



SVEDALA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2023-02-08

Dnr: 2019-000123

Projektnummer: D7277

Detaljplan för del av Börringekloster 1:56, Delstorp, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Planområdet markerat med rött

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten till uppförande av bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus och sammanbyggda hus (kedjehus, radhus och parhus) inom del av fastigheten Börtingekloster 1:56 som är privatägd. Planområdet angörs från Tittentévägen och tillfarten placeras i samma läge som befintlig skogsväg ansluter till vägen. I anslutning till områdets entré möjliggörs uppförande av sammanbyggda hus. Längre in i området möjliggörs för friliggande småhus med karaktär av hus i skog. Granskogen har avverkats och ersatts med nyplantering av lärk. Lövskogsdungar samt ekar har sparats. Fem solitära ekar bedöms vara skyddsvärda och detta säkerställs i planen tillsammans med en bokdunge. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ska ligga till grund för utformningen av området.

Planområdet ligger som närmst ca 130 meter från E 65 samt i direkt anslutning till länsväg 596 (Tittentévägen). Bebyggelsen placeras på ett sådant sätt att särskilda åtgärder mot olyckor med farligt gods inte behövs. Planen säkerställer även att gällande krav på bullerriktvärden uppnås för bostadsbebyggelsen.

Dagvatten från byggnation och hårdgjorda ytor ska tas omhand på tomtmark för vidare avrinning till befintlig natur- och skogsmark.

Planområdet ska anslutas till kommunalt allmänt vatten och spillvatten. Verksamhetsområdet för vatten och spillvatten ska utökas.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är kommunalt.

Planområdet utgörs huvudsakligen av nyplanterad lärk. Denna skogsmark ska även fortsättningsvis brukas och skötas av markägaren. Gatan ska tillsammans med ett område för naturlekplats och mötesplats gemensamt förvaltas av fastighetsägarna via en samfällighetsförening. VA-huvudmannen kommer endast att äga och ansvara för VA-ledningarna fram till gräns för respektive bostadsfastighet.

Planförslaget innefattar följande markanvändning:

- Kvartersmark B - Bostäder
- Kvartersmark E₁ - Transformatorstationer
- Kvartersmark L₁ - Skogsbruk
- Allmän platsmark GCVÄG₁ - Gång- och cykelväg samt busshållplats

Planprocess

Detaljplanprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Standardförfarandet är indelat i tre skeden; plansamråd, granskning och antagande. Under de två första skedena har allmänhet, sakägare och myndigheter möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Därefter kan planen antas av kommunfullmäktige och när detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

ANTAGANDEHANDLING

2023-02-08

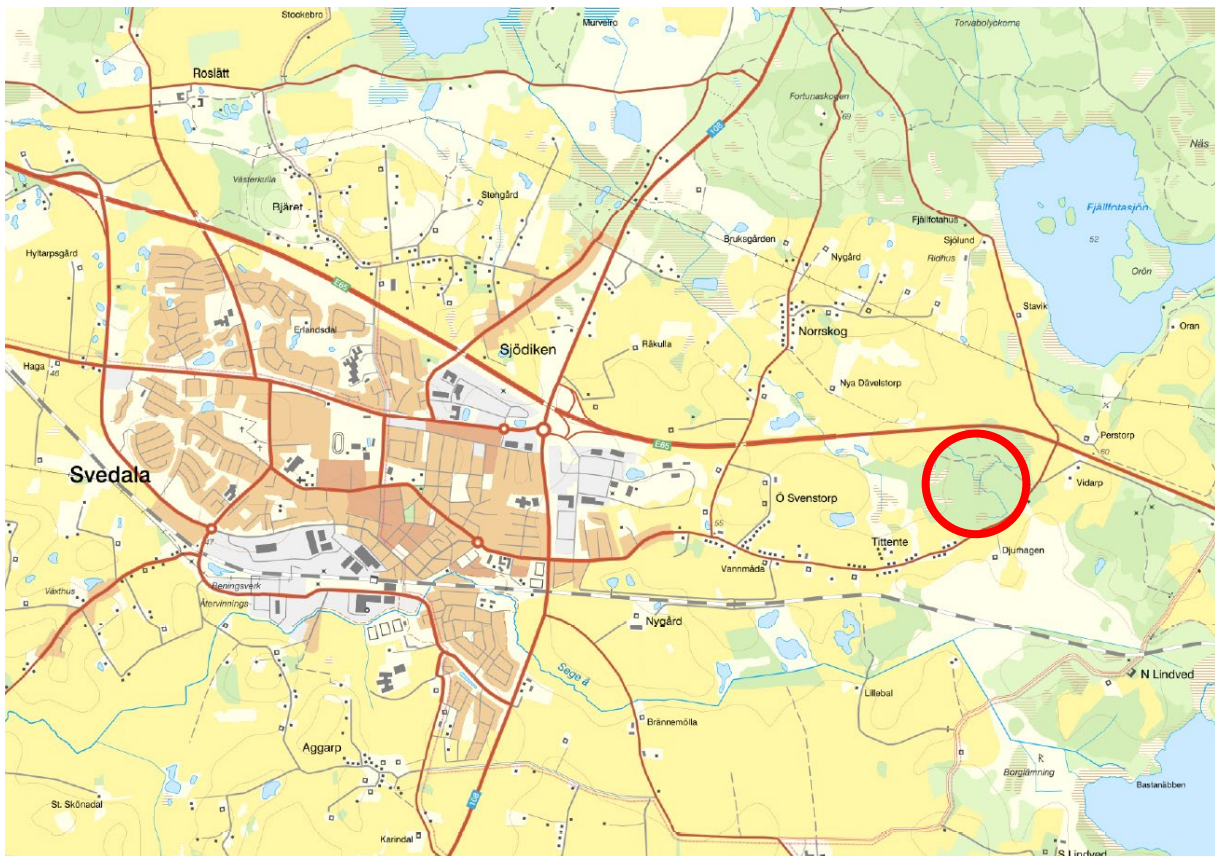
Planförslaget följer Svedala kommuns översiktsplan (Översiktsplan 2018), antagen november 2018, och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydväst om korsningen mellan väg E65 och Tittentévägen, cirka 4 km från Svedala centrum. Området är en del av fastigheten Börringekloster 1:56.



Planområdets läge

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 21 ha (214 000 m²).

Markägoförhållanden

Markägare är Carl Ramel.

Plansökande

Plansökande är Carl Ramel.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar: (¹ tillgängliga på Bygg och miljö):

- Plankarta med planbestämmelser

- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning¹

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (tillgängliga hos Strategiska planeringsenheten):

- Inventering av rödlistade arter och arter enligt artskyddsförordningen i Delstorp 2017, Calluna, 2018-01-23
- Trafik- och bullerutredning till "Detaljplan för del av Börringekloster 1:56, Delstorp", Tyréns, 2022-02-08
- Dagvattenutredning avseende utbyggnad av del av Delstorp Svedala kommun, ÅF, 2019-04-17
- Kompensationsåtgärder inför detaljplanläggning av Börringekloster 1:56 - Delstorp i Svedala, Svedala kommun, 2019-05-29
- Gestaltungsprogram, Jan Bergfelt, arkitekt SAR/MSA, augusti 2019
- Illustration, Jan Bergfelt, arkitekt SAR/MSA, augusti 2019
- Geoteknisk undersökning, MUR och Projekteringsanvisningar, Peab Anläggning AB Geoteknik, 2019-07-02
- Påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten vid byggnation av småhus vid Delstorp, Ekologigruppen, 2021-12-14
- Skogsskötsel detaljplan Delstorp, Hushållningssällskapet, 2021-12-03

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget möjliggör uppförande av 60 bostäder i form av 33 friliggande småhus och 27 sammanbyggda hus (kedjehus, radhus och/eller parhus). Bebyggelsen ska anpassas till landskapet och området ska upplevas som "hus i skog". Områdets karaktär av att bo mitt i skogen ska bevaras och vidareutvecklas genom att området ska fortsätta brukas som skog och planteras med mer lövträd och lärk. Tidigare granbestånd har avverkats.

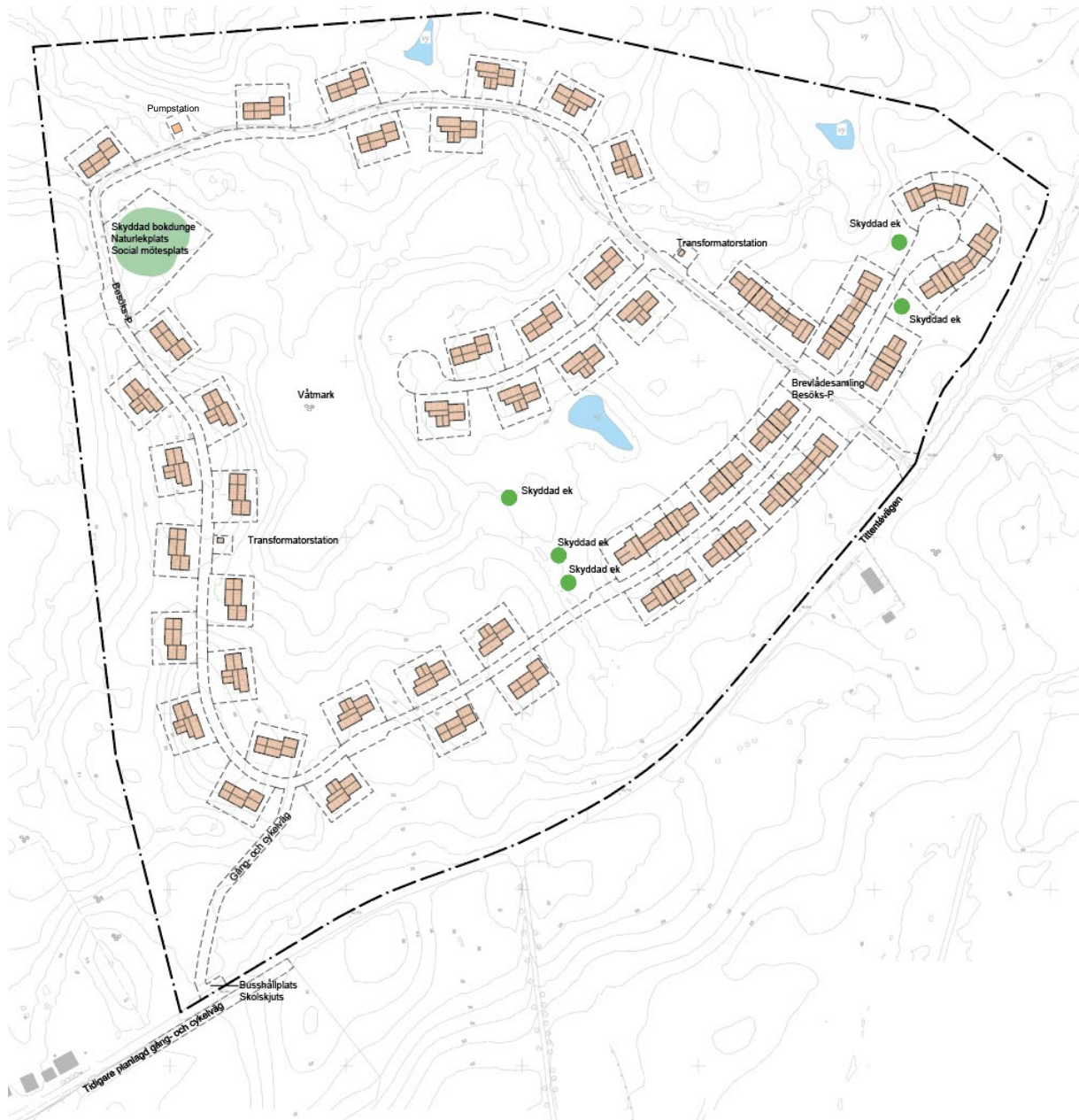
Tillfart till planområdet sker från Tittentévägen. Bebyggelsen nås via smala gator som ska vara grusbelagda för att upplevas som skogsvägar. De sammanbyggda husen placeras i anslutning till områdets entré medan de friliggande husen placeras längre in i området. För att skapa känslan av "hus i skog" ska det finnas skog/naturmark mellan fastigheterna. Gatan och bebyggelseområdena anpassas till områdets terräng, befintliga uppvuxna träd med mer. Besöksparkering ska ske längs med väggkant eller inom respektive fastighet. En gång- och cykelförbindelse, mellan den gemensamma gatan och Tittentévägen i planområdets sydvästra del knyter området till den planerade (enligt detaljplan 163) cykelvägen utmed Tittentévägen, som leder mot Svedala, samt till busshållplatsen som främst är avsedd för skolskjutsar.

