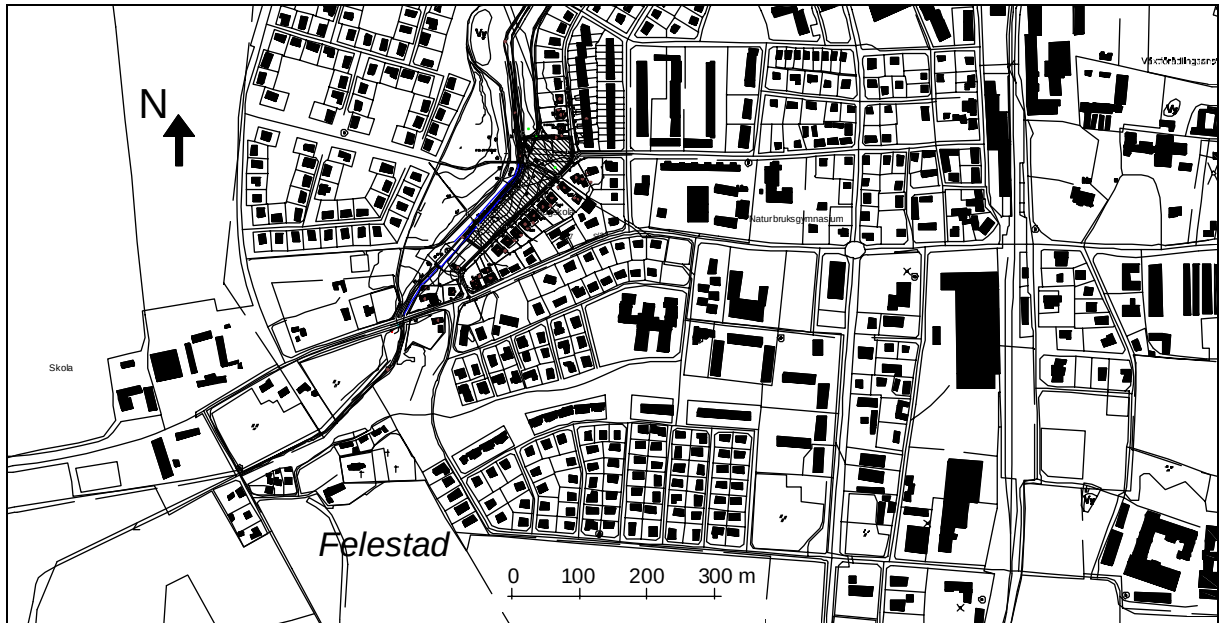


Detaljplan för
Del av Felestad 23:2 (område vid Ängabäcksvägen) i Svalövs samhälle
Svalövs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING



Planområdet markeras med skraffering

HANDLINGAR

I handlingarna ingår denna beskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, illustration, grundkarta, fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med programmet är att möjliggöra en koncentrerad bostadsbebyggelse med 7 parhus väster om Ängabäcksvägen.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Vid upprättande av en detaljplan ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Bedömningen ska göras med stöd av bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Bilaga 4

Bedömningskriterier

Planen möjliggör att ett ca 0,8 ha stort område ianspråk tas nära Svalövsbäcken för bostäder inom ett vattenskyddsområde.

Planen bedöms inte ha betydelse för andra planers miljöpåverkan.

Planen har inte betydelse för integreringen av miljöaspekter.

Planen innebär inte några relevanta miljöproblem.

Planen har ingen betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Trafikökningen är marginell och inga oljor eller andra dylika ämnen kommer att lagras inom området.

Påverkans totaleffekt bedöms som ringa.

Påverkans bedöms inte ha gränsöverskridande art.

Riskerna för människors hälsa eller för miljön bedöms som ringa.

Påverkans storlek och fysiska omfattning, bedöms som liten.

Områdets bedöms inte ha betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen.

