



SVEDALA KOMMUN

2021-11-22  
Dnr: 2021-000157

## PLAN PM

### Detaljplan för fastighet Svedala 41:3 och 41:4, "Kvarteret Jasminen" i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

---



*Planområde*

### SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för en förtätning av befintligt bostadsområde med bostäder i flerbostadshus. Planen kommer att bidra till att skapa mer stadsmässighet vid Svedalas norra entré. Planen kommer även att ge ökad social hållbarhet med upprustade gårdar och ökad trygghet i Johan Borgsgatan med ny bebyggelse.

### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

#### Plandata

Planområdet ligger i norra Svedala tätort, mellan Hylltarpsvägen i norr och Norra Tvärgatan i söder. Planområdets area är cirka 2,1 ha.

Fastigheterna Svedala 1:3 och 41:4 ägs av Bostads AB Svedalahem.

## Planprocess

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

## Planområdet

Planområdet utgörs idag av en gräsyta med formklippta buskage samt befintliga flerbostadshus i tre våningar. Gräsytan används sällan. Byggnaderna som är från 60-talet, är utformade som lamellhus i gult tegel och har låga tak med röda tegelpannor. Norr om befintliga bostadshus finns en kvartersgata, Johan Borgsgatan, med parkeringsplatser. Befintliga bostadshus mot Johan Borgsgatan har garage i bottenvåningen.

## Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

## Områdesskydd

Planområdet berör inga områdesskydd.

## Föreslaget vattenskyddsområde i Svedala tätort

Området ligger inom kommunens föreslagna vattenskyddsområde. Svedala vattentäkt kan i dagsläget användas som en reservvattentäkt, vilket innebär att det vid en nödsituation finns möjlighet att leverera obehandlat grundvatten från täkten till Svedala tätort med intilliggande mindre byar. Täkten kan även användas som en framtida dricksvattentäkt.

Ett förslag till vattenskyddsområde finns framtaget, men skyddsnivån för vattentäkten ska utredas vidare. För att minska risken för skador på reservvattentäkten får inte källare anläggas inom planområdet, grundläggning ska inte ske med påhning och övriga åtgärder som påverkar grundvatten, till exempel borring för geovärme, är inte tillåtna.

## Övriga naturvärden eller kulturvärden

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

Lamellhusen i intilliggande kvarter Häggen är utpekade i kulturmiljöprogram för Svedala tätort. Kulturmiljöprogrammet är ej antaget.

## Dikningsföretag

Planområdet ligger inom båtnadsområdet för dikningsföretagen *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.* år 1901, Akt 12-SVE-256 och *St. Svedala nr 3, 16 och 23* år 1943, Akt 12-IN-765. Området är ianspråktaget och innebär inga förändrade förhållanden för dikningsföretagen.

## Planförslag

Planerad åtgärd avser en förtätning med tre flerbostadshus för ca 65 bostäder. Flerbostadshusen utformas som lamellhus i 4 våningar. Husen är orienterade med längsgående fasader mot Hyltarpvägen och Johan Borgsgatan för att få en skyddad sida mot vägtrafikbuller samt en solig fasad mot söder. Uteplatser och balkonger kommer att orienteras mot söder. De nya byggnaderna har en modern funktionalistisk utformning. Vid bostadshusens entréer föreslås miljöhus och cykelparkeringar. Nya gårdsmiljöer föreslås med träd och sittplatser i soligt sydvästläge mellan befintliga bostadshus. Med denna placering kommer de även att skyddas mot vägtrafikbuller från Hyltarpvägen. Gårdar vid befintlig bebyggelse föreslås rustas upp med en ny lekplats, boulebana, stadsodling och berså med sittplatser.



*Perspektiv Tengbom Arkitekter AB.*

Ny bebyggelse kommer att angöras från Johan Borgsgatan. En ny infart till Johan Borgsgatan föreslås vid Östra Tvärgatan. Mellan lamellhusen och vid ny infart vid Östra Tvärgatan föreslås nya parkeringar. En ny utformning av Johans Borgsgatan med torgbildningar vid ny bebyggelse kommer att bilda mötesplatser vid bostadshusens entréer. Gatan kommer att upplevas tryggare för de boende med entréer vända mot gatan och bebyggelse på bägge sidor. Ny bebyggelse kommer även göra att Hyltarpvägen i norr upplevs mera rumslig samt ge Svedalas norra entré en mera stadsmässig karaktär.

### Sammanfattning av planförslag:

Planområdets area: ca 2,1 ha

BYA inkl. miljöhus: 1600 m<sup>2</sup>

BTA bostäder: 5700 m<sup>2</sup>

Antal bostäder: 66 st

Antal parkeringsplatser: 53 st

Planområdet föreslås ha markanvändningen bostäder (B).



Illustration över planförslag, Tengbom Arkitekter AB.

## Avtal

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och motpart. Erforderliga utredningar och kvalitetsprogram etc. bekostas av motpart.

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

## FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

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

## FÖRENLIGHET MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

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

## GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller detaljplan, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Häggen m.fl. i Svedala köping (29). Detaljplanen fick laga kraft 30 november 1963. Markanvändning i gällande detaljplan är bostadsändamål där berört område får ej bebyggas (prickmark). Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Detaljplanen genomförande kommer att medföra konsekvenser för buller, grönstruktur och dagvattenhantering, men dessa konsekvenser bedöms inte i sig som betydande. Marken är redan ianspråktagen. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser. Att planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och på mark utan värdefulla ekologiska värden, samt i läge där inga utbyggnader av nya gator krävs är god hushållning med mark och resurser.

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

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

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

Landskapsvärden som berörs är cirka 4000 m<sup>2</sup> grönyta med klippt gräsmatta och buskage av bok. Inom grönytan upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse och parkering cirka 3400 m<sup>2</sup>. Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för exploateringen är de värden som finns i befintlig grönyta:

- Viss förutsättning för pollinering (1)
- Kapacitet för rening av luft (2)
- Viss kapacitet för klimatreglering (1)

### Kompensation av natur och kulturvärden

De förlorade värden för grönyta med formklippta buskage som idag utjämnar dagvatten vid större regnmängder behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna bedöms tillräcklig balansering uppnådd i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

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

- fördröjning och rening av dagvatten
- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- vegetationsklädda tak
- stadsodling

## KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen ska ett kvalitetsprogram (förenklat) tas fram.

## BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

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

- Vägtrafikbullerutredning och trafikutredning
- Eventuell riskanalys avseende olyckor med farligt gods på Hyltarpsvägen
- Dagvattenutredning samt VA-utredning och kapacitetsberäkning för VA
- Översiktlig geoteknisk utredning och radonundersökning
- Undersökning av markföroreningar
- Eventuell förprojektering med höjdsättning

<b>PLANFÖRFARANDE</b>	Standardförfarande
<b>ANTAGANDE</b>	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
<b>SÖKANDE</b>	Bostads AB Svedalahem
<b>PLANPROGRAM</b>	-
<b>PLANBESKED</b>	Planbesked har inte begärts.
<b>GÄLLANDE DP</b>	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Häggen m.fl. i Svedala köping (29).

## PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	KS 2021-12-13
Handläggningstid	Mål är ca 12 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	1:a kvartalet 2023

## STATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg  
stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson  
planarkitekt