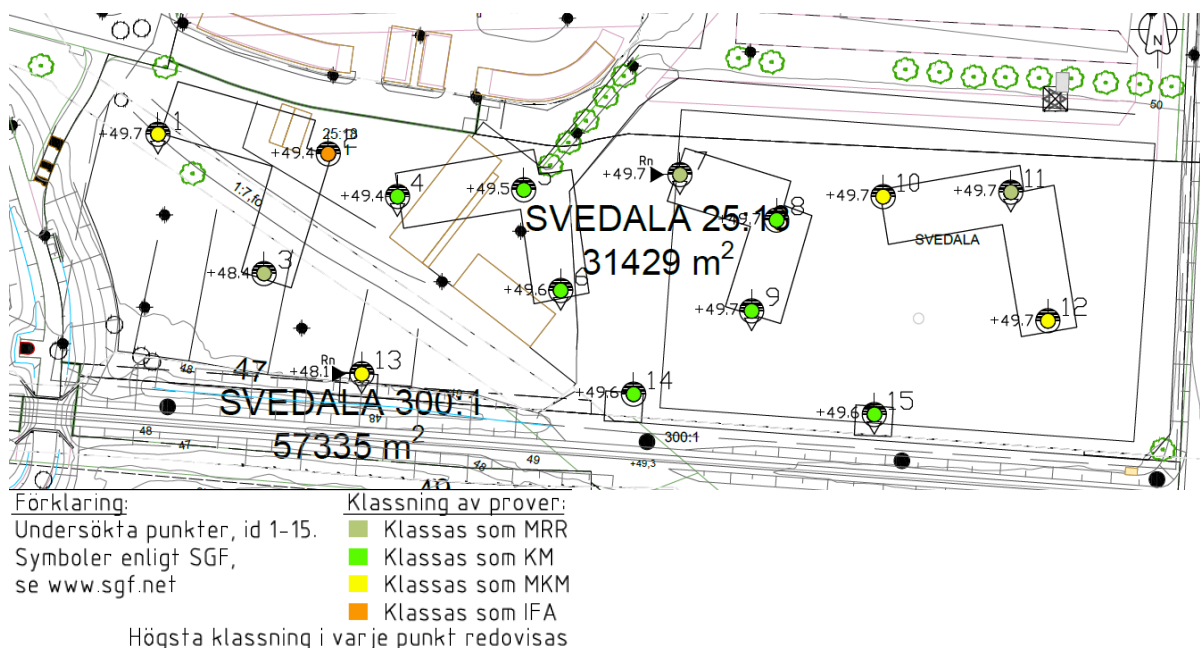
- PAH med hög molekylvikt i ett jordprov

Påvisade föroreningar av metaller och PAH är troligen relativt hårt bundna till jorden och lakar ej i någon större mängd till den underliggande jorden eller grundvattnet.

Inför planerad nybyggnation inom fastigheten bör den förorenade jorden, i halter över riktvärdet för känslig mark saneras. Eventuellt behöver kompletterande undersökningar utföras innan saneringen påbörjas för att avgöra föroreningens utbredning i plan och djup. Alternativt kan saneringen påbörjas inom kända områden med förorening och att den kända förorenade jorden grävs bort. När all förorenad jord grävts bort skall prover uttas av schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att all förorenad jord tagits bort. Därefter kan en vanlig markentreprenad inom området utföras.

Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet. Jord klassad som mindre än ringa risk kan fritt återanvändas.

Då förorenad jord påträffats inom fastigheten har denna rapport omgående delgetts tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11 § Miljöbalken). All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell efterbehandling påbörjas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter alternativt uppfylla kriterier för MRR 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 MRR risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall. Då utbredningen av påvisade föroreningar ej är klagjord behövs kompletterande undersökningar. Dessa behöver utföras innan saneringen utförs eller i samband med saneringen.



Utdrag från miljötekniska markundersökningsrapporten med provtagningskarta med de 15 undersökningspunkterna.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden och recipienter

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege åns avrinningsområde. Största delen av dagvattnet från kommunens tätorter avleds till Sege å. Svedala tätort avvattnas direkt till Sege å. De större vattendragen i kommunen är dikningsföretag och inte naturliga i sin nuvarande form. Sege å påverkas även uppströms av den reglering som finns vid Böringesjöns utlopp.

