



SVEDALA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2019-04-02

Dnr: 2019:000003

Projektnummer: D7248

Ändring av detaljplan för Skabersjö 25:2, "SKABERSJÖ SKOLA", Svedala kommun, Skåne län

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

TILLÄGG TILL HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Information

Tillägg som berör planändring 2019-02-28 har skrivits in i den ursprungliga planbeskrivningen, daterad 1998-06-04 och redovisas med grå text. Övriga frågor som utretts i det tidigare planarbetet finns fortsättningsvis redovisade i planbeskrivningen.

Beslut

Den 15 maj 2018 gav Bygg- och miljönämnden Bygg och Miljö i uppdrag att ändra detaljplanen för Skabersjö skola. Föreslagen ändring avser en tillbyggnad på 60 kvm, med en högsta byggnadshöjd på 10.0 meter på norra fasaden av byggnaden inom kryssmark i gällande detaljplan.

Planens syfte och huvuddrag

Denna ändring syftar till att pröva möjligheten att uppföra en tillbyggnad på 60 kvm på norra fasaden av byggnaden inom kryssmark i gällande detaljplan. För att gällande detaljplan ska kunna möjliggöra denna prövning behöver planbestämmelse gällande begränsningar av markens bebyggande ändras i plankartan. Ändringen innebär att kryssmark upphävs