

SAMRÅDSHANDLING

Ändring av DETALJPLAN för västra delen av Svedala 100:169 fo, Erlandsdal, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, illustrationskarta samt husritningar.

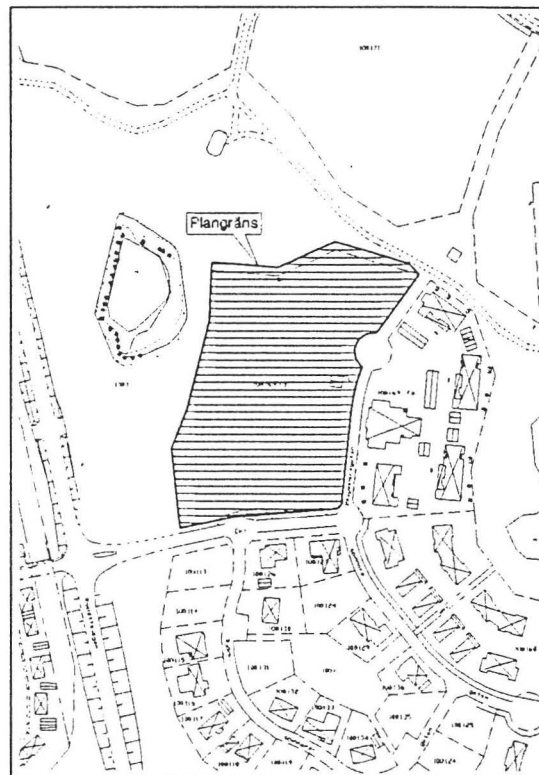
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att åstadkomma ett boende för max 800 kr/ m² i årshyra genom att öka exploateringen och möjliggör ett mer marknadsanpassat byggande. Förslaget innebär en mindre utökning genom att del av parkmarken i norr ianspråktas.

PLANDATA

Lokalisering

Området är beläget norr om Ekpilspinnaregatan, öster om Pilspinnaregatan, söder om Svedala 100:1,fo och öster om Roslättsvägen.



översiktskarta skräffering markerar planområdet

Areal Planområdets totala areal är ca 12952 m².

Markägoförhållanden Marken är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Hela planområdet ligger enligt av kommunfullmäktige i december 1990 antagen översiktsplan, inom ett område markerat D2.1 tätortsutveckling mm. (Området var inte detaljplanlagt när översiktsplanen upprättades)

Detaljplaner För området gäller en av kommunfullmäktige den 11 april 1990 antagen detaljplan (nr 85). Enligt gällande plan är huvuddelen avsatt för bostadändamål och en mindre del i norr ca 500 m² utgör parkmark. Aktuell del fastigheten Svedala 100:169 fo endast bebyggas med bostadshus med 7,0 meter som högsta byggnadshöjd och 10.0 meter som högsta total höjd. Största bruttoarean är e₁: 3600 m²



Detaljplan nr 85

Endast en utfart får anordnas åt söder mot Ekpilspinnaregatan.
p: Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från gräns till grannfastighet. Uthus och garage får placeras i eller minst 0,8 m från sådan gräns. Dock får, om fastighet gränsar till två grannfastigheter, endast den ena 4,5 meters zonen bebyggas. **b:** Endast källarlösa hus får uppföras. **a:** Bygglov krävs inte för skyddade uteplatser, skärmtak eller komplementbyggnader på max 10 m². Genomförandetiden slutade 1996-12-31.

Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden beslöt den 29 maj 1997 § 79 att låta förslag till detaljplaneändring för del av Svedala 100:169fo, västra delen av Erlandsdal hanteras enligt enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området tillhör det s.k. backlandskapet, vilket karaktäriseras som ett kuperat landskap med platåer, ryggar, kullar och låglänta områden med kärr- och mossmark. Området, som är från senaste istiden, har bildats av isavlagringar med dödisblock. Området har en höjdpunkt mitt i kvarteret på ca 54 m över havet och sluttar mest åt väster. Lägst ligger i den sydvästra hörnan, ca 50 m över havet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är utförd av VBB i samband med upprättandet av gällande detaljplan. Enligt planbeskrivningen är den förhärskande jordarten morän. Det förekommer skikt och körtlar av lera och sand. Grundvattnet varierar mellan 0.6 och 3 meter under markytan. För detaljprojektering av byggnader och gator rekommenderas att kompletterande undersökningar utföres. En något noggrannare undersökning har gjorts som visat att den sydvästra hörnan måste åtgärdas. Hus bör utföras källarlösa dock får där så finns lämpligt skyddsrum utföras som källare.