6.10 Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Av historiska kartor framgår att planområdets sedan åtminstone tidigt 1900-tal har legat inom Svedala tätort. Nära planområdet låg mellan 1894 och 1948 Svedala Sockerbruk. Svedala idrottsplats anlades omkring 1920 och vid 1900-talets mitt anlades en bollplan strax norr om planområdet, där kvarteret med Bovieran idag ligger.



Historisk bild från år 1939-1947.



År 1957.



År 1973.

Planområdet ligger på mark som historiskt sett varit en del av byn Stora Svedalas marker. Stora Svedala var föregångaren till dagens tätort och låg vid Svedala kyrka en dryg kilometer nordväst om planområdet. Byn anlades sannolikt på 1000-talet. Österut från Stora Svedala gick en väg mot Börringe, motsvarande dagens Börringevägen. Denna väg fanns sannolikt redan på 1100-talet, då Stora Svedalas första kyrka uppfördes och Börringekloster anlades som ett nunnekloster. Diagonalt genom planområdet finns spår av en annan gammal vägsträckning, Lindholmsvägen. Det är en väg som gick söderut, via Brännemölla mot Norra Lindholmen. Åldern på denna vägsträckning är inte känd, men både och Lindholmens borg och Brännemölla kvarn bör ha varit målpunkter av intresse sedan medeltiden.



Enskifteskarta över Stora Svedala by från 1811 med Lindholmsvägen som korsar planområdet. Gult indikerar planområdet för Kv Melassen och rött en gällande detaljplan i nordväst för en gymnasieskola (NFU).

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Skåne är ett regionalt kunskapsunderlag, framtaget 2006 av Länsstyrelsen i Skåne. I kulturmiljöprogrammet pekas särskilt värdefulla miljöer ut, och planområdet ingår i två av dessa. Svedala tätort är en miljö som pekats ut bland annat på grund av sin historia som stationssamhälle med industrier. I motiveringen till utpekandet omnämns det röda, maskinslagna teglet som ger orten en enhetlighet. Det andra utpekandet är kulturmiljöstråket Grevebanan. Det omfattar järnvägen mellan Malmö och Ystad, och i motiveringen till utpekandet nämns järnvägens betydelse för framväxten av samhällen och industrier på landsbygden. Bevarade industrier längs järnvägssträckningen lyfts fram som betydelsefulla då de förstärker förståelsen för Grevebanans betydelse.

Fornlämningar

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Kontakt har tagits med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, där antikvarie efter gemensamt platsbesök kunde konstatera att det framgick att ytan sedan tidigare är så pass exploaterad att några arkeologiska insatser inte är nödvändiga eller meningsfulla. Detta har dokumenterats i en tjänsteanteckning som dokumentation

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

6.11 Ekosystemtjänster

Västra delen av planområdet ingår i värdekärnor för ekosystemtjänster som omfattar Segeåns dalgång. Längs med ån finns en sammanhängande grönstruktur med flera grönområden som bidrar med ekosystemtjänster. Ytan som berörs inom planområdet är grusparkeringen i väster och ligger inom en zon som har en stor andel hårdgjord yta.

Inom den öppna gräsyta (f.d. naturgräsplanen) upptar exploatering för ny bebyggelse och gator ca 0,7 ha. Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar är (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden):

- 1 Visst värde för flödesreglering p.g.a. exploatering och hårdgöring på förlorad gräsyta.

- 3 Höga värden för bullerdämpning p.g.a. exploatering och hårdgöring på förlorad gräsyta.
- 1 Visst värde för utbildning (kulturella est) såsom minskade upplevelsevärden för mötesplats och idrottsmöjligheter. Dock ersätts fotbollsplanerna.

