

Detaljplan för del av Teckomatorp 20:1 (Flerbostadshus) Teckomatorp, Svalövs Kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2016-06-20
Antagen 2016-12-19
Laga kraft 2017-03-28



SVALÖVS KOMMUN

Postadress 268 80 Svalöv
Besöksadress Herrevadsgatan 10
Telefon 0418-47 50 00
Fax 0418-47 50 26
E-post info@svalov.se
Webb www.svalov.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Tidigare beslut och bakgrund	5
Planer, kommunala mål och policys	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN	7
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	8
Bostäder och verksamheter i Teckomatorp	8
Kommersiell service och fritid	9
Kommunal service	9
Befintlig bebyggelse	10
PLANFÖRSLAGET	10
Området	10
Planbestämmelser	10
Bebyggelse	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Miljöbedömning enligt Miljöbalken	13
Riksintressen	13
Flora och fauna/naturmiljö	13
Vatten	13
Naturresurser	13
Klimat och luft	13
Landskapsbild, stadsbild	13
Friluftsliv och rekreation	14
Tillgänglighet	14
Sociala konsekvenser	14
Gator och trafik	14
Störningar	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp	17
Dagvatten	17
Elledning	17
Andra ledningssystem (data, TV, tele)	18
Värme/Energi	18
Förutsättningar för räddningsingripande	18
GENOMFÖRANDE	19
Administrativa frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Planekonomi	19
Tekniska frågor	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planhandlingar utgörs av följande:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Grundkarta, redovisas på plankarta
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse t.o.m SFS 2016:252.

Förfarandet innebär att samråd sker med bland andra Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. När kommunen genomfört samrådet kan planförslaget komma att justeras utifrån de synpunkter som kommit in.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under två veckor.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, såsom sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säkra på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

Kommunen ska sedan sammanställa de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. I granskningsutlåtandet ska alla inkomna synpunkter från granskningen redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Granskningsutlåtandet utgör underlag till beslut om antagande av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Teckomatorp har ett attraktivt läge i regionen med närhet till både natur, god service och arbetsmöjligheter. Både buss- och persontågstrafik finns i tätorten. Resan till några av de större städerna i regionen, såsom Helsingborg eller Lund, tar ca 15 minuter.

Planområdet med sitt läge nära väg 1190 söderut och närhet till Pågatågsstation och väg 17 är attraktivt för pendlare både till och från tätorten.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av ett fyra vånings flerfamiljshus i en del av Teckomatorp som idag är präglad av öppna grönytor och lägre institutionsbyggnader.

I förslaget skapas ett långsiktigt bra boende med närhet till samhällsservice och grönområden samtidigt som befintlig infrastruktur i form av gator och gång- och cykelvägar utnyttjas.

Gång och cykelanvändning gynnas av gena gång- och cykelvägar i riktning mot järnvägsstation, bussar, skolor och handel.

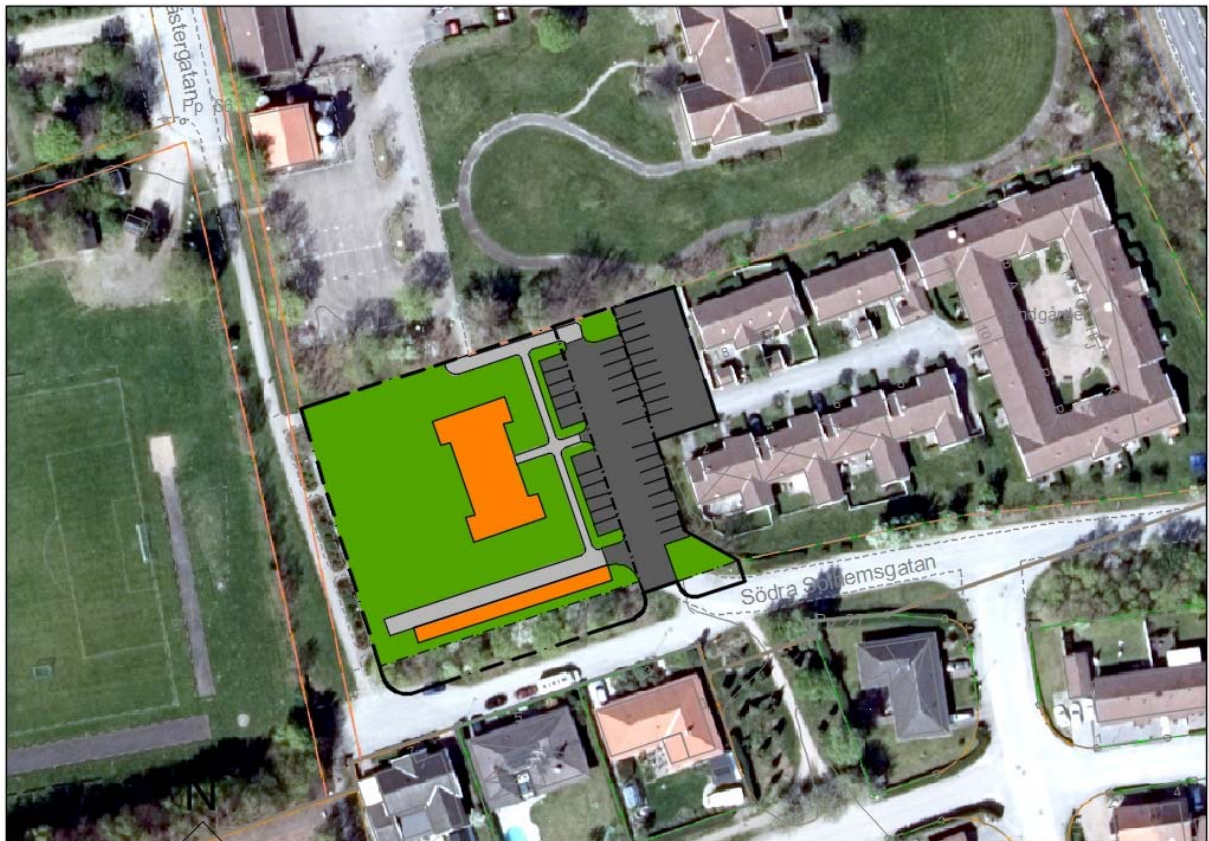
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar sydvästra delen av fastigheten Teckomatorp 20:1 som idag utgörs av parkering och infart till Lindgården.