Inom det område som är planlagt som L₁ (skogsbruk) finns fem gamla ekar som bedöms vara skyddsvärda. Dessa skyddas med bestämmelser i detaljplanen.

ANTAGANDEHANDLING

2023-02-08

Ett gestaltungsprogram har upprättats för området. Programmet är ett komplement till detaljplanen och är vägledande avseende gestaltning och utformning av den planerade bebyggelsen. Programmet är underlag till kommande bygglovskede och visar de arkitektoniska intentionerna i projektet.



Illustrationsplan

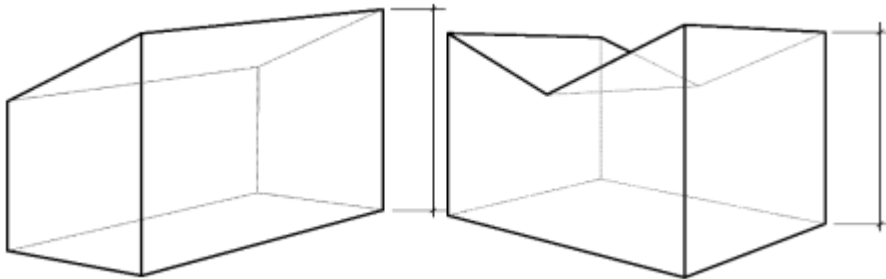
Bebyggelse

Bostäder

Kvartersmarken planläggs för bostäder. Planen möjliggör uppförande av totalt ca 60 nya bostäder, i form av 33 friliggande enbostadshus och ca 27 sammanbyggda hus (kedjehus, radhus, parhus). Regleringen av minsta fastighetsstorlek (se nedan) syftar utöver att skapa en tillräckligt stor friyta per fastighet även till att begränsa antalet bostäder till 60 st för att inte överbelasta befintliga spillvattenledningar.

Friliggande enbostadshus

De friliggande enbostadshusen anpassas till naturen och avsikten är att området ska upplevas som "hus i skog". Största tillåtna byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad och 75 m² för garage/carport/förråd. Nockhöjden regleras till 8,5 meter. Minsta fastighetsstorlek är 700 m² för enbostadshus.



Exempel på mätning av nockhöjd på byggnader med annan utformning än sadeltak. (Illustration från Boverkets rapport 2016:30)

Sammanbyggda hus – radhus, kedjehus och parhus

I området närmast infarten till området möjliggör planen för tätare bebyggelse i form av sammanbyggda hus. Största tillåtna byggnadsarea är 90 m² för huvudbyggnad och 75 m² för garage/carport/förråd. Nockhöjden regleras till 8,5 meter. Minsta fastighetsstorlek för sammanbyggda hus är 450 m².

Utformning och placering av bebyggelse

Bebyggelsen ska uppföras i trä, puts eller natursten eller en kombination av dessa. De fasadkulörer som tillåts ska vara naturanpassade kulörer; svart, grått, mörkbrunt, mörkrött (falurött), mörkgrönt eller behandlat trä. Vita, färgstarka och ljusa kulörer är inte tillåtet. Sockelvåning på suterränghus ska utföras i stenmaterial (natursten, obehandlad betong eller puts).

Tak ska utföras med grå eller svart papp eller plåt, grå eller svarta matta betongtakpannor eller tegeltakpannor alternativt vegetationsbeklädda ("gröna tak" med fetbladsväxter eller liknande).

Utformning fastigheter

I delen med friliggande enbostadshus föreslås fastigheterna få en storlek på minst 700 m². Fastigheterna placeras utmed den gemensamma vägen på ett sådant sätt att det finns "släpp" mellan bostadsfastigheterna, som inte ska markeras visuellt mer än nödvändigt mot den intilliggande naturmarken, utan snarare flyta samman med omkringliggande skogsmark.

I delen med sammanbyggda hus föreslås fastigheterna få en storlek på minst 450 m².

ANTAGANDEHANDLING

2023-02-08

För att säkerställa naturtomtskaraktären säkerställer planen att maximalt upp till 55 % av markytan (inklusive byggnadsyta) får hårdgöras. Angöring och entré bör beläggas med grus eller singel i kombination med natursten, betongplattor eller dylikt (ej asfalt).

PLANBESTÄMMELSER:

B	Bostäder
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 700 m ² . Bestämmelsen avser friliggande enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet hushåll inom planområdet till maximalt 60 (33 enbostadshus och 27 bostäder som radhus, kedjehus eller parhus).
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 450 m ² . Bestämmelsen avser radhus, kedjehus eller parhus. Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet hushåll inom planområdet till maximalt 60 (33 enbostadshus och 27 bostäder som radhus, kedjehus eller parhus).
h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter.
h ₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter.
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Marken är avsedd för gemensam körbar väg, gemensam gång- och cykelväg (ansluter till busshållplats), gemensamma gästparkeringar, brevlådesamling m.m.
b ₁	Marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att främja infiltration av dagvatten och begränsa dagvattenflöden till angränsande mark.
b ₂	Minst 45 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Syftet är att främja infiltration av dagvatten och begränsa dagvattenflöden till angränsande mark.
e ₁	Största byggnadsarea är 150 m ² per huvudbyggnad.
e ₂	Största byggnadsarea är 225 m ² per fastighet.
e ₃	Största byggnadsarea är 90 m ² per huvudbyggnad.
e ₄	Största byggnadsarea är 165 m ² per fastighet.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen avser friliggande enbostadshus.
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gemensam gata och minst 1,0 meter från fastighetsgräns mot skogsbruksområde (L ₁). 6,0 meter byggnadsfritt mot gata gör det möjligt att parkera en bil. Bestämmelsen avser friliggande enbostadshus.
p ₃	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Undantag medges om byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns. Bestämmelsen avser radhus, kedjehus och parhus.
p ₄	Komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gemensam gata och minst 1,0 meter från fastighetsgräns i övrigt. Undantag medges om byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns. Bestämmelsen avser radhus, kedjehus och parhus.
m ₁	Lägst nivå för färdigt golv är +50,5 meter över nollplanet. Nivån ger god marginal för samtliga bostäder inom planområdet i förhållande till avrinningsnivån +48,50 meter från det lågparti till vilket dagvattenavrinning kommer att ske.
s ₂	Minst hälften av bostadsrummen ska ligga mot tyst sida (bort från väg E65). Bullerutredningen visar att några bostäder kan komma att utsättas för bullernivåer vid fasad som överskrider 60 dBA ekvivalentnivå på sida som vetter mot E65. För dessa bostäder gäller denna bestämmelse.
o ₁	Minsta takvinkel är 11 grader.
f ₁	Endast friliggande enbostadshus.

ANTAGANDEHANDLING

2023-02-08

- f₂ Endast radhus, kedjehus eller radhus.
- f₃ Tak ska vara av papp (grå alternativt svart), plåt (grå alternativt svart), tegel- eller betongpannor (grå) eller vegetationsbeklätt. Solceller medges.
Utformningsbestämmelserna har sin grund gestaltungsprogrammet där färgsättning och form ska underordna sig naturen.
- f₄ Fasader ska utföras i trä, puts alternativt natursten eller i kombination av dessa. Kulörer ska vara naturanpassade - svart, grått, mörkbrunt, mörkrött (falurött) eller mörkgrönt. Eventuell sockel på suterrängvåning utförs huvudsakligen i stenmaterial - natursten, obehandlad betong eller puts i gråskalan. Vita eller gula kulörer tillåts inte. Färger ska motsvara eller ligga nära följande kulörer i NCS-skalan: NCS S 9000-N (svart), NCS S 7500-N (grå), NCS S 8010-Y50R (brun), NCS S 5040-Y80R (röd) eller NCS S 8010-G30Y (grön).

Grönstruktur, parker och lek

En stor del av planområdet planläggs som kvartersmark skogsbruk (L₁). Inom detta område finns gamla skyddsvärda ekar, dungar av bok samt småvatten i områdets sänkor. Fem ekar och en bokdunge skyddas särskilt med bestämmelser i planen. I övrigt består naturområdet huvudsakligen av lärk planterad år 2019 samt även skogsdungar bestående av bok, al, asp och björk. Området kommer att skötas som en produktionsskog. Ingen särskild park eller lekplats byggs, men möjlighet att anordna en naturlekplats i den skyddade bokdungen finns. Allemansrätten gäller inom område för skogsbruk.

PLANBESTÄMMELSER:

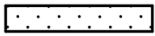
- L₁ Skogsbruk
- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- n₂ Bokträd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.
- n₃ Markens höjd får inte ändras.
- g₂ Markreservat för gemensam naturlekplats/social mötesplats. En bokdunge med högt naturvärde bevaras och kan nyttjas som naturlekplats och mötesplats. Skogsbruk ska inte bedrivas här.
- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter större än 20 cm.

Trafik

Biltrafik

Tillfart till området sker från Tittentévägen. Anslutningen har placerats i samma läge som befintlig skogsväg ansluter till Tittentévägen. Gatan inom planområdet planläggs som kvartersmark. Planen säkerställer med administrativ bestämmelse g₁ att gatan reserveras för bildande av en gemensamhetsanläggning.

PLANBESTÄMMELSER:

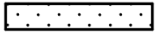
-  Marken får inte förses med byggnad. Marken är avsedd för gemensam körbar väg, gemensam gång- och cykelväg, gemensam naturlekplats/social mötesplats, gemensamma gästparkeringar, brevlådesamling m.m.

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Marken är avsedd för gemensam körbar väg, gemensam gång- och cykelväg (ansluter till busshållplats), gemensamma gästparkeringar, brevlådesamling m.m.