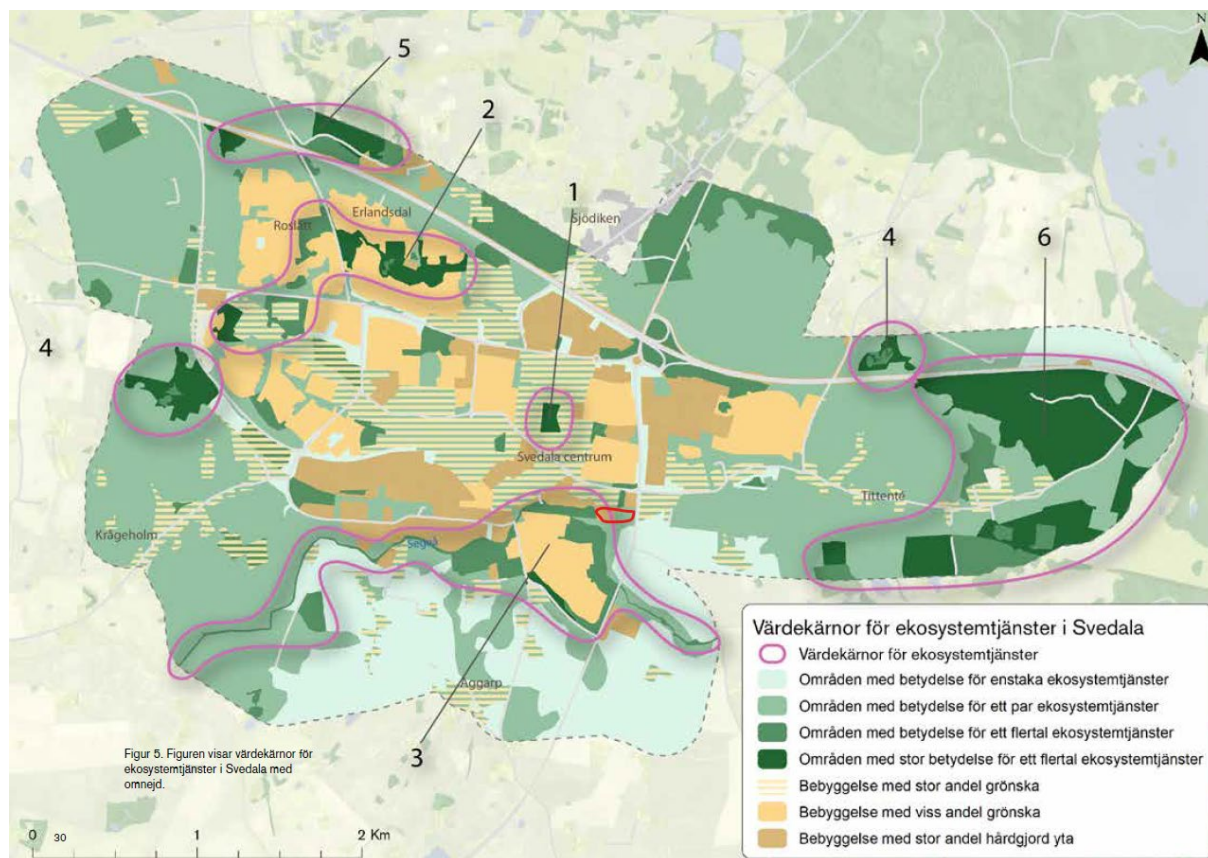


Bild som illustrerar värdekärnor för ekosystemtjänster i Svedala tätort. Rött är planområdet.

Kompensationsåtgärder

De förlorade natur och kulturvärden för den öppna gräsytan behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör följande kompensationsåtgärder utföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget.

Kompensation föreslås för:

- Öppen gräsmark med naturvärden för dagvatten-/skyfallshantering samt tysta områden.
- Öppen gräsmark med kulturvärden för idrottsmöjligheter.

Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatör. Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte föranleds av lagkrav regleras frivilligt i exploateringsavtalet.

Följande kompensationsåtgärder bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- Anläggande av grönytor.
- Fördröjning och rening av dagvatten innan det når befintliga dammar och vattendrag.
- Plantering av träd inom kvartersmarken alt allmän plats.
- Gatuträd/allé utmed kvartersgator och gator på allmän plats.

- Vegetationsklädda tak
- Öka tillgängligheten till området med stigar, rekreationsstråk och kopplingen till Sege ådalen m.m.

Kompensation sker genom att:

- Fotbollsplanen flyttas och ersätts med en ny vid Aggarpsskolan.
- Ny bebyggelse planeras/orienteras med komplement av nödvändiga bullerskyddsåtgärder så att bullernivåerna dämpas mot omgivningen.
- Inom kvartersmarken föreslås gröna stråk/platser mellan bebyggelsen och ut mot järnvägen där plantering av träd och vegetation och grönytor kan ske och även fördröjning av dagvatten. Detta dämpar bl. a bullernivåerna och stärker även rekreationen.
- Bebyggelse kan ha vegetationsklädda tak.
- Tillgängligheten till planområdet stärks med stigar, noder och även mot Sege ådalen i söder (via gång-tunnel).
- Centralt finns förslag om en mötesplats.