Areal

Planområdet är ca 4250 m² varav ca 2800 m² avses utgöra tomtmark för flerbostadshus.

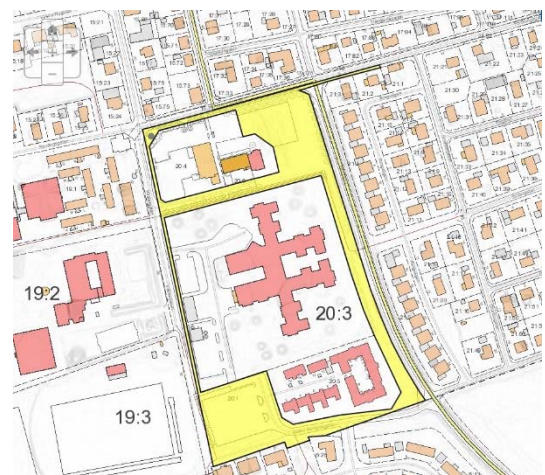


Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av Teckomatorp 20:1 som idag ägs av Svalövs kommun samt del av Teckomatorp 20:5 som ägs av AB Svalövsbostäder.

I ett markanvisningsavtal tecknat 2016-04-20 mellan Svalövs kommun och AB Svalövsbostäder ges Svalövsbostäder option på att förhandla med kommunen om byggnation inom området.

I vidstående karta är kommunens fastighet Teckomatorp 20:1 markerad i gul färg.



Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut och bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden gav i beslut den 2016-03-22 positivt planbesked för upprättande av planförslag för bland annat flerbostadshus på fastigheten Teckomatorp 20:1 samt gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med AB Svalövsbostäder.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog i beslut den 2016-06-20 samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan och att samråda om detta.

Planförslaget har därefter samråtts under perioden 2016-07-13 till 2016-08-15. Med anledning av inkomna yttranden har planförslaget reviderats och kompletterats. Revideringen innebär i huvudsak att Södra Solhemsgatan och område i Västergatans förlängning utgått ur planområdet samt att u-område införts inom kvartersmarken.

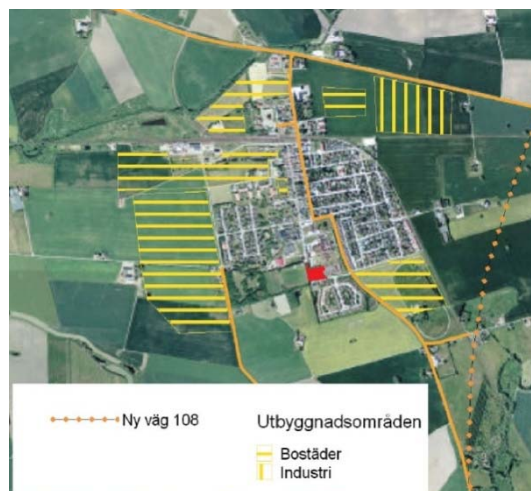
Planer, kommunala mål och policys

Översiktsplan

Genomförande av planförslaget innebär nya bostäder i ett ur kollektivtrafik- samt gång- och cykelsynpunkt bra läge. Genomförandet av planförslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Enligt Översiktsplan 07 för Svalövs kommun avser kommunen bygga ut Teckomatorp med 650 bostäder på en areal motsvarande ca 70 hektar i sydlig, västlig, nordlig och östlig riktning förutom områden för verksamhet.

I vidstående utdrag ur översiktsplanen är planområdet markerat i rött.



Bostadsförsörjnings- och tillväxtprogram

Kommunens utbyggnadskapacitet redovisas i Svalövs kommuns bostadsförsörjningsprogram med bilagor antaget av kommunfullmäktige 2013-03-25.