Området utgör inte ett område eller natur som har erkänd, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Planområdet är tidigare planlagt. Planområdet utgör en mindre komplettering av befintligt impedimentområde utmed Svalövsbäcken. Planen bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Sammanfattningsvis bedöms att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej görs.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet är tidigare planlagt. Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (Jmf. 5 § -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden m.m.).

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget väster om Ängabäcksvägen söder om Felestad 34:1 , öster om Svalövsbäcken och norr om Felestad 4:2 och 4:4.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0.8 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

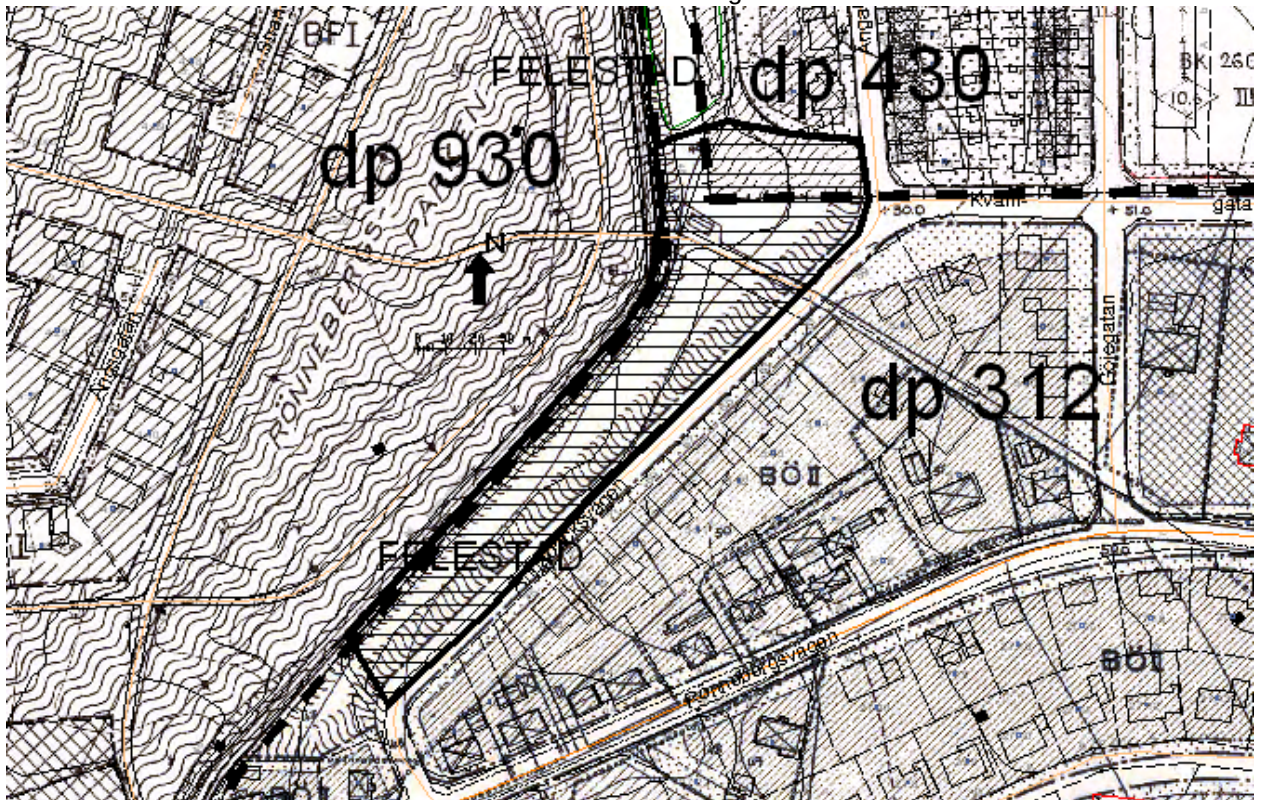
Översiktliga planer

I översiktsplan-92 är område inte särskilt utpekad för framtida bostäder.

Detaljplaner

För planområdet gäller en av Kungl Maj:t den 7 augusti 1953 fastställd detaljplan, "stadsplan för del av Svalövs Municipalsamhälle" (nr 312). Enligt gällande detaljplan är området avsatt som park allmän plats. Genomförandetiden har gått ut.

