



SVEDALA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2023-05-29

Dnr:2021-000154

Projektnummer: D7234

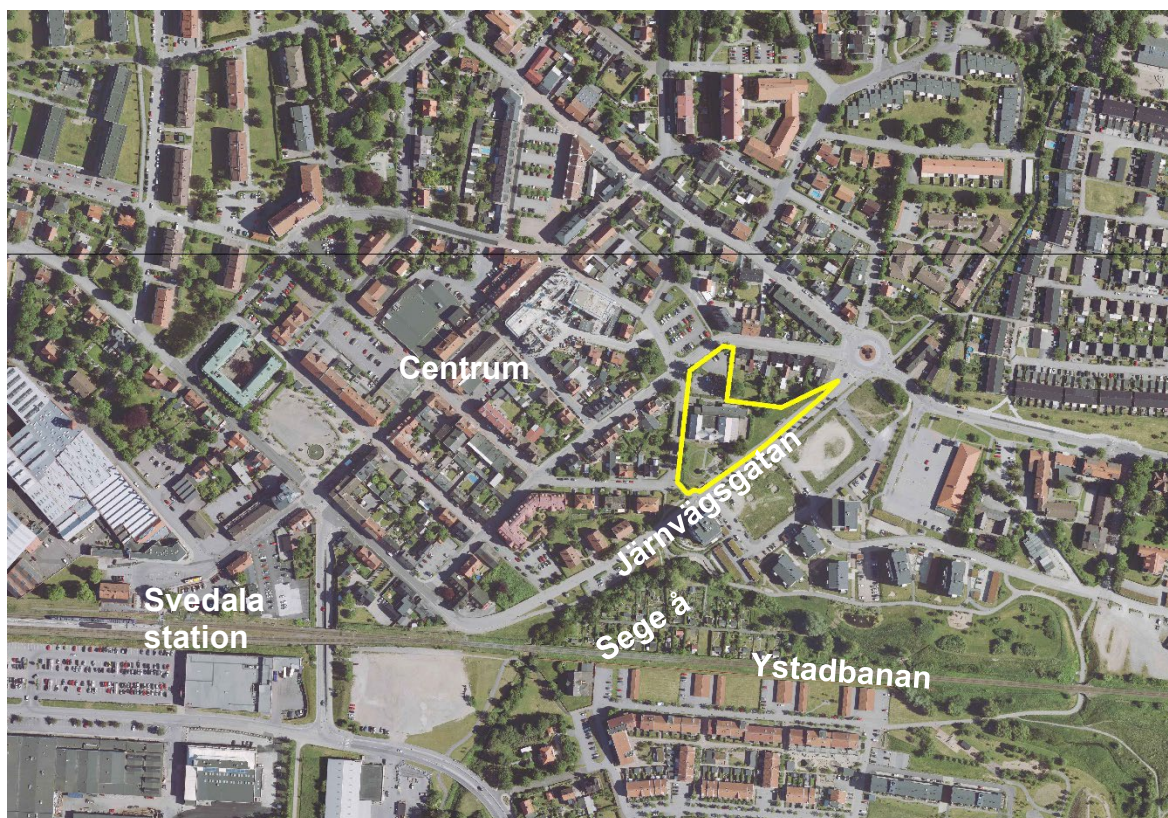
LAGA KRAFT

2023-10-10

182

Detaljplan för fastighet Svedala 22:8 m.fl., "kvarteret Uven" i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Planområde

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen PBL kap 4. Detaljplanen reglerar hur marken får användas för ett begränsat område inom kommunen. Detaljplanen reglerar exempelvis om marken ska användas till bostäder, industri, handel eller kontor. Detaljplanen kan också reglera var gata ska anläggas, hur höga byggnader får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INNEHÅLL

1 INLEDNING.....	5
1.1 Planens syfte.....	5
1.2 Bakgrund och sammanfattning av planförslaget.....	5
1.4 Plandata	6
1.5 Handlingar.....	6
2 BESKRIVNING AV DETALJPLAN	7
2.1 Områdets gestaltning och disposition	7
2.2 Allmän platsmark	8
2.3 Kvartersmark	10
2.4 Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse	13
2.5 Skydd mot störningar.....	14
2.6 Teknisk försörjning	16
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	20
3.1 Användning av allmän platsmark - PBL 4 kap 5 §	20
3.2 Användning av kvartersmark - PBL 4 kap 5 §	20
3.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	20
3.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	21
3.6 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	23
4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	24
4.1 Fastighetsrättsliga frågor	24
4.2 Tekniska frågor	24
4.3 Ekonomiska frågor	25
4.4 Organisatoriska åtgärder.....	26
4.5 Kulturvärden	27
5 KONSEKVENSER	27
5.1 Fastigheter och rättigheter	27
5.2 Miljö.....	29
5.3 Miljökvalitetsnormer	30
5.4 Hälsa och säkerhet.....	30
5.5 Natur- och kulturmiljö	31
5.6 Riksintressen	32
5.7 Hushållning med naturresurser	32
5.8 Sociala konsekvenser	32
5.9 Trafik.....	33
5.10 Annat	33

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	34
6.1 Kommunal	34
6.2 Regionala	36
6.3 Riksidressen	36
6.4 Hushållningsbestämmelser	36
6.5 Miljö kvalitetsnormer	36
6.6 Miljö	38
6.7 Hälsa och säkerhet	39
6.8 Geotekniska förhållanden	41
6.9 Hydrologiska förhållanden	45
6.10 Kulturmiljö och arkeologi	45
6.11 Ekosystemtjänster	47
6.12 Fysisk miljö	48
6.13 Teknik	51
6.14 Service	51
6.15 Trafik	52

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att göra en förtätning med bostäder i form av stadsradhus samt centrumverksamhet och bostäder i tidigare Folkets Hus. Syftet är också att bevara kulturhistoriskt värdefull skådefasad för Folkets Hus samt reglera utformningen av en återuppbyggnad vid ändring av byggnaden. Planen reglerar att befintliga träd i rest av äldre allé endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detaljplanen avser även att upphäva Sege ås strandskydd inom planområdet, som annars återinträder när ny detaljplan ersätter gällande detaljplan.

1.2 Bakgrund och sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör stadsradhus i 2,5 våningar. I tidigare Folkets Hus föreslås bostäder i 2 våningar samt möjlighet för centrumverksamhet. Inom parkeringsytan föreslås 21 parkeringsplatser som angörs från Repslagaregatan. Befintliga träd utmed Repslagaregatan och Skolgatan skyddas i detaljplanen. Folkets Hus skådefasad mot Järnvägsgratan skyddas med bevarandebestämmelser. Dagvatten föreslås renas och fördröjs i regnbäddar och fördröjningsmagasin inom kvartersmark. Befintlig busshållplats på Järnvägsgratan flyttas österut och byggs om från att vara en fickhållplats till en körbanehållplats med rak kantsten. Befintlig gång och cykelbana förlängs vid befintlig busshållplats.

Planförslaget innehåller följande:

- 20–21 bostäder (14 stadsradhus och 6–7 bostäder i Folkets Hus)
- 21 bilparkeringsplatser på parkeringsyta och 14 bilparkeringsplatser inom stadsradhusens tomtyta.
- Cykelparkeringsplatser (väderskyddade och öppna)
- Miljöhus för lägenheter i tidigare Folkets Hus
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för Folkets Hus
- Befintliga bevarandevärda träd skyddas genom planbestämmelse
- Plantering av nya träd utmed Järnvägsgratan och på allmän plats inom fastighet Svedala 22:9
- Flyttad busshållplats
- Översvämningsyta på allmän platsmark inom fastighet Svedala 22:9
- Översvämningsytor samt fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark

BTA stadsradhus: cirka 2700 m²

BTA Folkets Hus med bostäder och centrumverksamhet cirka 900 m²

Kvartersmark cirka 5430 m²

Allmän platsmark cirka 950 m²

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018 och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

1.3 Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2021-06-28. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

Plankartan är upprättad enligt bestämmelsekatalog BFS 2021.10.14.

Detaljplanen utförs med standardförfarande.

1.4 Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Svedala tätort, söder om Skolgatan, öster om Repslagaregatan och norr om Järnväggsgatan. Planområdet omfattar fastigheten Svedala 22:8 samt delar av fastigheterna Svedala 1:7 och Svedala 22:9.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 6380 m².

Markägförhållanden

Fastighet Svedala 22:8 är i privat ägo. Fastighet Svedala 1:7 och 22:9 ägs av Svedala kommun.

Plansökande

Plansökande är Svedala Folkets Hus AB och Fastighets AB Trianon.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 60 månader över hela planområdet, från det datum planen har 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 40 § PBL).

1.5 Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar: (¹ Tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning¹
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (¹ Tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Riskanalys, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-08-25
- Översiktlig geoteknisk utredning, GeoExpert AB, 2021-12-09
- Markradonundersökning, Radonanalys GJAB, 2022-01-14
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2021-12-16
- Väg- och järnvägstrafikbulerutredning, Trivector 2022-02-08
- PM-Bullerdämpande åtgärder, Trivector 2022-03-11
- Trafikutredning, Trivector 2022-11-15
- Dagvatten och VA-utredning, Niras Sweden AB, 2022-11-15
- Byggnadsteknisk utredning för Folkets Hus, Epcon AB 2021-11-01
- Antikvariskt utlåtande, Reisnert Kultur & Miljö, 2022-02-07
- Skuggstudie för ny bebyggelse, Fojab AB, 2022-11-12

2 BESKRIVNING AV DETALJPLAN

2.1 Områdets gestaltning och disposition

I kvarteret Uven, som har ett mycket centralt läge i Svedala tätort med närhet till både centrum, stationsområdet och grönområden, föreslås bostäder samt möjlighet för centrumverksamheter. Ny bebyggelse utgörs av stadsradhus.

Områdets utformning och skala har utgått från omgivningen och Folkets Hus som ligger mitt i kvarteret. Inom planområdet föreslås stadsradhus som harmoniserar med befintlig omgivande bebyggelse och Folkets Hus. Föreslagna röda tegelfasader för den nya bebyggelsen har utgått från omgivningens och Folkets Hus röda tegelarkitektur. Föreslagna stadsradhus har likvärdig höjd som Folkets Hus. Stadsradhusens liv är indragna och föreslås avgränsas med en mur mot gatan. Ny bebyggelse placeras så att den inte skymmer Folkets Hus skådefasad, som ska bevaras. Folkets Hus föreslås bli återställd till dess ursprungliga form med två flyglar och en mittbyggnad.