Gång- och cykeltrafik

Inom samma gemensamhetsanläggning som ska bildas för en gemensam gata finns möjlighet att anlägga en gemensam gång- och cykelväg som knyter samman den gemensamma gatan med Tittentévägen, för fotgängare och cyklister. För att motverka att biltrafik nyttjar denna infart har marken närmast Tittentévägen planlagts som allmän plats i form av gång- och cykelväg samt busshållplats. Busshållplatsen är främst avsedd för skolskjuts, men kan vid behov även användas för den anropsstyrda kollektivtrafiken. Söder om Tittentévägen finns cykelväg planlagd inom gällande detaljplan 163. Den planerade gång- och cykelvägen i denna detaljplan är tänkt att ansluta till gång- och cykelvägen utmed Tittentévägens södra sida, genom att korsa vägen i denna punkt. En fullt utbyggd gång- och cykelväg mellan Svedala och Tittenté finns med som framtida cykelväg i översiktsplan 2018. Delar av Tittentévägen kan komma att utformas som så kallad sockenväg. XXX

PLANBESTÄMMELSER:

-  Marken får inte förses med byggnad. Marken är avsedd för gemensam körbar väg, gemensam gång- och cykelväg, gemensam naturlekplats/social mötesplats, gemensamma gästparkeringar, brevlådesamling m.m.
- GCVÄG₁ Gång- och cykelväg samt busshållplats. Ytan ska ha kommunalt huvudmannaskap och kan rymma cykelgrind för att hindra biltrafik och för att dämpa hastigheten för cyklister före korsande av Tittentévägen till planerad cykelväg. Det finns även möjlighet att sätta upp räcken och eventuellt väderskydd vid busshållplatsen.
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Marken är avsedd för gemensam körbar väg, gemensam gång- och cykelväg (ansluter till busshållplats), gemensamma gästparkeringar, brevlådesamling m.m.

Utformning av vägar

Den gemensamma vägen är smal. Total bredd är ca 6 meter, inklusive vägrenar. Gatan ska beläggas med grus för att bidra till områdets skogskänsla och för att dagvatten ska kunna infiltrera. Längs med vägen anläggs mötesplatser för att säkerställa att fordon kan mötas. Belysning utförs gärna som lägre pollare för att minska påverkan på djurlivet i området. Vägen ska vara farbar för tunga fordon som sopbilar, räddningstjänstens fordon, servicefordon till transformatorstationer och pumpstation, skogsmaskiner med fler. Vändplatser ska utformas så att tunga fordon kan vända där.

PLANBESTÄMMELSER:

- b₁ Marken ska vara genomsläpplig. Vägen ska vara belagd med grus.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Plats för ytterligare gästparkeringar finns inom gemensamhetsanläggningen, g₁, ett fåtal i anslutning till boddungen i nordväst, och ytterligare i entréområdet nära Tittentévägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och spillvatten

Planområdet är inte anslutet till befintlig teknisk infrastruktur. Två nya transformatorstationer ska anläggas inom planområdet. Två områden är redovisade för detta ändamål. Områdena kan förutom transformatorstation även rymma parkeringsyta för servicebil. Vid utbyggnad av området bör skapas förutsättningar för god laddinfrastruktur för elfordon.

Vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut utmed den gemensamma gatan och ska ansluta till kommunal ledning i Tittentévägen. Enligt en utredning kan drygt 40 av de föreslagna bostädernas spillvatten ledas med självfall till kommunal ledning. Övriga bostädernas spillvatten kan ledas med självfall via pumpstation till kommunal ledning. Alternativt kan bostäder med behov av pumpning förses med s.k. LPS-pumpar (Low Pressure Sewer). Bostäder med behov av pumpning ligger i den västra och norra delen av området. Ett område för pumpstation har lokaliserats till planområdets nordvästra del. En fördel med en central pumpstation, istället för LPS-pumpar vid varje enskild fastighet med behov av pumpning, är att underhåll och skötsel kan ske mer rationellt. LPS-pumpar måste alltid vara tillgängliga för VA-huvudmannen och begränsar hur fastigheten kan nyttjas.

PLANBESTÄMMELSER:

- E₁ Transformatorstation. Avstånd mellan transformatorstationer och andra byggnader eller upplag ska vara minst 5,0 meter.
- E₂ Pumpstation (för spillvatten).
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Marken är avsedd för gemensam körbar väg, gemensam gång- och cykelväg (ansluter till busshållplats), gemensamma gästparkeringar, brevlådesamling m.m.
- a₁ Ledningsrätt för vatten- och spillvattenledningar.
- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredningen ska all dagvattenavrinning och rening från byggnation samt hårdgjorda ytor ske inom tomtmark, för vidare avrinning till befintlig natur- och skogsmark.

Gällande dagvatten från väg kommer denna att ges ett ensidigt fall med avrinning direkt över vägkant till omgivande natur- och skogsmark. För den ytterst begränsade delen av markvägen som angränsar till planerad sammanhängande byggnation planeras ett fåtal dagvattenbrunnar (4st). Ledningssystem från dessa brunnar mynnar även det, via erosionsskydd, till omgivande befintlig natur- och skogsmark.

Befintlig natur- och skogsmark lämnas i orört skick, bortsett tomtmarken.

Befintlig mark är starkt kuperad med låglinjer och partier med lokalt stående vatten i terrängen. Naturlig avrinning sker som ett trögt system i terrängen mot ett större lågparti väster om planerad bebyggelse, med stundom stående vatten beroende på årstid, innan vidare avledning till en naturlig bäck ingående i dikningsföretag.

Dagvatten avleds direkt som ytvatten, till tomtmark inom fastighetsgräns, för vidare avrinning i befintlig natur- och skogsmark. Det anläggs alltså ingen uppsamling av dagvatten utan vattnet sprids naturligt i natur- och skogsmark.

PLANBESTÄMMELSER:

- b₁ Marken ska vara genomsläpplig.
- b₂ Minst 45 % av marken ska vara genomsläpplig.
- g₃ Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning.
- m₁ Lägsta nivå för färdigt golv är +50,5 meter över nollplanet.

Renhållning

Avfallshantering ska ske med kärl på respektive fastighet. Planen säkrar vägbredder på minst 5,5 meter vid dubbelriktad trafik och svängradier på minst 9 meter som hämtningsfordonen kräver. Vid enkelriktad väg ska vägbredden vara minst 3,5 meter. Utmed planerad väg är utrymme för mötesplatser inlagda, utöver normal vägbredd. Ett jämnt, plant och fast underlag ska eftersträvas gällande dragväg vid tömning av kärl. Placering av kärl får detaljstuderas vid projektering av bostadsområdet.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap 12-13 §§ miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM₁₀, PM_{2,5}), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Bygg- och miljöberäkningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde.

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Markföroreningar

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun som ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter alternativt uppfylla kriterier för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1. Anmälan krävs om halt och lakningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som avses användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en provning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

Dagvattenhantering

Planområdet kommer inte att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. All dagvattenavrinning från byggnation och hårdgjorda ytor på tomtmark sker direkt till naturmark inom tomtmark, för vidare avrinning till befintlig natur- och skogsmark. Dagvatten från markväg kommer att ges ett ensidigt fall med avrinning direkt över vägkant till omgivande natur- och skogsmark. För den ytterst begränsade delen av markvägen som angränsar till planerad sammanhängande byggnation planeras ett fåtal dagvattenbrunnar (4st). Ledningssystem från dessa brunnar mynnar även det, via erosionsskydd, till omgivande befintlig natur- och skogsmark. Befintlig natur- och skogsmark lämnas i orört skick, bortsett tomtmarken. Befintlig mark är starkt kuperad med låglinjer och partier med lokalt stående vatten i terrängen.

Naturlig avrinning sker som ett trögt system i terrängen mot ett större lågparti väster om planerad bebyggelse, med stundom stående vatten beroende på årstid, innan vidare avledning till en naturlig bäck ingående i dikningsföretag.

Dagvatten från tomtmark kommer att få en rinnsträcka i befintlig natur- och skogsmark på 100 – 1000 meter innan vattnet når det större lågpartiet före dikningsföretaget. Vid avledning västerut passerar dagvattnet planerad markväg i två punkter. I dessa naturliga avledningspunkter från området placeras vägtrummor. Dessa har en naturlig avledningsnivå på nivåkurva +48,50. Trummorna placeras på denna nivå och förses med nödevakuering på nivåkurva +49,00 och som ytterst rinner vattnet över grusad väg på nivå +49,50. Detta ger en regleringsnivå för avvattningen av området.

I övrigt placeras trummor under markvägen även i de punkter där vattnet naturligt rinner in området redan idag. Dessa trummor dimensioneras, och placeras på en sådan höjd, att de inte påverkar det befintliga naturliga flödet. Se bifogad översiktsskiss med pilar som markerar det naturliga vattenflödet.



Höjdsättningsberäkningar från dagvattenutredningen. Område under avledningsnivå +48,5 meter är markerat med röd linje. Området är inmätt med höjdkurvor om 0,2 meter ekvidistans med hjälp av drönare. Detta gör

a

PM Dagvatten Delstorp, som tagits fram under planarbetet, avser att redovisa möjliga flöden beroende på förändrad ytavrinningskoefficient på grund av byggnation och hårdgjorda ytor. Det bör poängteras att dagvatten avleds direkt som ytvatten, till tomtmark inom fastighetsgräns, för vidare avrinning i befintlig natur- och skogsmark. Det anläggs alltså ingen uppsamling av dagvatten utan vattnet sprids naturligt i natur- och skogsmark. Vid beräkning av dagvattenflöden används enligt praxis beräkningsgång enligt Svenskt vattens publikation P1 10. Denna beräkning utgår från att all förändring av ytskikten påverkar flödet, utan att reduceras med befintliga förhållanden, infiltration under rinnsträcka i naturmark, uppsugning, avdunstning, hänsyn till naturtomter mm. Vid val av avrinningskoefficient för tomtmarken så är inte bebyggelsens exakta utformning känd varvid en exakt beräkning inte är möjlig. Hänsyn tas till att små tomter ofta har större andel hårdgjord yta och koefficienten sätts till 0,35. Detta blir en överskattning av dagvattenflödet då tomterna är avsedda att utformas som naturmark med mindre andel hårdgjorda ytor än i normalfallet för typbebyggelse. Ytavrinningskoefficient för befintlig natur- och skogsmark har i detta fall satts till 0, enligt Svenskt vatten P1 10 skall koefficienten sättas till 0-0,1 för tätbevuxen skogsmark. Planerad tomtmark utgör ca. 3,6 ha och grusväg 0,62 ha, totalt en påverkan om 4,22 ha av terrängen. Rinnsträckan är vid beräkning satt till 30m då det är den längsta sträckan för avrinning från tomt-/vägyta till naturmark. Inom naturmarken rinner sedan vattnet som ett trögt system med verklig rinnsträcka, enligt ovan redovisat samt bifogad översiktsskiss, som varierar mellan 100-1000 meter, och detta med naturliga lokala partier med stående vatten.

I dagsläget finns inga problem med översvämningar och stående vatten i området vilket växtligheten bekräftar. Därav beräknas endast bebyggelsens påverkan på lågpårtiet vid

dimensionerande regn (5-årsregn) och för ett 100-årsregn, hänsyn tas inte till nuvarande förhållanden då dessa är fullt fungerande. All ytvänning från bebyggd tomtmark och markvägar beräknas rinna till lågpartiet, antingen direkt som avrinning in mot lågpartiet, eller som avrinning ut mot omgivande naturområden men sedan på grund av marklutningar in mot lågpartiet via vägtrummor.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Hur planförslaget kan komma att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten har utretts. Enligt rapporten kan det planerade bostadsområdet vid Delstorp inte anses ha någon märkbar påverkan på MKN för Yddingesjön. Den ringa storleken på bostadsområdet, kombinerat med långsam avrinning och goda förutsättning för infiltration och naturlig rening av näringsämnen ökar säkerheten i bedömningen.