inom ett område på 60 kvm på den norra sidan av fastigheten. Planbestämmelse föreligger om att marken inte får bebyggas, dock om så prövas i lämpligt får väl anpassade mindre uthus uppföras, vilket gäller för hela detaljplanens markanvändning.

Ändringen syftar även till att ändra utfartsförbud i gällande detaljplan till att tillåta in- och utfart till befintlig parkering.

Planprocess

Planändringen genomförs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Detaljplaneprocessen följer Plan- och bygglagen SFS 2010:900.

ANTAGANDEHANDLING

2019-04-02

Plandata

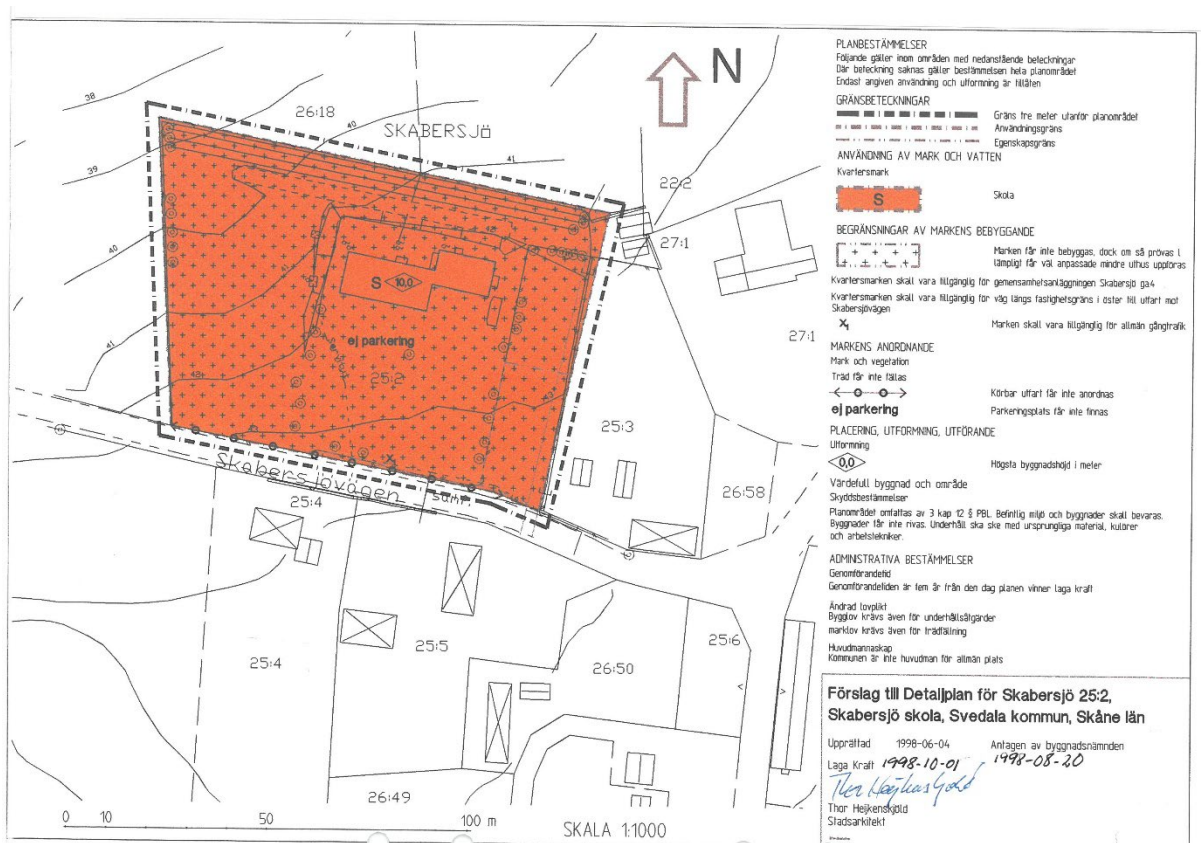
Plansökanden är fastighetsägaren.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Planförslaget är förenligt med översiktsplan Svedala 2010 och Svedala kommuns översiktsplan 2018 antagen av Kommunfullmäktige 2018-11-28, som inte har vunnit laga kraft ännu. I Svedala kommuns översiktsplan 2018, Planförslag del 1, kap 3.3 Landsbygdsutveckling, klassificeras Skabersjö by som Kategori 1 - By med restriktiv tillväxt. Befintlig bymiljö som endast tillåter mycket begränsad bebyggelsekomplettering med enstaka bostadshus eller verksamhetsbyggnader. All ny bebyggelse ska utformas så att den tillför mervärde för byn och platsen.