Framför Folkets Hus skådefasad mot Järnväggsgatan bildas en grönyta för samvaro.

Utmed Järnväggsgatan återplanteras en ny trädrad som ersätter befintlig allé som tidigare har funnits utmed gatan.

Planförslaget omfattar allmän plats för:

- GATA
- PARK

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- C – Centrum

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser inom planområdet.

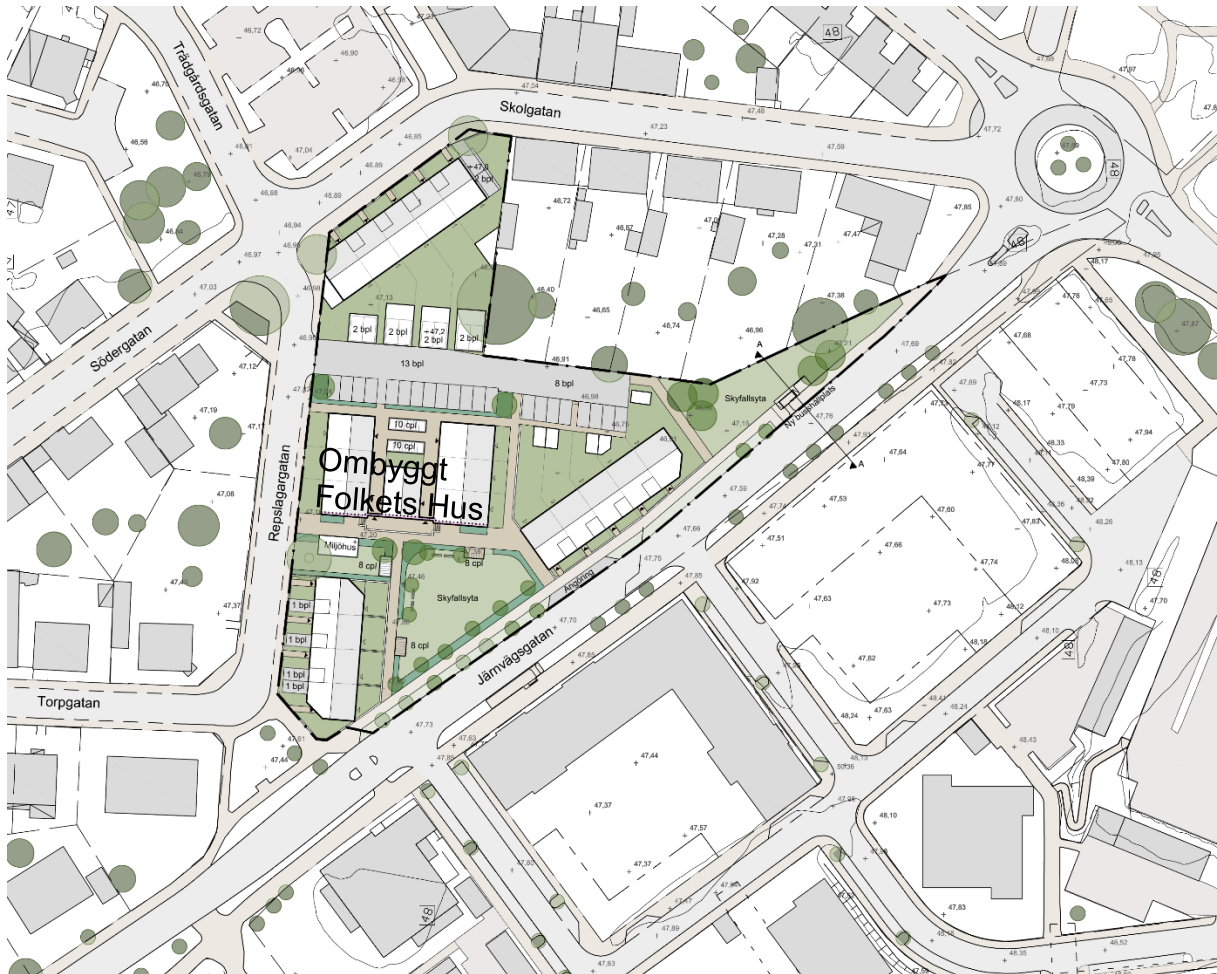


Illustration över planförslaget med ombyggt Folkets Hus och 3 byggnader med stadsradhus, Fojab Arkitekter och Svedala kommun.

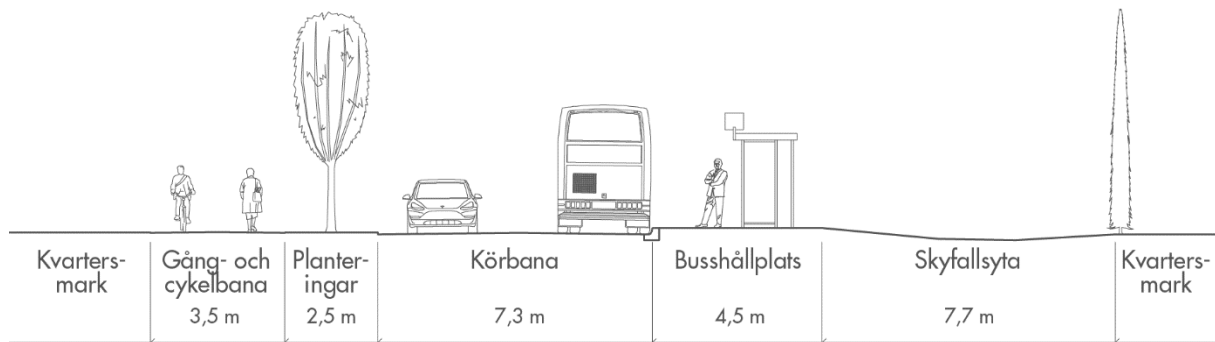
2.2 Allmän platsmark

Park

Befintlig grönyta i östra delen av planområdet som i gällande detaljplan är kvartersmark för bostäder, planläggs som allmän plats för PARK, vilket möjliggör att ytan kan användas som översvämningssyta för att ta hand om större regnmängder från Järnvägsgatan vid skyfall.

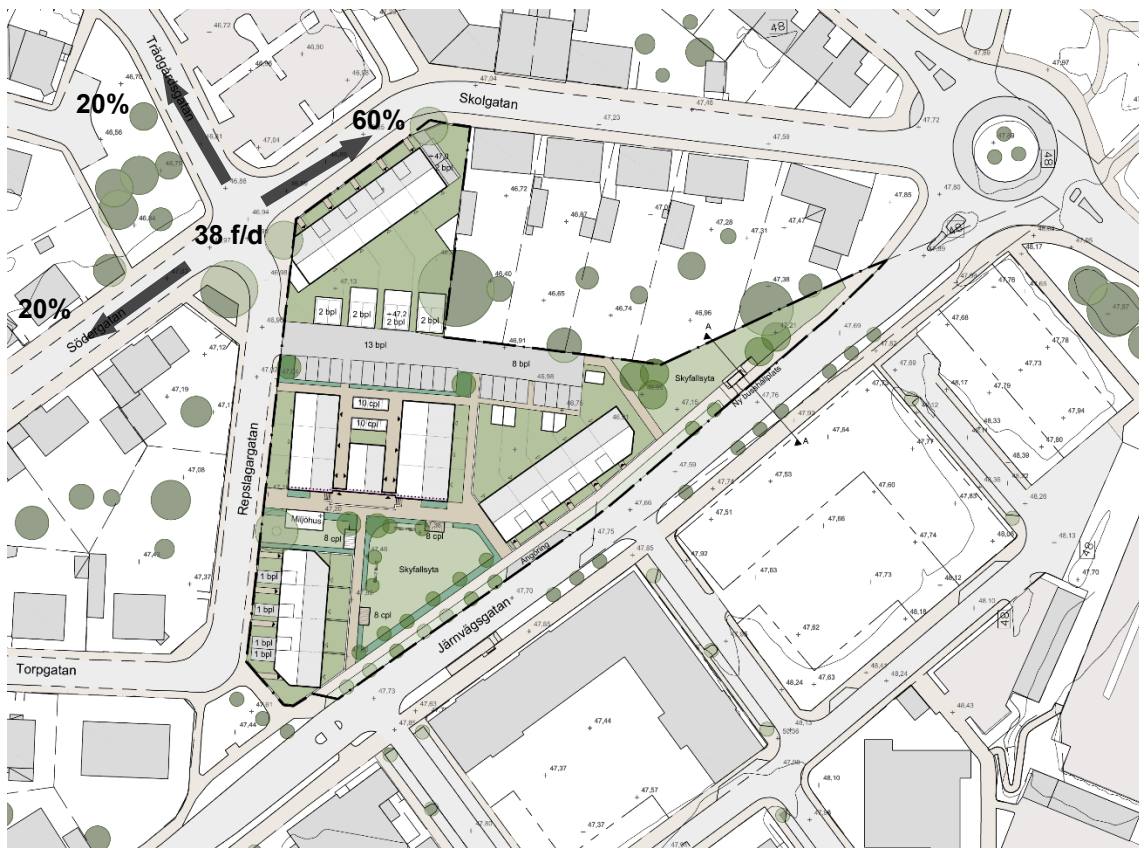
Gata och trafik

Befintlig gångväg utmed Järnvägsgatans norra sida, som i gällande detaljplan är kvartersmark (C), planläggs som allmänplats för gata med plantering. Plantering av nya träd föreslås utmed körbanan. Inom denna yta föreslås även en angöringsplats. Befintlig busshållplats på Järnvägsgatan flyttas längre österut och byggs om från att vara en fickhållplats till en körbanehallplats med rak kantsten.



Sektion A-A över Järnväggsgatan med körbanehållplats.

Föreslagen exploatering antas alstra cirka 38 fordon/dygn. Den tillkomna trafiken kommer fördela sig främst på Skolgatan och Järnväggsgatan för att köra vidare norrut. Föreslagen exploatering ger en trafikökning med cirka 1–1,5 % på intilliggande gator.



Trafikens fördelning från in/utfart i området.

Den busstrafik som trafikerar Järnväggsgatan och Börtingevägen har tidigare endast gått enkelriktad, men går sedan december 2021 dubbelriktad vilket påverkar andelen tung trafik på dessa gator. Detta innebär att antalet bussar har på dessa gator ökat med cirka 35 bussar per vardag.