Inom svensk vattenförvaltning gäller MKN för utpekade vattenförekomster. Yddingesjön är den vattenförekomst som ligger närmast nedströms Delstorp. Därmed bedöms påverkan på MKN utifrån Yddingesjön. Den övergripande ekologiska statusen för Yddingesjön är bedömd till dålig enligt VISS klassning 2019-07-31 och kvalitetskravet eller MKN är god. För att uppnå målet gäller idag en tidsfrist till 2027 med hänsyn till, som det uttrycks, administrativa begränsningar. Ekologisk status och flertalet ingående kvalitetsfaktorer och parametrar klassas i den femgradiga skalan: hög – god – måttlig – otillfredsställande – dålig.

Yddingesjöns ekologiska status är bedömd till dålig. Sjön är framförallt påverkad av övergödning. Bedömningen baseras på den biologiska kvalitetsfaktorn växtplankton som visar att sjön är näringspåverkad. Särskilda förorenande ämnen, som ingår som en del av klassningen för ekologisk status, är ej klassade för Yddingesjön.

Utöver Ekologisk status sker klassning av Kemisk status. Med detta avses i detta sammanhang klassning av de 45 prioriterade ämnena som pekats ut gemensamt av EU och som bör fasas ut på grund sina negativa egenskaper för människa och miljö. Yddingesjöns övergripande kemiska status är uppnår ej god. Detta beror på de i Sverige överallt gränsvärdesöverskridande ämnena bromerade difenyletrar och kvicksilver. Problemet med dessa ämnen är inte lokala utan beror i huvudsak på långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

I detta fall är det främst kvalitetsfaktorn näringsämnen (fosfor) och kemisk status/kvalitetsfaktorn särskilda förorenande ämnen, med parametrarna bly, DHEP, oktylfenol och PAHer som är relevanta att bedöma med hänsyn till aktuellt avloppsvatten.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller och spårtrafikbuller

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) med revidering 1 juli 2017 (SFS 2017:359) anges att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den

ANTAGANDEHANDLING

2023-02-08

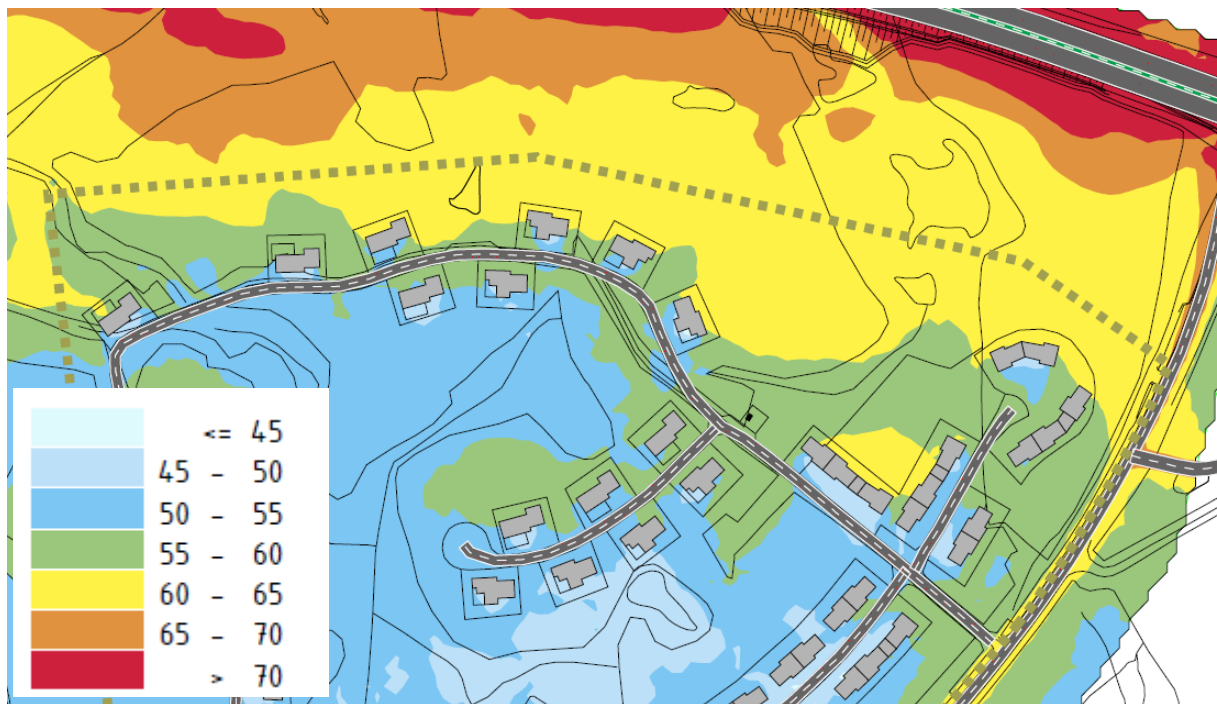
skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00. Ljudnivåer inomhus preciseras i Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7.

Riktvärden för buller från väg och spårtrafik

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivån dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Uteplats	50-	70 ¹
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 m ²	65	-

¹ Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid 06-22)

En Trafik- och bullerutredning har utförts av Tyréns (2022-02-08). Utifrån prognostiserad trafikutveckling (2040) har ljudnivåer från vägtrafik för dygnsekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå nattetid beräknats för 2 meter och 5 meter höjd över mark utan byggnader.

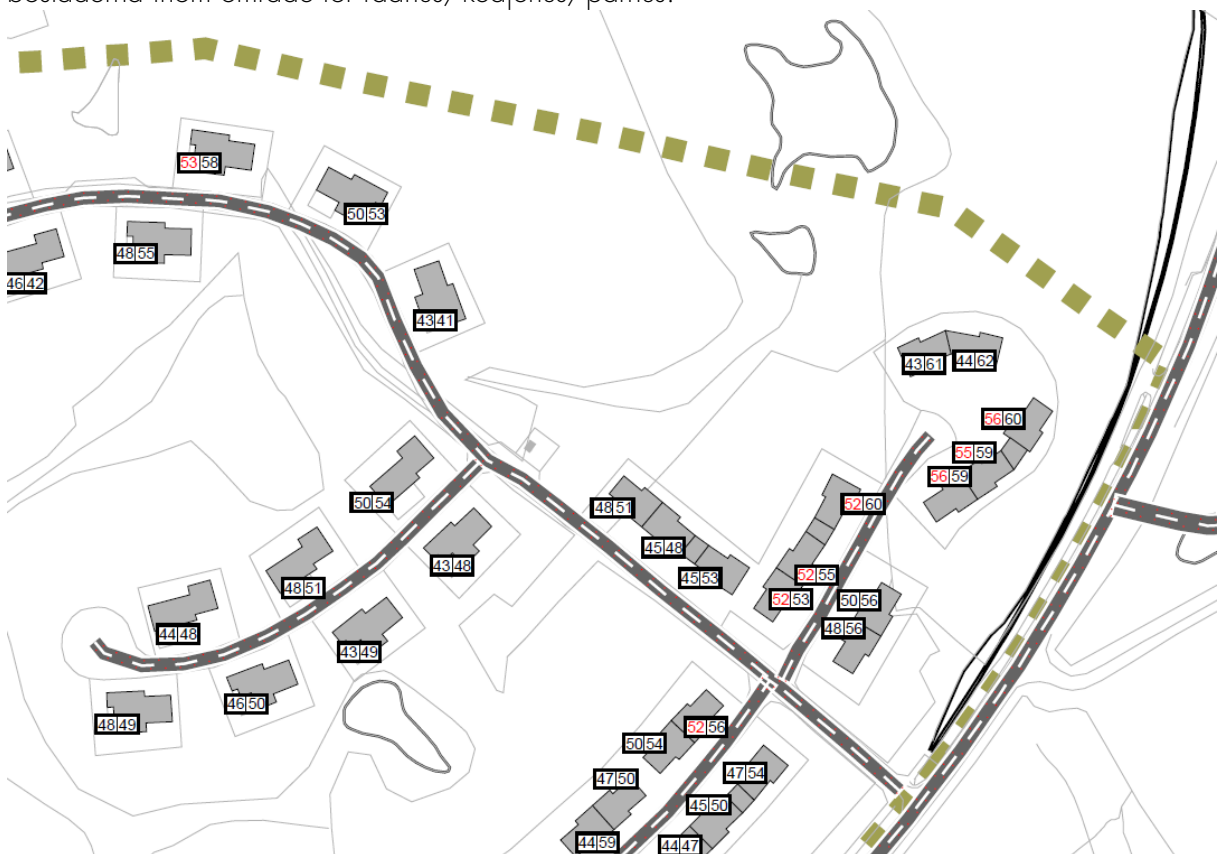


Beräknad ekvivalent ljudnivå år 2040, inkl reflexer, 2 meter över mark, dB(A) ekvivalentnivå



Föreslagna bostadshus som kräver bullerskyddsåtgärder.

De två enbostadshusen och de två nordligaste inom område för radhus/kedjehus/parhus föreslås byggas så att hälften av bostadsrummen vetter mot söder. Åtgärder i form av plank och inglasningar vid uteplats kan bli aktuellt vid det nordligaste enbostadshuset samt vid några av bostäderna inom område för radhus/kedjehus/parhus.



Beräknade ljudnivåer från vägtrafik vid uteplats (frifältsvärde) år 2040. Första siffran vid varje bostad är ekvivalentnivå. Andra siffran är maximalnivå. Röda siffror visar ljudnivåer som överstiger riktvärden för uteplats. Observera att siffrorna är kopplade till illustrationens utformning av bebyggelsen. Slutlig utformning kan bidra till en bättre ljudmiljö.

Trafikbullerförordningens riktvärden klaras för merparten av de planerade husen. Hus med ekvivalentnivåer vid fasad överstigande 56 dBA kan behöva fönster med bättre dämpning än standardfönster. Vid fyra hus, två i norr och två i nordöst överskrider riktvärdet för ekvivalentnivå vid fasad, 60 dBA. Tänkbara åtgärder är att bygga enplanshus och en planlösning där minst hälften av rummen ligger mot "tyst sida". Vid några fastigheter kan det krävas lokala skärmar vid uteplats för att klara riktvärdena. I nordöst kan det krävas mer omfattande åtgärder, som inglasning, för att klara riktvärdena.

Risker (farligt gods m m)

E65 är rekommenderad led för farligt gods. Avståndet mellan bostäderna och E65 är som minst ca 150 meter. Riskhänsyn har därmed tagits till E65. E65 kommer i snar framtid att byggas om till motorväg förbi det aktuella planområdet, men kommer att ligga kvar i samma sträckning intill planområdet.

Risk för översvämning har utretts genom att undersöka höjdförhållandena inom området med en inmätning med drönare och höjdkurvor med ekvidistans 20 cm. Den inre våtmarken är förbunden med trummor till intilliggande dikningsföretag. Avrinningsnivån är +48,5 meter över nollplanet. Lägsta höjd för färdigt golv på tillkommande bebyggelse är därför satt till minst +50,5 meter över nollplanet.