För planområdet gäller detaljplan för Skabersjö 25:2, Skabersjö skola, i Svedala kommun antagen den 20 aug 1998 och vann laga kraft den 1 oktober 1998. Genomförandetiden gick ut 1 okt 2003.

Planområdet omfattas av 3 kap 12 § PBL. Befintlig miljö och byggnader skall bevaras. Byggnader får inte rivas. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. På del av den södra delen av tomten får körbar utfart inte anordnas mot Skabersjövägen. Träd får inte fällas, vilket gäller för hela detaljplaneområdet. Marklov krävs även för trädfällning.



Del av gällande detaljplan Skabersjö 25:2, Skabersjö skola

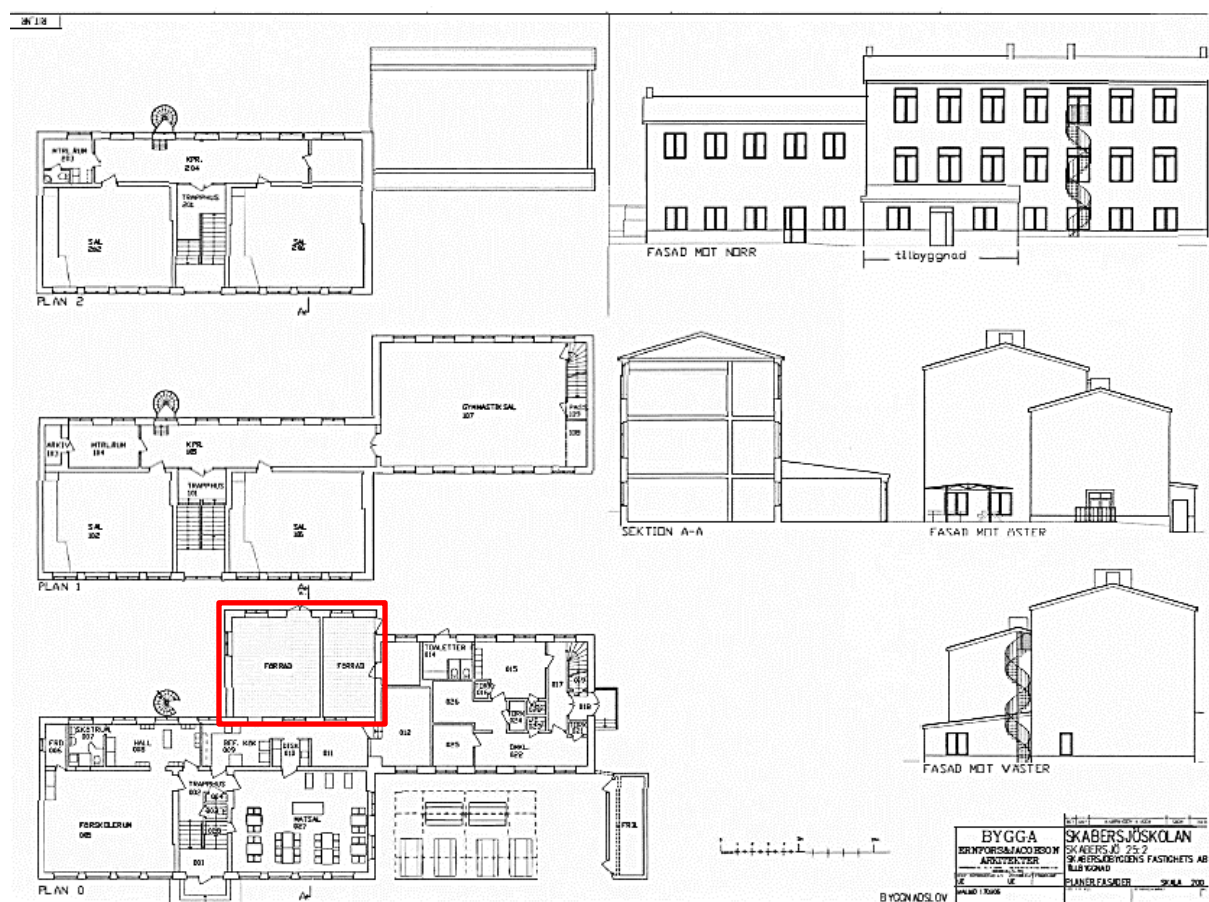
Riksintressen och förordnanden, beslut mm

Den befintliga skolbyggnaden på fastigheten Skabersjö 25:2 är sedan 1998 byggnadsminne enligt kulturminneslagen 3 kap. Den ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och omfattas även av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för särskilt värdefull kulturmiljö.

Fastighetsägaren har hos Länsstyrelsen ansökt om tillstånd till att bygga till byggnadsminnet Skabersjöskolan och har fått ett godkännandebeslut från Länsstyrelsen 2018-09-07. Beslutet är taget i enlighet med 3 kap. 14 § kulturmiljölagen (1988:950), förkortad KML. Tillståndet gäller i 2 år med villkoren att arbetet ska utföras under medverkan av antikvarisk expert och om det uppkommer större avvikelser från de godkända ansökningshandlingarna ska Länsstyrelsen godkänna dessa innan åtgärden utförs. Den planerade tillbyggnaden kommer i sitt formspråk och utförande anpassas till befintlig skolbyggnad. Länsstyrelsen anser att särskilda skäl föreligger och bedömer att tillbyggnaden kan uppföras utan att skolbyggnadens kulturhistoriska värden påverkas negativt. På sikt föreslås tillbyggnaden kunna byggas ut med ytterligare två plan, som inrymmer lärosalar. För att kunna genomföra detta krävs ett nytt beslut av Länsstyrelsen.