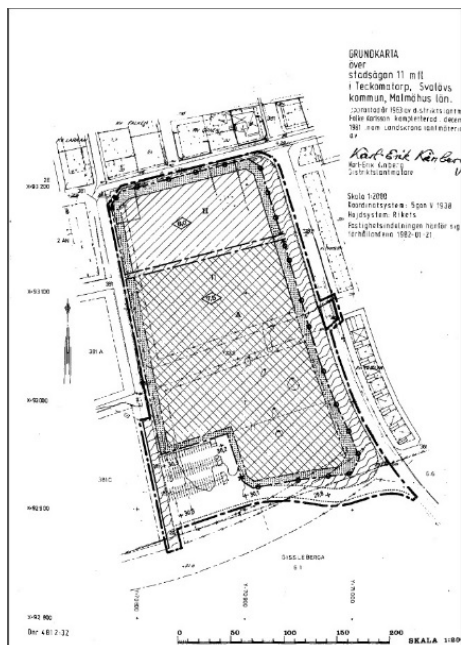
Tillhörande tillväxtprogram belyser orterna och ger förslag till framtida utbyggnad, offentliga miljöer, kollektivtrafik och infrastruktur, företagande och kommersiell service, offentlig service och rekreation. I tillväxtprogrammet omnämns även att mark bör reserveras för särskilt boende.

Detaljplaner

För planområdet gäller av Länsstyrelsen den 5 september 1985 fastställd detaljplan, "Ändring av stadsplanen för stadsägan 11 m.fl. i Teckomatorp, Svalövs kommun" (12-TEC-292) (kommunens akt nr. 1075).

Enligt gällande detaljplan är norra delen avsatt för handelsändamål och södra delen för allmänt ändamål och allmän plats/parkering. I Västergatans förlängning söderut anger stadsplanen markanvändningen Park eller plantering. Genomförandetiden har gått ut.

Östra delen av planområdet omfattas av detaljplanen 1214-P07/116 Detaljplan för Teckomatorp 20:4, 5, 6 och del av 20:1 (Lindgården) med kommunens akt nr.1173. Planen anger bostadsändamål i två våningar för den del som omfattas av aktuellt planförslag. Byggrätten har här inte utnyttjats och ytan används för parkering. Genomförandetiden har gått ut.



S



Stadsplan 12-TEC-292 akt nr. 1075

Detaljplan 1214-P07/116 akt nr. 1173

Miljömål och energistrategi

Lokala miljömål för Svalövs kommun, med målformuleringar och förslag på åtgärder, är vägledande i kommunens miljöarbete och är uppdelade i fyra huvudområden som var för sig berör flera av de nationella 16 miljömålen.

Energistrategi för Svalövs kommun, med målformuleringar och förslag på åtgärder, är ett underlagsarbete för en aktiv handlingsplan med konkreta åtgärder samt för att följa upp kommunens arbete inom klimat- och energiområdet.

Dagvattenpolicy för Svalövs kommun

Dagvattenpolicyn beskriver grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten i Svalövs kommun. Målet är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas. Dagvattenpolicyn och tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen, vid tecknande av exploateringsavtal, vid VA-anmälan samt i förvaltningens och NSVA:s övriga arbete.

Förutsättningar och nuvarande förhållanden

Riksintressen

Riksintresseområde för kulturminnesvård (MB kap 3:6)

Norra och centrala delen av Teckomatorps tätort omfattas av riksintresseområde för kulturminnesvård (M177) enligt Miljöbalken.

Motivering till riksintresset: Stationssamhälle som speglar järnvägen som samhällsbildande faktor och en snabb utveckling från obemannad hållplats längs banan till planmässigt uppbyggt samhälle med stadsmässiga drag.

Uttryck för riksintresset: Planmönstret, med enhetliga rutnätskvarter, tomtstorlekar, torg och planteringar. Gatukaraktären med hus placerade i gatulinjen, slutna gatufasader och ibland trädrader. Bebyggelsens skala, volym samt enhetliga och stadsmässiga karaktär, med byggnader i 2-3 våningar i rött och gult tegel, avfasade hörn m.m. Karaktärsbyggnader som stationshus, järnvägshotell och skola. Enkelt utformade handels- och hantverksgårdar.



Riksintresset kännetecknas av ortens särpräglade arkitektur och gatumönster.

Planområdet bedöms inte påverka, eller påverkas av, riksintresset för kulturminnesvård då det är avskilt från detta av utbredd låg bebyggelse av institutionskaraktär omgiven av öppna grönytor.

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av hårdgjord parkering. Högre vegetation är begränsad till träd i parkmark längs Västergatans förlängning och mot Södra Solhemsgatan. Norr om planområdet finns en trädridå mot Ängslyckans öppna grönytor.



Träddrå norr om planområdet och planområdets nuvarande parkering

Geotekniska förhållanden

Erforderlig geoteknisk undersökning görs inför anläggande av gator och i samband med lovhantering för byggnation.

Markradon

Enligt en markradonutredning 1990-02-20 utförd av Sveriges Geologiska AB klassas området som normalriskområde för radon.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom och i närheten av planområdet förekommer inga större nivåskillnader och skredrisk bedöms inte finnas i planområdet.

