

Akt nr:
1214-P00/71

AU\$1214-P00/71

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1214-P00/71

karta: P

HANDLINGAR

1214-P00/71

Upprättade år 2000	Dnr M002422
Ärende Detaljplan för SÖDRA SVALÖV 30:7 (Genvägen)	
Kommun Svalöv	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
törstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

35 numrerade sidor

1 inneliggande karta

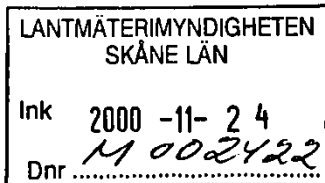
1 annan karta

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare
Astrid Burton

Telefon direktval
0418 - 47 51 06

Enligt sändlista



ARKIVHANDLINGAR

DETALJPLAN: SÖDRA SVALÖV 30:7 (Genvägen)

Härmed översändes arkivhandlingar till rubricerad detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret



Astrid Burton
Planassisten

Bilaga

Detaljplan (kopia)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Skåne län, 205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten, Infogruppen Skåne, Box50590, 205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten, Christina Pålsson, Box50590, 205 15 MALMÖ

Registrerad
081127

Postadress:	Besöksadress	Telefon (vx):	Telefax:	Postgiro:	Bankgiro:
Svalövs kommun Miljö- och byggnadskontoret 268 80 SVALÖV	Herrevadsgatan 10 2:a vån.	0418 - 47 50 00	0418 - 47 50 95	11 33 80-0	693-7367

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDEGodkänd och antagen av SBN 2000-06-19
Laga kraft 2000-07-24**PLANBESKRIVNING****DETALJPLAN, SÖDRA SVALÖV 30:7 (Genvägen)**

Svalövs samhälle och kommun, Skåne län

Antagandehandlingar:

Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, genomförandebeskrivning, särskilt utlåtande och denna planbeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag:

Planens syfte är att ge möjlighet att bygga ett nytt kvarter med friliggande bostadshus på privatägda tomter. Området har använts av kommunen som förrådstomt för entreprenad och service. Området är sedan tidigare planlagt för bostäder genom två separata gamla planer.

Trycket på kommunen att ta fram relativt centralt belägna bostadstomter för eget byggande är nu stort. De befintliga planerna gör att mycket möjlig tomtmark går åt till vägbyggen som dessutom olämpligt ansluter till Luggudevägen som är genomfartsled i samhället. I denna nya plan planeras även att utnyttja en mindre, tarmformad, tätbevuxen del av det bredvidliggande parkområdet för tomtmark.

En ny gång och cykelväg, som ger bättre tillgänglighet till det befintliga parkområdet, ingår i planen.

Tomter och hus är tänkta att placeras runt en liten entréplats i enlighet med illustrationsplanen.

Planen skall så långt som möjligt bidra till en hållbar framtid för Svalövs tätort.

Plandata:

Lägesbestämning	Planområdet ligger i den centrala delen av Svalövs tätort med väg 106 (Luggudevägen) i väster och ett grönområde och befintliga bostadsfastigheter utmed Södra Parkvägen i norr. I öster och söder gränsar planområdet till befintliga bostadsfastigheter som ligger utmed Gjutaregatan och Genvägen.
-----------------	---

Areal	Området omfattar ca 1,0 ha
-------	----------------------------

Markägoförhållanden	Marken ägs av Svalövs kommun.
---------------------	-------------------------------

Tidigare ställningstaganden:

Översiktliga planer	Planen strider inte mot den kommunala översiktsplanen.
---------------------	--

Detaljplaner	Gällande detaljplaner är fastställda av K. Majt 1951-02-02 (akt nr 312) och av Länsstyrelsen 1955-03-09 (akt nr 417) och 1962-05-04 (akt nr 657).
--------------	---

Övriga kommunala
beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 8 maj 2000 uppdragit åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för området.

Planförutsättningar:

Natur:

Mark och vegetation.

Området har använts som kommunal upplagstomt men var ursprungligen en lantbruksfastighet. Alla byggnader är nu rivna och marken är delvis täckt av gräs delvis av öppen jord och delvis av asfalt. I väster är området fyllt med tät vegetation som övergår i en vacker häck. Runt planområdet finns redan uppväxta lummiga trädgårdar och ett, runt en bäck, uppvuxet grönområde med höga träd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord den 17 januari 2000 som underlag för upprättandet av denna detaljplan. Enligt utredningen kan byggnader om högst 2-3 våningar utan problem planeras med konventionell grundläggning med normala dimensioner. Konventionella dräneringsåtgärder skall enligt utredningen utföras. I utredningen påpekas att i västra delen av området innehåller fyllningen slagg och luktar avlopp. Föroreningsgraden har inte undersökts. Innan området detaljprojekteras och byggnaders slutliga placering bestäms rekommenderas att en mer detaljerad undersökning utförs och att grundläggningsarbetet följs och kontrolleras av geotekniker.