Planförslag

I en första etapp föreslås en tillbyggnad om ett plan innehållande förråd och mottagning för varor till kök. Skabersjö skola behöver utöka sin byggrätt för utbyggnad av köksavdelning och mottagning av varor till köket. Idag sker mottagning av gods till kök genom fönster på norra sidan och kökspersonalen saknar omklädningsrum. Skabersjöskolan har tagit fram ett vårdprogram daterat 2004-08-16, med anvisningar om material och utföranden av byggnadens exteriör och interiör.



Tillbyggnaden i norr markerad med röd linje

TILLÄGGSBESTÄMMELSER

Ändringar i plankarta och planbestämmelser har gjorts enligt nedan.

Planbestämmelse som upphör att gälla eller ändras

Planbestämmelse i gällande detaljplan som vann laga kraft 1 okt 1998.

- Begränsningar av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas, dock om så prövas i lämpligt får väl anpassade mindre uthus uppföras. Bestämmelsen om kryssmark som gäller för hela planområdet utgår inom område för tillbyggnad om 60 kvm enligt överenskommelse med Länsstyrelsen utifrån godkännandebeslut daterat 2018-09-07.

- Körbar utfart får inte anordnas

Gällande utfartsförbud upphävs inom in- och utfart till befintlig parkering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Ändringen bedöms inte vara av allmänt intresse och är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsutlåtande. En ändring genom tillägg till detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att göras. Förändringen är av begränsad omfattning inom mark som redan är detaljplanerad för bebyggelse.

Ändringen kan medföra konsekvenser i förhållande till naturmiljön inom planområdet. Hänsyn till befintliga träd på platsen ska tas under byggtiden för att värna om naturvärdena. Marklov krävs för fällning av träd.

Ändringen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för kulturmiljön. Länsstyrelsen anser att särskilda skäl föreligger och bedömer att tillbyggnaden kan uppföras utan att skolbyggnadens kulturhistoriska värden påverkas negativt. Tillbyggnaden kommer inte att vara synlig utmed Skabersjövägen som angränsar till planområdet i söder eftersom den befintliga skolbyggnaden kommer att skymma tillbyggnaden.

Ändringen bedöms inte medföra några konsekvenser för landskapsbilden.

Mark, luft och vatten

Marken för planerad tillbyggnad är idag hårdgjord.

Enligt SGU:s jordartkarta består marken av morän, lerig sandig. Innan byggnation bör en geoteknisk undersökning utföras, senast i samband med bygglovsansökning.

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun som ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter alternativt uppfylla kriterier för mindre än ringa risk 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 mindre än ringa risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

ANTAGANDEHANDLING

2019-04-02

Enligt översiktlig karta för radonriskområden i Svedala kommun är Skabersjö klassificerat som ett lågriskområde med radonhalt $<10 \text{ kBq/m}^3$. Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark $0-10 \text{ kBq/m}^3$, normalriskmark $10-50 \text{ kBq/m}^3$ och högriskmark $>50 \text{ kBq/m}^3$. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

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

Föreslagen tillbyggnad bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten i Segeå som är slutlig recipient.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Vatten och avlopp

Avlopp från tillbyggnad leds till en gemensam enskild anläggning för fastigheter i Skabersjö. Föreslagen tillbyggnad kommer inte att öka belastning på befintlig avloppsanläggning. För dricksvattenförsörjning finns en gemensamhetsanläggning, Skabersjö ga:4, akt 1263–392. Föreslagen utbyggnad kräver inga nya ledningar eller förändringar av samfälligheten Skabersjö ga:4.

Energi

Skabersjö skola uppvärms idag med luft/vatten värmepumpar. Föreslagen tillbyggnad kommer att uppvärmas med samma system.

El

Befintlig kabelanläggning finns väster om skolbyggnaden och utmed norra sidan av Skabersjövägen. Befintlig ledning avses inte påverkas av föreslagen utbyggnad norr om befintlig skolbyggnad.

Avfall

Tömning av avfall sker vid genom hämtning av avfallskärl innanför grindarna till skolgården vid parkeringen.

