

2007-03-28
Dnr 05.436
Projektnummer
D 7205

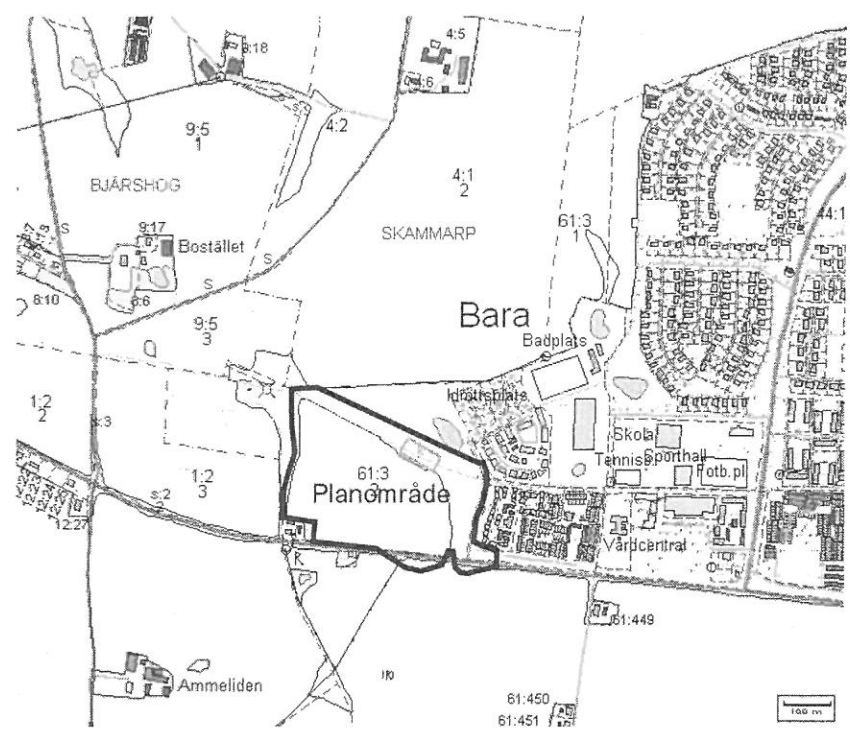
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Värby 61:3 m fl ”Bantisteln” Bara, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta (2005-07-25), planprogram (2005-06-22), plankarta, illustrationskarta, kvalitetsprogram, fastighetsförteckning samt en behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning. Följande utredningar har gjorts under arbetet med detaljplanen; en utredning av bantistelns utbredning (Ekologgruppen juni 2005), va-utredning (Sweco 2005-09-16), trafikutredning (Sweco 2005-10-04) och en bullerberäkning (Tyréns 2005-05-24).



Orienteringskarta, Bara

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av ca 59 enbostadshus och att säkerställa ett tätortsnära grönområde i västra Bara. Efterfrågan på bostäder ökar i och med expansionen i Öresundsregionen. Samhällets attraktivitet förväntas öka i och med den nya PGA-golfbanan som anläggs strax söder om

planområdet. Planerad utbyggnad av de fyra sydligast belägna tomterna förutsätter att Malmövägen flyttas söderut och ansluter till en ny cirkulationsplats i områdets infart.

PLANDATA

Lägesbestämning och områdesförutsättningar

Planområdet ligger i västra delen av Bara samhälle, strax norr om Malmövägen. En del av den framtida bebyggelsen avgränsas mot de öppna fälten av en grusväg i väster. Området är en del av den större utbyggnaden av Bara Väster.

Areal

Ca 12 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet som innefattar utbyggnad av de 59 tomterna (Värby 61:3) ägs av NCC Construction Sverige AB. Övriga ingående markområden i söder är Värby 61:1 som ägs av Malmö kommun samt natur- och vägområdena i sydost som ägs av Svedala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktsplan

I Svedalas översiktsplan, antagen 2003-04-13, anges planområdet som utbyggnadsområde för bostäder. Detaljplane förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Fördjupad översiktsplan

Kommunfullmäktige i Svedala har 2005-04-13 antagit "Fördjupad översiktsplan för Bara". Den fördjupade översiktsplanen anger att framtida bebyggelse ska anpassas efter topografin och att inga större urschaktningar ska göras. Naturminnet Bantisteln ska säkras genom ett skyddsområde inom naturområdet.