Fornlämningar

Områdets östra del berörs av fornlämning nr 41, Södra Svalövs gamla bytomt. Arkeologiska undersökningar krävs.

Bebyggelseområden:

Byggnadskultur
och gestaltning

En gammal tradition i Svalövs tätort är att bostadshusen står nära gatan och att komplementbyggnader som uthus, terrasser, garage etc. byggs bakom dessa, mer undanskymt från det publika gaturummet sett. Föreliggande plan tar upp denna tradition med bostadshusen i förgårdslinjen och med komplementbyggnaderna på trädgårdssidan innanför, eller möjligen i linje med, husets gatufasadlinje för att entréfasaden skall vara mest framträdande. Husen i planens västra del bör låta sig inspireras av de envånings suteränghus som ligger norr därom och de låga sadeltakhus som ligger söder därom när det gäller höjd, färg och material. Vid den nya planerade gatan sluttar inte terrängen tillräckligt för suteränghus. I öster bör husens arkitektur låta sig inspireras av de högre, stolta husen från 30-40-talet. Här bör husen kännas högre, ha hög takresning och inredda eller inredningsbara vindar. Alla envåningshusen i området har sadeltak med inredda vindar. Eftersom det bara är tänkt envåningshus i planen ska dessa också ha sadeltak. Fasadmaterialet i Svalövs tätort är traditionellt tegel eller

puts. Träpanel förekommer ytterst sällan och tillåts inte på bostadshusen i denna plan. Takmaterialen är här oftast röda tegelpannor men eternitplattor förekommer också.

Husen ska här hålla ihop området genom panntäckta tak och puts- eller tegelfasader. Taken bör alla hållas i en varm röd nyans och de putsade fasaderna i ljusa varma färger som beige, gult, varm röd tegelnyans eller vita. Tegelfasaderna bör vara av rött eller gult tegel och inte av "mexitegeltyp". Komplementbyggnader får vara i trä. Traditionella och varaktiga byggnadsmaterial skall användas eftersom det ger byggnadsbeståndet längre hållbarhet.

Bostäder	Planen omfattar nio tomter om mellan 600 och 1000m ² som skall bebyggas med friliggande enbostadshus. Husen kompletterar tre kvarter som här möts i en liten grön plats. Husen skall placeras nära gatan och dess entréer utformas med omsorg och vetter mot den lilla entréplatsen.
Offentlig service	Skolor och daghem ligger nära planområdet och har för närvarande goda resurser när det gäller lokaler men det behövs mer personalresurser för att kunna ta hand om ytterligare barn. Bibliotek, post, polis, arbetsförmedling, vårdlokaler etc. finns inom en radie på ca 350m. Dessutom finns Folkhögskola och Lantbruksskola ca 600m från planområdet.
Kommersiell service	Via Herrevadsgatan nås Svalövs tätorts centrum ca 350m från planområdet. Här finns en stor välförsedd matbutik och ett flertal småbutiker.
Tillgänglighet	Bostadshusen är i ett plan eventuellt med inredd vind och med uppställningsplats för bil på respektive tomt. Tillgänglighet för handikappade kommer att beaktas vid anordnandet av den offentliga marken inom planen.
Friytor: Lek och rekreation	Bostäderna är tänkta att med sina entréer vänta mot en liten öppen plats. Denna plats är en entréplats för de just här boendes informella möten. Platsen ska definieras på ett vackert och tydligt sätt som en liten park. Runt den lilla parken ska växa träd som också kommer att ge ett vackert gaturum utanför parken. Parken bör avgränsas mot omgivande gator genom stenbeläggning. I parken bör finnas bänkar och blommor. Har de boende barn i lekåldern kan här anläggas en liten närlekplats med t ex en klätterskulptur. Planområdet gränsar till ett stort natur och parkområde som sträcker sig längs med Svalövsbäcken genom hela tätorten. Här finns en motionsslinga och gott om plats för lek och rekreation.
Gator och trafik:	