Dagvatten

Dagvatten från tillbyggnad kommer att kopplas på befintlig samfällad dagvattenledning för Skabersjö. Dagvattenledningen går till en efterpoleringsdamm som ligger på Skabersjö Gods mark. Mängden dagvatten bedöms inte öka nämnvärt av föreslagen tillbyggnad, då berörd mark idag är hårdgjord.

Föreslagen tillbyggnad berör eventuellt befintlig samfällad dagvattenledning. Exploatör bekostar eventuell flytt av ledning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ny genomförandetid för enbart tillbyggnaden är 5 år från det datum planändringen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §).

Medverkande

Camilla Nilsson, planarkitekt och Joakim Axelsson, planarkitekt. (under samråd och granskning)

ANTAGANDEHANDLING
2019-04-02

För förslag till komplettering av detaljplan 2019-04-02

STRATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg
tf strategisk planeringsenhetschef

Jeanette Widén Gabrielsson
planarkitekt

PLANFÖRSLAG GÄLLANDE DETALJPLAN 1998-06-04

HANDLINGAR 1998-06-04

Handlingar gäller fortsättningsvis tillsammans med nya planhandlingar.

Planförslaget är upprättat på karta i skala 1: 1000 med detaljplanebestämmelser. Till handlingarna hör också genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning.

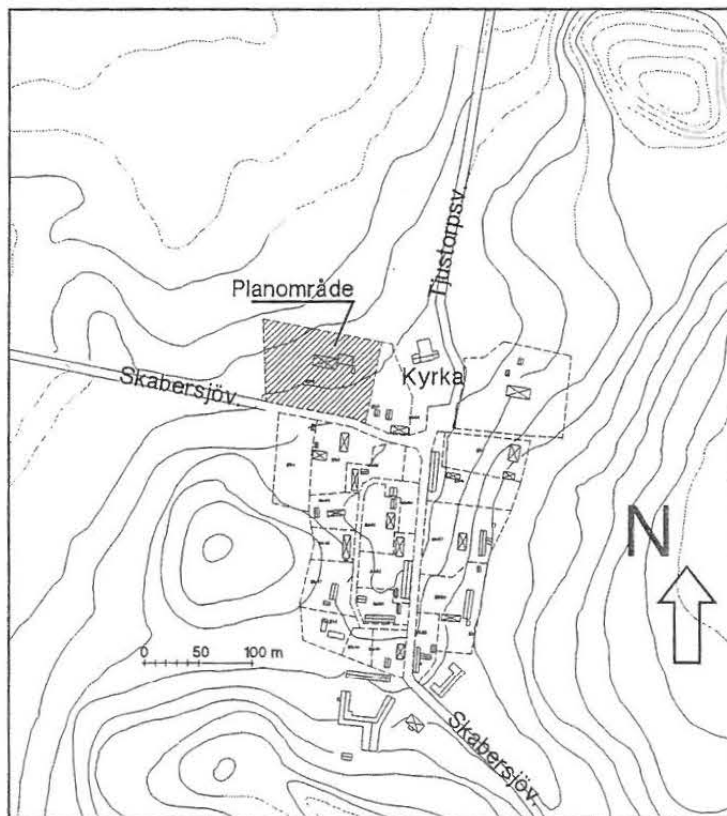
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att åstadkomma en reglering så att fastigheten Skabersjö 25:2 endast kan disponeras för skoländamål.

PLANDATA Lokalisering

Området ligger i nordvästra hörnet av Skabersjö by, norr om Skabersjövägen.