Med utgångspunkt i kommunens handlingsprogram för skydd mot olyckor samt riktlinjer från branschorganisationen Svenskt vatten bör det i samlad bebyggelse av villakarakter inte vara längre än 75 meter mellan räddningsfordonens uppställningsplatser och närmast brandpost, vilket ger ett avstånd på 150 meter mellan brandposter. Vattenflödet bör i denna bebyggelsetyp vara minst 600 liter/minut. Som alternativ till ett konventionellt brandpostsystem kan för detta område även ett alternativsystem väljas, där en brandpost med större kapacitet försörjer hela området genom tankbilstransporter från räddningstjänsten. Lämplig placering och längsta avstånd från bebyggelsen beror då på brandpostens kapacitet. Detta ska i så fall samrådaskommunens räddningstjänst.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

En inventering av rödlistade arter och arter enligt artskyddsförordningen har genomförts av Calluna under perioden april-juni 2017. Bedömningen är att området har begränsat floristiskt värde samt ett begränsat värde för groddjur. Inga fynd av åkergroda eller större vattensalamander har gjorts inom området. Området bedöms inte ha en viktig roll för bevarandestatus av groddjurspopulationer. Ingen dispens från artskyddsförordningen krävs därför för att genomföra detaljplanen.

I området växer det många gamla ekar. Dessa är viktiga inslag i landskapet och har mätts in för att kunna bevaras på lång sikt. Ekarna går under benämningen särskilt skyddsvärda träd och delas in i två kategorier; jätteträd, och mycket gamla träd. Vikten av dessa träd ligger i att de erbjuder många miljöer som skrovlig bark, grenar, blad, solexploaterade ytor och död ved. Dessa är viktiga miljöer för insekter, fåglar, fjärilar, mossor, lavar, svampar och andra växter. Generellt gällare att ju äldre ett träd blir, desto fler arter kan det utgöra en livsmiljö för. Eken är det trädslag som hyser flest arter. Samråd med länsstyrelsen krävs för att fälla eller avsevärt ändra naturmiljön. Fem större ekar skyddas i detaljplanen mot fällning annat än om trädet är sjukt eller att det utgör en säkerhetsrisk.

En dunge med större bokar skyddas med bestämmelser som hindrar fällning, med undantag om träd är sjukt eller bedöms utgöra en risk. Dungen är tänkt att kunna nyttjas som naturlekplats och mötesplats för de boende i området, samtidigt som de stora träden skyddas och bidrar till den biologiska mångfalden.

Exploateringen bedöms inte skada riksintressena för friluftsliv (enligt miljöbalken 3 kap 6 §) respektive rörligt friluftsliv (enligt miljöbalken 4 kap 2 §). E65:an idag en kraftig barriär som gör området mindre viktigt för det rörliga friluftslivet. Bebyggelsen planeras att anpassas till och underordna sig naturmarken och skogsplanteringen.

Hushållning med naturresurser

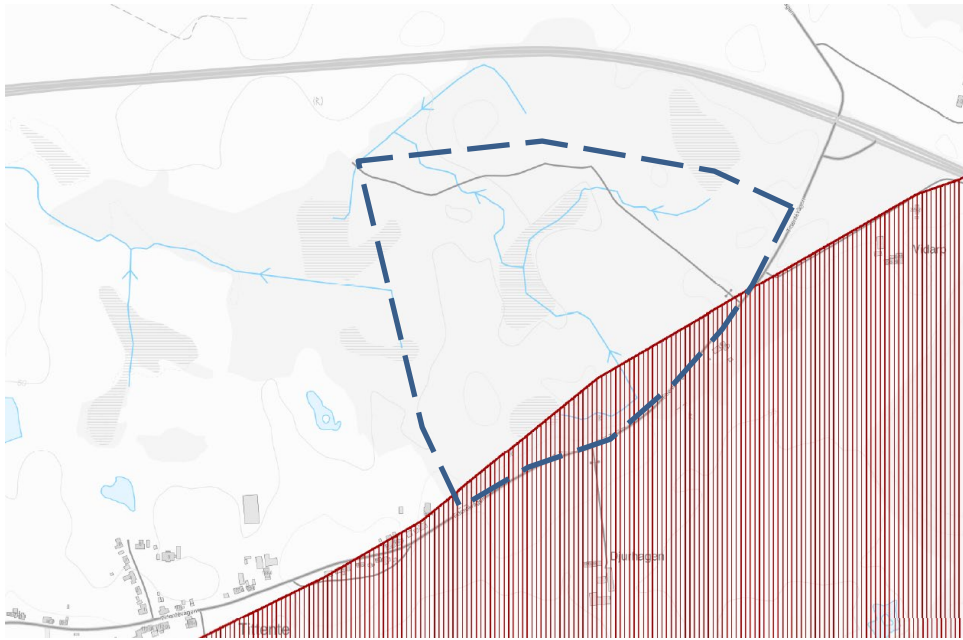
Skogsbruket kan fortgå i stora delar av planområdet. Målbilden är en skog med högre naturvärden och mångfald genom mer hållbart skogsbruk där skogsproduktionen inte minskar i någon större omfattning som samtidigt är trevlig att bo och promenera i. Området bestod fram till år 2017 till stor del av granplanteringar som var gallrade en gång eller var ogallrade. I området finns mindre fuktstråk med lövskog mest al, mindre antal större och mindre ekar, ask samt bokar. Vid avverkning sparades samtliga lövträd och dessa tänkta är att de ska växa in i det nya lärkbeståndet.

Cirka 2500 st/ha hybridlärk har planterats. Fördelen med lärkträd är att de snabbt bildar träd, släpper ner ljus till marken vid hårdare gallringar, kan stå mycket länge, samt blir stormfastare vid hög ålder.

Skötseln kommer vara en form av kontinuitetsskogsbruk vilket innebär att man ej kalhugger utan plockar ut träd efter hand som de blir stora och låter skogen självföryngra. Arealer avsatta för kontinuitetsskogsbruk krävs enligt nya regler för skogsbrukscertifiering FSC-PEFC. 5% av totala skogsarealen skall enligt regelverket sättas av till kontinuitetsskogsbruk och skogen i Delstorp passar väl för denna typ av skötsel och motsvarar ungefär 5% av skogsarealen för markägaren. Kontinuitetsskogsbruket i området blir tämligen rationellt då det goda vägnätet till husen kan nyttjas för transport av virket som faller ut.

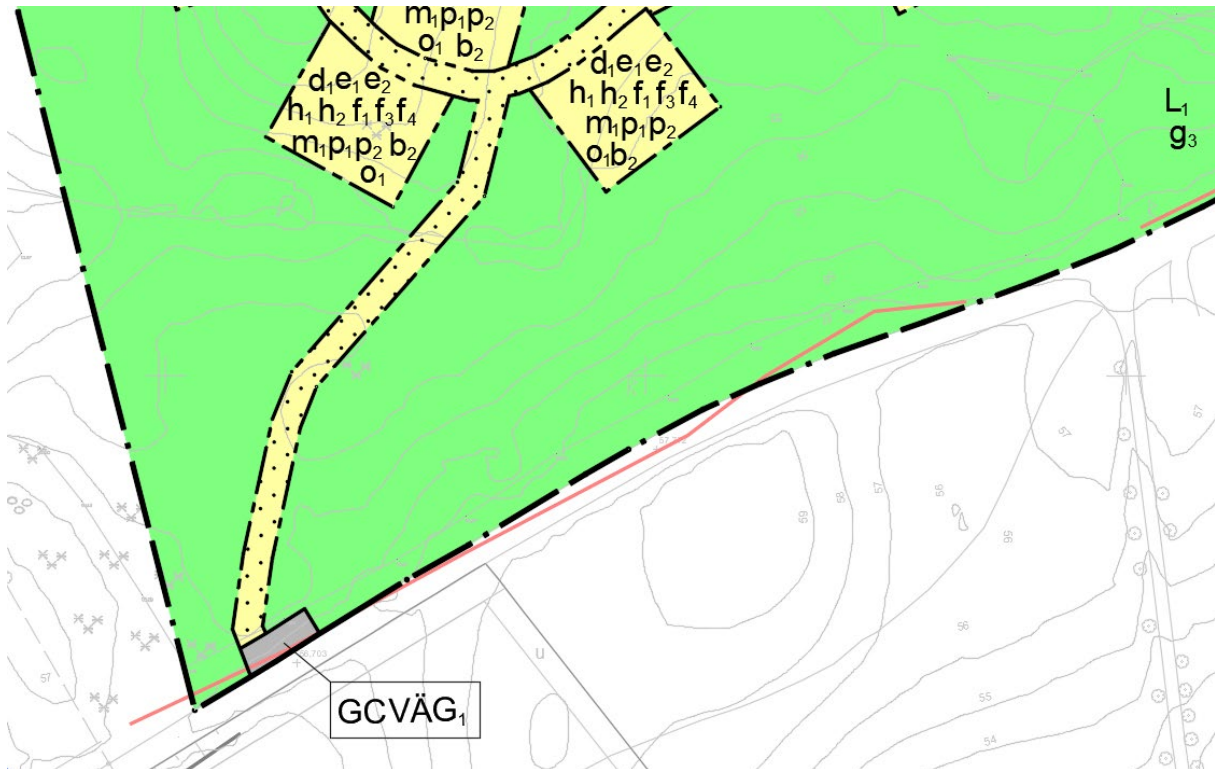
Kulturmiljö

Markvägen som leder in i området från Tittentévägen ledde förr mot byn Norrskog, men skars av när E65 byggdes ut. Enligt Skånska rekognosceringskartan har det funnits bebyggelse utmed vägen genom aktuellt planområde. En arkeologisk utredning utfördes 2015 (RAÄ dnr 3.4.2-678-2016), men inga fynd gjordes. Vägens befintliga sträckning ska huvudsakligen bevaras vid exploateringen. Riksintresset för kulturmiljövården tangeras och den tidigare omnämnda hägnadsvallen som utgör ett fornminne berörs då anslutning av gång- och cykelvägen på kvartersmarken ska skapas vid Tittentévägen.



Planområdet med riksintresseområde för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6 §

Planområdet påverkar inte riksintressets kärnområden. Planområdet kommer att präglas av fortsatt skogsbruk och den nya bebyggelsen kommer att underordna sig omgivande landskap vad gäller placering, färg och form. Hägnadsvallen är enligt länsstyrelsen skadad och ligger delvis under Tittentévägen. Vid ingrepp i hägnadsvallens sträckning ska tillstånd till ingrepp i eller invid fornlämning enligt 2 kap kulturmiljölagen sökas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen kommer preliminärt att villkora ett fysiskt ingrepp med en arkeologisk schaktningsövervakning för att korrekt dokumentera det som grävs bort. Tittentévägen påverkas i mindre omfattning av detaljplanens genomförande. Därför är det främst vid anslutningen av områdets interna gång- och cykelväg och anläggningen av en busshållplats för skolskjuts som hägnadsvallen kan komma att påverkas. Busshållplatsen består av en yta för att vänta på bussen med möjlighet att uppföra skyddsräcken och eventuellt väderskydd. Bussen måste stanna på Tittentévägens körbana. Ingen särskild bussficka anordnas. Utbyggnaden av bostäder inom planområdet bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård. Mark som tangerar riksintresset kommer fortsatt att brukas, som skogsbruk, och bildar därmed en vegetationsridå mellan riksintresseområdet och bebyggelsen.