Gatunät	En förutsättning inför planarbetet var att planen inte fick tillåta genomfart för biltrafik från Luggudevägen upp till Folkets hus. Detta krav krävde någon form utav vändzon för motortrafiken. För att undvika en säckgata med vändzon i ena änden så formades istället en entréplats med en mycket lokal gata runt om. Området matas med gång, cykel och fordonstrafik via Genvägen och Gjutaregatan. Körbanan ges en bredd av 5 meter vid bostädernas utfarter runt den lilla parken. Gång och cykeltrafiken kan även komma till och från området norrut på Södra Parkvägen och alltså gena genom området. Naturområdet runt Svalövsbäcken nås genom en i norra delen av planen markerad gång och cykelväg. Denna sistnämnda g/c- väg kan i framtiden knytas till det befintliga g/c- nätet i parken. Gång och cykelvägarna ges en bredd på 3m och bör grusas som trottoarerna i de närbelägna områdena, inte asfalteras.
Parkering och angöring	Lämpligt utrymme för parkering, angöring, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning skall anordnas på tomten av respektive fastighetsägare.
Utfartsförbud	Utfartsförbud kommer att finnas mot Luggudevägen som är genomfartsväg genom tätorten.
Kollektivtrafik	Svalövs tätorts busstorg ligger ca 400 m från planområdet. Söderåsbanan med pågatåg beräknas färdig om ett antal år. Till dess kan tågen nås efter en kort busstur till järnvägssamhället Teckomatorp.
Störningar: Trafikbuller	Svalövs samhälles genomfartsled går förbi de i väster belägna tomternas trädgårdar. Bullerberäkningar visar dock att bullret på dessa tomters uteplatser invid husens västerfasader ligger klart under de rekommenderade 55 dB. Beräkningarna bifogas som bilaga till planhandlingarna.
Teknisk försörjning: Vatten och avlopp	Vatten levereras från kommunalt vattendistributionssystem. Avloppsvatten anslutes till kommunal anläggning. För dagvattnet utreds huruvida detta kan ledas direkt ner mot Svalövsbäcken. Dagvattnet bör renas i damm ed innan det släpps ut i bäcken. Om några hinder för ovanstående uppdagas kopplas dagvattnet istället till det befintliga kommunala systemet.
Värme	Här föreslås att husen ansluts till tätortens eget kommunala fjärrvärmeverk. Fastigheter i planområdets omedelbara närhet är redan anslutna och fjärrvärmeverket har tillräcklig kapacitet för ytterligare fastigheter.
El och teleledningar	Sydkraft drar fram el-ledningar, ett befintligt el-skåp finns vilket bör användas.

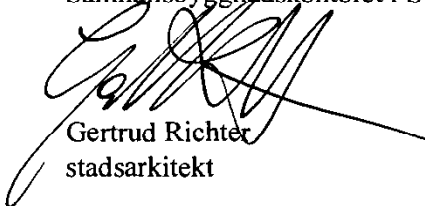
Avfallshantering

LSR, Landskrona Svalövs renhållnings AB, sköter
avfallshanteringen.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Svalövs kommuns
samhällbyggnadskontor genom stadsarkitekt Gertrud Richter
och planassisten Astrid Burton.

Samhällsbyggnadskontoret i Svalöv 2000-05-03, reviderad 2000-06-15



Gertrud Richter
stadsarkitekt



Astrid Burton
planassisten

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Karolina Ernarb
0418-475091
0709-475091
karolina.ernarb@svalov.se

BULLERUTREDNING

För detaljplan för fastigheten SÖDRA SVALÖV 30:7 (Genvägen)

I denna utredning har L_{Aeq} , dvs den A-vägda ekivalenta ljudtrycksnivån, beräknats för det planerade bostadsområdet på Genvägen. Då det i dagsläget inte är klarlagt hur bostäderna ska utformas eller vilka material som ska användas har inga beräkningar gjorts för inomhusnivåerna. De framräknade ljudtrycksnivåerna avser bostädernas uteplatser som antas anläggas åt väster, ut mot Lugguddevägen.

Vägverket genomförde 1997 en trafikräkning på Lugguddevägen. Det totala antalet fordon uppmättes till 2630 per dygn, varav 2490 var lätta fordon och 140 tunga fordon. Mätpunkten anses vara representativ för hela sträckan och variationen från mätperioden beräknas vara högst 1-2 %. I beräkningarna har den skyltade hastigheten 50 km/h använts.

Vid avståndskorrektion har avståndet till den ur bullersynpunkt sämst belägna fastighetens planerade uteplats använts. Från vägens mitt har det horisontella avståndet uppmätts till 27 meter medan höjdskillnaden från vägen är 3 meter.

Den sluttande marken från vägen till mottagaren är gräsbeväxt och klassas som mjuk. Marken sluttar åt väster så att vägbanan befinner sig 1 meter över reflektionsplanet på motsatt sida. På mottagarsidan är reflektionsplanet beläget på 2 meters höjd, 20 meter från vägens mitt. Beräkningsavståndet från krönet till mottagare är 7 meter med en höjdskillnad på 1 meter.

Naturvårdsverkets rapport 4653, Vägtrafikbuller; nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996 ligger till grund för alla beräkningar i denna utredning.