Planförslaget kan genom kompensation tillföra ekosystemtjänster såsom:

- Bättre förutsättning för pollinering och plantering av träd och vegetation med föreslagna grönytor inom kvartersmark.
- Fler kulturella ekosystemtjänster för upplevelsevärden med föreslagna rekreationsstråk och gångstråk

6.12 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Centralt i planområdet mellan grusparkeringen och fotbollsplanen finns två byggnader som inte längre är i bruk, dessa har tidigare fungerat som bl.a. klubblokaler åt fotbollsverksamheten.

I nordost ligger det relativt nybyggda (2022) bostadskomplexet Bovieran, som är ett 55+boende i bostadsrättsform i 3 våningar med ljusa tegelfasader och en inglasad innergård. I samband med detta förlängdes även Sockerbruksgatan med tillhörande parkeringsplatser (grusbelagda) söder om Kastanjeallén.

I norr ligger Bostadsföreningen Disponentparken, byggt tidigt 2000-tal i 4 våningar med sadlade tak och röda tegelfasader. Dessa har parkeringsplatser i form av carport i trä med in/utfart mot Sockerbruksgatan.

I nordväst ligger Nils Fredrikssons utbildning (gymnasieskola) i en samling röda tegelbyggnader med den äldsta delen uppförd 1894 som kontorshus till sockerfabriken. Övriga byggnader är uppförda av sockerbolaget SSA mellan 1949 och 1991, förutom skolans matsalsbyggnad från 2004. 2022 invigdes en ny skolbyggnad, där en tidigare låg som revs. Inom NFU-området finns även en gård i sydvästra delen (mot Segestrandsgränd) som är från andra halvan av 1800-talet och utgörs av en mangårdsbyggnad och en trelängad ekonomibyggnad, där den östra längan fungerar som bostadshus.



Gamla klubblokalerna inom planområdet.



Bostadskomplexet Bovieran med Sockerbruksgatan i norr.



Brf Disponentparken i norr.



Nils Fredrikssons utbildning (gymnasium) i nordväst.

Grönstruktur, parker och lek

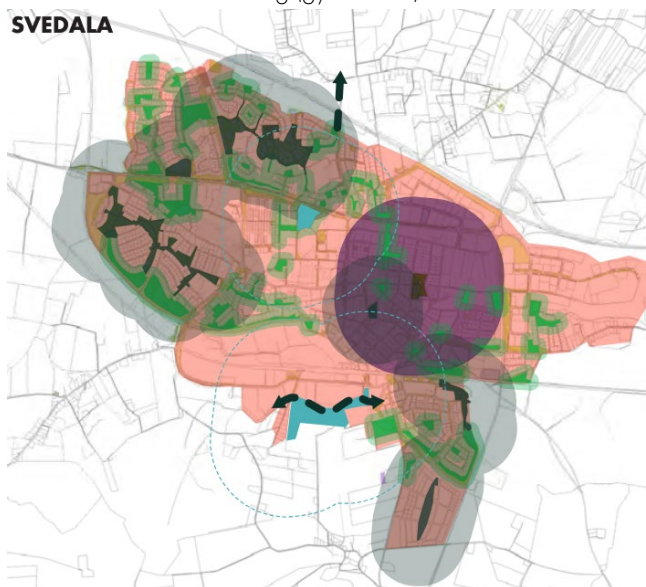
Planområdets östra halva består av en fotbollsplan som har tidigare brukats som idrottsändamål ihop med ytterligare en som fanns på platsen där bostadskomplexet Bovieran ligger.

Strax norr om Sockerbruksgatan finns en kastanjeallé som är biotopskyddad och i väster finns angränsande sammanhängande grönområde s.k. Segestrandsparken med dagvattendamm och kommunal lekplats (inom 400 m). Denna fungerar som en kvarterspark/gröning åt omgivningen, söder om järnvägen finns ytterligare kommunala grönytor som försörjer planområdet med bostadspark.

Karta över grönyteförsörjning (från översiktsplan).

6.13 Teknik

E.ON har en nätstation strax norr om vid Bovieran.