I närheten finns inte heller vattendrag och planområdet är beläget uppströms huvudledning för dagvatten varför risken för översvämning bedöms som mycket liten.

Bostäder och verksamheter i Teckomatorp

God plan- och projektberedskap ger förutsättningar för, men innebär inte med automatik, att det byggs. Kommunen avser genom beredskap för betydligt fler projekt än vad som erfordras, i vilka aktuella och framtida behov av bostäder m.m. täcks, verka aktivt för en ökad utbyggnad av och inflyttning till Teckomatorp.

Kommersiell service och fritid



Vy mot norr från 120 meters höjd. Planområdets nuvarande parkeringsplats i förgrunden.

Planområdet är beläget ca 700 meter söder om järnvägsstationen, kring vilken ortens ursprungliga centrum tidigare låg. Idag ligger merparten av servicen utmed Karlskatan och i de södra delarna av centrala tätorten. I Teckomatorp finns en rad privat service såsom hotell/pensionat, butiker, bilverkstad, kiosk, café, pizzeria, frisör och tandläkare. Ortens dagligvaruaffär, med post och bank i butik, ligger ca 200 meter norr om planområdet.

I Teckomatorp finns ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Före detta skolan "Torgskolan" vid Bantorget fungerar som en av ortens träffpunkter. Teckomatorps Folkets hus drivs ideellt, med visst bidrag från kommunen, och är en tillgång för kultur- och fritidslivet. Här finns också frivillig brandkår som kan nyttjas på begäran av räddningsledaren.

Omedelbart väster om planområdet ligger Teckomatorps idrottsplats.

Kommunal service

Inom gångavstånd finns bl.a. Parkskolan med biblioteksfilial och undervisning för elever till och med skolår 6. Parkskolan har kapacitet för ytterligare barn. Här erbjuds även fritidshem. Skola för skolår 7-9 finns i Svalöv dit eleverna åker med linjebuss. Det finns tre förskolor i Teckomatorp.

Särskilt boende tillgodoses på Ängslyckan omedelbart norr om planområdet.

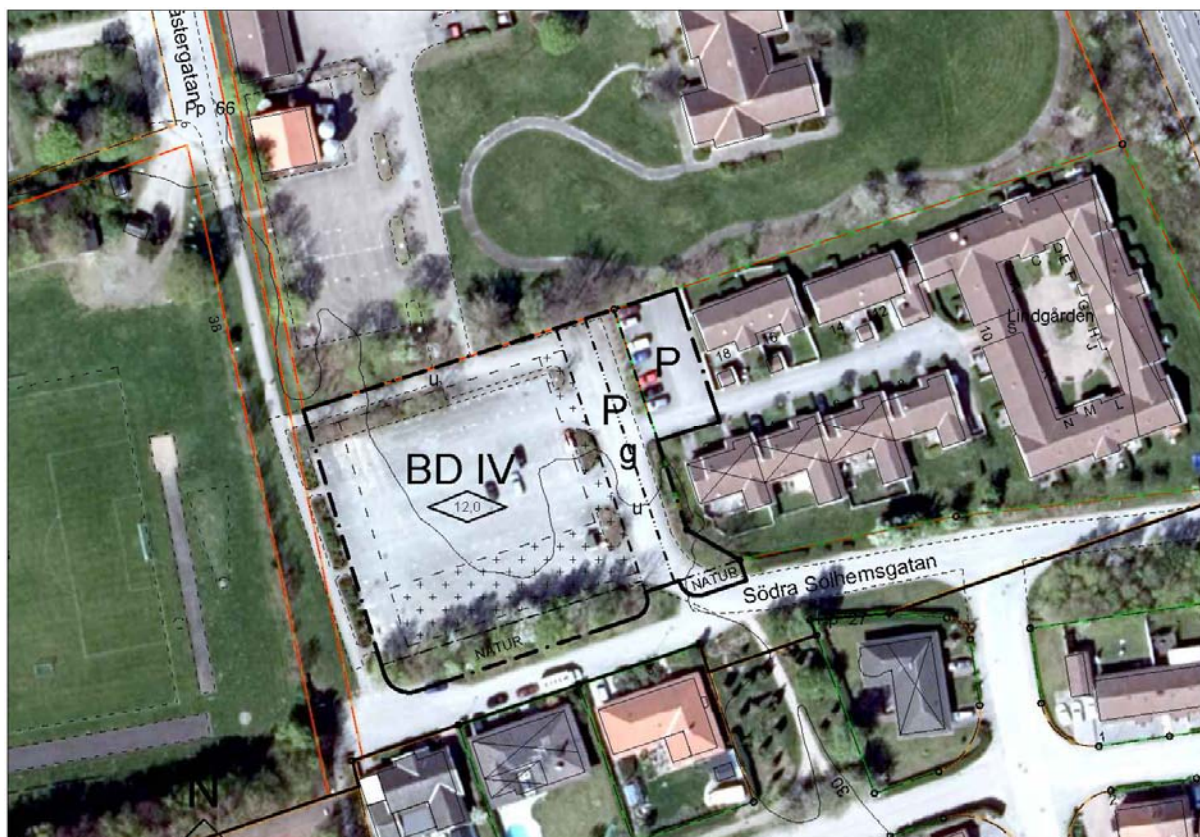
Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag inte bebyggt. Norr om planområdet ligger Ängslyckan, en vidsträckt envåningsbyggnad av institutionskaraktär.