Steg 1 - Beräkning av utgångsvärdet L_1

Enligt diagram i figur 2.3 ger 2490 lätta fordon per dygn vid en hastighet av 50 km/h, $L_{Aeq (lätta)}$ 58dB. Samma diagram ger för 140 tunga fordon per dygn, $L_{Aeq (tung)$ 52dB. Absolutvärdet av skillnaden mellan L_{Aeq} för tunga och lätta fordon är 6dB. Detta värde ger enligt diagram i figur 2.3 ett värde på 0,95dB att addera till $L_{Aeq (högsta)}$, vilket ger L_{Aeq} 58,95dB.

$$L_1 = 58,95dB$$

W:\Buller, genvägen.doc

Postadress
268 80 SVALÖV
Internet
www.svalov.se

Besöksadress
Herrevadsgatan 10

Telefon
0418-47 50 00 växel

Telefax
0418-47 50 95

Postgiro
11 33 80-0

Bankgiro
683-7367

Org.nr
212000-0993

Steg 2 - Avståndskorrektion ΔL_2

Enligt diagram i figur 2.4 ger avståndet 27 meter samt nivåskillnaden 3 meter en avståndskorrektion på - 4,5dB.

$$\Delta L_2 = - 4,5\text{dB}$$

Steg 3 - Mark och skärmkorrektion ΔL_3

Vid användning av diagram i figur 2.16 finns vissa begränsningar. I detta fall är $d_1 > d_2$ varför de fått byta plats, vidare är $d_2 < 30$ meter varför d_2 satts till 30 meter och $d_2/d_1 = 30/7$, enligt anvisningar i förklaringstexten. Enligt diagram i figur 2.16 ger $d_2 = 30$ meter, $h_e = 2$ meter samt $d_1 = 7$ meter $\Delta L_3 = (-17\text{dB})$ och $z = 0,9$.

Enligt diagram i figur 2.17 fås inte markkorrektionen ΔL_m i detta fall.

$$\Delta L_3 = -17\text{dB}$$

Slutberäkning

$$L_{\text{Aeq}} = L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3 \Rightarrow 58,95 + (- 4,5) + (- 17 \text{ dB}) = 37,45\text{dB}$$

Enligt beräkningarna klaras gränsen (55dB) för utomhusnivåer. I dagsläget finns inte avskärmande vegetation längst hela sträckan ut mot Lugguddevägen. Om fastighetägaren till den mest utsatta stycketomten planterar en tät buskvegetation med 5 meters djup kan en ytterligare dämpning på 2dB fås enligt Annex B.

I tjänsten

Karolina Ernarp
Karolina Ernarp
Miljöinspektör

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDEGodkänd och antagen av SBN 2000-06-19
Laga kraft 2000-07-24**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****DETALJPLAN, SÖDRA SVALÖV 30:7 (Genvägen)**

Svalövs samhälle och kommun, Skåne län

Organisatoriska frågor:**Tidplan**

Planändringen avses att genomföras såsom enkelt planförfarande, då förändringen är liten. Planen beräknas antagas av samhällsbyggnadsnämnden den 19 juni 2000 och vinner laga kraft 3 veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän mark.

Fastighetsrättsliga frågor:

Området kommer att avstyckas som privatägda stycketomter. Tomtindelningen i kvarteret Blåklockan kommer att upphävas i samband med genomförandet.

Ekonomiska frågor:

Kommunala intäkter av fastighetsförsäljning. Utgifter för plangenomförandet utgörs av framtagning av detaljplanen, fastighetsbildning och anläggning av VA, gator, parkmark etc.

Tekniska frågor

Geoteknisk undersökning har utförts den 17 januari 2000, denna bör kompletteras med en mer detaljerad undersökning. Arkeologiska undersökningar krävs. Alla markingrepp kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Svalövs kommuns samhällsbyggnadskontor genom stadsarkitekt Gertrud Richter och planassistent Astrid Burton.

Samhällsbyggnadskontoret i Svalöv 2000-05-03, reviderad 2000-06-15


Gertrud Richter
stadsarkitekt
Astrid Burton
planassistent

SÄRSKILT UTLÅTANDE

För detaljplan, SÖDRA SVALÖV 30:7 (Genvägen)
Svalövs samhälle och kommun, Skåne län

SAMRÅDSPROCESSEN

Samrådshandlingar har sänts till sakägare och berörda myndigheter och organisationer för synpunkter under tiden 10:e maj till 31:e maj 2000.

SAMMANFATTNING AV YTTRANDENA MED KOMMENTARER

Sakägare

Camilla och Tony Ohlsson, Södra Svalöv 33:12: Vi är väldigt negativa till gå och cykelvägen utanför vår tomt. Den kommer att förstöra lugnet i vårt område då även mopeder kommer att använda den.
Vi undrar till vilken nytta den ska vara där? Varken skolor eller service finns åt detta håll.