I tabellen nedan visas hur mycket trafiken förväntas öka till 2040, inklusive det ökade antalet bussar. Förväntad trafik 2040 redovisar en ökning av trafiken enligt Trafikverkets uppräknig samt trafik från planerade intilliggande utbyggnader. Korsningen mellan Börtingevägen och väg 108 planeras att bli planskild. Trafiken leds via Norra Ellenborgsgatan till väg 108. Detta kommer att påverka trafiken i Svedala och då även vid Folkets Hus.

ANTAGANDEHANDLING

2023-05-29

Sammanfattningsvis bör trafiken norrut på Södergatan / Järnväggsgatan minska, med kanske 30 %. Denna förändring ingår inte i de prognosticerade trafikmängder som redovisas i tabellen ovan.

Väg (år trafikmätning)	Uppmätta värden		Prognos år 2040	
	Antal fordon/dygn	Andel tung trafik	Antal fordon/dygn	Andel tung trafik
Börtingevägen, väster om Sockerbruksgatan (2011)	4300	7 %	6400	8,1 %
Börtingevägen, öster om Bruksgatan (2016)	4000	7 %	5600	8,1 %
Börtingevägen, väster om väg 108 (2018)	3600	5 %	4900	6,0 %
Järnväggsgatan (2014)	3500	5 %	5100	6,7 %
Långgatan (2020)	1800	3 %	2400	3,2 %
Södergatan (2015)	700	5 %	1000	5,4 %
Sockerbruksgatan (2018)	400	3 %	550	3,2 %
Segestrandsgratan (2018)	170	5 %	230	5,4 %
Trädgårdsgatan	300	6 %	400	2,2 %

2.3 Kvartersmark

Bostäder och centrumverksamheter

Planförslaget innefattar cirka 20–21 bostäder inom cirka 5430 m² föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt infart med parkeringsytor). Föreslagen bebyggelsetäthet (netttotal) inom planområdet är således ca 20 bostäder/5000 m². Planen möjliggör även centrumverksamhet inom Folkets Hus.

Utmed omgivande gator föreslås 14 stadsradhus i 2,5 våningar. I ombyggt Folkets Hus föreslås i respektive flygel 3 lägenheter i 2 plan med uteplatser. I mittpartiet föreslås 1 lägenhet i 2 plan eller med ett större atrium.

Källare eller pålning tillåts ej för stadsradhusen mot Skolgatan och Järnväggsgatan då denna del av planområdet ligger inom kommunens skyddsområde för grundvattentäkt. Källare är ej heller lämpligt för det sydvästra stadsradhuset m.a.p. risk för högre vattenstånd i Sege å vid större regnmängder. För stadsradhusen regleras en högsta nockhöjd på 12,0 meter. För att anpassas arkitektoniskt till befintliga gathus regleras att huvudbyggnaden ska ha sadeltak med en taklutning på minst 45 grader. Fasader ska utformas med tegel i röd kulör. Inslag av trä och glas i fasaden tillåts. Frontespis får uppföras till högst 45 % av respektive bostads fasadlängd.

Stadsradhusens entrésida är indragen från gatan vilket regleras i detaljplan med prickmark (marken får ej förses med byggnad). Mot Järnväggsgatan placeras byggnadens entrésida minst 1 meter från fastighetsgräns för att bibehålla erforderligt avstånd till allmännyttig dagvattenledning. Mot Skolgatan placeras byggnadens entrésida minst 2,0 meter från fastighetsgräns för att bilda förgårdsmark mot gatan. Mot Repslagaregatan placeras byggnadens entrésida minst 4,0 meter från fastighetsgräns för att ligga i liv med Folkets Hus fasad. Mot sydväst får byggnad placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns för att bibehålla erforderligt avstånd till allmännyttig fjärrvärmeledning.

För komplementbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 3,5 meter. Tak ska utformas med vegetationstäckt yta.



Perspektiv från Järnvägsgatan över Folkets Hus skådefasad och nya stadsradhus, Fojab Arkitekter AB



Perspektiv från Skolgatan över föreslagna stadsradhus, Fojab Arkitekter AB

Parkering, utfarts förbud

Parkering föreslås mot Repslagaregatan och Järnvägsgatan. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Svedala kommun arbetar med att ta fram en ny parkeringsnorm. I denna norm utreds parkeringstal för bilplatser utifrån avstånd till centrum och närhet till god kollektivtrafik. I parkeringsnormen studeras även möjligheter till mobilitetsåtgärder för centrumnära bostäder. Enligt föreslagen parkeringsnorm 2022 som ej är beslutad föreslås följande parkeringstal:

Boende	Bilplats/lägenhet
Enbostadshus	2,0
En- och tvåbostadshus besöksparkering	0,1
Grupphus	1,5
Grupphus besöksparkering	0,1
Flerbostadshus 1–2 rok	0,7
Flerbostadshus 3 rok	1,0
Flerbostadshus 4–5 rok	1,5
Flerbostadshus besöksparkering	0,1

I planförslaget föreslås följande:

- 10 parkeringsplatser för stadsradhus mot Skolgatan inom kvartersmark
- 14 parkeringsplatser för grupphus mot Repslagaregatan och Järnväggsgatan inom kvartersmark
- 10 parkeringsplatser för lägenheter i Folkets Hus inom kvartersmark
- Besökare till bostäder föreslås parkera i intilliggande allmänna gator och parkeringsplatser, då det rör sig om ett mindre antal bilar (2–3 bilar) och för att det finns goda möjligheter att parkera inom närområdet.

(Parkeringsplats för rörelsehindrade ska redovisas vid bygglovsansökan)

Cykelparkering ska anordnas inom respektive tomt eller inom kvartersmark. Antalet cyklar per bostad ska följa svensk standard SS 91 4221:2006. I planförslaget redovisas cykelparkeringar och lådcykelparkeringar för bostäder. Eventuellt finns det källarförråd i Folkets Hus som också kan nyttjas för cykelparkering.

Mot Järnväggsgatan tillåts ej utfart från fastighet Svedala 22:8, då det inte är trafiksäkert att backa ut i gatan.

Grönstruktur

Inom planområdet fanns vid planuppdrag sex befintliga lindar mot Repslagaregatan och Skolgatan. Fyra av dessa lindar är/var större med stamomkrets på cirka 2 meter i brösthöjd. Träden har tidigare ingått i en trädallé. Träden omfattas inte längre av biotopskydd för allé, enligt dialog med länsstyrelsen. För två av dessa träd regleras i plankartan att trädet enbart får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För varje träd i tidigare trädallé som fälls ska cirka fem nya träd planteras. En ny trädrad (allé) föreslås utmed Järnväggsgatan, dessutom föreslås nya träd inom fastighet Svedala 22:8 och 22:9. Nyplanterade träd bör vara inhemska arter i den mån det anses vara lämpligt. Blommande träd förespråkas för att gynna pollinering.

Framför Folkets Hus skådefasad föreslås en grönyta med plats för samvaro. Befintlig lekplats inom grönytan är borttagen. Lekplatser finns vid Floraparken och söder om Segestrand. Dessa ligger ca 250–350 meter från planområdet, vilket uppfyller kommunens normkrav.

För träd inom kvartersmark gäller utökad lovplikt för trädfällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller mer vid stamhöjd en meter ovan marknivån i enlighet med 9 kap 12 § PBL.

2.4 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Folkets Hus har med åren förvanskats med tillbyggnader och ombyggnader. Fönster har blivit igenmurade eller utbytta mot moderna. Ursprungliga fasader mot öster och norr är rivna. Byggnaden är idag långt ifrån dess ursprungliga arkitektur. Vid ändring ska ett återställande likt originalutförande av Folkets Hus utföras. Den gamla huvudentrén mot söder ska återigen öppnas upp. Tillbyggnader som gjordes under 70-talet mot norr och öster föreslås rivas.

För Folkets Hus regleras en högsta nockhöjd på 11,0 meter vid en ombyggnad. Nockhöjden är likvärdig befintlig byggnad. Huvudfasad mot Järnväggsgatan som är byggnadens skådefasad ska bevaras. I detaljplan regleras skyddsbestämmelser (q₁) för Folkets Hus skådefasad med trappgavlar och byggnadsdetaljer. Varsamhetsbestämmelser (k) reglerar att fasader ska vara i rött tegel likt originalfärg. Fönsters och dörrars form, proportioner och indelning på Folkets Hus huvudfasad mot Järnväggsgatan ska bibehållas. Varsamhetsbestämmelser regleras även för att takfötter med gesims, stickbågiga valv och utskjutande sockelliv i fasader mot Repslagaregatan ska bibehållas.

Detaljplanen reglerar utformning för en återuppbyggnad vid ändring. Byggnaden ska vid ändring återställas likt originalutformning med två flyglar med mansardtak och en mittbyggnad. Dörrar, fönster och takfönster ska utformas enligt Folkets Hus originalutformning till form, proportion och material. Spröjs i fönster ska vara fasta. Spegel i dörrar kan vara av glas. Takvinkel och takfall ska för byggnadens flyglar utformas likt Folkets Hus originalutformning. Tak ska vara av takpapp på trekantsläkt. Takkupor får uppföras till högst 45 % av fasadlängden. Takkupor ska gestaltas som mindre enskilda byggnadsdelar, högst 1,5 meter breda och ska ej sammanfogas med gavlar.



Folkets Hus skådefasad mot Järnväggsgatan.



Plan och sektion över förslag till ombyggt Folkets Hus, Fojab Arkitekter.

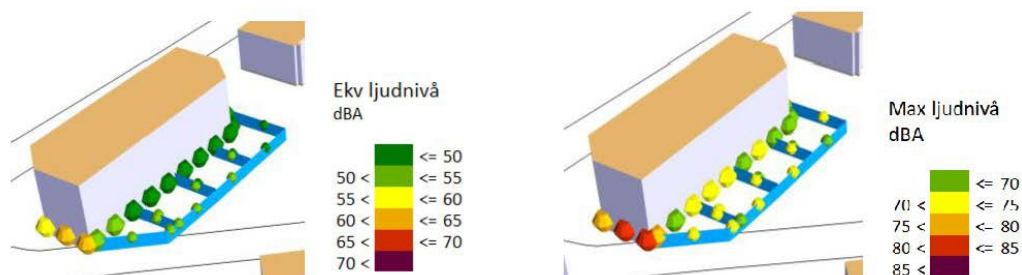
2.5 Skydd mot störningar

Buller

Uteplats

Riktvärden för väg- och järnvägstrafikbuller överskrids för uteplats för föreslagna stadsradhus som har uteplatser mot Järnväggsgatan. Med 1,8 m höga bullerplank både i tomtgräns och mellan tomterna innehålls riktvärden delvis på uteplatsen närmast Järnväggsgatan och helt på övriga uteplatser. Om man har tillgång till ytterligare en uteplats som klarar riktvärdena – behöver riktvärdena vid stadsradhusens uteplatser inte klaras.