Hägnadsvallen visas här som ett rött streck i planområdets sydvästra del (källa RAÄ Forsök)

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Områdets föreslagna 60 bostäder uppskattas kunna hysa ca 150-200 personer. Kommunal service i form av förskolor, skolor med mera finns i Svedala tätort ca 4 km bort. Även kommersiell service finns i Svedala tätort. Post kommer preliminärt att levereras till en brevlådesamling vid infarten till området.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. En busshållplats med väntytor intill körbanan föreslås utmed Tittentévägen. Här kan skolbussar angöra. Väntytorna kan förses med skyddsräcken ut mot körbanan. En gång- och cykelväg inom planområdet ska leda till den planerade gång- och cykelvägen utmed Tittentévägen (planlagd i detaljplan 163 – "Hindstorp"). Cykelvägens anslutning till Tittentévägen ska göras säker genom att utforma utfarten så att det är omöjligt att köra ut på Tittentévägen i hög fart. En busshållplats på motsatt sida Tittentévägen kan byggas inom ramen för gällande detaljplan (163).

Tittentévägens anslutning till E65 kommer att stängas då ombyggnaden av E65 till motorväg sker. Större delen av genomfartstrafiken kommer därmed att försvinna. Trafiken till och från detta föreslagna bostadsområde tillkommer dock, men är mindre än nuvarande genomfartstrafik. "Boende i skog" inbjuder till lek och aktiviteter i intilliggande skogspartier. Ett område med en bokdunge har särskilt avsatts för möjlighet att skapa en naturlekplats och mötesplats för de boende i området. Här får inte skogsbruk bedrivas.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Den gemensamma gatan kommer att beläggas med grus för att vara genomsläpplig för dagvatten och för att minimera påverkan på naturmiljön. Grusvägar fungerar normalt väl för funktionshindrade, men kan då de är nyanlagda eller nyskrapade innebära att det kan vara något svårare att ta sig fram på. Med tiden kan även gropar uppstå, men som kan åtgärdas genom skrapning. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 1 § PBL (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

Säkerhet och trygghet

Trygghet skapas genom att gemensamma gatans utformning och bredd förhindrar höga hastigheter och är väl upplyst. Belysning utmed den gemensamma gatan kan gärna utföras med lägre pollare för att minska påverkan på djurlivet i området.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA OCH EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år, från det datum den fått laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 39 § PBL).

Tidplan

- Samråd sommaren 2021
- Granskning sommaren 2022
- Antagande hösten 2022

Ansvarsfördelning

Exploatören och tillika markägare avser att även fortsättningsvis att vara markägare för det område som är avsatt som skogsbruk (L1).

Huvudmannaskap för allmänna platser

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Inom planområdet är det endast ett mindre område för gång- och cykelväg samt busshållplats som avses. Syftet med området är att förhindra att biltrafik kommer att nyttja planområdets koppling till Tittentévägen, samt att göra det möjligt att anordna en busshållplats, främst för skolskjuts. Ytan för skolskjuts är avsedd som väntyta för skolbarn och kan vid behov förses med räcken och väderskydd. Ingen särskild bussficka ordnas. Bussen kan stanna i vägbanan för att plocka upp eller lämna passagerare. Ingen annan allmän plats förekommer inom planområdet. Kommunen ansvarar

för utbyggnaden av allmän platsmark samt kommunala anläggningar inom exploateringsområdet. Med detta avses att kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad.

Kvartersmark

Exploatören/markägaren kommer fortsatt att ansvara för skogsbruket inom område reglerat som Skogsbruk (L₁). För de boende kan det innebära att man periodvis bor i en relativt tät skog, periodvis i en mer utglesad.

Allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten

Planområdet ligger inte inom allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och därmed anslutas till det allmänna VA-nätet. Utbyggnaden av det allmänna ledningsnätet ansvarar VA-huvudmannen för. VA-huvudmannen kommer att äga, ansvara för och sköta driften av allmänna vatten- och spillvattenledningar. Varje enskild fastighetsägare ansvarar för servisledning på den egna fastigheten, från förbindelsepunkt till huskroppen i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster och kommunens ABVA. Avgift för anslutning till det allmänna VA-nätet kommer att belasta varje enskild bostadsfastighet.

Statlig väg

Trafikverket är väghållare för länsväg 596 (Tittentévägen) som planområdet ansluter till. Området ansluter till Tittentévägen i befintlig markväg, som delvis kommer att modifieras och anpassas för dess nya funktion. Vid ändringar på väganlutningen till Tittentévägen ska Trafikverket kontaktas.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tas fram inför antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmän plats, se avsnitt Huvudmannaskap för allmänna platser ovan. Avtalet reglerar också bildande av ledningsrätt för utbyggnad av VA-ledningar och övriga fastighetsbildningsåtgärder. Exploatören står för samtliga dessa kostnader. Därutöver ska exploatören stå för utbyggnad av kvartersmark.

Övriga avtal

Planavtal som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen finns mellan kommunen och markägaren/exploatören.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar markägaren/exploatören för.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kostnader för utbyggnad av allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten svarar exploatören för.

Övriga kostnader

Exploatören bekostar utbyggnaden av allmän platsmark i området, det vill säga ytan för gång- och cykelväg samt busshållplats för skolskjuts intill Tittentévägen.

Kostnader för flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar som genomförandet av detaljplanen medför bekostas av exploatören.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs:

- Vatten- och spillvattensnät i den gemensamma gatan, fram till fastighetsgräns för de 60 bostadsfastigheterna
- Yta för gång- och cykelväg samt busshållplats/skolskjutshållplats vid Tittentévägen

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

När planen vunnit laga kraft kan exploatören ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda fastigheter enligt planen. De delar av planområdet som utgör kvartersmark för bostäder ska styckas från fastigheten Börringekloster 1:56 och nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas. Planen möjliggör för ca 60 bostadsfastigheter.

Inom markreservat med beteckning g ska en eller flera gemensamhetsanläggningar med ändamål väg, gång- och cykelväg, naturlekplats, gästparkering och brevlådesamling upplåtas. Samtliga bostadsfastigheter föreslås ha del i gemensamhetsanläggningarna. Den del inom planområdet som är allmän platsmark ska överföras till en av kommunen ägd fastighet. Områden med användningen E1 kan avstyckas och eller upplåtas med ledningsrätt. Inom markreservat med beteckning u ska ledningsrätt för kommunalt vatten- och avlopp bildas.

Initiativ till lantmäteriförrättningar tas och bekostas av exploatören.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsbildningen bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsindelningsbestämmelser. Skulle fastighetsindelningsbestämmelser erfordras så kan den upprättas vid detta tillfälle.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på exploatören att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Bildande av gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning.

Fastighetskonsekvenser

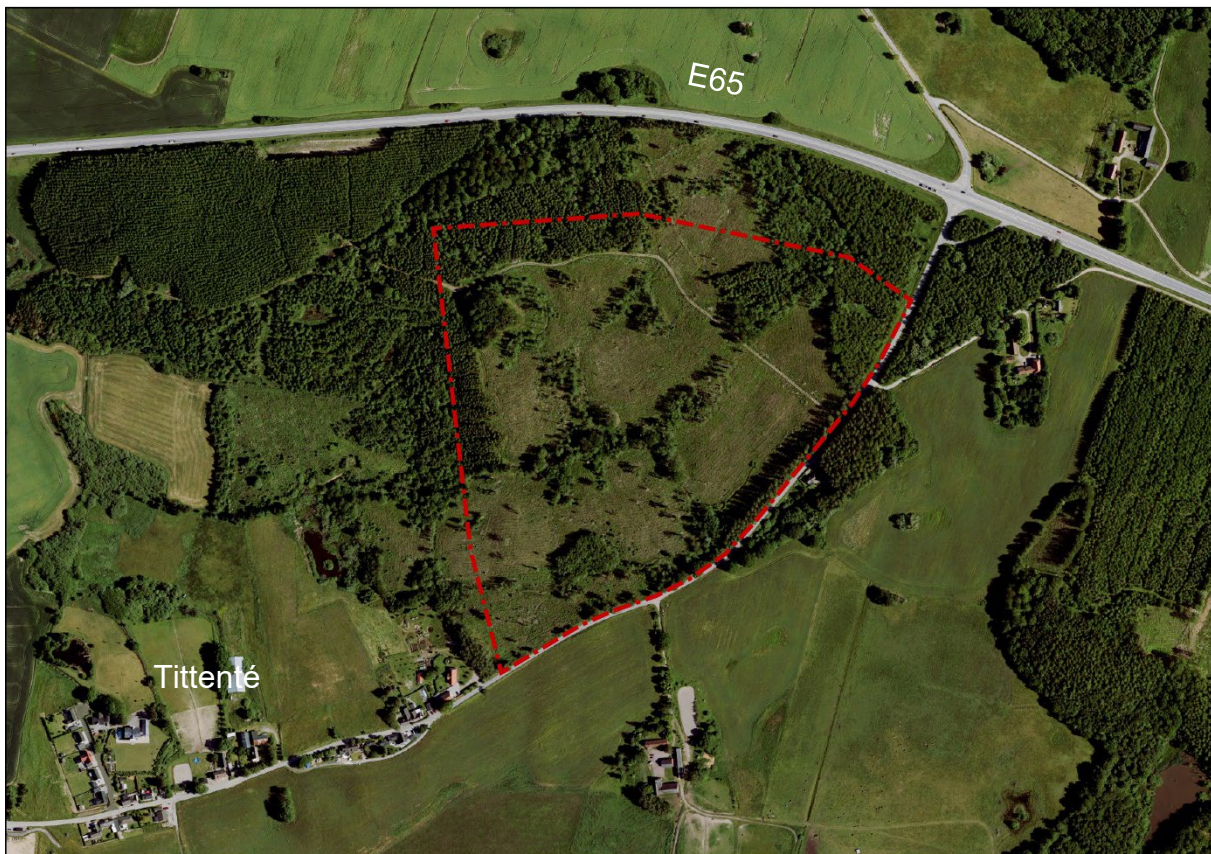
Fastighet Börringekloster 1:56

Planområdet är en del av fastigheten Börringekloster 1:56 som är en privatägd fastighet. Denna detaljplan innebär att ca 49 000 m² (kvartersmark bostäder) kan avstyckas från Börringekloster 1:56 till nya fastigheter för bostadsändamål. Av denna yta utgör ca 12 000 m² mark för gemensamma behov i form av väg, gång- och cykelväg, gästparkeringar, ytor för transformatorstationer och en skyddad bokdunge för lek och social samvaro. En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för dessa ändamål och belasta bostadsfastigheterna inom planområdet. Ytorna för transformatorstationer föreslås vara del av gemensamhetsanläggningarna för de gemensamma behoven av elförsörjning. E.ON kan säkra rättigheter till bibehållande av transformatorstationerna genom servitutsavtal eller ledningsrätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Planområdet ligger vid Tittentévägens östra ände där denna ansluter till E65. Markanvändningen är idag skogsbruk. Skogsområdets granbestånd är sedan 2017 avverkat och planterat med lärkträd. Hänsyn har tagits till att värna och spara solitära ekar och lövskogsdungar bestående av bland annat bok, al och ask. De centrala delarna av området är mer låglänta och består av sankmark som genomkorsas av ett antal mindre vattendrag. Marknivåerna varierar mellan ca +46 meter och +57 meter.



Ortofoto från år 2020 över planområdet och dess omgivning.

ANTAGANDEHANDLING
2023-02-08



Bilder som visar delar av planområdet

Geoteknik

Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän, lerig morän samt kärrtorv i de centrala och mer låglänta delarna. Genomsläppligheten är låg i de västra delarna och medelhög i de östra delarna.

Som en del av planarbetet har en geoteknisk undersökning genomförts för att klargöra de geotekniska förhållandena som underlag för dimensionering och utförande av geokonstruktioner, dränering och markarbeten, för planerad grundläggning av villor.