Kommentar: Bostadsnära och lättillgängliga rekreationsområden är viktigt för dagens ofta mycket innesittande människor. Gång och cykelvägen här är till för att de som kommer att bo i det nya lilla området ska få tillgång till naturområdet runt bäcken.

Gångvägen är tänkt grusad, inte asfalterad, och idag är ingen fortsättning på denna gångväg planerad utanför det juridiska planområdet, dvs gångvägen slutar, enligt planförslaget, då naturområdet "skogen" börjar. De som vill nå bäcken får gå genom "skogen". I "skogen" kan varken cyklister eller mopedister ta sig fram.

Gångvägen placeras mellan denna befintliga tomt och det nya lilla området som en gräns i form utav ett tomrum dem emellan.

Vid samtal med Tony Ohlsson, den 8 juni, framkom att de tidigare har haft problem med obehöriga som har tvärat genom deras trädgård. Dessa obehöriga kan nu välja denna nya gångväg, just utanför tomten, istället för att tvära rätt igenom trädgården.

Invid den tänkta gångvägen just utanför Tony Ohlssons tomt står en tät och hög tuja och granhäck på kommunens mark. Det är enligt Tony den förra ägaren till huset som har planterat häcken. Tony önskar att tujorna och granarna ska få stå kvar. Gångvägen är tre meter bred vilket borde räcka även om tujor och granar får stå kvar. Ingenting i planförslaget säger att tujorna eller granarna ska fällas.

Synpunkterna har tillgodosetts

Cecilia Torle och Karl Holmström, Södra Svalöv 9:98: Har inget emot den planerade bebyggelsen men framför att det är viktigt att gränsen mellan tomterna S. Svalöv 9:98 och 30:7 blir bra utformad. Utgörs idag av ett högt, delvis raserat, plank.

Påpekar att det är stor nivåskillnad mellan tomterna. Ser gärna att någon kommunrepresentant som är engagerad i byggplanerna gör ett besök för vidare diskussion.

Kommentar: Planket som nu omger gamla förrådstomten kommer att tas bort eftersom det inte kan anses passa runt bostadstomter. Ert önskemål om att vänta med att ta bort planket tills byggtiden är över är klokt men är svårt att realisera eftersom tomterna kommer att säljas som stycketomter och vi inte vet när byggnationerna kommer att ske. Eftersom tomterna kommer att säljas som stycketomter och inte bebyggas av kommunen så kommer kommunen inte heller att sätta upp något nytt plank.

Höjdförhållandena i tomtgränsen mellan 9:98 och 30:7 måste givetvis ses över och vi kommer att ta kontakt på ett tidigt stadium när det gäller detta och borttagningen av det befintliga planket.

Synpunkterna har tillgodosetts

Marie Backman, Södra Svalöv 33:18: Skulle gärna vilja att vägen mellan Genvägen och Gjutaregatan stängs av på grund av ökad trafik och fara för barn.

Kommentar: Gatorna Genvägen och Gjutarevägen ligger utanför planområdet som detta samråd gäller, frågan om genomfart eller ej på dessa gator behandlas därför inte här. Allmänt kan dock sägas att ju fler gator som stängs av ju mindre spridd blir trafiken och ju mer trafik tvingas att gå på några få gator.

Inom planområdet har inte någon ny genomfart skapats för motortrafik utan genomfart gäller här endast gående och cyklande.

Synpunkterna kan inte tillgodoses inom detta planförslag eftersom de berörda gatorna ligger utanför planens gränser.

Statliga myndigheter och representanter för det allmänna försörjningssystemet

Länsstyrelsen : Ur hälsa och säkerhetssynpunkt bör, precis som kommunen föreslår, en mer detaljerad geoteknisk undersökning genomföras för att kontrollera föroreningsgraden i marken av planrådets västra del. Delar av området berör registrerad fornlämning. Av planhandlingarna skall framgå att alla markingrepp kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

Kommentar: I planhandlingarna kommer att läggas till att alla markingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

Synpunkterna har tillgodosetts

Lantmäteriet har ingen erinran men påpekar att tomtindelningen för kv. Blålockan bör upphävas i samband med genomförandet.

Kommentar: Tomtindelningen i kvarteret Blåklockan kommer att upphävas i samband med genomförandet.

Synpunkterna har tillgodosetts.

Vägverket har inget att invända under förutsättning att rekommenderade riktvärden för buller kan uppnås, de förutsätter att en bullerutredning redovisas i det kommande planarbetet.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har gjort en utredning med avseende på bilbullret från Luggudevägen. Bostadsuteplatserna mot Luggudevägen klarar enligt dessa beräkningar riklinjen på max 55 dB.