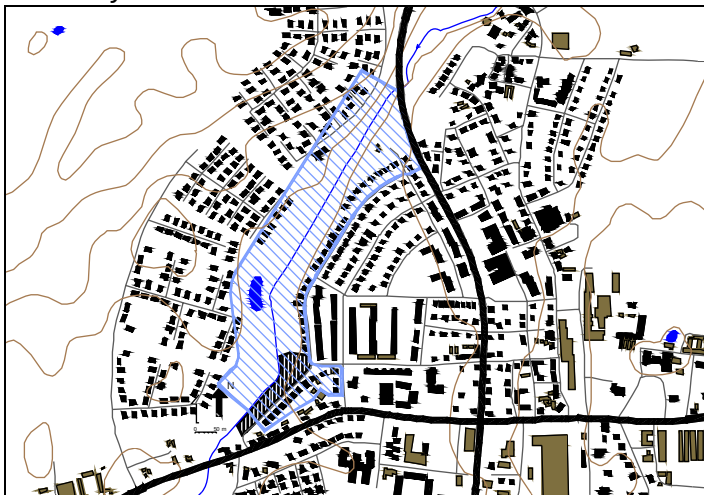
Utanför planområdet väster om ån gäller en av Länsstyrelsen den 4 februari 1969 fastställd detaljplan, "stadsplan för del av fastigheten Felestad 4:5 mm (Västervångsområdet) i Svalövs kommun" (nr 930). Norr om planområdet gäller en av Kungl Maj:t den 12 augusti 1955 fastställd detaljplan "Ändring av stadsplan för kvarteret Lupinen m.fl i Svalöv kommun (nr 430)



Horisontell skraffering markerar planområdet

Vattenskyddsområde

Längs Svalövsbäcken finns ett vattenskyddsområde. Området berör i stort hela planområdet. Bostäderna bedöms inte orsaka markföroreningar som kan skada vattenskyddsområdet.



Gles snedskraffering markerar vattenskyddsområdet och tät skraffering markerar planområdet.

Sammanfattningsvis är följande förbjudet eller efter särskilt tillstånd tillåtet: Sopor, latrin, gödsel eller dylikt avfall får endast uppläggas på sätt som godkänts och får ej nedgrävas i gropar. Anläggning för urin, pressvatten skall skötas. Avloppsvatten får ej utledas i marken. Avloppsledningar skall utföras av täta rör och täta fogar. Anordning för förvaring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarlig vätska skall vara så utförd att vätskan beräknas icke komma lös. Upplag av andra för grundvattnet skadliga ämnen såsom smörj- och transformatoroljor, tjärprodukter, fenoler, organiska lösningsmedel, gifter för bla skadedjursbekämpning och växtutrotning, dammbindningsmedel samt industriella råvaror, produkter och avfallsämnen får ej anordnas. Grus- och sandtäkt får ej ske djupare än till lägst en meter över högsta grundvattenytan. Vid grus- och sandtäkt och annan schaktning använd och med petroleumprodukt driven stationär arbetsmaskin skall maskinen vara försedd med en tät uppsamlingsanordning, anbringad under motor och bränsletank och

rymmande hela den förekommande bränslemängden. Detsamma gäller rörlig sådan arbetsmaskin, då den inte är i bruk.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området sluttar från ca 49 m över havet till ca 46 meter över havet från Ängabäcksvägen ner till Svalövsbäcken. Marken är idag bevuxen med en relativt tät granvegetation. Enligt information under hand har bäcken aldrig svämmat över.

Planområdet skapar en låg fondbebyggelse i den slingande parkens sydöstra del upphöjt över ån med enstaka stora popplar i åkanten. Längs Ängsgatan blir bebyggelsen en pendang till befintlig bebyggelse och sluter gaturummet.