Detaljplan

Planområdet berörs till viss del i söder av detaljplan för del av Värby 61:1 m fl (PGA Golfbana), fastställd 2006-03-11 samt i öster av detaljplan för del av Värby 61:3 m fl, fastställd 1980-10-08.

MILJÖ OCH HÄLSA

Förenligheten med 3, 4 och 5 kap MB redovisas i behovsbedömningen av MKB som medföljer som planhandling. Behovsbedömningen har gjorts enligt MB 6 kap 11 §; Kommunen anser inte att planen innebär betydande miljöpåverkan. Beslutet grundar sig på de aspekter som tas upp i behovsbedömningen vilka klargör att med de avgränsningar och det innehåll som planförslaget redovisar, bedöms inte tillkommande bebyggelse medföra några betydande störningar på den egna miljön eller på omgivningen.

Radon

Marken inom Svedala kommun bedöms vara inom normalriskzonen för radon. Radonskydd respektive radonsäker grundkonstruktion ska utföras vilket säkerställs senast under bygglovsskedet.

FÖRUTSÄTTNINGAR Riksintressen

Hela Bara samhälle med omgivningar omfattas av riksintresse för naturvärden (Beteckning N 87 i översiktsplanen). Backlandskapet söder om Romeleåsen har riksintressanta värden som omfattar geovetenskap, odlingslandskap, sjö, topogena kärr, våtmarkskomplex, myrkomplex, fuktängar, sump- och ängsbokskog. De geologiska formationerna och de ekologiskt värdefulla områdena säkras genom detaljplanebestämmelser. Inga större omfattande urschaktningar får ske.

Bara omfattas av riksintresse för luftfart. Enligt FÖP 2005 ska hinderfriheten säkras i detaljplan.

Vattenområden	Enligt SGU:s geologiska kartblad ligger berggrunden på ca 40-50 meters djup och grundvattennivån på ca +15 m. Svedala har en dagvattenpolicy som bl.a. anger att dagvatten ska tas om hand på ett sådant sätt att störningar på miljö, byggnader eller anläggningar inte uppstår. Relativt rent dagvatten kan omhändertas lokalt utan föregående rening. För nya planområden ska höjdsättning göras med beaktning av dagvattenavrinningen och stråk för dagvattenområden och öppen dagvattenhantering skall avsättas. Inget dagvatten får ledas till dammen som ligger utmed Skammarpvägen eftersom den utgör en lokal för grodor.
Natur	Inom området finns arten bantistel som är skyddad som naturminne. En inventering har klargjort den exakta utbredningen av arten. Bantisteln behöver inget extra skyddsavstånd förutom utbredningsområdet. Arten trivs på ruderat mark. Växtens utbredningsområde ligger till grund för skyddsområdets omfattning samt lokaliseringen av den nya huvudgatan respektive parkområdets utbredning. Utbredningsområdet påverkar även dragningen av VA-ledningarna.
Fornlämningar	Enligt bedömning av länsstyrelsen är det inte troligt att det finns några dolda fornlämningar i planområdet. Enligt Malmö kulturmiljö finns en eventuell gravhög ca 100 meter öster om planområdet och en arkeologisk utredning ska utföras för berörd del av planområdet innan byggnation. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen och anläggnings- respektive byggnadsarbetet ska avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.
Befintlig bebyggelse	Den befintliga bebyggelsen som direkt gränsar till planområdet i öster består av relativt nybyggda enfamiljshus och kedjehus med blandade fasaduttryck, volymer och taklutningar. De traditionella fasadmaterialet i Bara är gult tegel och vit puts.
Geoteknik	Området består av kraftigt kuperad åkermark på nivåer mellan +21,0 och +31,0. Matjordslagret uppgår till ca 0,2-0,3 m, men kan i de lägre partierna lokalt uppgå till 0,6-0,7 m. Under matjordslagret har sandig, siltig eller lermorän påträffats. I lagret har linser och skikt av sand påträffats. Direkt under matjordslagret förekommer även torv i vissa punkter. Vid större terrasserings- och grundläggning på utfyllnad bör detta ske i samråd med geotekniker. Ev schakt under grundvattenytan måste ske i torrhet genom grundvattensänkning, annars kan flytjordsfenomen uppstå.
Service	Skola, barnomsorg, samt övrig service finns i och i närheten av Bara centrum. I och med utbyggnaden av hela Bara väster kommer behovet av barnomsorg att öka.
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Planstruktur	Detaljplanen grundar sig på illustrationsplanen framtagen av TENGBOM Michelsen arkitekter. Planstrukturen utgår från backlandskapet och har en organisk form där husen är placerade efter höjdkurvorna och gatorna är utformade som slingor.