Utredningen kommer att bifogas som bilaga till planhandlingarna.

Synpunkterna har tillgodosetts.

Kommunal internremiss

Räddningstjänsten: Planen tillstyrkes med följande villkor, 1. Lokalgata utföres som räddningsväg. 2. Området måste ha tillgång till släckvatten. Brandpostnätet ska utföras i enlighet med "VAV P76"

Kommentar: Enligt telefonsamtal med Stf räddningschef Maria Lenning så behöver lokalgatan inte utföras som räddningsväg mer än in till entréplatsen eftersom avståndet mellan brandbilen och bostadshusen då inte blir större än 50m. Vägen in till entréplatsen kan godtas som räddningsväg och brandbilen kan backa ut från densamma.

Området kommer att ha tillgång till släckvatten. Brandpostnätet kommer att utföras i samarbete med Maria Lenning.

Synpunkterna har tillgodosetts.

Kultur och utbildningsförvaltningen: Om fler barnfamiljer flyttar in kan vi anta att dessa kommer att efterfråga barnomsorg och skola.

Under förutsättning att inga förändringar görs avseende nuvarande lokal och personalsituation gör vi den bedömningen att lokalerna är tillräckliga och att verksamheten behöver förstärkas med uppskattningsvis två medarbetare, en förskollärare och en lärare, kan variera beroende på åldersgrupperna, till en sammanlagd kostnad av ca 550 kkr.

Kommentar: Eftersom vi inte på förhand kan förutse när tomterna kommer att bebyggas och av vem så kan vi inte ta med några direkta kostnader i planförslaget utan får nöja oss med att påpeka att utökningsbehov eventuellt föreligger.

I planbeskrivningen som ingår i planhandlingarna är påtalat att skolorna för närvarande har goda resurser att ta hand om ytterligare barn. Med hänsyn till yttrande från Barbro Melander kommer texten att förtydligas genom att det påpekas att lokalerna kommer att räcka med det nya planförslaget men att personalen eventuellt kommer att behöva förstärkas.

Synpunkterna kommer att förtydligas i planhandlingarna dock utan preciserade kostnader men får därmed anses tillgodosedda.

Kommunstyrelsens arbetsutskott: I kommunstyrelsens budget med mål och riktlinjer står i de gemensamma målen att alla verksamheter skall medverka till målet att öka befolkningen med 20-30 personer per år. De detaljplaneförslag som nu presenteras möjliggör för nybyggnation och detta stämmer väl överens med målet. Den detaljstyrning av byggnaderna och dispositionen av tomterna etc

Kommentar: Kortsiktigt kanske man kan vinna en och annan ny invånare till kommunen genom denna tillåtande attityd till den fysiska planeringen men långsiktigt kommer kommunen att bli mindre attraktiv att bo i.

Planen är gjord med tanke på att öka och behålla befolkningen i Svalövs samhälle inför framtiden och synpunkten måste sägas vara tillgodosedd.

I yttrandet står: Eget önskemål om bostadstyp. Mångfald är positivt och det gäller även för bostadsbyggnationen...

Kommentar: De boendes val av bostadstyp blir väggar i, och påverkar därför i allra högsta grad, samhällets offentliga miljö. Kommunen har som ett viktigt strategiskt mål att stärka de offentliga miljöerna i byarna bl a genom att de ursprungliga kvaliteterna tillvaratas. Om de offentliga miljöernas väggar blir för oordnade när det gäller materialval, placering etc så blir de offentliga miljöerna givetvis mindre tydliga.

Svalövs kommun har idag stora problem med ovårdade fastigheter. En plan som från början ser till att ordning råder istället för förvirring blir ett föredöme för hur området ska hållas i framtiden detta är en anledning till bestämmelserna för placering och utformning i planen. Kommunens fysiska miljö ska enligt målen andas omsorg och omtanke.

Nybyggnationen i Svalövs kommun ska enligt målen ökas. För att få ut så många tomter som möjligt i föreliggande lilla område så har några tomter blivit så små som 600m² detta är relativt smått för stycketomter som helst bör vara minst 900m². Små tomter ställer högre krav på husens arkitektoniska helhetsverkan än stora tomter med möjlighet till mer grönska och plats mellan husen.

Planen är gjord för att stärka identiteten och karaktären på platsen, för att motverka likriktningen i Svalövs kommuns byarnas fysiska utformning, och på så sätt verka för att mångfalden av kulturmiljöer, inom kommunen, består in i framtiden.

Synpunkten gällande fullständig frihet i valet av bostadstyp är inte tillgodosett, mångfalden däremot måste sägas vara tillgodosedd.

