

SVEDALA KOMMUN

2005-09-20 / red. rev. 2006-01-19

Dnr 05.428

D 7200

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av VÄRBY 44:1 utmed Biblioteksgatan i Bara centrum, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Illustration
Planbeskrivning med orienteringskarta
Trafikbullerutredning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning av MKB
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott beslutade 2004-06-23, att i samarbete med Anebyhus, upprätta detaljplan för del av fastigheten Värby 44:1, västra delen, i Bara Centrum med syfte att pröva möjligheten till uppförande av nya bostadslägenheter i form av 2-plans radhus. I gällande plan från 1980-11-26 är marken utlagd som allmän platsmark för gata och parkmark, respektive kvartermark för bostäder samt i vissa fall handel mm.

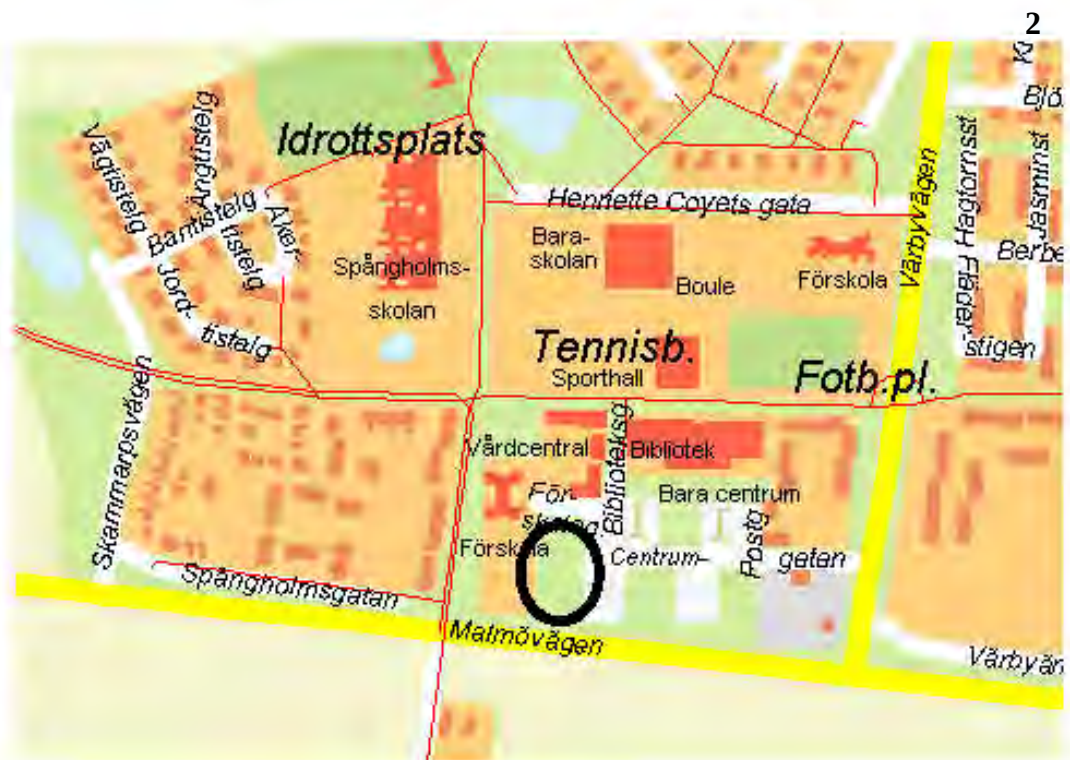
Tidsplan

Uppdrag	Kommunstyrelsen	2004-12-15
Godkännande för samråd	Bygg- och miljönämnden	2005-10-13
Samråd enkelt planförfarande		2005-10-24--11-07
Antagande	Bygg- och miljönämnden	2006-02-02
Laga kraft		2006-

PLANDATA

Lägesbestämning och områdesförutsättningar

Planområdet, som är beläget i Bara Centrum i anslutning till Vårdcentralen, upptar en sammanlagd areal av ca 5.000 m², varav kvartermarken omfattar ca 4.000 m². Området avgränsas i norr av Förskolegatan, i öster av Biblioteksgatan, i söder av Malmövägen samt i väster av fastigheten Värby 61:172 med Rödluvans förskola.



Planområdets läge

Areal

Ca: 0,5 ha

Markägförhållanden

Marken inom området, som är i kommunal ägo, omfattar västra delen av fastigheten Värby 44:1 i Bara Centrum.

Gällande planer

För området gäller stadsplan fastställd av Länsstyrelsen 1980-11-26 med markanvändning för allmän platsmark för gata och parkmark respektive kvartersmark för bostäder samt i vissa fall handel m.m. I gällande plan medges en byggrätt med 2.400 m² bruttoarea i två plan.