Grönyteförsörjning

- Stadspark >1 ha (500m uppsamlingsområde)
- Bostadspark >1 ha (300m uppsamlingsområde)
- Gröning eller kvarterspark 0,1-1 ha (50m uppsamlingsområde)
- Grönt stråk
- Alternativt område för utveckling av ny stadspark (streckad linje visar 500m uppsamlingsområde)

Ledningar finns i området som tillhör från Trafikverket, E.ON, Skanova, Stadsnätbolaget Sverige AB, Svedala Fjärrvärme AB och Svedala kommun.

Svedala Fjärrvärme AB endast har en mindre del av sin ledning i norra delen av planområdet. Denna fjärrvärmeledning bör dock inte påverka dagvattenhanteringen i området. Resterande ledningsägare har ledningar som går genom planområdet och vissa av dem är korsande ledningar där dagvattenhantering bör anläggas. Detta bör ses över i senare skede, troligtvis kommer ledningarna ändå behöva läggas om, då de idag ligger i en sträckning som kommer hamna under planerad bebyggelse.

6.14 Service

Offentliga byggnader och Handel

Nils Fredrikssons Utbildning (gymnasieskola) angränsar även denna i nordväst. Tegelbrukets förskola ligger ca 200 meter i sydväst och Marbäckskolan 400 m i nordväst, intill denna ligger även Marbäckskolan (grundskola F-3) och Aggarpsskolan (grundskola 4-9) ligger ca 1 km i sydväst.

Resterande service finns i centrala Svedala ca 600 m västerut.

Ca 100 meter i nordväst utmed Börringevägen ligger en livsmedelsbutik (Coop extra) och ca 1 km i nordost utmed Norra Ellenborgsgatan finns en till (Coop stora). Här finns också en rad andra verksamheter.

6.15 Trafik

Biltrafik

Länsväg 108 är genomfartsled i östra Svedala och vid planområdet råder hastigheten 60 km/h. I nuvarande av Trafikverket framtagna ÅVS (Åtgärdsvalsstudie Väg 108, Trelleborg-Staffanstorp) anges att denna kommer sänkas ned norr om korsningen Börringevägen/Rv 108 för att sedan ligga nedsänkt längs östra delen av planområdet och under Ystadbanan, för att sedan hamna i plant läge strax norr om Ugglarpsvägen i söder. Arbetet beräknas ske år 2028-2030.

Matargata till planområdet är Börringevägen (40 km/h), via denna ansluts Sockerbruksgatan/Segestrandsgatan (30 km/h) som är lokalgator i området. Sockerbruksgatan förlängdes och byggdes ut strax norr om planområdet i samband med byggnation av bostadskomplexet Bovieran ca 2022.

Nuvarande trafikmängder och hastigheter på intilliggande gator:

Väg (år för trafikmätning)	Trafik- mängd f/d	Andel tung trafik	Skyltad hastig- het
	Uppmätta värden		
Väg 108, norr om Börringevägen (2014)	8 000	10 %	60 km/h
Väg 108, söder om Börringevägen (2017)	6 700	11 %	60/80 km/h ³
Börringev, väster om Sockerbruksg. (2011)	4 300	7 %	40 km/h
Börringevägen, öster om Bruksq. 2016)	4 000	7 %	40 km/h
Börringevägen, väster om väg 108 (2018)	3 600	5 %	40 km/h
Järnvägsgatan (2014)	3 500	5 %	40 km/h
Segestrandsq. (2018), väster Sockerbruksg	170	5 %	30 km/h
Sockerbruksgatan (2018), söder Börringev.	400	3 %	30 km/h
Ny förlängning av Sockerbruksgatan, mellan kvarteren Melassen och n			
Sockerbruksgatan, västra delen	-	-	30 km/h
Sockerbruksgatan, östra delen	-	-	30 km/h

Nuvarande trafikmängder från trafik- och bullerutredning med angränsande gator.