Jordlager

Undersökningen visar att jordlagren utgörs överst av ca 0,1 - 0,8 meter matjord, vilken underlagras av sandig eller lerig morän/lermorän. I moränen har även silt och sandskikt påträffats ner till provtagen nivå om cirka 2,5 - 4,5 meters djup. Moränen bedöms till stort djup. Torv/kärrtorv har också påträffats.

Grundvatten

Uppmätta grundvattennivåer ligger på + 50,3 meter respektive <+ 51,6 meter.

Grundläggning

I området med påträffad kärrtorv, bör inga byggnader förläggas, utan att först schakta ur allt organiskt material.

Byggnader kan grundläggas på konventionellt sätt med helt kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i befintlig jord eller ny kontrollerad fyllning. All matjord och eller annan organisk jord ska utskiftas under husen. Golv kan utformas som betonggolv på mark.

Grundläggning under dimensionerande grundvattennivå skall utföras med vattentät konstruktion. Det har påträffats grundvattenytor på olika nivåer inom området. Detta medför att avledning av grundvatten kan komma att behövas utföras.

För projektering av byggnad skall hänsyn tas, till att grundvattnets trycknivå avsänks till minst 0,5 m under schaktbotten vid schakt.

Vi bedömer att avsänkning av grundvatten i moränen kan grundvattensänkas med hjälp av lokala pumpbrunnar. Pumpbrunnarnas placering skall vara på betryggande avstånd utanför ny byggnads grundkonstruktion.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. I närområdet finns spridd bebyggelse i form av bostadshus och ett antal gårdar. Bebyggelsen är till största delen belägen västerut längs Tittentévägen. Bebyggelsen är av varierande ålder och karaktär.

Grönstruktur, parker och lek

Områdets karaktär med pågående skogsbruk angränsande till bostadsfastigheterna ger de boende tillgång till ett skogsnära boende. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för naturlekplats och social mötesplats har avsatts i del som innehåller en dunge med större bokträd.

Vattenområden

Inom området finns ett antal diken, mindre vattenansamlingar och ett parti med kärr/sänkmark. Det större centrala lågpartiet som är sankt har en avrinningsnivå via en trumma till angränsande dikningsföretag på 48,5 meter över nollplanet. Detaljplaneområdet ligger utanför allmänt verksamhetsområde för dagvatten.



Trafik

Biltrafik

Norr om planområdet går Europaväg 65 (E65) mellan Malmö och Ystad. I höjd med planområdet är denna utformad som mittseparerad landsväg och längre väster ut övergår den till motorväg. Skyltad hastighet är 100 km/h. Nordost om området ansluter väg 596, Tittentévägen, till E65. Tittentévägen går mot sydväst längs planområdets södra delar och är utformad som en mindre landsväg. Skyltad hastighet är 70 km/h. Båda vägarna är statliga och Trafikverket är väghållare. Trafikflödet på E65 och Tittentévägen uppgår enligt Trafikverkets räkningar till 18 220 fordon/dygn, ÅDT (tung trafik 11 %) respektive 350 fordon/dygn ÅDT (tung trafik 7 %) år 2014.

Inom planområdet finns i dagsläget endast en mindre skogsväg.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är inte anslutet till gång- och cykelvägsnätet. En cykelväg är enligt ÖP 2018 planerad att förbinda områdena utmed Tittentévägen med Svedala tätort. Cykelvägen är delvis detaljplanlagd inom ramen för detaljplan nr 163 (Börtingekloster 1:56 "Hindstorp") och delvis utbyggd. Utbyggnad ska ske fram till motsatt sida denna detaljplans planerade busshållplats. En fortsättning vidare österut är möjlig och blir då en del av det regionala stråket (se Region Skånes cykelvägsplan 2018–2029). Enligt Svedala kommuns gång- och cykelvägsplan (antagen av teknisk nämnd 2021-09-28) kan utbyggnad av cykelväg utmed Tittentévägen delvis ske inom

exploateringsprojekt, men bör samordnas med Trafikverket, med stöd av den regionala infrastrukturplanen/cykelplanen.

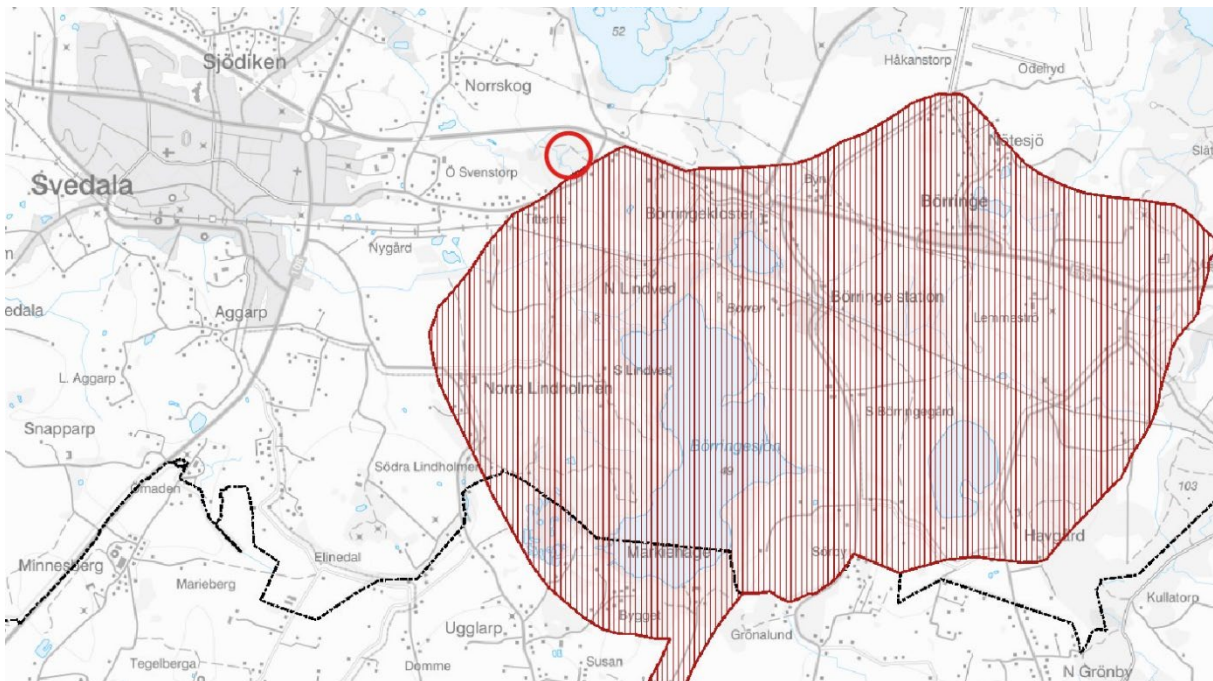
Kollektivtrafik

Längs Tittentévägen går Skånetrafikens linje 153 mot Svedala och Nötesjö. Linjen är anropsstyrd och har en hållplats vid infartsvägen till gården Djurhagen. Reguljär kollektivtrafik finns i Svedala tätort i form av Pågatåg mot Malmö och Ystad/Simrishamn samt regionbussar mot Vellinge via Malmö, mot Lund och Trelleborg. Avståndet till Svedala station är ca 4 km.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdets södra del berörs av riksintresseområdet Börringe – Anderslöv (M122) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Riksintressets motiveras av att området är ett medeltida borglandskap med förhistorisk kontinuitet och talrika lämningar efter befästa försvarsanläggningar i en svagt kuperad öppen odlingsbygd där godsförvaltningen vid Börringekloster och säterierna genom århundradena präglat landskapets och bebyggelsens utformning.



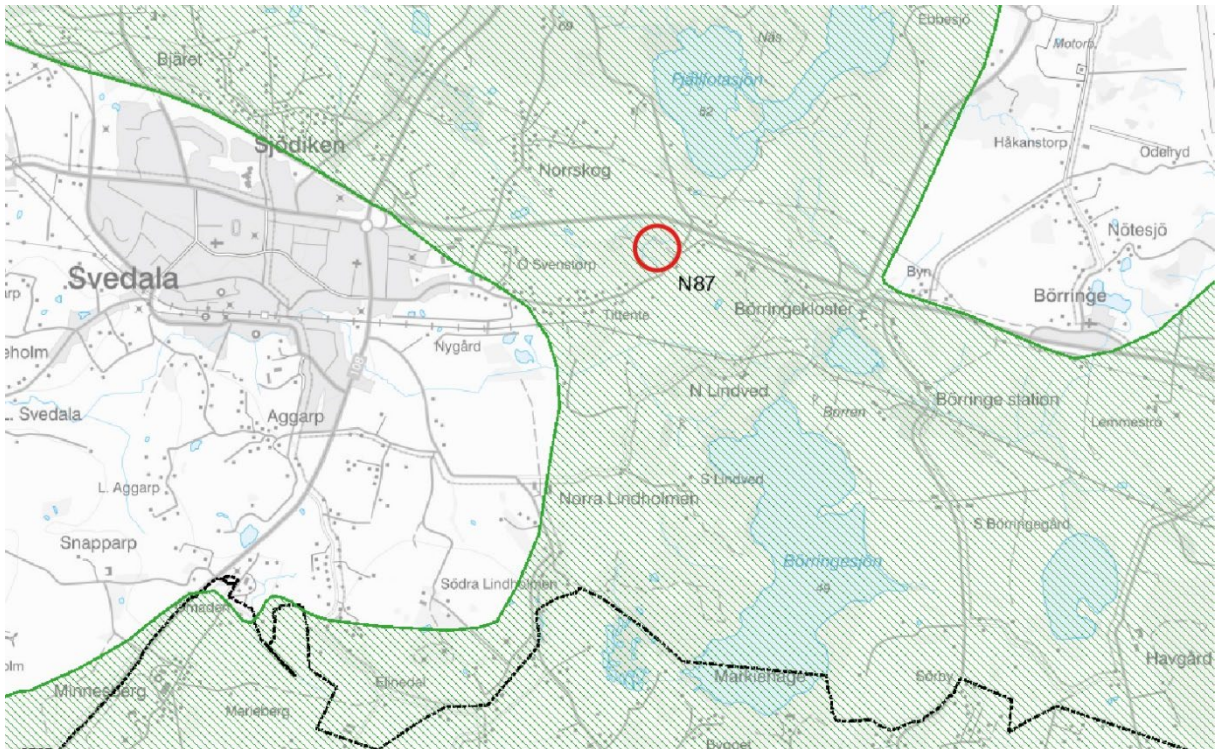
Riksintresse för kulturmiljövård, Börringe-Anderslöv (M122). Planområdet är markerat.