I översiktsplanen 2002 för Svedala kommun redovisas Bara centrum som detaljplanelagt område. I det pågående arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Bara 2005, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-13, redovisas markanvändningen för Bara centrum för bostäder centrum.

Till underlag för planarbetet finns ett kvalitetsprogram för Bara centrum, som för närvarande är under utarbetande. Kvalitetsprogrammets mål och syfte är att säkra en bestämd kvalitetsnivå i alla de avseenden som inte framgår av andra handlingar och att klargöra för de inblandade vilken part som har ansvar för genomförandet. Kvalitetsprogrammet säkrar framförallt det offentliga rummet men även speciella boendekvaliteter beskrivs.

Till underlag för planarbetet finns också en av SWECO FFNS ARKITEKTER AB 2004-02-12, tillsammans med kommunen, upprättad skiss till planprogram för Bara centrum vars syfte är att skapa ett attraktivt centrum med tydlig identitet samt att kunna erbjuda boendeformer för alla generationer och den moderna familjekonstellationen i livets olika skeden.

Mark och vegetation

Marken inom området utgörs av en anlagd öppen gräsklädd östsluttning med

marknivåer varierande mellan ca + 29 m i väster och ca + 26 m i öster mot Biblioteksgatan. Markens användningssätt som kvartersmark för bostäder har aldrig ianspråktagits för sitt ändamål.

Befintlig vegetation inom området utgörs av enstaka mindre stamträd. I väster mot befintlig parkering, utmed Biblioteksgatan, finns också ett mindre buskage. I söder inom skyddszonen utmed Malmövägen finns också en anlagd alléplantering tillsammans med innanförliggande häckplanteringar. I gräns mot planområdet inom fastigheten Värby 61:172 finns också anlagda läbildande planteringar. Befintlig vegetation och då framförallt alléplanteringen är viktig och värdefull för området.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte utförts. Med erfarenhet av intilliggande bebyggelses grundläggning bedöms grundläggningsförhållandena som goda även inom nu aktuellt exploateringsområde.

Utav kommunens översiktliga markradonundersökning framgår att planområdet är beläget inom radonriskområden med lågrisk/normalrisk, med radonhalter som högst 25 kBq/m³. Med stöd av 9 kap Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets Byggregler (BBR) 6:223 innebär detta att krav på radonsäkert grundutförande kan komma att ställas i samband med framtida bygganmälan och kontrollplan för respektive fastighet.

Fornlämning

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte.

Skulle i samband med exploateringen under mark dold fornlämning påträffas skall i enlighet med Lagen om kulturminnen m.m. arbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Befintlig bebyggelse, omgivning

Planområdet innehåller idag ingen bebyggelse. Befintlig bebyggelse i anslutning till området utgörs i nordväst av Rödluvans förskola, i norr av en dag- och vårdcentral samt i nordost av Bara centrumanläggning med social och kommersiell service med bl a post, bibliotek, folktandvård, samlingslokal, livsmedelsbutik, restaurang och frisör. Omedelbart öster om centrumanläggningen finns också en mer förtätad flerbostadshusbebyggelse i 2-plan. Öster om planområdet och Biblioteksgatan finns idag också en källsorteringsanläggning som måste flyttas. I nära anslutning till området finns också Värbyhallen, Baraskolan och Spångholmsskolan.

I området söder om Malmövägen planeras en ny golfanläggning.

Trafik; Gator, GC-vägar m.m.

Malmövägen och Värbyvägen i anslutning till planområdet utgör huvudgator medan Centrumgatan, Biblioteksgatan och Förskolegatan har funktion av lokalgator.

Utbyggt GC-vägnät finns norr om centrumanläggningen i nära anslutning till planområdet med förbindelse öster och västerut i Bara tätort.

Hållplatser för kollektivtrafik finns idag i nära anslutning till planområdet utmed Malmövägen. Turutbudet på linje 142, mellan Bara och Malmö, är stort

med som mest halvtimmestrafik på linjen.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från Malmövägen. Enligt Räddningsverkets Sverigeatlas för 2004 är också Malmövägen klassad som rekommenderad transportväg för farligt gods innebärande att enstaka farligt godstransporter kan och får gå till de målpunkter/industrier som finns längs vägen.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet. För elförsörjningen i Bara svarar E.ON AB. I sin norra del vid Förskoleгатans anslutning till Biblioteksgatan finns också en distributionsledning för naturgas som tangerar planområdet.

Kommunalt fjärrvärmenät finns också utbyggt i anslutning till planområdet. Uppvärmning av här befintlig bebyggelse sker antingen genom fjärrvärmean-slutning eller enskilt.