Byggnadskultur och gestaltning

Enbostadshus uppförs i max två våningar med fasader i gult tegel, säckskurat tegel, eller gul alternativt gråvit puts och med tegelröda takpannor. Bostadshusen har sadeltak, förskjutet pulpettak eller asymmetrisk takfot med en lutning på 34 grader. Komplementbyggnader på kvartersmark kan uppföras i trä, puts eller tegel och ska ha platt tak.

Gränserna mellan privat och offentligt markeras tydligt med bokhäckar. Byggnaderna förläggs längs en 4 m bred förgårdsmark med gavel respektive långsida mot vägen beroende på läge i planen. Bostäderna direkt norr om Malmövägen har en förgårdsmark på 6 m.

Omsorg läggs på utformning av den offentliga miljön i form av gångstråk, grönområden och gator. Dagvattenhanteringen blir ett viktigt inslag i utformningen av grönområdena.

Tillgänglighet

Området har en god tillgänglighet för fotgängare, cyklister och bilister. En ridstig anläggs också i det större grönstråket öster om bostäderna. Gatorna anpassas efter höjdkurvorna för att öka tillgängligheten och minimera schaktningsbehov.

Rekreation

I den fördjupade översiktsplanen anges att ett nytt grönstråk ska anläggas i den östra delen av planområdet. Plats ska reserveras för lekplatser. Lekplatser som riktar sig till barn upp till 10 år ska finnas inom 300 m gångavstånd från bostäder och finns strax utanför planområdet.

Grönstråket utformas både med hänsyn till naturförutsättningarna såväl som till rekreativvärde. Småbarnslekplats (med sandlåda, gungdjur m.m.) planeras i kvartersparken inom planområdet. En ny dagvattendamm blir ett viktigt inslag och ett grönstråk med dagvattenhantering länkar samman dammen med kvartersparken på höjden.

Parkering

Planen medger parkering på tomtmark, upp till två platser per tomt, med eller utan carport/garage. Möjlighet finns för viss besöksparkering på gatan. Lokalgatornas bredd medger dock inte möte vid gatuparkering.

Gator och trafik

Biltrafik: Planområdet ligger utmed Malmövägen (väg 841) och skall i enlighet med detaljplaneförslaget anslutas till denna med en ny nordsydlig huvudgata. I anslutningen skall en ny cirkulationsplats anläggas, som både matar det aktuella planområdet och den nya golfbanan. Cirkulationsplatsen medför att Skammarpsvägen stängs som infart och blir istället en lokalgata. Vid ytterligare exploatering norrut förlängs den nya huvudgatan till Joachim Becks gata i norr. Den nya huvudgatans lokalisering beror delvis på bantisteln utbredning. Det nya områdets lokalgator består av två slingor som ansluter till den nya huvudgatan i öster.