I öster ligger Lindgården med marklägenheter och envåningsbyggnader.

Söder om planområdet, vid Södra Solhemsgatan, finns friliggande villabebyggelse.

Planförslaget



Området

Planområdet omfattar nuvarande parkeringsyta mellan idrottsplatsen och Lindgården norr om Södra Solhemsgatan.

Planområdet är ca 4250 m² varav ca 3850 m² utgörs av kvartersmark.

Planbestämmelser

MARKANVÄNDNING

Allmän platsmark:

NATUR

Naturmark

Områden utgörs huvudsakligen av befintliga icke anlagda grönytor med befintlig träd- och buskvegetation.

Kvartersmark:

BD

Bostäder, Vård

Användningen utgörs huvudsakligen av bostäder betecknat B Bostäder som även omfattar bostäder med särskild service eller boende som kräver ständig tillsyn av personal. Beteckningen D Vård medger att verksamheter såsom vårdcentral och tandläkarmottagning får anordnas.

P

Parkering, tillfart

Parkering för fastighet och tillfart till fastighet. Ej allmän parkering.

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är 1/3 av fastighetsarean

Byggnadsarean är den yta som byggnader upptar på marken. I byggnadsarea räknas balkonger med en undersida lägre än tre meter över mark, samt skärmtak.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Byggnad får inte uppföras

Så kallad "prickmark", innebär att byggnader inte får uppföras.



Marken får bebyggas endast med komplementbyggnader. Parkering får anordnas.

Så kallad "plusmark" innebär att endast komplementbyggnader, såsom förråd, uthus, garage och permanent avfallshantering får uppföras. I denna plan tillåts även parkering.

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart och parkering. Anläggning för avfallshantering får anordnas.

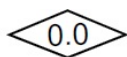
Gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning, i detta fall i syfte att betjäna tillfart till intilliggande fastigheter och medge gemensam parkering samt eventuell gemensam avfallshantering.

u

Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Inom område som skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar får inte uppföras byggnader eller vidtas andra åtgärder som kan hindra eller försvåra underhåll och förnyelse av ledningar i mark. Inom aktuella u-område finns befintlig dagvattenledning och tillkommer omlagd elkabel. Områdena är 6 respektive 4 meter breda.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE



Högsta byggnadshöjd i meter. Utan hinder av höjdbestämmelse får teknikutrymme anordnas inom tre (3) meter över denna höjd.

Byggnadshöjden räknas som avståndet mellan markens medelnivå runt byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Utöver den angivna byggnadshöjden får i

detta fall teknikutrymme, såsom fläktrum eller maskinrum, anordnas; d.v.s över tolv meters höjd får utrymme för stadigvarande vistelse inte anordnas.

IV

Högsta antal våningar

Vind räknas normalt som våning om bostads- eller verksamhetslokal kan inredas medan källare normalt inte räknas som våning. Definitionen av våning framgår av 4 § Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång gäller planen fortfarande men vid ny planläggning kan ersättning för förlorad byggrätt inte längre krävas.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Det är Svalövs kommun som skall vara ägare till och ha förvaltningsansvaret för gatumark och annan allmän platsmark, i detta fall naturmarken.

Bebyggelse

Planförslaget är framtaget i syfte att pröva möjligheten till ett flerbostadshus i fyra våningar. Planförslaget medger även komplementbyggnader och parkering inom kvartersmark. I illustrationerna nedan är komplementbyggnad placerad längs tomtens södra sida men placering mot gemensamhetsanläggningen är möjlig.



Illustration som visar två av möjliga disponeringar av blivande tomtområde.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljöbedömning enligt Miljöbalken

I enlighet med 4 kap 34 § i plan- och bygglagen har en miljöbedömning upprättats. Planområdet omfattar mark som redan är ianspråktagen och bedöms därför inte vara i konflikt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Ett genomförande av planen bedöms inte bidra till överskridande av miljö kvalitetsnormer eller påverka något Natura 2000-område eller område med nationell skyddsstatus. Planen omfattar inte heller verksamhet enligt bilaga 2 och 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Detaljplanen bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan och en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte.

Riksintressen

Norra och centrala delen av Teckomatorps tätort omfattas av riksintresseområde för kulturminnesvård (M177) enligt Miljöbalken.

Mellan riksintresseområdet och planområdet ligger bebyggelse med från riksintresset helt skild karaktär. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Flora och fauna/naturmiljö

Planområdet är idag huvudsakligen ianspråktaget för parkeringsplats kantad av träd. Stor del av parkeringsplatsens hårdgjorda ytor kommer i planförslaget att ersättas av tomtmark med grönytor och planteringar. Befintliga trädbestånd kommer att bibehållas genom att de längs Södra Solhemsgatan föreslås omfattas av allmän platsmark, NATUR.