Orienteringskarta



Översiktskarta skraffering markerar planområdet

Areal

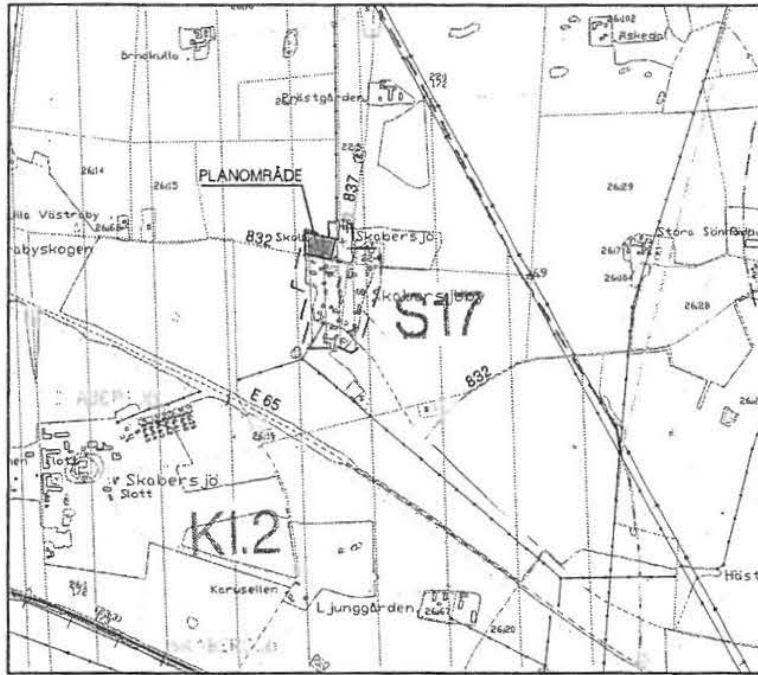
Planområdets totala areal är drygt 0,8 ha.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



Översiktsplan-90, tät skraffering markerar planområdet

Hela planområdet ligger inom ett område betecknat med **SI 7**. Vidare ligger det inom ett större område (N33) och (Kl 17) av riksintresse för naturvård respektive kulturminnesvård enligt 2 kap 6 § naturresurslagen. Enligt av kommunfullmäktige i december 1990 antagen översiktsplan har följande rekommendationer getts område S 17: Riksintresse: N 3 3, K 117, Rekommendationer: Lika S6. Under S6 står bl.a. följande rekommendationer: På nya byggnader och vid om- och tillbyggnader kommer särskilda krav att ställas på anpassning till befintlig miljö (PBL 2:3, 3:20, 12)

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Förordnanden beslut mm

Inga särskilda förordnanden gäller för planområdet.

Länsstyrelsen meddelade i skrivelse 1993-07-12 att fråga väckts om att förklara Skabersjö skola för byggnadsminne. Skolverket har i beslut 1997-10-29 godkänt Skabersjöbygdens skola som fristående grundskola i Svedala kommun. Huvudman är Skabersjöbygdens skola ekonomisk förening. Godkännandet avser årskurserna 1-6 och gäller fr o m höstterminen 1998. Skabersjöbygdens skola har rätt till bidrag från bidragsåret 1998/99.

Länsstyrelsen har den 24 november 1997 önskat förklara Skabersjö skola för byggnadsminne om det kan göras med kommunens samtycke.

Kommunala beslut i övrigt Kommunfullmäktige beslöt den 11 februari 1998 att försälja fastigheten Skabersjö 25 :2 till Skabersjö bygdens skola ekonomisk förening enligt köpeavtal. Kommunstyrelsen beslöt den 11 februari 1998 att uppdra åt byggnadsnämnden att framlägga förslag till bestämmelser där fastigheten Skabersjö 25:2 endast kan disponeras för skola. Byggnadsnämnden beslöt den 17 juni 1998 att låta upprätta detaljplan där fastigheten Skabersjö 25:2 endast kan disponeras för skola.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området tillhör det s.k., backlandskapet, söder om Romeleåsen, vilket utgör riksintresse för naturvården, främst med hänsyn till dess geologiskt intressanta tillblivelse. Området, som är från senaste istiden, har bildats av isavlagringar med dödisblock. Den del av backlandskapet, som planområdet ingår i, ligger i ett jordbrukslandskap norr om ett större höjdparti och utgörs av ett flackt svagt sluttande markområde. Marknivån inom planområdet ligger i nordväst på ca 39 meter över havet och stiger svagt åt sydost till ca 44 meter över havet.