Geotekniska förhållanden

PQ Geoteknik & miljö har den 31 augusti 2005 lämnat ett översiktligt utlåtande angående de geotekniska förhållandena i området. Det framgår att utlåtandet endast är preliminärt och för detaljutformning av grundkonstruktioner, dräneringar o.dyl. erfordras en mer detaljerad undersökning. Undersökningsresultaten indikerar ej att några större geotekniska problem föreligger. Planarbetet kan därför ur geoteknisk synpunkt utföras med stor frihet. Beakta dock de mäktiga mulljordslagren / fyllnadslagren som måste avlägsnas. Jordlagren utgörs i ytan av ca 0,2 – 1,0 m mulljord.

Radon

Hela Svalövs tätort ligger inom sk lågriskområde enligt en översiktlig radonriskkarta framtagen 1990 av Sveriges Geologiska AB.

Risk för höga vattenstånd

Enligt uppgift under hand har Svalövsbäcken aldrig svämmat över intill planområdet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Strax söder om planområdet ligger ett fornminne i form av en bytomt. Fornminnet är skyddat enligt kulturminnesslagen. Påträffas fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) i samband med markarbetena på platsen för den nya bebyggelsen ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområde

Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig bostadsbebyggelse genom ett ianspråktagande av parkmarken längs Svalövsbäcken. Sju parhus planeras att uppföras på åbrinken i stort enligt illustrationsplanen. Husen blir ca 140 m² inklusive carporten. Husen ges en låg takvinkel ca 23 grader och sammanbyggs med carport i gemensam tomtgräns. Två kvarter tillskapas, ett i norr med ett parhus och resten i söder.

Tillgänglighet

Området skall vara tillgänglig för handikappade.

Lek och rekreation

Befintlig lekplats i norr ianspråkta. Mark för lek och rekreation finns i tillräcklig omfattning väster om ån.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, linje 240 till Landskrona, ligger ca 180 meter från den sydligaste tomt. Busstorget vid kommunhuset ligger drygt 600 m från planområdet.

Gator och trafik

Området angörs direkt från Rönnebergsvägen till Ängabäcksvägen alternativt via Göjegatan och Kvarngatan till Ängabäcksvägen.

Gångvägar

Gång och cykelvägen över och längs ån bibehålls ev med en förändrad sträckning och tillgängligheten till belyst motionsslinga säkerställs.

Parkering

Uppställning av fordon sker på kvartersmark på egen fastighet.

Störningar

Föreslaget bostadsområde planerades för 7 parhus, vilka i stort beräknas generera 35 fordonsrörelser per dygn. En så ringa ökning av trafikmängden kan inte nämnvärt påverka situationen för buller och luftutsläpp eller kräva skyddsåtgärder. Ändringen från parkmark till bostadsändamål med sju parhus bedöms inte innebära några störningar för närboende.

Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde.

I norra delen av planområdet finns två dagvattenledningar och två spillvattenledningar med i stort 500 mm diameter. Dagvattenledningarna på ömse sidor i Kvarngatan fortsätter i samma sträckning mot bäcken. Ena spillvattenledningen går i stort från gränsen mellan Felestad 5:55 och 5:56 mot bäcken ca 30 meter nedströms bron. Den andra följer i stort lite ovanför promenadstigen längs bäcken till båda möts och korsar bäcken.

Mellan kvarteren finns en teleledning som böjer av ca 90 grader norrut. Ledningen kommer inte i konflikt med föreslagen nybebyggelse.

Thor Heijkenskjöld
stadsarkitekt

Detaljplan för
Del av Felestad 23:2 (område vid Ängabäcksvägen) i Svalövs samhälle
Svalövs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs enligt normalt planförfarande

Tidsplan

Samrådsskede	juni/juli 2006
Utställning	sept/okt 2006
Antagande	nov 2006
Laga kraft	dec 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansaret för planförslagets genomförande åvilar exploitören.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken avstyckas och bildar en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaderna uttages enligt taxa vid bygglovpliktiga åtgärder på fastigheten.
/Alternativt bakas plankostnaden in i tomtkostnaden och belastar investeringsbudgeten.

Thor Heijkenskjöld
stadsarkitekt