I yttrandet står: Hänvisningarna till byggnadstraditionen är något tveksamma. Huvuddelen av byggnationen är uppförd mellan 1960 och 1991 och består både av trähus, tegelhus och hus med putsade fasader. Takbeklädningen varierar mycket.

Kommentar: Vi i Sverige har färre byggnader kvar från tiden före 1950 än vad de flesta andra länder i Europa har men det är denna platsknutna byggnation som hjälper oss att känna samband och tillhörighet inte den modernare pga. industrialismens, de goda transporternas och historieavståndstagandets mer likriktade och monotona byggnationen.

Idag är historien och dess byggnader åter viktiga när det gäller att ta beslut om hur framtiden ska se ut och därför utgår bestämmelserna i planen från dessa mer platsbundna byggnader. Dessa byggnader är mer individuellt byggda var och en med sina detaljer men sammanhållna av gemensamma material på grund av att man använde de material som var lättast att hitta just här. Svalövs kommun är delad i en trädbevuxen landskapstyp i nordost och en del med trädöst öppet landskap i sydväst. När det gäller den traditionella byggnationens identitet och karaktär så följer den dessa landskapstyper. Trähus i nordost och lerhus i sydväst.

Bestämmelserna i planen utgår från de byggnader som hjälper oss att känna samband och tillhörighet och inte från de under de senaste 50 åren byggda byggnader som ser likadana ut i hela Sverige. Varje by har ännu kvar karaktär och "själ" att bygga vidare på. Det är viktigt att inte låta sig förirras i redan begångna misstag.

Svalövs kommun är med i ett samarbete mellan de 10 kommunerna i nordvästra Skåne (NOSAM) inom detta samarbete bedrivs bl a ett arbete som går ut på att peka på skillnaderna i bostadstyper, beroende på i vilken miljö husen är tänkta att placeras i, för att få en långsiktig god miljömässig utveckling i de olika miljöerna. Svalövs kommun skall enligt strategiska mål verka utifrån en långsiktigt god miljömässig utveckling och skall dessutom "marknadsföra kommunen och stärka dess profil".

Synpunkterna angående byggnadstraditionen är bemött enligt ovanstående.

I yttrandet står: Ekonomiska skäl, valet av material fördyrar investeringskostnaden för den som ska bygga.

Kommentar: Byggnadsdelegationen presenterade sin slutrapport för regeringen den 27 april efter fyra års arbete. Genom bland annat ett forskningsprojekt i Svedala visade de att byggkostnaderna kunde sänkas med 33% och detta utan att pruta på teglet som materialval. Materialvalet är inte med bland de sju punkter som delegationen lyfter fram som de viktigaste åtgärderna för att minska kostnaderna.

De ofta unga familjer som står inför sitt kanske hittills tyngsta ekonomiska beslut måste, som alla andra byggherrar, följa lagarna i PBL om krav på byggnader när de väljer utformning på och placering av sitt hus. Bestämmelserna i planen är tänkta som hjälp att välja i färdighusföretagens katalogdjungel så att dessa lagar, som byggherren har skyldighet att följa, efterlevs, t ex lagen om att "Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller

landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan." (lag 1998:805)

Den familj som först gör sin stora investering i området önskar självklart veta något om hur resten av området kommer att se ut. Deras fastighetsvärde är beroende av hur grannhusen ser ut och vilken attraktionskraft området har i sin helhet. Om området i sin helhet blir ordnat och sammanhållet så blir fastigheterna en lönsammare långsiktig investering än om området blir oroligt och söndertrasat. Synpunkterna måste anses tillgodosedda i ett lite längre perspektiv.

I yttrandet står: Byggnadernas placering på tomterna. Placeringen kan accepteras men en något djupare placering på vissa tomter kan ge en trevligare samhällsbild. Frihet skall finnas att placera garagen helt eller delvis sammanbyggda med bostadshusen.

Kommentar: Byggnaderna är placerade med hänsyn till samhällsbilden, avståndet från Luggudevägens buller och avståndet från räddningsfordon till husen. Kommunstyrelsens arbetsutskott önska djupare placering, husen kan trots ovanstående kriterier flyttas in ytterligare en meter från gatan, vilket kommer att göras.

I planbestämmelserna finns ingen bestämmelse om att garagen inte får placeras sammanbyggda eller i linje med bostadshusen. Däremot får garagen inte placeras närmare gatan än bostadshusets gatufasadlinje. I planbeskrivningen finns ett önskemål om att hålla komplementbyggnaderna bakom bostadshuset för att det offentliga gaturummet inte skall belastas av denna slags ibland ovårdade uthus. Eftersom tomterna inte kommer att säljas och bebyggas vid samma tidpunkt så kan inte någon bestämmelse om att garage får byggas i fastighetsgräns skrivas in.