Fastigheten är bevuxen med stora träd. I norr står tre täta rader med bokar, i väster står några björkar och själva skolplanen omgärdas av lindar och tre popplar i öster. I nordost finns ytterligare en mindre rad med björk och en akacia. Längs den allmänna vägen växer en spireahäck. Vegetationen skyddas med särskild bestämmelse. En björk i nordost måste troligtvis fällas för att klara tillfart till kyrkans byggnader.

Inga ekologisk särskilt känsliga områden finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts.

Fornlämningar

Östra delen av Skabersjö 25:2 berörs fornlämning nr 48 Skabersjö medeltida bytomt enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Äldsta kända belägg för Skabersjö är från 1354 under namnreformen "Skaprusa". 1624 var Skabersjö en dubbel radby med 17 gårdar. På lantmäteriet från 1771 bestod byn av 20 gårdar, 8 gatehus, 1 fattighus, 1 skola, 1 vattning och 1 kyrka.

Det är förbjudet att utan tillstånd enligt 2 kap lagen om kulturminnen mm rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt skada en fast fornlämning.

Kultur

Planområdet ligger i Skabersjö by som är en del av slottslandskapet kring Skabersjö slott. Området ingår i riksintresse område för

kulturminnesvården nr M117 (Riksantikvarieämbetets beslut 1997-08-18). Uttryck för riksintresset är bla: "Skabersjö kyrkby med 1700-talskyrka av medeltida ursprung, välbevarad 18- och 1900 talsbebyggelse, tre generationers skolhus, prästgård från 1920-talet". Skabersjöskolan är en viktig ingrediens i riksintresseområdet som en av tre generationers skolbyggnader. Sällan speglas så tydligt som här tre epoker i skolans värld. De tre skolbyggnaderna är all förbundna med familjen Thott på Skabersjö. Liksom många andra slottsherrar sörjde de tidigt för barnens fostran och utbildning.

Länsstyrelsen liksom Riksantikvarieämbetet, anser att Skabersjöskolan har sådant kulturhistoriskt värde att en byggnadsminnesförklaring är väl motiverad.

Förslag till skyddsföreskrifter har framlagts av länsstyrelsen 1997-04-15.

Bebyggelseområden. skola

Från 1935 utgick statsbidrag till nya skolbyggnader. Kraven på undervisningslokaler höjdes och specialrum såsom slöjdsalar, skolkök, barnbespisningslokaler, toaletter, gymnastiksal, omklädningsrum och skolbad tillkom. I maj 1936 beslöt skolråd och kyrkostämman i Skabersjö att låta uppföra en ny skola. Skabersjöskolan uppfördes 1942 efter ritningar av arkitekt Sante Johnsson, Lund. Skabersjöskolan, en funktionalistisk byggnad i tegel med ljusputsade fasader, representerar en intressant fas i vår byggnadshistoria, steget mellan traditionalism och modernism. Huset består av en del i tre våningar som är sammanbyggd med en del i två våningar. I Skabersjöskolan inrymdes förutom lärosalarna även de föreskrivna specialverksamheterna. I skolmiljön ingår skolträdgården med tydliga spår av sin tids undervisning.

Skabersjöskolan är kulturhistoriskt värdefull och utgör ett representativt exempel på 1940-talets offentliga modernistiska byggande. Skolan har trots sitt lilla format givits en tidstypisk, funktionalistisk gestaltning väl jämförbar med städernas skolbyggnader från samma tid. Skolbyggnaden är mycket välbevarad såväl exteriört som interiört.

Skabersjöskolan med skolträdgården, på Skabersjö 25:2, som omfattas av 3 kap 12 § plan- och bygglagen (PBL) får inte rivas eller förvanskas. Befintliga byggnaders fasader skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetsteknik. Befintliga träd får inte fällas.