Vatten

Inom området, eller i dess omedelbara närhet, förekommer inga öppna vattenytor.

Naturreсурser

Teckomatorp är beläget inom område med produktiv jordbruksmark. Då planförslaget innebär förtätning inom redan ianspråktaget område sparas därmed jordbruksmark utanför tätorten.

Klimat och luft

Planen innebär förändringar med en lokalt ökad trafikallstring. Luftkvalitén i området bedöms som god och föroreningshalter bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet är beläget i en del av tätorten som har karaktären av låg bebyggelse omgiven av växtlighet och öppna grönytor.

Då planförslaget medger bebyggelse i fyra våningar kommer byggnaden att avvika mot omgivningens lägre byggnader. De omgivande trädriddarna bedöms däremot innebära att föreslagen byggnation endast kommer att upplevas som mindre förändring av stadsbilden.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet gränsar till Teckomatorps idrottsplatser och bortom dessa finns rekreationsytor i form av parker och skogsdungar.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt och ger goda möjligheter till tillgänglighetsanpassning för funktionshindrade. Förutom att bygga särskilda lägenheter är det viktigt att anpassa både bostadsbeståndet och miljön i övrigt så att personer med funktionsnedsättning kan leva så självständigt som möjligt. Högre bebyggelse med hiss förbättrar tillgängligheten vilket inkluderar och är positivt för funktionshindrade. Att kraven för tillgängligheten tillgodoses bevakas i samband med lovprövning.

I utformningen av allmänna platser och byggnader ska hänsyn tas till personer med funktionshinder och nedsatt orienteringsförmåga. Det gäller både offentliga och kommersiella miljöer, såväl som bostadsmiljöer. Specifika parkeringsplatser för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga ska placeras nära entréer.

Gång- och cykelvägar ska utformas med god tillgänglighet och ska vara fria från hinder för ett bekvämt nyttjande. Markbeläggningen ska ha en jämn yta och får inte vara hal. Körbanor, gc-vägar och planteringsytor förses med visuella och taktila avgränsningar. Gångvägar ska, där så är lämpligt, ha ledstråk för synskadade.

Sociala konsekvenser

Den nya bebyggelsen föreslås omfatta flerbostadshus i fyra våningar med möjlighet till vård/vårdboende vilket bidrar till att möta behovet av boende med särskild service.

Bostadsbeståndet i Teckomatorp är idag präglad av småhusbebyggelse och det råder en brist på alternativ inom orten. Bristen på alternativ kan, då många önskar bo kvar inom orten, bidra till att de väljer att bo kvar i bostäder som inte längre känns ändamålsenliga. Fler alternativ, särskilt nya lägenheter, underlättar rörligheten på bostadsmarknaden och gör att fler kan hitta den bostad som är bäst för dem vilket bidrar till integration och en blandad befolkningsstruktur.

Barnperspektivet

I planförslaget sätts barns bästa, i enlighet med barnkonventionen, i främsta rummet genom att park- och naturområden för spontan och trygg lek, utan störande biltrafik och annan fara anordnas. Barnen får en bra uppväxtmiljö med tillgång till ytor samt gröna miljöer som lockar och uppmuntrar till lek såväl inom som utanför planområdet.

Planutformningen bedöms ge förutsättningar för en god miljö ur trygghets- och säkerhetssynpunkt med säkra gång- och cykelstråk i grön miljö till förskolor, skolor och fritidsområde.

Gator och trafik

Vägtrafik

Cirka 150 meter öster om planområdet ligger Storgatan som utgör statlig väg 1190 med genomfartstrafik genom Teckomatorp. Tillkommande trafik av planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för vägens trafik, och planområdet bedöms inte heller påverkas av vägen.

Gatunät

Enligt Översiktsplan 07 för Svalövs kommun strävar kommunen efter "Att i samverkan verka för en trafikrytm och ett trafikbeteende som gör att en säkrare trafikmiljö uppnås". Forskning inom trygg och säker trafik i bostadsområden talar för att bryta upp gator. Liv och rörelse, exempelvis upphöjd gata, träd, planteringar, parkeringsplatser m.m. ger långsammare trafik.

Planområdet nås från väg 1190, Storgatan, via Södra Solhemsgatan som är utan genomfartstrafik. Bebyggelsen i planområdet kommer att generera tillkommande trafik på östra delen av Södra Solhemsgatan men då bebyggelsen ersätter den befintliga allmänna parkeringen bedöms tillskottet bli litet.

Gång- och cykeltrafik

I södra och centrala delarna av Teckomatorp finns ett utvecklat nät av gång- och cykelstråk, ofta förlagda i eller i anslutning till grönytor. Via gång och cykelstråken kan såväl skolor, handel och samhällsservice nås.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte negativt påverka gång- och cykeltrafiken och tillkommande biltrafik till planområdet kommer inte att belasta gator med sådan trafik.