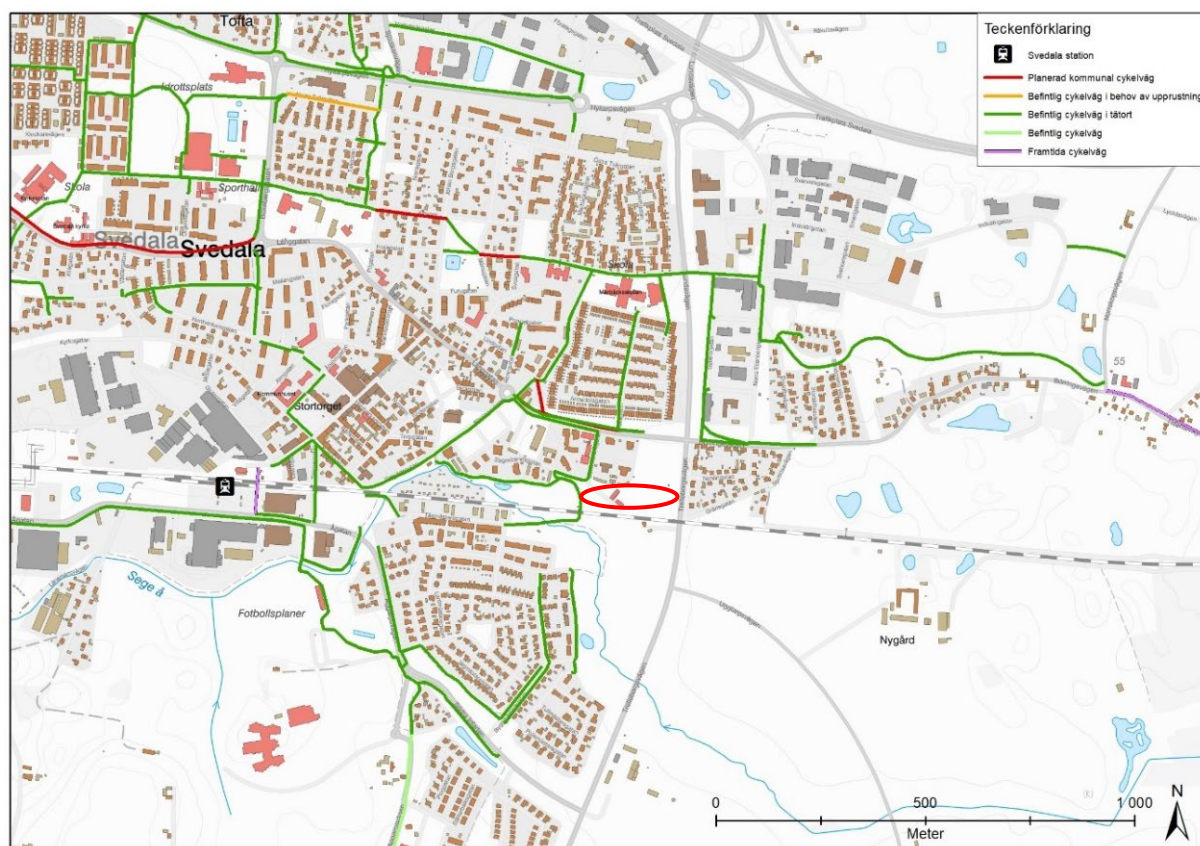
Vägrafiknät inkl. hastigheter i närområdet. Planområdet i gult med Länsväg 108 i grönt öster om.

Gång- och cykeltrafik

Utbyggt gång- och cykelvägnät (gc-väg) finns i anslutning till planområdet. Vid Bovieran finns en separat gc-väg som övergår i körbana vid Sockerbruksgatan och som återupptas vid södra sidan av Segestrandsgratan. Öster om Nils Fredrikssons Utbildning finns också en separat gång- och cykelväg upp mot Börringevägen. I väster inom parken (Segestrandsparken) finns även ett utbyggt nät mot Segestrandsområdet och under järnvägsviadukten mot Tegelbruksområdet i söder.