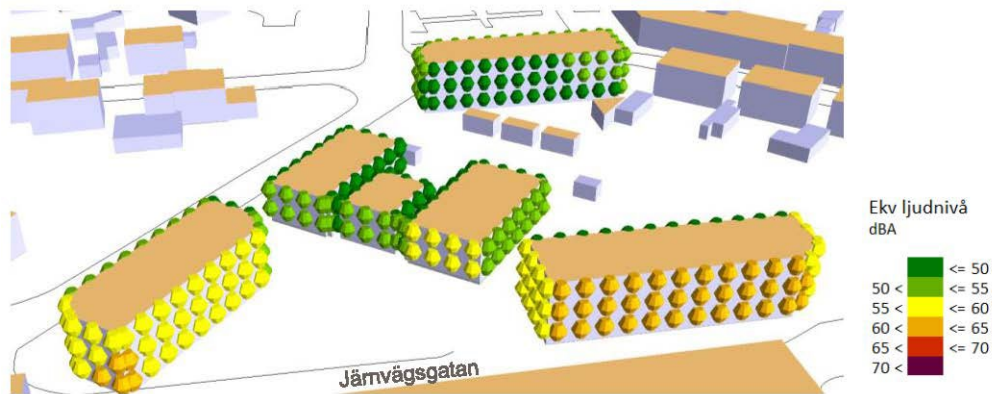
För uteplatser mot Järnväggsgatan reglerar detaljplanen att bullerskydd ska anordnas.



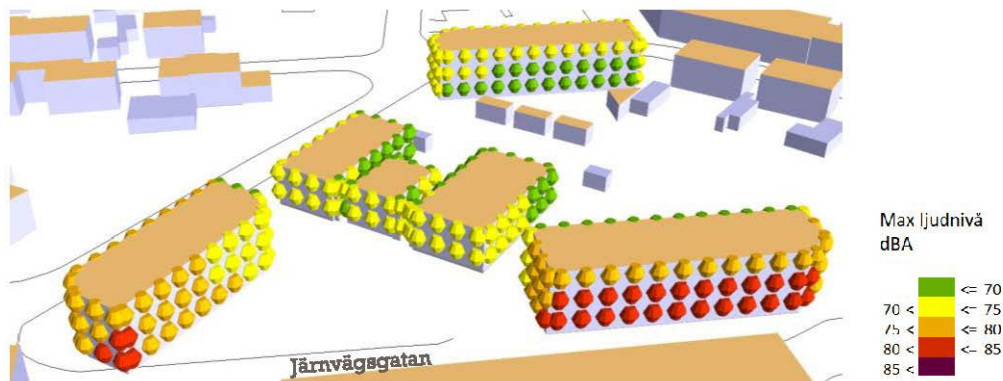
Ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplatser mot Järnväggsgatan fasader år 2040 med ett 1,8 meter högt bullerskyddsplank runt uteplatser mot Järnväggsgatan.

Utomhus fasad

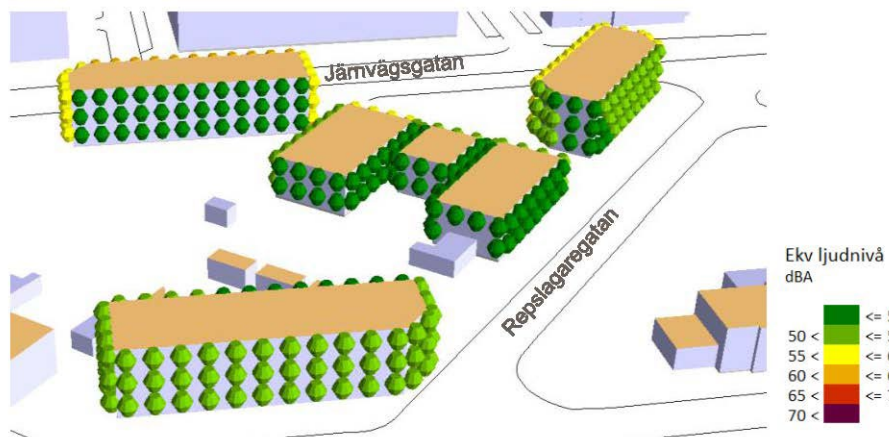
Riktvärdet utomhus vid fasad (60 dBA) överskrids för fasad mot Järnvägsgatan. För dessa bostäder reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida.



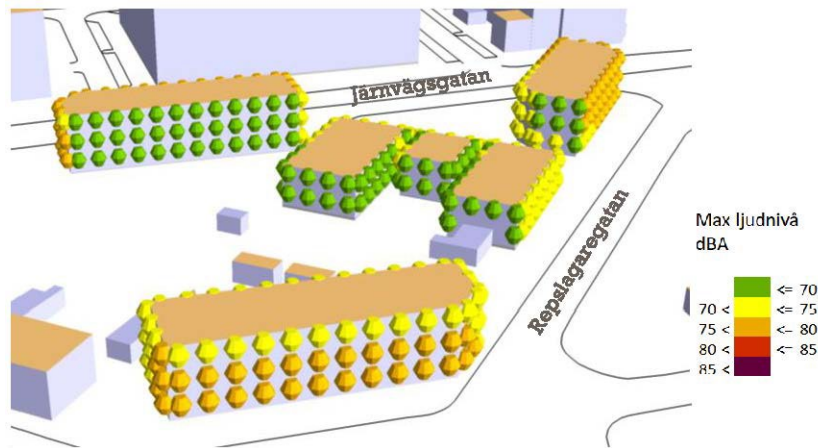
Ekvivalent ljudnivå från sydost vid fasader år 2040.



Maximal ljudnivå från sydost vid fasader år 2040.



Ekvivalent ljudnivå från nordväst vid fasader år 2040.



Maximal ljudnivå från nordväst vid fasader år 2040.

Markföroreningar

Föroreningshalter över riktvärdet för känslig mark (KM), men under riktvärdet för mindre känslig mark (MKM), har påvisats i åtta jordprover av 17 analyserade. Föroreningar finns i den ytliga fyllnadsjorden. Sanering föreslås utförs förslagsvis genom urschaktning. Jordprover som överskrider riktvärdet för känslig mark finns vid Skolgatan i planområdets nordöstra del samt öster och söder om Folkets Hus. Vid dessa borrhål planeras parkeringsplatser för bilar, grönyta samt stadsradhus mot Järnvägsgatan. Planen reglerar vid föreslaget stadsradhus mot Järnvägsgatan att starbesked får inte ges för ny byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats. Markföroreningar, undersökning samt erforderlig sanering ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

2.6 Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området ska uppvärmas med förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Elnät behöver anläggas för områdets försörjning och utbyggnad ske i samråd med exploatören.

Planområdet föreslås bli anslutet till befintliga ledningar för el och tele/fiber som finns i intilliggande gator. Planområdet kan även anslutas till energigas eller fjärrvärme som finns i angränsande gator. Inom planområdet finns en befintlig fiberledning som berörs av föreslagna stadsradhus mot Skolgatan. Det finns även belysningsstolpar och serviser inom planområdet som berörs av föreslagen exploatering. Vid ledningar får det inte förekomma plantering av träd, men mindre buskar accepteras. Plantering av träd bör ej ske närmare ledningar än 2,5 meter. För träd i närheten av ledningar rekommenderas rotskydd för att minska risken för skador i samband med eventuella arbeten med ledning.

Vatten och spillvatten

Föreslaget VA-system bygger på anslutning till såväl dricksvatten som spillvatten i Repslagaregatan. En ny vatten- och spillvattenledning föreslås läggas i infartsgata på kvartersmark norr om Folkets Hus. Läge avseende förbindelsepunkt för Folkets Hus kvarstår. En ny vatten- och spillvattenledning föreslås även i planområdets sydvästra hörn. Föreslagen dimension för vattenledningar är 63 mm och föreslagen dimension för spillvattenledningen är 110 mm. Vatten- och spillvattenledningarna får

nya förbindelsepunkter i Repslagaregatan. Stadsradhusen i norr föreslås få varsin vatten- och spillvattenservis med förbindelsepunkter i Skolgatan.

Dimensionerande vattenförbrukning beräknas för en specifik hushållsförbrukning om 140 l/p, dygn, räknat på totalt ca 60 personer för samtliga hushåll och blir således ca 0,24 l/s. Dimensionerande vattenförbrukning för Folkets Hus inkluderar även en specifik allmän förbrukning då detaljplanen även medger centrumverksamhet inom Folkets Hus. Dimensionerande spillvattenflöde uppgår till ca 0,5 l/s.

Dimensionerande spillvattenflöde antas motsvara dimensionerande vattenförbrukning (0,24 l/s) med ett tillägg för tillskottvatten på 0,15 l/s, ha samt en säkerhetsfaktor på 1,5 enligt rekommendation i Svenskt Vattens publikation P110. Således har dimensionerande spillvattenflöde beräknats enligt $0,24 \text{ l/s} + (0,32 \text{ ha} \times 0,15 \text{ l/s, ha}) \times 1,5 = 0,432 \text{ l/s}$.