I och i anslutning till området befintliga telekablar utgöres av lokalkablar, varav en kommunal optokabel korsar planområdet.

Sophantering

RagnSells AB svarar för sophantering. Kommunen arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall.

PLANUTFORMNING

Markanvändning

För att möjliggöra den av Anebyhus planerade radhusbebyggelsen inom området föreslås gällande plans markanvändning för i vissa fall handel slopas och bara medge bostäder, med preciserad utformning för radhus.

I förhållande till gällande plans kvartersavgränsning innebär planförslaget en mindre utvidgning söderut för bättre anpassning till kvartersavgränsningen till bl a fastigheten Värby 61:172 mot Malmövägen. Föreslagen utvidgning, som omfattar ett ca 500 m² stort område, motiveras förutom av nämnda anpassning även av att här kunna möjliggöra parkering på egen tomtmark. Möjlighet till uppförande av garage eller carport föreslås också finnas här. Någon utvidgning av byggrätten för bostäder gentemot Malmövägen sker dock inte i förhållande till gällande plan. I området utmed Förskoleгатan föreslås också mindre justering av vändplatsens utformning genom att viss del av den förutvarande gatumarken tillförs kvartersmarken.

Föreslagen vändplatsutformning överensstämmer helt med befintlig utbyggd vändplats utformning. För inom området tillkommande bebyggelse, som får uppföras i högst 2-plan, medges en största byggnadsarea med 120 m² per radhusfastighet. För planerad radhusbebyggelse i öster föreslås också suterrängvåning få anordnas utöver angivet högsta våningsantal med avseende på lutningsförhållandena inom området här.

Friyta för lek och rekreation tillgodoses inom angränsande områden befintliga grönområden med här anlagda kommunala lekplatser. Eventuellt utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Friyta som skydd tillgodoses genom att den i gällande plan avsatta skyddszonen utmed väg Malmövägen bibehålls. Befintlig gatuplantering inom skyddszonen skapar en både tydlig avgränsning och delvis också visuell avskärmning av bebyggelsen gentemot vägen. Planteringen skapas också visst läskydd, med också viss absorbering av stoft och damm. Förutom sin skyddsfunktion gentemot trafiken innehåller området också en ekologisk funktion som grönt stråk.

Gator, parkering, GC-vägar m m

Tillfart till området sker oförändrat via Centrumgatan, Biblioteksgatan och Förskolegatan, från Värbyvägen i öster.

Erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses på egen tomtmark. Gästparkering kan enligt kvalitetsprogrammet för Bara Centrum ske längs entrégatorna.

För GC-trafiken i anslutning till området föreslås på sikt en planskild gång- och cykelförbindelse byggas ut från Bara Centrum söderut under Malmö-vägen mot den där planerade golfanläggningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt ren-, spill- och dagvattennät i området. Dagvattenhanteringen inom området skall ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Direktutsläpp av dagvatten till det kommunala ledningssystemet skall undvikas. Infiltration av dagvattnet sker på tomtmark i största möjliga utsträckning. Det dagvatten som inte infiltreras på tomtmark avleds via makadamfyllda infiltrationsdiken till det kommunala dagvattennätet.

Vatten från takytor avleds lämpligen via utkastare och ut från huslivet via en tät avledare, som bör mynna ut över en genomsläpplig yta. Infiltration av takvattnet underlättas om inga sammanhängande ytor ansluter direkt mot byggnaderna där utkastare förekommer.

För befintlig dagvattenledning i områdets sydöstra del krävs mindre omläggning vid uppförandet av här föreslagen garage- eller carportsbyggnad.

Gator och parkeringsytor placeras så högt att vattnet från dessa kan avledas till angränsande vattengenomsläppliga ytor. Parkeringsytor förses med vattengenomsläpplig beläggning som exempelvis gräsarmering, plattor eller asfaltbeläggning med motsvarande egenskaper. Uppfyllnader inom området bör också utföras med genomsläppligt material. Kantstenar som hindrar dagvattnet att rinna ut över sådana infiltrationsytor skall undvikas.

El, värme

För områdets elförsörjning sker anslutning till E.ON AB:s nät. Uppvärmningen av tillkommande bebyggelse inom området sker genom utbyggnad av och anslutning till E.ON Gas AB:s fjärrvärmenät. För inom planområdets nordöstra del belägen naturgaslednings sidoområde föreslås särskilt u-område läggas ut över ledningen. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte.