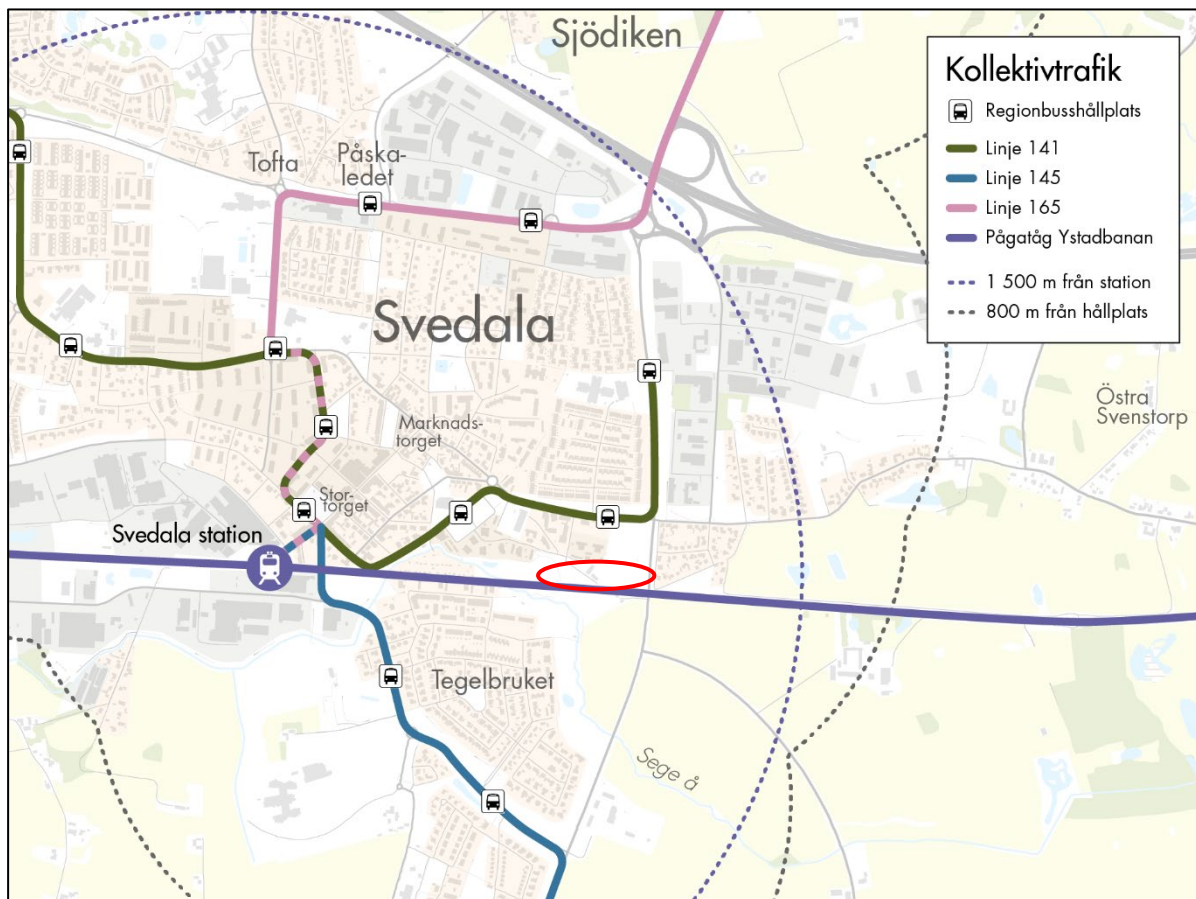
Gång- och cykelväg utmed Segestrandsgratan, i parken i väster, samt utmed Bovieran (bild t h).



Befintliga och planerade cykelleder i Svedala tätort. Obs gc-väg vid Bovieran ej inritad.

Kollektivtrafik

Utmed Börringevägen finns busshållplats s.k. "Bruksgatan" här går halvtimmestrafik till Malmö med buss 141 som också har stopp inne i centrala Svedala, även nära järnvägsstation. Linjen har ändhållplats "Svetsargatan" i östra Industriområdet, ca 800 m från planområdet i nordost. Ca 800 m västerut i centrala Svedala ligger järnvägsstation (Svedala C), från denna går det halvtimmestrafik med tåg mot Malmö/Helsingborg och Ystad/Simrishamn. Vid Bruksgatan går det även ta beställningstrafik buss 153 med ändstation i Nötesjö.



Stationsområdet ligger inom 800 meter från planområdet. Hållplats för regionbuss 141 mot Malmö ligger utmed Börtingevägen.

Parkering

Västra delen av planområdet och del av kommunens fastighet (Svedala 25:18) den s.k. "grusparkeringen" nyttjas som bilparkering för privata ändamål. Denna har även periodvis nyttjats för bilbingo på våren/sommaren.

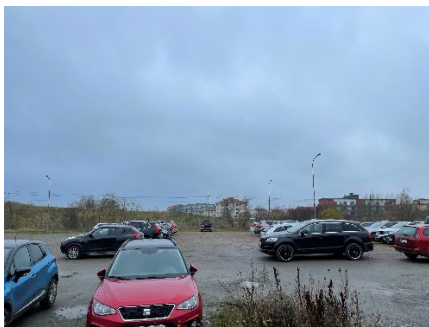


Bild t v över grusparkeringen.



Ortofoto som markerar ungefärlig yta.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Lowe Kisiel
planarkitekt