Riksintresse för naturvården och rörligt friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet för naturvården, Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. I motiveringen av riksintresset anges bland annat att:

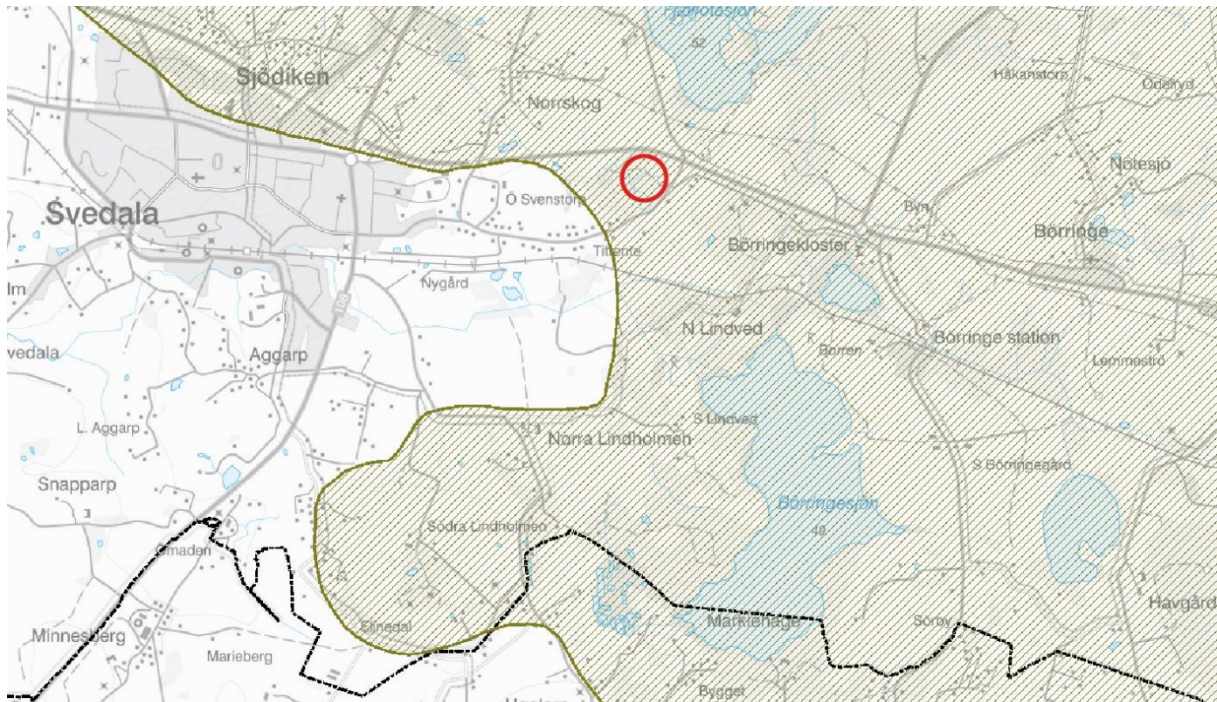
- Området är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet.
- I det säregna småkuperade landskapet finns platåleror, som är unika för landet, och tappningsdalar från små uppdämda sjöar.
- Backlandskapet geologiska bildningshistoria är en av de mest komplicerade i landet och är endast delvis känd.
- I området finns rika typer av lövskog, torr- och fuktängar, rik- och fattigkärr.
- Området är ett kulturlandskap i mosaikartad miljö.

- Området har en mycket rik fauna. Det är det viltrikaste i Skåne med bland annat kronhjort och dovhjort. Det har även en rik häckfågelfauna.



Riksintresse för naturvård, Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87). Planområdet är markerat.

Planområdet berörs även av riksintresse för rörligt friluftsliv, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen, enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Området är utpekad med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i det. I miljöbalken står att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de inte möter något hinder enligt 2 § och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.



Riksintresse för rörligt friluftsliv, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen. Planområdet är markerat.

Riksintresse för flygplats, flygväg och hinderfrihetsområde för flyg

Området berörs av riksintresset Malmö flygplats enligt 3 kap 8§ miljöbalken i och med att planområdet ligger inom influensområdet för flyghinder. En exploatering enligt planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för järnväg och allmänna vägar

E65 som går norr om planområdet är en väg av riksintresse då vägen är en del av det nationella stamvägnätet. E65:an kommer att byggas ut till motorväg från Svedala till Borlänge. Det innebär att Tittentévägens koppling till E65 kommer att försvinna. Tittentévägen (väg 596) kommer att ledas på en bro över E65, vidare till Fjällfotavägen (väg 814). Befintlig E65 kommer att på den berörda sträckan att byggas om till lokalväg med en separat cykelväg.



Illustration (Vägplanbeskrivning 2020-11-20, Trafikverket) som visar E65 som motorväg, Tittentévägen/Fjällfotavägen med bro över motorvägen, ny lokalväg med parallell cykelväg. (NVI = Naturvärdesinventering, här två numrerade objekt)

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Området berörs inte av vattenskyddsområde.

Natura 2000

Området berörs inte av Natura 2000-område.

Tidigare ställningstaganden

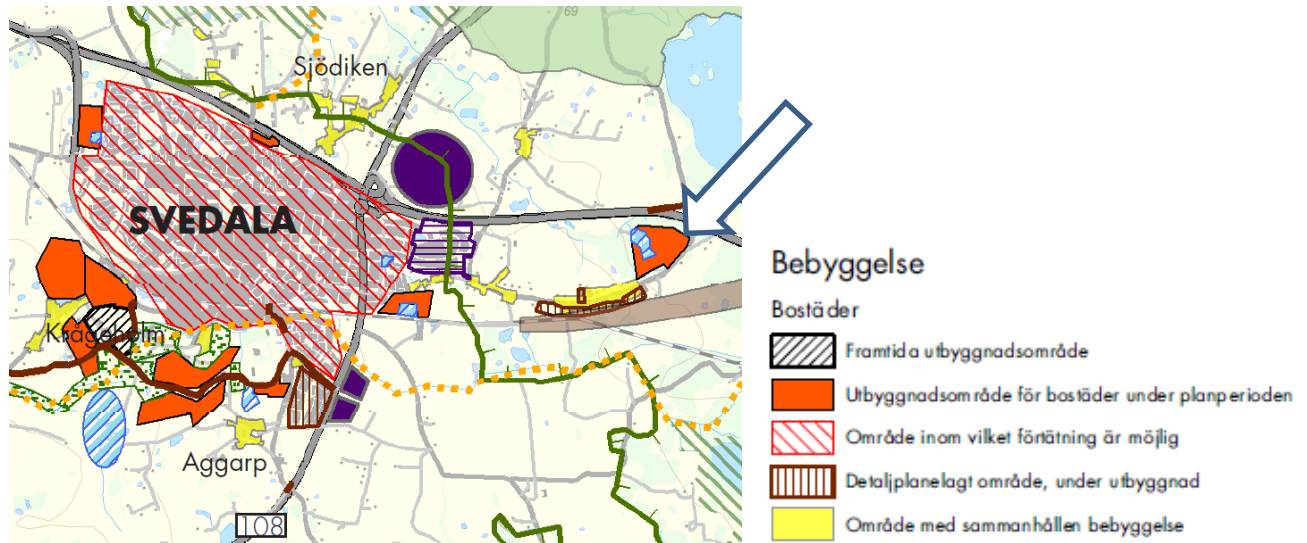
Översiktsplan

Planområdet är utpekad som *Utbyggnadsområde för bostäder under planperioden* i Översiktsplan 2018, antagen 28 november 2018.

I översiktsplanen anges följande för område *Delstorp*:

"Östra delen av Tittentévägen i och i anslutning till ett mindre skogsparti söder om E 65 pågår ett planarbete med lantlig karaktär som rymmer cirka 50 bostäder. Föreslagen bebyggelse är småskalig beroende på områdets förutsättningar. Området omfattas av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv. Området består av mestadels produktionsskog som är delvis avverkad. Området är

delvis sankt och genomkorsas av flera vattendrag. Vid planering av området behövs översvämningsrisker utredas.



Utdrag från Översiktsplan 2018. Planområdet markerat med pil.

Detalplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan. Detaljplan 163 (del av Börringekloster 1:56 m fl "Hindstorp") reglerar markanvändning i närliggande område söder om Tittentévägen. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som gör det möjligt att, i planområdets östligaste del, bygga en gång- och cykelväg utmed Tittentévägens södra sida. Den planerade gång- och cykelvägen är en förutsättning som tas tillvara i detta planförslag.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Enligt Skånska rekognoseringskartan, 1812-1820, (t.v) har området till viss del bestått av gamla betesmarker med stora inslag av fuktiga partier och troligtvis sumpskogar av al och glasbjörk. Tolkning av flygfoto från 1940-talet (t.h) bekräftar det faktum att området även i senare tid nyttjats av betesdjur, då i kombination med småskalig odling.



Skånska rekognoseringskartan (1812-1820)



Flygfoto från 1940-talet

Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger inte inom område som är utpekad i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Arkeologi

I planområdets norra del finns lämningar av en boplats daterad till stenålder/bronsålder/järnålder. Dessa är klassade som fornlämningar. Därutöver finns två sträckor med historiska färdvägar som inte har bedömts som fasta fornlämningar utan istället klassats som övrig kulturhistorisk lämning, samt även ett antal ytor med uppgifter om fornlämningar, men där dessa inte har påträffats.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Naturmiljö

Rödlistade arter och arter enligt artskyddsförordningen

En inventering av rödlistade arter och arter enligt artskyddsförordningen har genomförts (Calluna 2017). Resultatet av denna visar att området har begränsat floristiskt värde och även ett begränsat värde för groddjur. Inga fynd av åkergroda eller större vattensalamander har gjorts inom området. Det centrala fuktstråket kan ha ett visst värde som livsmiljö och spridningsväg för groddjur, men det är sannolikt att omkringliggande marker, där fynd av groddjur faktiskt har gjorts, är mer värdefulla. Den avverkade granskogen och fuktstråket med sina döda askar och täta gräs bedöms inte innehålla några lekvatten eller vara särskilt betydelsefull som livsmiljö, spridningsstråk eller övervintringsplats. Fuktstråket kan visserligen fungera som ett spridningsstråk för groddjur, men det har ingen nyckelroll som passage förbi någon barriär i landskapet. Groddjur kan passera runt och har hittats omkring planområdet. Bedömning är att området inte har en viktig roll för bevarandestatus av groddjurspopulationer. Ingen dispens från artskyddsförordningen krävs därför för att genomföra detaljplanen.

Naturvärden

De största och viktigaste naturvärdena är knutna till fuktstråken, lövskogsdungarna och de kvarlämnade ekarna. En del av dessa ekar går under benämningen särskilt skyddsvärda träd. Sumpskogar är exempel på andra intressanta miljöer i området. Kartan nedan visar de områden inom planområdets som är mest intressanta och som hänsyn bör tas till.

Inom området (8) ligger en större hög med mossbevuxna stenar. Dessa högar kallas för röjningsröse och är skapade genom att man kastade upp stenar i en hög vid stenröjning av odlingsmark. Denna biotop är viktig för mossor, lavar samt övervintrande djur och insekter. Röjningsröse är generellt skyddade enligt § 5 förordningen (1998:1252) om områdesskydd i miljöbalken.



Identifierade och värdefulla biotopområden

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, dagvatten

Planområdet ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

El, tele, fiber

Det finns inga ledningar inom planområdet. Utmed Tittentévägen finns markförlagda mellan- och lågspänningskablar i osäkert läge. Om markarbeten sker i närheten av dessa, till exempel för anslutning till kommunalt VA-nät, måste kablarna exakta lägen säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via E.ON:s kundsupport. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras närmare än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 10 år från det datum planen fått laga kraft.

Medverkande

Preliminära samrådshandlingar har initialt tagits fram av Sweco genom uppdragsledare Anna Magnusson, i samarbete med undertecknad planförfattare. Samrådshandlingar och granskningshandlingar har tagits fram av Joakim Axelsson, planarkitekt Svedala kommun.

Gestaltningsprogram har upprättats av Jan Bergfelt, arkitekt SAR/MSA i samråd med planarkitekt och stadsarkitekt.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Joakim Axelsson
planarkitekt