

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Förslag till OMRÅDESBESTÄMMELSER för SJÖDIKEN, Svedala kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

BESTÄMMELSEBESKRIVNING

Förslaget är upprättat på karta i skala 1:2000 med områdesbestämmelser. Till handlingarna hör också denna beskrivning och en fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

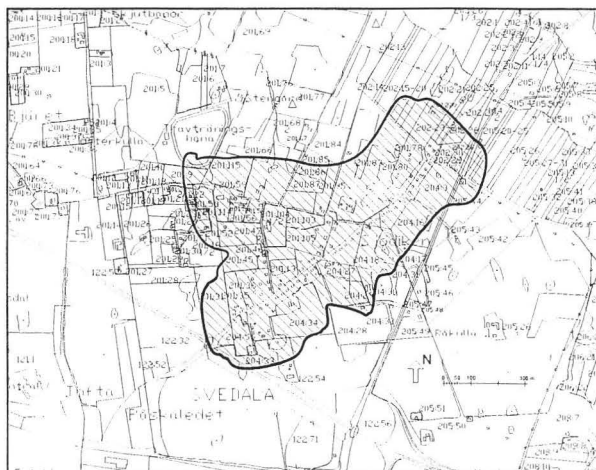
Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa bevarandeintentionerna för Sjödiken, i av kommunfullmäktige den 12 december 1990 antagen översiktsplan. Bestämmelserna avser reglera markanvändningen och bebyggelsemiljöns egenskaper och blir dels styrande dels rådgivande vid en framtida bygglovsprövning.

PLANDATA

Lokalisering

Bestämmelserna omfattar Sjödiken enligt översiktsplan -90 för Svedala kommun område S16 med plus en 100 meters zon. Området ligger i stort norr om motorvägen (E65), öster om Sjömarksvägen, söder om Sjömossevägen och väster om väg 108.

Orienteringskarta



översiktskarta skraffering markerar bestämelseområdet översiktskarta skraffering markerar bestämelseområdet

Areal

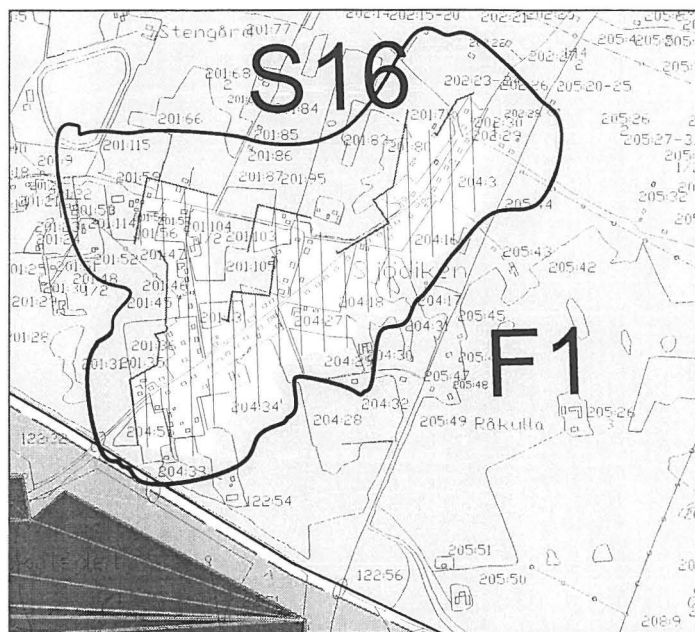
Områdets totala areal är ca 61,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



Översiktsplan-90 fet linje markerar området

Förslaget följer i stort av kommunfullmäktige den 12 december 1990 antagen översiktsplan och den 8 juni 1994 antaget bevarandeprogram "Gamla Svedala" för hela kommunen. Enligt planerna skall bebyggelse miljön och områdets karaktär bevaras.

Kommunens avsikter

Riksintressen: N33, PR

Rekommendationer: Byggnadsnämnden kan medge enstaka ny byggnad på s k lucktomt dock inte så att flera fastigheter bildas i djupled från väg räknat.