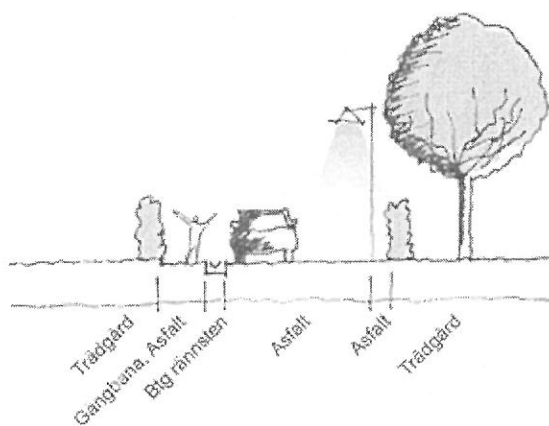
En ändring av dragningen av väg 841 är planerad. Malmövägen i dess nuvarande sträckning kommer då att ligga kvar men få funktionen som lokalgata och kopplas på huvudgatan enligt detaljplaneförslaget. När ändringen av väg 841 har genomförts minskar bullret utmed den gamla Malmövägen och marken norr om denna kan utnyttjas för bostäder. I illustrationsplanen visas detta under rubriken Etapp 2.

Kollektivtrafik: Bara har goda kollektivförbindelser med kort pendlingsavstånd till Malmö. Från den närmaste busshållplatsen, Spångholmen ca 340 m från områdets infart, tar det ca 35-40 minuter med buss till Svedala via Klågerup och ca 30 min till Malmö centrum.

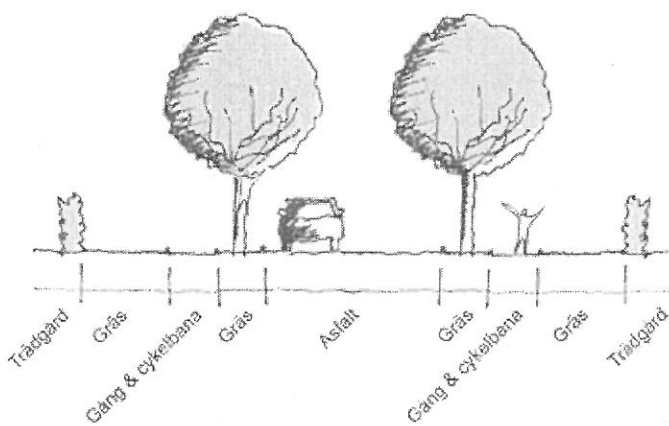
Gång- och cykeltrafik: GC-vägnätet inom planområdet länkas till cykelvägen till Malmö och Spångholmsgatan. GC-korsning över Malmövägen ska ske i Spångholmsalléns förlängning och i en ny planskild korsning direkt söder om Bara centrum. GC-vägar anläggs utmed den nya huvudgatan.

Ridväg: En ny ridväg planeras genom grönområdet i öster. Vägen ansluter sedan till Banvallen för att fortsätta strax norr om cykelbanan västerut.