Kollektivtrafik

I rapporten om *Stationsnära läge* (ett samarbetsprojekt mellan Länsstyrelsen, Region Skåne, Trafikverket och Skånetrafiken) betonas betydelsen av att inte skapa samhällen där bilen är det enda alternativet för människors transportbehov. "Alla delar i samhället måste arbeta för en omställning, där bilberoende ersätts med kollektivt resande och användningen av förnyelsebara energikällor främjas." Även vikten av användande av redan gjorda och kommande investeringar i infrastrukturen påtalas. Ny bebyggelse nära befintliga kollektivtrafikstråk ger förutsättningar för att förbättra kollektivtrafikutbudet och sammantaget medföra en relativt lägre trafikbelastning på vägarna.

Järnvägen genom Teckomatorp medför daglig persontågs- och godstågstrafik genom tätorten. Från planområdet är det cirka 800 meter till tåg- och busstationen. Pågatåg går både till Malmö och Helsingborg.

Trafikverket arbetar för öppnandet av persontågstrafik på sträckan Eslöv – Marieholm - Teckomatorp vilket ger fler förbindelser söderut via Marieholmsbanan. Persontågstrafik kommer även att införas på Söderåsbanan med tåguppehåll i Svalöv, Kågeröd och Billesholm.



Bantorget i Teckomatorp med busstationen i förgrunden och det gamla stationshuset till höger.

Parkering

Trots att bilanvändningen vid bostadsbyggnation i Teckomatorp inte förväntas öka i samma omfattning som orter som saknar stationsnära läge ökar trafiken och parkeringsbehovet vid ett genomförande av planförslaget.

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. Nedan anges minimikrav för i hur stor omfattning parkering ska ordnas. Det är sedan fastighetsägares skyldighet att ordna med tillräckliga parkeringsmöjligheter för boende och verksamhet på sin fastighet.

För planförslaget gäller för närvarande följande riktlinjer:

Cykelparkering:

Flerbostadshus: 2 platser per lägenhet

Arbetsplats (kontor, verksamhet etc.): 0,3 platser per arbetstagare

Bilparkering:

Lägenhet: 1,0 plats per lägenhet och 0,1 plats för besökare

Boende med särskild service: 0,6 platser per arbetstagare och 0,1 plats per vårdtagare för besökare.

Handikapparkering och cykelparkering anordnas i anslutning till entré.

Störningar

Störningar utgörs främst av oönskat ljud eller ljus. Även insyn eller skuggning kan upplevas störande.

Trafikbuller

Den vanligaste störningsorsaken, och den som också är reglerad genom författning, är trafikbullerstörning.

Den bullerkälla som skulle kunna medföra sådan störning att åtgärder behöver vidtas är trafiken på Storgatan. Då denna är belägen på ett avstånd av 150 meter från planområdet bedöms bullernivåerna från trafiken inte uppgå till sådana nivåer att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Skuggning

Närliggande bostadsbebyggelse finns öster och söder om planområdet.

Något beroende av tillkommande byggnads placering och orientering inom planområdet kan bebyggelsen öster om planområdet komma att bli skuggat sena kvällstimmar under sommaren.

Bebyggelsen söder om planområdet skuggas inte av byggnad inom planområdet.

Insyn

Närliggande högre bebyggelse kan innebära insyn som kan upplevas störande. Provflygning med kamera har utförts inom planområdet och bilder från denna visar att insyn även från tolv meters höjd, vilket motsvarar översta våningen i föreslagen byggnad, inte innebär insyn mot intilliggande bebyggelse på grund av avståndet och mellanliggande trädridå.



Vyer mot öster respektive söder från nivå (12m) motsvarande översta våningen i planerad byggnad.

Övriga störningar

Ljud från intilliggande idrottsplats kan upplevas störande. Då dessa ljudstörningar är tillfälliga, är mycket svåra att avskärma och inte bedöms medföra sådana ljudnivåer att åtgärder behöver vidtas föreskriver planförslaget inga åtgärder.

Eventuell störning från idrottsplatsen bör däremot beaktas i orienteringen av byggnad och rum för vila.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets vatten- och avloppsförsörjning sker genom anslutning till det befintliga kommunala VA-nätet.

Dricksvattenledning finns i Västergatan och östra delen av Södra Solhemsgatan.

Huvudledning för spillvatten finns i Västergatan och östra delen av Södra Solhemsgatan.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvattnet på egen fastighet eftersträvas enligt "Dagvattenpolicy för Svalövs kommun". Dagvattensystemet utformas så att risken för uppdämningskador vid kraftiga regn minimeras och föroreningsbelastningen på recipienten minskas.

För att fördröja dagvatten redan på kvartersmark rekommenderas att vattnet leds ut över gräs- eller grusytor. Genom att låta regnvatten rinna över vegetationsytor fördröjs flöden och en viss infiltration sker innan vattnet leds vidare till recipienten. Man får även en viss reningseffekt av dagvattnet.

Det dagvatten som inte kan tas om hand lokalt leds ut till det befintliga VA-nätet.

Huvudledning för dagvatten finns inom planområdet i område för gemensamhetsanläggning.

Planen föreskriver att dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs innan det släpps till allmän dagvattenledning. Fördröjningen bör dimensioneras enligt Svenskt Vatten P110 med klimatfaktor 25%.