På nya byggnader och vid om- och tillbyggnader kommer särskilda krav att ställas på anpassning till befintlig miljö (PBL 2:3, 3:10,12)

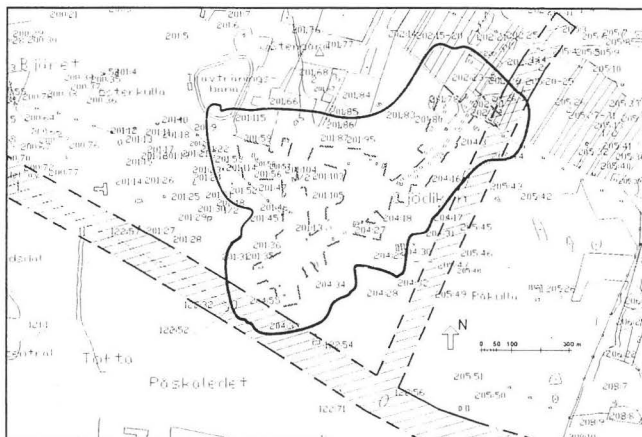
Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

Förordnanden mm

Längs E65 och väg 108 gäller utvidgat byggnadsförbud 50 respektive 30 meter. Utan länsstyrelsen tillstånd får inte byggnader uppföras, tillbyggnader göras eller utföras andra

anläggningar eller andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.



Snedskraffering markerar förordnade område

Kommunala beslut i övrigt Bygg och miljönämnden beslöt den 14 juni 2001 att låta upprätta områdesbestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Bestämmelseområdet ligger inom det s.k. backlandskapet, vilket är från senaste istiden och har bildats av isavlagringar med dödisblock. Området utgör riksintresse för naturvård och har betecknats N33 i gällande översiktsplan. Inom bestämmelseområdet, som är kuperat, finns inga stora höjdskillnader. Marken ligger på ca 50 m över havet. De geotekniska förhållanden har inte undersökts.

Kultur Sjödiken ligger inom sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen, vilket betecknats med F1 i översiktsplanen. Området är enligt miljöbalken i sin helhet av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden inom vilket turismens och friluftslivets intressen främst det rörliga friluftslivets särskilt skall beaktas. En inventering av all bebyggelse uppförd före 1950 samt tillhörande miljöer har utförts av NP-arkitekter, som också upprättat bevarandeprogrammet "Gamla Svedala". Programmet innehåller, områdesbeskrivningar, bebyggelseklassificeringar och allmänna rekommendationer för bevarande av den värdefulla bebyggelsen. Bebyggelsen är värdefull och särskild hänsyn skall tas vid om- och nybyggnad inom området.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet. Skulle under mark dold fornlämningar påträffas vid markarbeten avbryts arbete till den del fornlämningen berörs och anmälan görs till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden.

Sjödiken området är främst en randbebyggelse längs f.d. vägen mot Lund. Bebyggelsen består av enfamiljshus på ca 1000 m² tomter

Syftet är att inom området, bibehålla den estetiskt tilltalande öppna bebyggelsestruktur med inslag av utblickar mot omgivande grönområden. Bestämmelserna föreslås medge enstaka ny bostadsbebyggelse på lucktomt eller annan lämplig mark, dock inte inom flygbullerstört område. För att bibehålla den öppna bebyggelsekaraktären föreslås tomter med storlek understigande 1000 m² endast i undantagsfall tillåtas. Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns till grannfastighet.

På nya byggnader och vid om- och tillbyggnader kommer särskilda krav att ställas på anpassning till befintlig värdefull miljö. Husen föreslås utformas med enkla raka sadeltak med en takvinkel av minst 30 grader och liten takfot. Fönster bör vara rektangulära och stående.

Gator och trafik
Trafik

Väg 108 från Trelleborg till Aggarp, trafikerades år 1994 med 3700 fordon per årsmedeldygn(f/åmd).