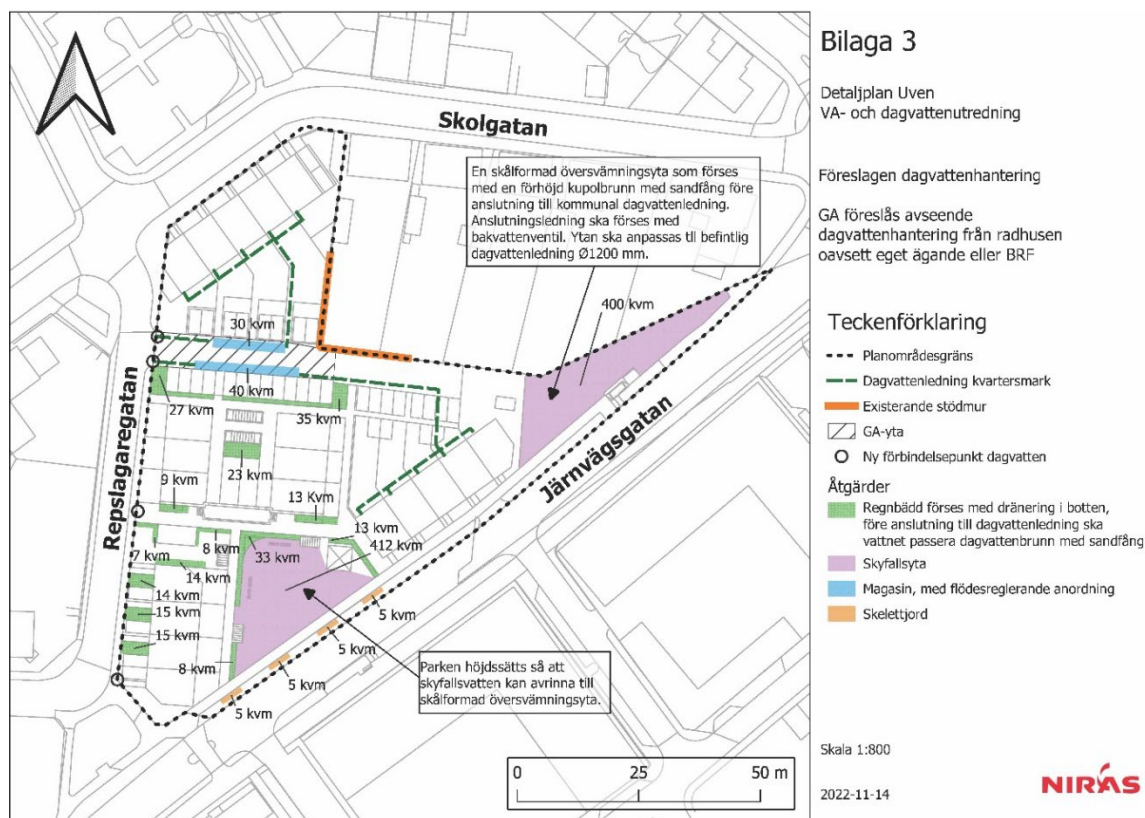
Dagvattenhantering

Föreslagen dagvattenhantering bygger på öppna dagvattenlösningar som innebär både fördröjning och rening av dagvattnet innan det leds vidare till ledningsnät och recipient eller infiltreras i marken. Föreslagna dagvattenåtgärder omfattar regnbäddar för rening och fördröjning av dagvatten från tak- och parkeringsytor på kvartersmark. Dagvatten från takytor på stadsradhusen i norr och öst föreslås avledas till var sitt underjordiskt fördröjningsmagasin under den gemensamma parkeringen, oavsett ägandeform. På allmän platsmark föreslås trädplantering med skelettjordar för avvattning av GC-vägens dagvatten.

Enligt kommunens riktlinjer ska dagvattensystemet dimensioneras med en återkomsttid om 20 år inklusive klimatkoefficient 1,25. I samråd med Svedala kommun har NIRAS föreslagit att tillämpa ett fördröjningskrav som motsvarar naturmarksavrinning (dvs den avrinning som skulle genereras i de fall planområdet bestod av naturmark). Detta skulle innebära en avrinningskoefficient på 0,1 och rinntid om ca 25 min. Dimensionerande regnintensitet blir ca 183,9 l/s/ha, vilket ger dimensionerande utflödet 12 l/s för planområdet på 0,638 ha. Det innebär att fördröjningsvolymen för planområdet uppgår till 203 m³.

Vid föreslagen ombyggnation ökar den totala årsmedelavrinningen med cirka 500 m³/år. Dimensionerande dagvattenflöden (l/s) ökar från 60 l/s till 90 l/s (inklusive klimatkoefficient) för ett 20-årsregn. Vid ett 100-årsregn ökar det dimensionerande flödet från 103 l/s till 153 l/s (inklusive klimatkoefficient).

Enligt 9 kap. 6 § 2 p. och 11 § 2 st. förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ska utsläpp av dagvatten från mark inom detaljplan till ett vattenområde (Sege å) anmälas till kommunen miljönämnd.



Föreslagen dagvattenhantering, Nirás Sweden AB.

Det är viktigt att med en medveten höjdsättning säkerställa att dagvatten kan avrinna mot de föreslagna åtgärderna, för att inom planområdet kunna uppnå tillräcklig fördröjning och rening av dagvattnet innan vidare avledning till dagvattennätet och recipient. Det är till exempel viktigt att växtbäddarna är nedsänkta och att parkeringsytorna sluttar mot regnbäddarna.

Åtgärd kvartersmark	Funktion	Yta	Volym
Regnbäddar	Rening och fördröjning av dagvatten från taktor	100 m ²	55 m ³
Regnbäddar	Rening och fördröjning av dagvatten från parkeringsytor och delar av gårdsytor	134 m ²	71 m ³
Fördröjningsmagasin för stadsradhusen mot Skolgatan (gemensamhetsanläggning för stadsradhusen oavsett äganderätt eller BRF)	Fördröjning av dagvatten från taktor för stadsradhusen	30 m ²	30 m ³
Fördröjningsmagasin för stadsradhusen mot Järnväggsgatan (gemensamhetsanläggning)	Fördröjning av dagvatten från taktor för stadsradhusen	40 m ²	40 m ³
Totalt		304 m²	196 m³

Föreslagna dagvattenåtgärder kvartersmark

Åtgärd allmän platsmark	Funktion	Yta	Volym
Skelettjordar	Avvattnings och rening av gångvägen	20 m ²	10 m ³
Totalt		20 m²	10 m³

Föreslagna dagvattenåtgärder allmän platsmark

ANTAGANDEHANDLING

2023-05-29

Föreslagna reningsåtgärder medför en minskning av samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder jämfört med nuläget. Reningseffekten för föroreningshalterna är ungefär mellan 35–75 % för samtliga modellerade föroreningar.

Ämne	Nuläge	Planerat utan rening	Planerat med rening	Reningseffekt från nuläge
Fosfor (P)	130	130	77	41 %
Kväve (N)	1400	1600	900	36 %
Bly (Pb)	9	7,2	2,2	76 %
Koppar (Cu)	17	15	6,1	64 %
Zink (Zn)	51	45	15	71 %
Kadmium (Cd)	0,46	0,43	0,21	54 %
Krom (Cr)	6	5,2	2,5	58 %
Nickel (Ni)	5,9	5	2,1	64 %
Kvicksilver (Hg)	0,027	0,024	0,012	56 %
Suspenderad substans (SS)	49 000	40 000	15 000	69 %
Olja	290	250	86	70 %
PAH16	1	1	0,28	72 %
Benso(a)Pyren (BaP)	0,02	0,017	0,0066	67 %
Antracen (ANT)	0,018	0,016	0,0081	55 %
Tributylenn (TBT)	0,0017	0,0018	0,0011	35 %

Föroreningshalter (µg/l).

Skyfallshantering

Höjdsättningen på de tillkommande byggnaderna behöver utformas så att skyfallsvatten inte skadar byggnader inom eller utanför planområdet. För att skydda ny bebyggelse mot större regnmängder reglerar detaljplanen för stadsradhusen färdigt golv till + 0,30 meter över markens medelnivå vid gatan. Vid en återuppbyggnad av Folkets Hus kommer sockeln utformas till samma höjd som ursprunglig byggnad.

Nedsänkta översvämningssytor föreslås dels på kvartersmark vid grönytan, dels på allmän plats vid parkytan. På den föreslagna skyfallsytan som ligger på den allmänna fastigheten 22:9 föreslås en nedsänkning av den befintliga gräsytan. Detta för att säkerställa att rinnvägen från Järnväggsgatan leds till översvämningssytan i stället för in mot de befintliga gathusen och in i planområdet. Dagvatten avrinner även från omkringliggande fastigheter i öster intill planområdet. Parken i söder föreslås att bli höjdsatt lägre än omgivande mark så att vatten tillfälligt kan ansamlas på platserna. Grönytorerna föreslås avtappas till befintlig dagvattenledning i Järnväggsgatan.

Åtgärd skyfall	Funktion	Yta	Volym
Skyfallsyta inom fastighet Svedala 22:9	Tillåta att tillfälligt översvämmas vid kraftigt regn/skyfall	400 m ²	45 m ³
Skyfallsyta grönyta inom fastighet Svedala 22:8	Tillåta att tillfälligt översvämmas vid kraftigt regn/skyfall. Bör dräneras för god funktionalitet	412 m ²	50 m ³
Totalt		812 m²	95 m³

Avfallshantering

Allt hushållsavfall och trädgårdsavfall ska sorteras inom respektive fastighet där tömning av avfall för stadsradhusen sker genom hämtning av avfallskärl. Avfallskärlen för stadsradhusen föreslås att bli placerad på deras förgårdsmark mot gatan.

Källsortering av avfall ska kunna tillämpas för bostäder i Folkets Hus. Miljöhus föreslås att placeras söder om Folkets Hus vid Repslagaregatan. Miljöhusen bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av allmän platsmark - PBL 4 kap 5 §

GATA **Gata.** Allmän plats som innefattar komplement för gatans funktion såsom trottoar, cykelväg, plantering, gatuparkering, hållplatsskydd, laddstolpar, trafikordningar med mera. Syftet är att ändra markanvändningen för befintlig gångväg från kvartersmark enligt gällande detaljplan (71) till allmän platsmark.

PARK **Park.** Innefattar alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov, men som inte behövs för användningens funktion kan också rymmas inom området, till exempel en transformatorstation. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa ett säkerställa rinnväg från Järnväggsgatan leds till en översvämningsyta inom parkområdet.

3.2 Användning av kvartersmark - PBL 4 kap 5 §

B **Bostäder.** Användningen bostäder avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C **Centrumverksamhet.** I Folkets Hus möjliggörs mötesplats för föreningar och centrumverksamhet. Bestämmelsen tillåter kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförig verksamhet som bör ligga centralt i orten eller vara lätt att nå.