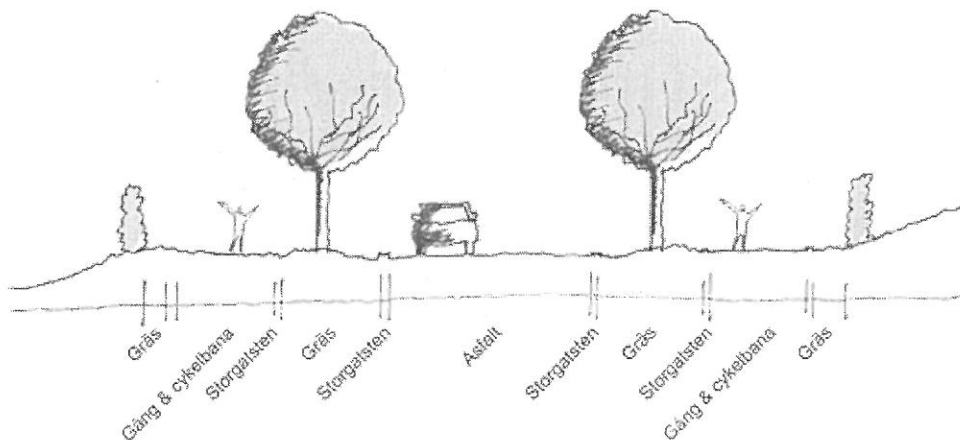
Sektion – lokalgata inom bostadsområdet



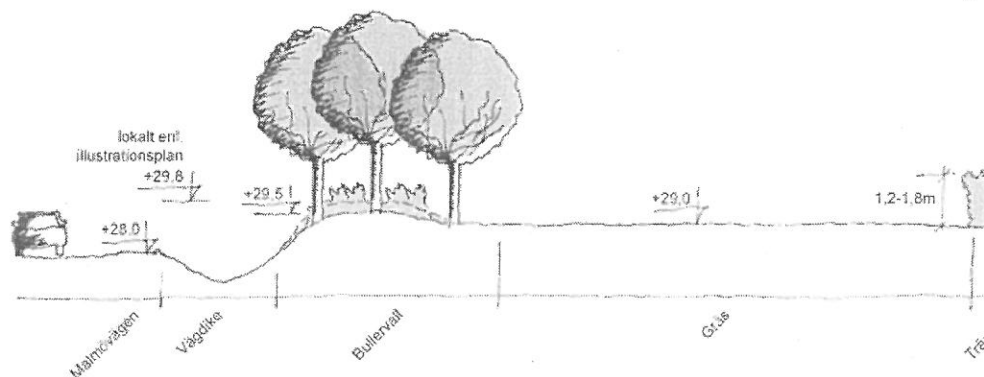
Sektion – lokalgata, infart till bostadsområdet



Sektion – huvudgata



Malmövägen med bullervall



Störningar

Buller: Malmövägen medför betydande störningar i form av buller. Enligt en bullerutredning som framtagits av Tyréns 2005-05-24 kan bullernivåer enligt riksdagens fastställda riktvärden för buller enligt propositionen 1996/97:53 erhållas om erforderligt bullerskydd uppförs mot Malmövägen. Bullernivåerna har beräknats med Naturvårdsverkets beräkningsmodell. Enligt en trafikutredning som 2004 gjordes för PGA-banan vid Bara uppskattas trafikmängden på Malmövägen uppgå till cirka 7400 bilar per dygn år 2010. Trafikutredningen tar hänsyn till tillkommande trafik pga den nya PGA-golfbanan och även till en anslutning till väg 837 (SWECO 2004-10-04, sid 5). Lastbilsandelen uppgår till 4% enligt vägverkets räkningar. Skyltad hastighet är nu 70 respektive 50 km/tim förbi området.

Enligt utredningen av Tyréns behövs en bullervall byggas med en höjd på minst 1,5 m respektive 1,8 m utmed Malmövägen för att klara bullernivåer på 55 dBA (ekvivalentnivå) och 70 dBA (max) utomhus. Bostadshus bedöms därmed kunna placeras 35 m från Malmövägens mitt om inga uteplatser anläggs i söder. Från den nya huvudgatans mitt gäller minsta avstånd 20 m till fasad. Husplaceringen förutsätter att vägdragningen ändras och den nya cirkulationsplatsen anläggs. Uteplatser bör orienteras främst åt väster för att undvika fasadbullerreflexer för bebyggelsen längs Malmövägen

Planbestämmelserna reglerar att propositionens riktvärden inte får överskridas: Dessa riktvärden är 30 dB(A) ekvivalent inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22-06), 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad samt maximalt 70 dB(A) maximalnivå inklusive fasadreflektion.