Synpunkterna är tillgodosedda.

I yttrandet står: Gatubredden bör förmodligen breddas på parkerade bilar, utryckningsfordon, renhållningsfordon och gästers bilar.

Kommentar: Uppfartsvägen till fastigheterna är tänkt som en gång och cykelväg som får användas av motorfordon men på de gåendes premisser. På en hel del ställen i Svalövs samhälle klagas det på fortskörning och buskörning. Om en gata är smal och man riskerar att skrapa grannens gästers nya bil så hålls hastigheten nere.

LSR godtar enligt telefonuppgift en gatubredd på 5m. Gästerna kommer oftast på helger och kvällar då renhållningsbilarna inte behöver komma fram.

Angående räddningstjänsten se deras separata yttrande och kommentaren till detta.

Synpunkterna måste anses tillgodosedda.

I yttrandet framkommer synpunkter på att utformningen av parkmarken i mitten av respektive detaljplan är för detaljerad.

Kommentar: Den enda utformning av entréplatsen som är juridiskt bindande i planen är ytans utbredning och trädens placering. Den ytterligare beskrivning av utformningen som finns med i planbeskrivningen ska betraktas som en önskan om hög ambitionsnivå när det gäller utformningen av kommunens publika rum för att på så sätt stärka den offentliga miljön.

För att tillgodose synpunkterna kommer denna höga ambitionsnivå angående Svalövs samhälles offentliga miljö dämpas något i planbeskrivningen.

I yttrandet står angående byggnadernas fysiska utformning: Det ska vara tillåtet med både 1,5 och 1-plans hus. Takresningen får vara den som är normalt i dagens nybyggnation.

Kommentar: När det gäller huruvida byggnaderna är en eller en och en halv plans hus så är det viktigaste när det gäller områdenas helhetsutformning att husen har relativt hög sadeltakresning. Här kommer planen att ändras från att endast tillåta en takresning på mellan 45 till 55 grader till att tillåta takresningar på ner till 38 grader. Den max tillåtna hushöjden tas bort helt.

Synpunkterna måste anses tillgodosedda.

I yttrandet står angående byggnadsmaterial: Det ska vara tillåtet att själv välja byggnadsmaterial inom ramen för vad som kan anses normalt för en villabyggnation.

Kommentar: Vill vi inte ha den välvärdade ordning i material och form som fortfarande kännetecknar Svalövs samhälles centrala bostadsområden dit detta nya lilla område måste räknas? I gränsen till detta område finns kedjehus, parhus, höga hus med källare och lägre hus men tydligt uppdelat i grupper och alla sammanhållna av materialen puts och tegel.

Svalövs samhälle ligger i den skogslösa delen av Svalövs kommun där den skånsk - danska kulturmiljön fortfarande är tydlig. Antalet trähus i samhället är ännu så länge så få till antalet att de inte bör hänvisas till när det gäller samhällets byggnadstradition. Plan och bygglagen säger att "Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen." (lag 1998:805) Om Svalövs kommun skall synas alltmer på Skånes kulturtavla i framtiden så måste också den för varje by typiska fysiska utformningen respekteras på rätt sätt.

Med hänsyn till ovanstående lag kan synpunkterna här inte fullt tillgodoses dvs trä kan inte tillåtas i bostadshusens fasader i denna plan, dock får komplementbyggnader byggas i trä. Som hjälp för behandling av framtida bygglov i området kommer det att finnas en diskussion i planbeskrivningen angående lämpliga färgnyanser att finnas.

När det gäller takmaterial så kommer kommentaren i planbestämmelserna om äkta lerpannor att tas bort. Även takpannor av betong godkänns. Området hålls samman med hjälp av takpannor och tex korrigerade plåttak får ej byggas. Som hjälp för behandling av framtida bygglov i området kommer det att finnas en diskussion i planbeskrivningen angående lämplig färgnyans.

Både billigare och dyrare takmaterial kan väljas och synpunkten är till viss del tillgodosedd.

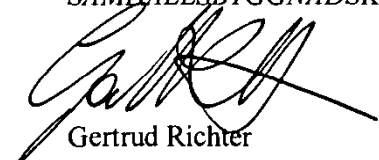
I yttrandet finns också en kommentar angående utfartsförbudet till Luggudevägen.

Kommentar: *Utfartsförbudet mot Luggudevägen avser bara den sträcka av vägen som ligger inom planområdet, längs denna sträcka gränsar endast enskilda tomter.*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Redogörelsen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret stadsarkitekt Gertrud Richter och planassistent Astrid Burton.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET I SVALÖV 2000-06-15



Gertrud Richter
Stadsarkitekt



Astrid Burton
Planassistent