3.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Markens anordnande och vegetation - PBL 4 kap 5 §

plantering₁ **Plantering av trädallé.** Nya träd ska planteras utmed Järnväggsgatan för att återskapa tidigare allé.

träd₁ **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.** Trädet har särskilt bevarandevärde. Markhöjder runt träden får inte ändras och stam, krona och rötter ska skyddas under byggperioden.

Upphävande av strandskydd - PBL 4 kap 17 §.

a₁ **Strandskyddet är upphävt.** Området är i anspråktaget på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syfte.

3.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning - PBL 4 kap 11 §



Marken får inte förser med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att motverka att byggnader uppförs i gräns mot allmän platsmark, motverka att byggnader skymmer tidigare Folkets Hus huvudfasad från Järnvägsgränd.

ö₁ Marken får enbart förser med komplementbyggnad. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader inom markytan.

h₁ Högsta nockhöjd är 12,0 meter. För stadsradhusen regleras en högsta nockhöjd på 12,0 meter som ska anpassas till höjden för intilliggande befintliga hus och Folkets Hus.

h₂ Högsta nockhöjd är 11,0 meter. Syftet med planbestämmelsen är att vid en återuppbyggnad av tidigare Folkets Hus regleras nockhöjden till byggnadens ursprungliga höjd.

o₁ Minsta takvinkel är 45 grader. Syftet med planbestämmelsen är att reglera takens lutning med hänsyn till intilliggande befintliga q-märkta gathus och för att det inte ska vara möjligt att göra en byggnad i tre plan.

Utformning - PBL 4 kap 16 §

f₁ Enbart radhus. Planbestämmelsen syftar till att reglera bygggrätter med enbart radhus som harmonisera med befintliga omgivande bebyggelse.

f₂ Fasader ska utformas med tegel i röd kulör. Inslag av trä i fasaden tillåts. Frontespis får uppföras till högst 45 % av respektive bostads fasadlängd. Planbestämmelsen syftar till att byggnaders fasader ska harmoniera med befintliga omgivande byggnader och ha en enhetlig utformning.

f₃ Vid ändring ska en återställande originalutformning likt Folkets Hus originalutformning utföras med två flyglar med mansardtak och en mittbyggnad. Planbestämmelsen syftar till att återställa byggnadens arkitektur och värde för kulturmiljön vid ändring av byggnaden.

f₄ Dörrar, fönster och takfönster ska utformas enligt Folkets Hus originalutformning till form, proportion och material. Spröjs i fönster ska vara fasta. Spegel i dörrar kan vara av glas. Syftet med planbestämmelsen är att tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och material, vilket innebär att dessa exteriörer kan ersättas, men att de ska ha samma material och utformning som den ursprungliga.

f₅ Tak ska utformas med takpapp på trekantsläkt. Takkupor får uppföras till högst 45 % av fasadlängden. Takkupor ska gestaltas som mindre enskilda byggnadsdelar, högst 1,5 meter breda och ska ej sammanfogas med gavlar. Syftet med planbestämmelsen är att tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och material, vilket innebär att dessa exteriörer kan ersättas, men att de ska ha samma material och utformning som den ursprungliga.

- f₆ **Takvinkel och takfall ska för byggnadens flyglar utformas likt Folkets Hus originalutformning.** Syftet med varsamhetsbestämmelser är att tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till utformning och material. Det innebär att dessa exteriörer kan ersättas, men att de ska ha samma material och utformning som den ursprungliga.

Utförande - PBL 4 kap 16 §

- b₁ **Källare får inte finnas.** Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att skyddsområde för vattentäkt inte påverkas av ny bebyggelse.

Byggnadens användning - PBL 4 kap 11 §

- s₁ **Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.** Bestämmelsens syftar till att gällande riktvärden för väg- och järnvägstrafikbuller för radhusens fasadvärden ska innehållas.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ **Parkering ska anordnas. PBL 4 kap 13 §.** Parkering för ny bebyggelses behov ska anordnas inom kvartersmark.
- n₂ **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. PBL 4 kap 10 §.** Trädet har särskilt bevarandevärde. Markhöjder runt träden får inte ändras och stam, krona och rötter ska skyddas under byggperioden.

Skydd av kulturvärden - PBL 4 kap 16 §

- q₁ **Folkets Hus huvudfasad mot Järnvägsgratan i rött tegel med trappgavlar och byggnadsdetaljer samt skylt med text, Folkets Hus, ska bevaras.** Byggnaden har ett särskilt bevarandevärde för kulturmiljön. Skyddsbestämmelserna tydliggör vilka detaljer och karaktärsdrag som är bevarandevärda för byggnaden.

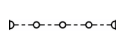
Varsamhet - PBL 4 kap 16 §

- k₁ **Fasader ska vara av rött tegel likt originalfärg.** Syftet med varsamhetsbestämmelser är att tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och material. Det innebär att dessa exteriörer kan ersättas, men att de ska ha samma material och utformning som den ursprungliga.
- k₂ **Fönster och dörrars form, proportioner och indelning på Folkets Hus huvudfasad mot Järnvägsgratan ska bibehållas.** Byggnaden har ett särskilt bevarandevärde för kulturmiljön. Skyddsbestämmelserna tydliggör vilka detaljer och karaktärsdrag som är av bevarandevärda för byggnaden.
- k₃ **Folkets Hus takfötter med gesims, fönster med stickbågiga valv och utskjutande sockelliv i fasader mot Repslagaregratan ska bibehållas.** Byggnaden har ett särskilt bevarandevärde för kulturmiljön. Skyddsbestämmelserna tydliggör vilka detaljer och karaktärsdrag som är av bevarandevärda för byggnaden.

Skydd mot störningar - PBL 4 kap 12 §

- m₁ Färdigt golv vid huvudbyggnad ska vara lägst +0,30 meter över markens medelnivå vid gatan. Syftet är att säkerställa att nya byggnader skyddas mot stående vatten vid stora regnmängder.
- m₂ Bullerskydd för uteplatser mot Järnvägsgatan ska anordnas. Bestämmelsens syftar till att minska bullerstörningar från vägtrafik och järnvägstrafikbuller för radhusens uteplatser mot Järnvägsgatan.

Stängsel och utfart - PBL 4 kap 9 §

-  Utfartsförbud. Syftet är att förhindra in- och utfart för att undvika negativ påverkan på trafiksäkerheten med backande fordon mot Järnvägsgatan.

Villkor för startbesked - PBL 4 kap 14 §

- a₂ Startbesked får inte ges för ny byggnation förrän markföroreningar har avhjäpts. Bestämmelsen syftar till att säkra uppföljning av markföroreningar eftersom halter har vid undersökning överstigit känslig markanvändning vid radhusen mot Järnvägsgatan.

Gemensamhetsanläggning - PBL 4 kap 18 §

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen syftar till att inom området säkra ett markreservat för en gemensam parkering och tillfart.

Markreservat, PBL 4 kap 6 §

- u₁ Markreservat för allmän underjordisk ledning. Bestämmelsen syftar till att inom området säkra ett markreservat för en befintlig allmännyttig ledning.

3.6 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Upphävande av strandskydd - PBL 4 kap 17 §

- (a₄)* Strandskyddet är upphävt. Området är i anspråktaget på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Utformning - PBL 4 kap 16 §

- (f₇)* Komplementbyggnad ska utformas med vegetationstäckta tak. Planbestämmelsen syftar till att ge komplementbyggnaderna en enhetlig utformning och vara attraktiva från högre belägna bostäder.

Höjd på byggnadsverk - PBL 4 kap 11 §

- (h₃)* Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter över markens medelnivå. Komplementbyggnader regleras med en högsta nockhöjd på 3,5 meter för att de inte ska bli dominerande.

Ändrad lovplikt - PBL 4 kap 15 §

(a₃)* Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 20 cm vid stamhöjd 1 meter ovan marknivå. Bestämmelsen syftar till att säkra uppföljning av bestämmelser om skydd av befintliga träd.

*Planbestämmelser som gäller för all kvartersmark redovisas ej på plankartan.

4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser erfordras ej för fastighetsindelning.

Fastighetsbildning

Befintliga och nya fastigheter inom området kommer att ombildas eller nybildas. Den mark inom fastighet Svedala 22:8 som är utlagd som allmänplats ska genom fastighetsreglering tillföras Svedala kommunägd gatu- och parkmarksfastighet Svedala 1:7. Den mark inom fastighet Svedala 22:9 och fastighet Svedala 1:7 som är utlagd som kvartersmark kan genom fastighetsreglering tillföras fastighet Svedala 22:8.

Genomförande av detaljplanen innebär bildande av en eller ett antal fastigheter. Fastighetsbildningen ska motsvara detaljplanens indelning i byggnadskvarter. Kvarteren kan indelas i lämpliga fastigheter.

Det ankommer för berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Ledningsrätt m m

Befintlig allmännyttig ledning inom kvartersmark säkras med u-område i detaljplan. Initiativ till ledningsrätt/servitut tas av ledningshavaren.

4.2 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt vatten och spillvatten. Allmänna gator samt allmänna VA och dagvattenledningar ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar. Exploatören bekostar utbyggnaden som regleras i exploateringsavtal.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs eller byggs om inom planområdet:

- Plantering av 10 träd med en diameter på minst 20-25 mm utmed gångväg och inom översvämningsyta
- Körbanelållplats med väderskydd
- Befintlig gång- och cykelväg förlängs vid befintlig busshållplats
- Plats för angöring utmed Järnvägsgatan
- Översvämningsyta inom fastighet Svedala 22:9 för att säkerställa att regnvatten från Järnvägsgatan inte leds in mot befintliga gathus utmed Skolgatan och mot föreslagen ny bebyggelse

Tekniska åtgärder inom planområdet

Exploatören bekostar i övrigt nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatören bekostar att markförrorening saneras. Exploatören bekostar att erforderliga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvarteretsmarken ska vara lämplig för föreslagen markanvändning.

Exploatören bekostar erforderliga dagvatten- och skyfallsåtgärder som behövs för planens genomförande.

En detaljerad geoteknisk utredning och radonundersökning ska bekostas och tas fram av exploatören inför detaljprojektering av byggnader eller senast i samband med bygglovsansökningen.

Förlorade naturvärden för fällning av lindar utmed Skolgatan och Repslagaregatan ska kompenseras inom allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtalet. Exploatören bekostar kompensationsåtgärder.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan. Inom planområdet ska det finnas körvägar och uppställningsplatser för bärbar stegutrustning.

Exploatören ansvarar för och bekostar masshantering och bortforsling av eventuella överskottsmassor.