Elledning

Genom planområdet går befintliga hög- och lågspänningskablar. Ledningsägare är E.ON Elnät Sverige AB.

Då dessa kablar ligger inom planerad bygggrätt så behöver dessa kablar läggas om. För det ändamålet, och för andra ledningar, har u-områden avsatts i planen.

Andra ledningssystem (data, TV, tele)

Fiberledning finns i Västergatan, förgrenad till fastigheterna norr om planområdet.

Värme/Energi

El och uppvärmning

Direktverkande el eller fossila bränslen bör inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör beaktas.

Avfall

Avfall från området sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget LSR AB, Landskrona Svalöv renhållning. Inom område för gemensamhetsanläggning och för komplementbyggnader och parkering medges anordnande av återvinning och källsortering, för boende i området, i form av miljöhus och/eller ytor för kärl.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till den kommunala räddningstjänstens förmåga att inom tillräcklig tid genomföra eventuell fönsterutrymning. I Boverkets allmänna råd under avsnitt 5:323 i Boverkets byggregler ges rådet att tillräcklig insatstid normalt är högst 10 minuter för utrymning med räddningstjänstens hjälp. För friliggande bostadshus med högst tre våningar ges rådet att tillräckligt snabb insatstid kan vara högst 20 minuter.

I dagsläget har räddningstjänsten i Svalöv en anspänningstid på 5 minuter och en körtid till södra delen av Teckomatorp på 9 minuter vilket tillsammans ger en insatstid om 14 minuter.

Utrymningssäkerhet

I det fall utrymning förutsätter utrymning via fönster med räddningstjänstens hjälp får, på grund av räddningstjänstens utrustning, höjden mellan fönsters underkant eller balkongräcke och mark inte överstiga 11 meter.

Bebyggelse anordnas utefter räddningstjänstens krav och utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställs. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid. För lägenheter som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggnadsteknisk väg. Att erforderligt brandskydd och utrymningsvägar säkerställs i enlighet med Boverkets byggregler och utefter räddningstjänstens krav provas i lovhanteringen.

Brandvattenförsörjning

Brandposter ska finnas enligt VAV P76 och VAV P83.

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid av 5 år från det datum planen vunnit 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten samt underhåll och drift.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som område för gemensamhetsanläggning ansvarar berörda fastighetsägare/exploatörer för byggnads- och anläggningsarbeten samt underhåll och drift såvida det inte i avtal dem emellan överenskommes annat.

Kostnadsansvaret för omläggning av ledningar är reglerat i markanvisningsavtalet, se Avtal nedan, och åvilar byggherre/exploatör.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och bekostar samtliga med planens genomförande erforderliga fastighetsbildningskostnader.

Avtal

Markanvisningsavtal har 2016-04-20 tecknats mellan Svalövs kommun och AB Svalövsbostäder med syftet att bland annat ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljpaneläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av fastigheten Teckomatorp 20:1 avstyckas i enlighet med detaljplanens kvartersmark betecknat med BD.

Område som i planen föreskrivs vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och betecknats g föreslås utgöra en gemensamhetsanläggning för styckningslotten och för fastigheten Teckomatorp 20:5 i syfte att utgöra tillfart till Teckomatorp 20:5, tillgänglighet till parkering och för räddningsfordon. Området medger även anläggning för avfallshantering.

Planekonomi

Samhällsbyggnadsnämnden, Svalövs kommun, är beställare av detaljplanen.

Planavgift enligt gällande taxa tas ut i förskott.

Tekniska frågor

Markentreprenör ser till att nödvändiga försiktighetsåtgärder åtas vid markarbeten. Befintliga träd skall skyddas mot skador vid byggnads- och markarbeten.

Allmän platsmark med markanvändningarna Park eller Natur får inte nyttjas för transport, upplag eller byggplatsetablering.

Utredningar

Geoteknisk undersökning och andra för byggnation nödvändiga tekniska utredningar genomförs och bekostas av fastighetsägare/exploatör i samband med lovhantering.

Ledningar

Området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dimensionering av befintliga vatten- och avloppslösningar ses över i samarbete med NSVA. Nya vatten- och avloppsanläggningar ansluts till kommunalt ledningsnät och utförs i samarbete med NSVA.

Ombyggnad eller omledning av ledningar ska ske i nära samarbete med respektive ledningsägare. Kabelvisning genomförs före byggstart.

För ledning i mark gäller att byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 2 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. För ledningar i mark är avsatt u-områden. Inom dessa områden får trädplantering inte förekomma.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanehandlingarna är upprättade av arkitekt Ingemar Braathen, konsult, för Svalövs kommun. I planarbetet har arkitekt SAR/MSA Vlasta Sabljak, och planassistent Astrid Burton, Plan & Bygg medverkat.

Svalövs kommun 2016-06-20

Rev 2016-12-19

Ingemar Braathen
Braathen Infrastruktur
070-348 9165
ingemar.braathen@svalov.se

VlastaSabljak
Planarkitekt
0418-475 106
vlasta.sabljak@svalov.se

Astrid Burton
Planassistent
0418-475 392
astrid.burton@svalov.se