Trafiken på väg 108, var 5600 f/åmd år 1994 och förväntas öka till 6900 f/åmd år 2010. Väg 108 planeras att byggas om i befintlig sträckning. Enligt en vägutredning 1995 planerades vägen att breddas från 7,5 meter till 13 meter med 2000 m bullerskydd. Områdesbestämmelserna, som berör väg 108, medför inte hinder för en framtida utbyggnad av vägen i befintlig sträckning.

Trafiken på Sjödikenvägen är ca 1300 f/åmd och förväntas inte öka. Enligt en förstudie för en gc-väg mellan Svedala och Klågerup avses förbättringar göras på Sjödikenvägen genom Sjödiken för att på ett praktiskt sätt underlätta gång- och cykeltrafik genom samhället. Områdesbestämmelserna utgör inte hinder för en sådan gång- och cykelled.

E65, som byggts om till motorväg, trafikeras med ca 11000 f/åmd.

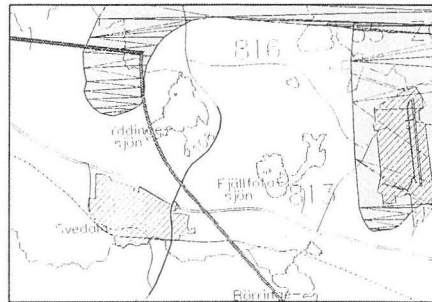
Både E65 och väg 108 är leder rekommenderade för farligt gods. Vid bebyggande inom 100 m från sådan led skall risksituationen bedömas. Området markeras i förslaget.

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunal va-område.

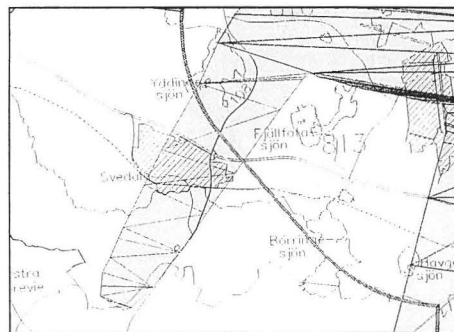
Störningar

Enligt fördjupad översiktsplan för Sturup skulle flygvägarna samordnas väster om Svedala, vilket inte gick, främst pga Kastrups flygvägar. Enligt koncessionsnämndens beslut har flygvägen från befintlig bana dock anpassats så att Svedala tätort inte utsätts för maxbuller över 70 dBA.



Grå ton markerar bullerstört område från befintlig bana

Kan inte den framtida flygvägen från tvärbanan flyttas hamnar Svedala tätort inom av tvärbanan bullerstört område. Om området blir utsatt för flygbuller kommer bullerskyddande åtgärder att krävas i samband med bygglovprövningen.



Grå ton markerar bullerstört område från framtida tvärbana

Längs E65 har vägverket vid ombyggnad av vägen till motorväg anlagt bullerskydd i erforderlig omfattning. Längs väg 108 norr om E65 ligger, enligt utredningen, på omse sidor 16 fastigheter som störs av vägbuller. Tre av dessa fastigheter ligger inom

bestämmelseområdet. Vid ombyggnad av väg 108 planeras 2000 meter bullerskydd att behövas för att begränsa bullerstörningarna till natuvårdsverkets riktlinjer för vägtrafikbuller.

Genomförande

Områdesbestämmelserna ger i sig ingen byggrätt utan säkerställer översiktsplanens intentioner.

Kan byggnadsföretag inom 100 meter från gränsen för samlad bebyggelse (lantbruksbyggnader etc), som ej omfattas av bygglovsplikt, väsentligen komma att påverka miljön skall, innan företaget påbörjas, samråd ske med bygg- och miljönämnden.

Uppförande av enstaka bostadshus föregås av noggranna överväganden med beaktande av den intressen som finna att beakta inom området. Nybyggnadsprojekt, som bedöms omfatta mer än enstaka bebyggelse, skall föregås av detaljplan.



Thor Heijkenskjöld
Stadsarkitekt