Postlådor föreslås placeras vid stadsradhusens och Folkets Hus entréer. Dialog ska tas med PostNord i samband med placering av postlådor.

4.3 Ekonomiska frågor

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatör i enlighet med tecknat planavtal.

Inlösen, ersättning

Mark inom del av fastighet Svedala 22:9 och Svedala 1:7 som enligt detaljplan kan överföras till fastighet Svedala 22:8 ska bekostas av exploatören. Mark inom fastighet Svedala 22:8 som enligt

detaljplan ska utgöra allmän platsmark ska överlämnas till kommunen. Del av fastighet Svedala 22:8 ligger inom gatumark (Järnvägsgränd). Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare. Ersättning för mark som tas i anspråk för allmän plats kan i så fall bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL (5 kap 10 a § andra stycket FBL). Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till domstol.

Allmänna ledningar

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för tillfart och parkering norr om Folkets Hus. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen (1973:1149). I framtida lantmäteriförrättning kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka ändamål/vilken utformning den kommer att ha samt vilka fastigheter som ska delta.

Kostnaderna för anläggningsförrättning åläggs exploatören. De fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen ersätter exploatören för markupplåtelse till gemensamhetsanläggningen. Ersättningsregler vid markupplåtelse och fördelning av kostnader regleras i anläggningslagen.

Drift av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll för allmän plats samt för vatten och spillvatten. Kostnad för utbyggnad av nya ledningar för vatten och spillvatten regleras i exploateringsavtal. Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras normalt enligt beslutad taxa.

Exploateringsersättning

Exploatören bekostar utbyggnad och ombyggnad av allmän plats som regleras i exploateringsavtal medan kommunen bekostar kommande drift och underhåll av allmän platsmark.

4.4 Organisatoriska åtgärder

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap 40 § PBL och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera. Avtalets huvuddrag redovisas under tekniska och ekonomiska frågor.

Markanvisningsplan

redovisning om kommunen avser att genomföra markanvisningar, dess huvudsakliga innehåll och all övrig information relaterad till markanvisningar.

Tidplan

Samråd: april-maj 2022
Granskning: december 2022-januari 2023
Antagande: september 2023

4.5 Kulturvärden

Rivningsförbud och bevarandekrav

Enligt PBL 14 kap 10 § ska ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Detaljplanen reglerar skyddsbestämmelser (q) för huvudfasad mot Järnväggsgatan i rött tegel med trappgavlar och byggnadsdetaljer samt skylt med text, Folkets Hus.

Kommunen bedömer att föreslagna skyddsbestämmelser inte försvårar fastighetens användning avsevärt eller medför skada som är betydande i förhållande till värdet på fastigheten. Begäran om anspråk om ersättning har delgetts fastighetsägaren/exploatören. Fastighetsägaren har inte begärt ersättning för reglerade skyddsbestämmelser för Folkets Hus skådefasad.

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser av fastigheterna

Fastighet Svedala 22:8

Fastigheten är privatägd och berörd mark som i detaljplan ska utgöras av allmän platsmark (inom gång- och cykelväg) överläts till kommunen, ca 175 m². Den allmänna platsmarken kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Svedala 1:7. Fastigheten i övrigt utgörs av kvartersmark. Fastighetsreglering bör ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken

Fastighet Svedala 22:9

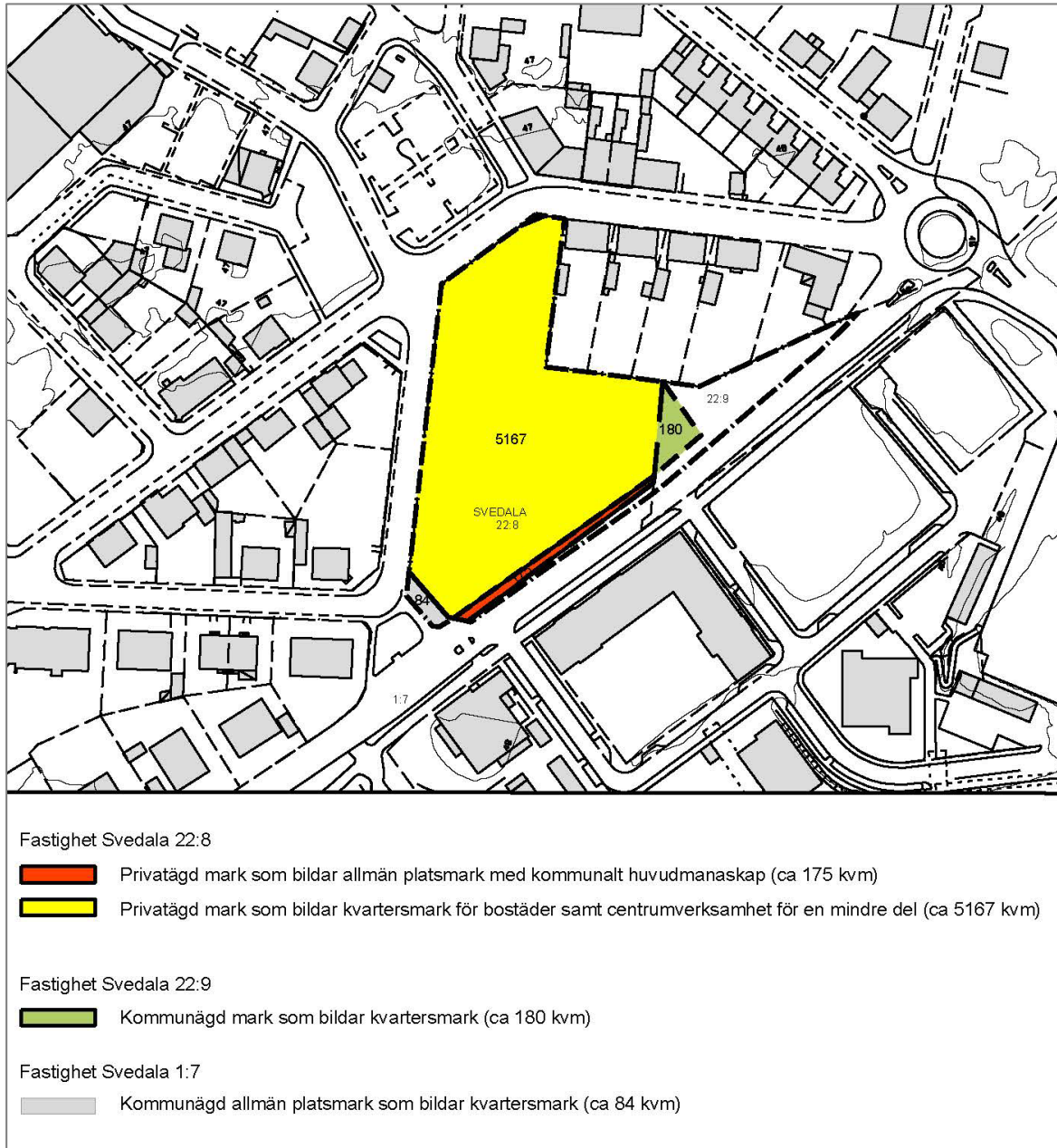
Fastigheten ägs av Svedala kommun och ska delvis utgöras av kvartersmark för bostäder i detaljplan, ca 180 m². Inom fastigheten finns ett u-område i gällande detaljplan för allmännyttig ledning. För ledningen finns inget ledningsservitut. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till Svedala 22:8.

Fastighet Svedala 22:3

Fastighet Svedala 22:3 saknar möjlighet att parkera på egen fastighet. Gathusen är uppförda i början på 1900-talet. Fastighet 22:3 har haft möjlighet att parkera på en iordningställd parkering inom fastighet Svedala 22:8 i ca 30 år. Något avtalsservitut eller nyttjanderättsavtal mellan fastigheterna har inte påträffats. Detta innebär att fastighet Svedala 22:3 saknar rättighet till nyttjande av befintlig parkeringsplats inom fastighet Svedala 22:8.

Fastighet Svedala 1:7

Fastigheten ägs av Svedala kommun och ska delvis utgöras av kvartersmark för bostäder i detaljplan, ca 84 m². Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Svedala 22:8.



Karta med ytor som redovisar hur fastigheter berörs av planförslaget.

Konsekvenser för rättigheter

Planområdet omfattas inte av ledningsrätter.

De avtalsrättigheter och nyttjanderätter som berörs av fastighetsbildningen kan förordnas att gälla vid fastighetsreglering.

5.2 Miljö

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 undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Strategisk planeringsenhet bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–12 §§ 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. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen enligt PBL (2010:900) 3 kap 4§ och 4 kap 33b§.

Planförslaget som är en förtätning i ianspråktagen mark i ett läge där inga omfattande utbyggnader av infrastruktur krävs, är god hushållning med mark och resurser. Detaljplanen genomförande medför små negativa konsekvenser med ökade biltransporter samt med minskad biologisk mångfald vid fällning av träd i tidigare allé. Men dessa konsekvenser bedöms inte som betydande. Åtgärder och kompensationer går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser. Dagvattnet omhändertas i öppna lösningar med regnbäddar och fördröjningsmagasin, vilket förbättrar reningsgraden jämfört med idag. Ny bebyggelse utformas utifrån omgivningens identitet och karaktär. Åtgärder som bullerskyddsåtgärder, skydd av befintliga träd och bestämmelser för återuppbyggnad av Folkets Hus fastställs i detaljplaneförslaget.

Strandskydd

Området är redan ianspråktaget. Inom planområdet har strandskyddet tidigare varit upphävt i gällande detaljplan. Planområdet är i gällande detaljplan inte allemansrättsligt tillgänglig mark utan kvartersmark som redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer slutligen att avledas till Sege å som är huvudrecipient inom sträckan Spångholmsbäcken-Böringesjön.

Med föreslagen dagvattenhantering med regnbäddar och fördröjningsmagasin på kvartersmark uppnås ett ambitiöst mål avseende fördröjning, vilket i jämförelse med befintliga förhållande markant reducerar dagvattenflödena ut från planområdet. Fördröjning sker även med vegetationstäckta tak på komplementbyggnader.

Dikningsföretag

Planområdet ligger inom båtadsområde för dikningsföretag "Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m.fl." från 1901, akt 12SVE-256. Området är redan ianspråktaget och innebär bättre flödesförhållanden för dikningsföretaget. Dikningsföretaget bedöms av ovanstående anledningar inte påverkas av föreslagen exploatering.