IT-infrastruktur	Utbyggnad av ett svartfibernät pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. Flera aktörer med lokala ortsnät finns i Bara. Möjlighet finns att ansluta sig till något av dessa nät.
Avfall	Svedala kommun arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall. Vid frågor som rör sophanteringen skall samråd ske med RagnSell AB. Enligt kvalitetsprogrammet för Bara Centrum skall bostäderna utformas med särskilda utrymmen för källsortering.
MILJÖ	
Behovsbedömning av Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	Med hänvisning till planärendet hörande underlag för behovsbedömning av MKB görs bedömningen att nu föreslagen precisering av byggrätten från bostäder, samt i visst fall också handel, till enbart bostäder för radhusbebyggelse inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, i den betydelsen som avses enligt 5 kap18 § PBL, att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.
Miljökvalitetsnormer	Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft, bedöms heller inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget. Områdets läge i det öppna landskapet gör det dessutom väl ventilerat.
Störningar	Störningar på området utgörs av trafikbullerstörningar från Malmövägen. Som planeringsmål för buller från vägtrafik gäller de av riksdagen i mars 1997 fastställda riktvärdena för bostäder, med ekvivalentnivån 55 dBA utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus i boningsrum, respektive maximalnivåerna 45 dBA (nattetid) inomhus och 70 dBA utomhus för uteplats i anslutning till bostaden. Trafikbelastningen på Malmövägen, med skyltad hastighet 50 km/h, har utifrån Vägverkets trafikflödeskarta med en år 2003 utförd trafikräkning, med ca 6.300 fordon/dygn på aktuellt vägavsnitt skrivits fram till ca 7.000 f/d som beräkningsunderlag för trafikbullerstörningarna utmed vägen. I oskärmad terräng innebär detta ett skyddsavstånd av ca 40 m från vägmitt där både ekvivalent och maximalnivån är dimensionerande. Inom området föreslagen kvartermark ligger som närmast ca 20 m från vägmitt medan motsvarande närmaste avstånd för byggrätten för huvudbyggnad är ca 30 m. Med hänsyn till de av Riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller ställs, utifrån den av Bygg- och miljökontoret 2005-09-02 upprättade trafikbullerutredningen, krav på en bullerskärm i skyddszonen utmed Malmövägen med en lägsta vallhöjd 1,8 m över vägens körbana för att ett tillfredsställande inom- respektive utomhusklimat skall erhållas. De av riksdagen antagna trafikbullerriktvärdena föreslås också gälla som särskild bestämmelse. Stor vikt bör också läggas på planerad bebyggelses fasadutförande och planutformning, med avseende på orienteringen av bostadsrum, samt också uteplats placering vid bostad för att nå optimal minimering av bullerstörningarna från vägen.

Möjligheten till ytterligare skärmning med komplementbyggnad och/eller mur eller liknande kan också ske.

Vad beträffar riskhänsynen till transporter med farligt gods på Malmövägen så konstateras att skyddsavståndet är mindre än de 60 m som anges i Länsstyrelsens förslag till riktlinjer beträffande tranposter med farligt gods, RIKTSAM. Acceptans för det respektavstånd på ca 30 m som utbildas gentemot planerad bebyggelse kan då motiveras utifrån kravet på skyddsvall utmed Malmövägen, men också utifrån gällande plan och skyltad hastighetsbegränsning till 50 km/h. Den begränsade trafikbelastningen med också begränsat antal transporter med farligt gods utgör, jämfört med utredningsförslagets 90 km/h, 15.000 f/d respektive 50 transporter med farligt gods per dygn, också ett skäl för acceptans för det kortare skyddsavståndet.

BEBYGGELSEUT- FORMNING

Planbestämmelserna medger att 12 radhuslägenheter i högst 2-plan kan uppföras inom området. För östra delen medges också, med hänsyn till nivåförhållandena inom området, att suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta våningsantal. Utöver angiven utnyttjandegrad regleras även bebyggelsens placering och utformning av särskilda bestämmelser.

Av kvalitetsprogrammet (Bil. 1) framgår bl a att fasadmateriell skall utgöras av gult tegel och kan kompletteras med inslag av andra tegelfärger, trä eller puts. Taklandskapet skall varieras och ges spännande gavlar och taksiluetter. Byggnaderna skall utformas med sadeltak, pulpettak (även förskjutet) och tak med asymetrisk takfot. Takmaterial skall vara gult taktegel eller svart grafit- eller zinkgrå slätplåt.

Ny bebyggelse skall utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Bostäderna och deras utemiljö, tillsammans med gatu- och parkmiljön i övrigt, skall i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken, utformas så att boende i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.

Av till ärendet hörande illustration på plankartan redovisas **en** möjlig utformning och gruppering av tillkommande bebyggelse inom området.

Miljö- och byggkontoret

proplan
PLANKONSULT ÅHUS

Christina Zoric-Persson
tf samhällsbyggnadschef

Stefan Strömbäck
fysisk planerare