Radon

Radonundersökning är gjord av Gilbert Jönsson, Fysiska Institutionen, Lund. Alla uppmätta värden ligger inom lågrisk eller normalriskintervallet. Förekomsten av radon i jordluften undersöks senast i samband med bygganmälan och om höga halter noteras vidtas åtgärder i bebyggelsen.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden.

Bostäder

Inom planområdet finns ett förråd på ca 38 m² för fastighetsskötsel samt en betongklump i norr. Marken omedelbart väster och norr om planområdet utgör parkmark. Öster om planområdet på samma fastighet har Svedalahem redan uppfört bostadshus.

Planförslaget innebär att bruttoarean utökas från 3600 m² till 5000 m² samt att kvartersmarken utökas ca 4,5 meter norrut över parkmarken. Inom planområdet skall 64 lägenheter uppföras i tvåvåningar. Området rymmer 4 st 1½-rums lgh, 20 st 2: -rums lgh, 28 st 3-rums lgh och 12 st 4-rums lgh på 45, 55, 65 resp 75 m². Byggnadsytan på marken förblir 2700 m².

Tillgänglighet

Byggnads bottenvåning och mark skall efter planens genomförande vara tillgängliga för rörelsehindrade. Bottenvåningen innehåller de funktioner som erfordras för ett fullgott boende.

Skyddsrum

Enligt Svedala kommuns hemskyddsområde och skyddnivåkarta ligger planområdet inom ett område, som vid nyproduktion om behov föreligger skyddsrum skall byggas. Enligt gällande skyddsrumsbeked skall skyddsrumskravet för tidigare uppfört bostadsområde tillgodoses i detta området. För att möjliggöra detta medges källare för skyddsrum för 120 platser.

Gator och trafik**Trafik**

Området angörs från Roslättsvägen via Ekpilspinnaregatan första avfartsmöjligheten åt vänster och i vändplatsen längst in på Ekplispinnaregatan.

Parkering

På gällande illustrationsplanen redovisad gemensam parkering utgår. Bilparkering sker på egen tomt, varvid varje lägenhet inklusive besök förutsätts erfordra en biluppställningsplats. Mark finns att utöka p-platserna om behov uppstår.

Miljökonsekvenser**Buller**

Enligt en trafikprognos kommer trafikmängden på Roslättsvägen år 2010 att uppgå till 4000 fordon per årsmedeldygn. Enligt samma prognos var 1994 trafikmängden 3100 f/å. Planområdet ligger ca 60 meter från Roslättsvägen. Med en bankhöjd på 1,5 och gräs emellan innehålls rekommenderade värden 55 dBA ute och max 45 dBA inne.

Miljöpåverkan

Exploateringen av området bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Teknisk försörjning.**Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde.

Dagvatten	Inom planområdet förutsätts kommunalt omhändertagande av dagvattnet. Dock undersöks möjligheten med lokalt omhändertagande.
Avfall	Mark avsätts för att möjliggöra krestsloppsanpassning av avfall.
Värme	Enligt gällande energiplan skall området uppvärmas med naturgas. En gaspanna inryms i varje byggnadskropp.
El	Området ansluts till elnätet.

Administrativa frågor.
Genomförandetid

Svedalahem AB planerar bygga 64 lägenheter under 1997 inom planområdet. Med hänsyn härtill bedöms en genomförandetid till den siste december 2003 som lämplig.

Huvudman	Kommunen är huvudman för allmänna platser och avloppssystem inom planområdet.
Bygglov	Bygglov för uppförandet av hus enligt till planärendet hörande illustration och husritningar erfordras ej, dock erfordras byggsamråd. För framtida utbyggnader och förändringar, som inte följer upprättade ritningar, erfordras bygglov och byggsamråd.

Thor Heijkenskjöld

Thor Heijkenskjöld
Stadsarkitekt