Tillgänglighet

Byggnader är inte tillgängliga för rörelsehindrade. Med hänsyn till bevarandevärdet måste kraven på tillgänglighet eftersättas. Skulle i framtiden stora ingrepp göras i byggnaden måste även övervägas om inte även tillgängligheten kan förbättras. Mark skall efter planens genomförande vara tillgänglig.

GRANSKNINGSHANDLING

2019-02-28

Skyddsrum	Enligt Svedala kommuns "hemskyddsområde och skyddsnivåkarta" ligger planområdet inte inom ett område, som vid nyproduktion om behov föreligger skyddsrum skall byggas.
Gator och trafik Trafik	Trafikbelastningen på Skabersjövägen (väg 832), uppgår till ca 1300 fordon/årsmedeldygn, enligt vägverkets statistik. Sikten är skymd vid huvudentrén. Infart till skolan regleras i öster där bättre sikt erhålls. Infart till kyrkans byggnader samordnas med skolans.
Parkering	Parkering anordnas i öster i anslutning till infarten. På övrig del av fastigheten får parkering inte anordnas.
Gångtrafik	En mindre befintlig gångbana längs den allmänna vägen säkerställs i planen.
Miljökonsekvenser Buller	Rekommenderade bullervärden för skollokaler förutsätts innehållas.
Landskapsbild	Landskapsbilden förändras inte då befintliga förhållanden regleras.
Miljöpåverkan	Riksintresset för naturvård N33 grundas huvudsakligen på den geologiska tillkomsten. Det geologiska intresset inom planområdet påverkas ej. Riksintresset för kulturminnesvård K117 säkerställs med planen. Planen bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.
Teknisk försörjning. Vatten och avlopp	Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde. Avlopp är anordnat med tvåkammarbrunnar. Avloppsanordningen är i ej godkänt skick. Krav på godkänd anläggning kommer att ställas av miljönämnden. Godkänd anläggning är trekammarbrunn med filterbädd alternativt infiltration dimensionerad för verksamheten. Miljönämnden kommer att utfärda råd om när anläggningen skall vara utförd. En gemensamhetsanläggning, Skabersjö ga:4, för vattenförsörjning har bildats den 7 maj 1997. Skabersjö 25:2 ingår i med 6 andelstal i anläggningen, totalt omfattar 27 andelstal. Befintliga och nya vattenledningar, fram till deltagande fastighets avstängningsventil i husfasad, och tillhörande anordningar såsom borra på Skabersjö 25:2, och reservborra på Skabersjö 25:4 och pumphus disponeras av gemensamhetsanläggningen.

Dagvatten	Inom planområdet förutsätts dagvattnet bli lokalt omhändertaget.
Avfall	Mark avsätts för att möjliggöra kretsloppsanpassning av avfall.
Värme	Enligt gällande energiplan skall kommunen verka för minskad användning av energislag som försämrar människans miljö och som förstör naturen. Idéer finns om koppling av byn till halmpannan på Skabersjö gods.
El	En ganska nyligen uppförd transformatorstation finns söder om Skabersjövägen.
Administrativa frågor. Genomförandetid	Skolverksamheten planeras komma igång under hösten 1998. Med hänsyn härtill bedöms en genomförandetid om fem år som lämplig.
Annan huvudman	Kommunen är inte huvudman för allmänna platser eller avloppssystem inom planområdet. Huvudmannaskapet åvilar annan.
Villkor för lov	Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser åvilar inte genomförandeansvaret för vägar, vatten och avlopp kommunen. Säkerställandet av att avlopp ställs i ordning så att marken kan användas för avsett ändamål måste särskilt regleras. Regleringen sker med bestämmelser om villkor att bygglov får inte lämnas för väsentligt ändring av markens användning innan anläggningar för fordonstrafik, vattenförsörjning och avlopp kommit till stånd.
Ändrad lovplikt	Då underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker utökas lovplikten att även gälla sådana åtgärder.



Thor Heijkensjöld
Stadsarkitekt