Riskhänsyn farligt gods: Malmövägen är ej klassad som transportväg för farligt gods. Beträffande riskhänsynen till transporter med farligt gods på Malmövägen konstateras att skyddsavståndet är mindre än de 60 m som anges i Länsstyrelsens förslag till riktlinjer beträffande transporter med farligt gods, RIKTSAM. Acceptans för det respektavstånd på ca 35 m som bildas gentemot planerad bebyggelse kan då motiveras utifrån kravet på skyddsvall utmed Malmövägen samt skyltad hastighetsbegränsning till 50 km/h.

Teknisk försörjning

Avfall: Tre gemensamma sophus för de boende uppförs inom området, på plankartan är dessa ytor markerade med kryssmark. Sophusen anläggs av NCC och lämnas sedan över till en gemensamhetsanläggning.

I det sydöstra hörnet vid cirkulationsplatsen anläggs en återvinningsstation som ska kunna serva ca en tredjedel av Baras befolkning. Återvinningsstationen matas från den nordsydliga nya huvudgatan.

Vatten: Bostadsområdet förses med dricksvatten från det kommunala dricksvattennätet.

Dagvatten: En VA-utredning har gjorts för hela Bara Väster (2005-09-16). Marken inom planområdet består till stor del av lera vilket försvårar möjligheten att ta hand om dagvattnet lokalt på egna fastigheten. Dagvattnet inom planområdets bostadsområde föreslås ledas t ex i slutna kulvertar längs gatorna för att avvattnas via ett grönstråk och sedan nå en nyanlagd dagvattendamm i nordväst. Dammens syfte är att jämna ut regnvattenflöden och låta föroreningar sedimentera. Dagvattendammen ska utformas säkert med flacka stränder, högst en lutning med 1:5. Där detta inte är möjligt ska stängsel sättas upp.

Spill- och dräneringsvatten: Spillvatten leds till det kommunala VA-nätet och dräneringsvatten leds till den nya dagvattendammen, nordväst om bostadsområdet.

El: En ny transformatorstation med ett omgivande 5m brett hänsyns område uppförs inom bostadsområdet. Den nedgrävda ledningen som korsar den sydöstra delen av Värby 61:3 säkras i detaljplanen med ett u-område.

Uppvärmning: Det finns möjlighet att värma upp tillkommande bebyggelse genom utvidgning och anslutning till Sydkraft Gas AB:s naturgasnät. Gasledning finns längs Malmövägen och Skammarpsvägen, denna säkras med ett u-område. Möjligheten att försörja området med befintligt fjärrvärmeverk ska utredas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för etapp 1 (som framgår av plankartan) är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för etapp 2 (som framgår av plankartan) är 15 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär ett tillskott av bostäder och invånare till kommunen som kommer att öka ortens serviceunderlag och attraktivitet samt bidra till en större variation i ålder hos de boende.

Området görs tillgängligt för ridande i och med anläggandet av en ny ridväg. Detaljplanen innebär vidare ett säkerställande av naturområde och skydd av Bantisteln. I planen säkerställs även transformatorstationer och ledningar.

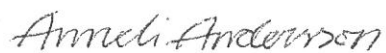
Planen medför ett behov av att leda bort dagvatten i och med att ytor hårdgörs. En ny damm för omhändertagande av dagvatten finns angiven i nordväst och markyta finns avsatt för dagvattenstråk som leder ned till dammen.

Medverkande

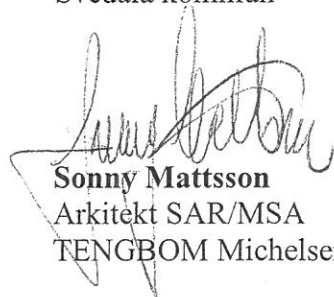
Jenny Knutsson samt Pia Månsson, TENGBOM Michelsen arkitekter har utarbetat planhandlingarna.



Jan Bergfelt
Stadsarkitekt
Svedala kommun



Anneli Andersson
Planarkitekt
Svedala kommun



Sonny Mattsson
Arkitekt SAR/MSA
TENGBOM Michelsen arkitekter