Markföroreningar

Vid utbyggnad av bostäder inom fastigheten kommer den förorenade fyllnadsjorden att behöva saneras. Detta utförs förslagsvis genom urschaktning. Markföroreningar som överskrider riktvärdet för känslig mark (KM) förekom i jordprover tagna vid Skolgatan i planområdets nordöstra del samt öster och söder om Folkets Hus. Vid dessa borrhål föreslås parkeringsplatser, grönyta samt stadsradhus. Sanering av marken regleras i detaljplan för byggrätt i planområdets östra del. Övrig mark inom planområdet anses inte behöva saneras.

Naturlig jord med halter av arsenik över riktvärdet för känslig mark anses ej behöva saneras. Förslagsvis övertäcks naturlig jord med halter av arsenik över riktvärdet, med minst 0,5 m jord som uppfyller riktvärdet för känslig markanvändning (KM). På så vis minimeras riskerna för att människor kan exponeras av naturlig förhöjda halter av arsenik.

Det bedöms ej finnas några risker för grundvatten, brunnar eller ytvatten till följd av den eventuella föroreningssituationen inom området.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet ligger inom öppet landskap med god genomluftning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Planområdet ligger centralt med goda möjligheter till att ta sig till målpunkter gående eller med cykel inom Svedala och med kollektivtrafik till kranskommuner.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Segeå som är slutlig recipient. Föreslagna reningsåtgärder för dagvattnet medför en minskning av samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder jämfört med nuläget. Åtgärderna som föreslås minskar fosforhalterna i planområdet med ca 40 %. Detta är positivt sett till recipientens möjlighet att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer.

5.4 Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller och spårtrafikbuller

Ljudnivå uteplats

Riktvärden för väg- och järnvägrafikbuller överskrider för uteplats för föreslagna stadsradhus som har uteplatser mot Järnvärgsgatan. Med ett 1,8 meter högt absorberande bullerskyddsplank som regleras i detaljplan både i tomtgräns och mellan tomterna innehålls riktvärdena delvis på uteplatserna.

Ljudnivå vid fasad

Riktvärdet utomhus vid fasad (60 dBA) överskrider för stadsradhus mot Järnvärgsgatan. För dessa bostäder reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida.

Ljudnivå inomhus

Med fasader (inklusive fönster och ventiler) som dämpar ljudet med 35,5 dBA klaras riktvärdena inomhus både för maximal och ekvivalent ljudnivå, vid fasaderna mot den mest bullerutsatta sidan.

Buller vid befintlig bebyggelse

Ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse påverkas inte av ljudnivåerna från den nyalstrade trafiken till och från de nyplanerade bostäderna eftersom trafikillskottet är försumbart jämfört med den övriga trafiken på gatorna.

Risker för olyckor (farligt gods m m)

Riskutredningen bedömer att risker härstammar främst från den transport av farligt gods som sker på Ystadbanan söder om planområdet. Aktuellt skyddsavstånd på 140 meter mellan planområdet och närmaste spårmedför att individrisknivån från Ystadbanan är försumbart låg. Även samhällsrisk är mycket låg och bedöms som acceptabel.

Individ- och samhällsrisknivåerna föranleder inte begränsningar i markanvändningen och bostäder och centrumverksamhet kan uppföras med en acceptabel risknivå. Några särskilda säkerhetshöjande åtgärder bedöms inte behövas.

Översvänningsrisk

Med föreslagna översvänningsytor vid grönytan inom kvartersmarken samt att detaljplanen reglera färdigt golv för nya byggnader skyddas bebyggelsen mot större regnmängder. Med en översvänningsyta på gräsytan inom fastighet Svedala 22:9 skyddas även befintliga gathus vid Skolgatan mot större regnmängder, som rinner från Järnväggsgatan vid skyfall.

5.5 Natur- och kulturmiljö

Grönområde

Föreslagen bebyggelse innebär att ett flertal träd kommer att fällas inom kvartersmarken, vilket innebär en negativ påverkan på biologisk mångfald. Några träd är större med en omkrets på cirka 2 meter i brösthöjd. För två träd reglerar detaljplanen att trädet får enbart fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För varje träd som fälls föreslås fem nya träd planteras, vilket innebär att på sikt kan den biologiska mångfalden öka.

Kulturmiljö

Folkets Hus har förvanskats med åren genom omfattande förändringar. Delar av byggnaden avses att rivas och återuppbyggas närmare sin ursprungsform med ett mittskepp och två flyglar. Med föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser samt en reglering av återuppbyggnad enligt Folkets Hus originalutförande erhåller Folkets Hus ett bättre skydd för kulturmiljön jämfört med gällande detaljplan. Rivning av tillbyggnader från 70-talet förbättrar Folkets Hus ursprungliga exteriör. Föreslagen kompletterande ny bostadsbebyggelse har en lågmäld, men ändå en personlig arkitektur som väl ansluter till skalan och historiska karaktären i Svedala tätorts centrum. Folkets Hus kommer även fortsättningsvis att uppfattas som den karaktärsbyggnad den faktiskt är.

Landskapsbild

Sammanfattningsvis bedöms den negativa effekterna som liten. Detta då påverkan på landskapsbilden är av mycket lokal karaktär, och då hänsyn vid utformningen av planförslaget har tagits till naturliga avgränsningar samt till befintlig karaktär och stadsmässighet i närområdet.

5.6 Riksintressen

Planområdet påverkar inga riksintressen eller Natura 2000-områden.

5.7 Hushållning med naturresurser

Planområdet ligger inom tätorten och detaljplanen påverkar inte hushållningen med naturresurser enligt 3 kap 4§ miljöbalken.

5.8 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Föreslagen bebyggelse med stadsradhus bidrar till en förtätning i Svedala tätort. Med det centrala läget är tillgången på offentlig och kommersiell service god i närområdet.

Föreslagen bebyggelse med 20–21 stadsradhus och lägenheter i Folkets Hus kommer att ge cirka 60 nya boende.

- Flerbostadshus: 2,0 boende/lägenhet
- Marklägenhet: 2,6 boende/lägenhet
- Småhus/kedjehus/radhus 3,2 boende/bostad

Barnperspektivet

För planområdet anses det inte vara relevant att utföra en separat barnkonsekvensanalys. I stället görs en bedömning av planförslagets konsekvenser för barnperspektivet.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. För området finns trygga skolvägar med separata gång- och cykelvägar. Området har bra förbindelse med befintligt gång- och cykelvägnät mot centrum, tågstation, regionbusshållplatser, skolor, idrott och grönsåk. Skola och förskola finns inom 500 meter från planområdet. Tågstation finns mindre än 600 meters gångavstånd och hållplatser för regionbussar finns i direkt anslutning till planområdet. Sege å med grönsåk finns mindre än 200 meter från planområdet. Lekplatser finns vid Floraparken och söder om Segestrand som ligger mellan 250 och 350 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionsnedsatta beaktats. 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 bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Med ny bostadsbebyggelse kommer planområdet kommer att befolkas och bli mera upplyst, vilket ger mer liv och rörelse i området jämfört med idag.

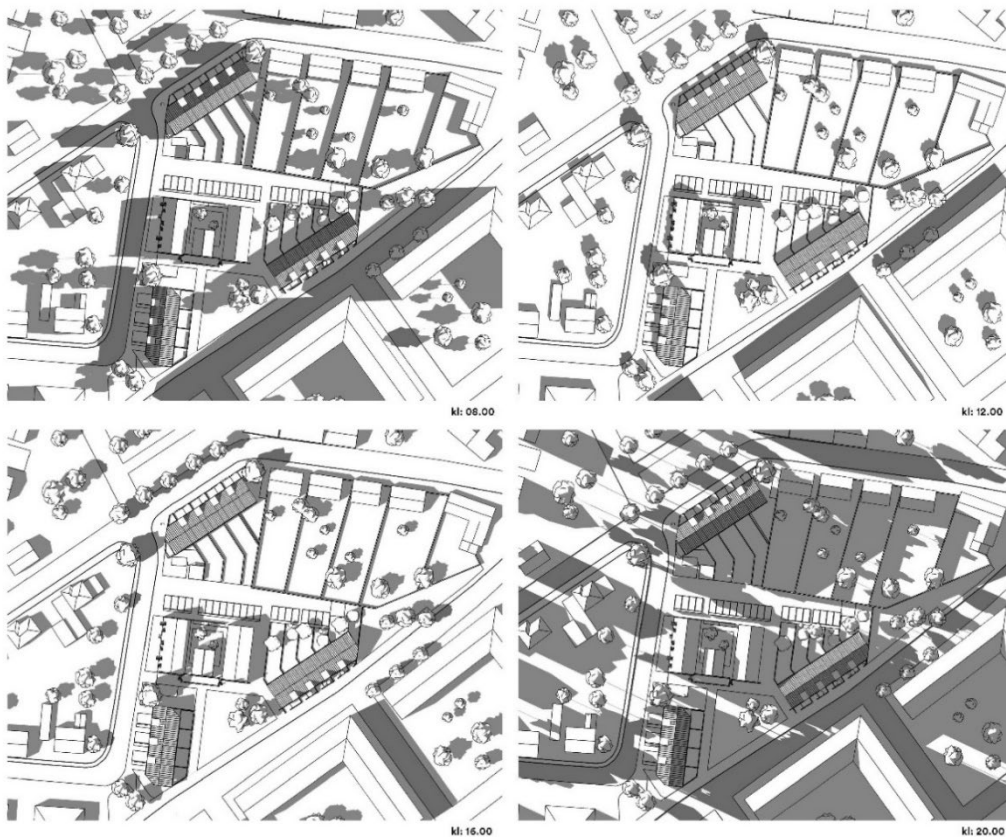
5.9 Trafik

Föreslagen exploatering antas alstra cirka 38 fordon/dygn. När Folkets Hus var samlingssal för restaurang, konferenser och föreningsliv tillkom det också trafik till verksamheten. Den tillkomna trafiken kommer fördela sig främst på Skolgatan och Järnvägsgatan för att köra vidare norrut. Föreslagen exploatering ger en trafikökning på cirka 1–1,5 % på intilliggande gator. Trafikmängden från föreslagen exploatering är så liten att det inte kommer att påverka ljudnivåerna. För att ljudnivåerna ska öka med till exempel 1 dBA måste trafiken öka med 33 %.

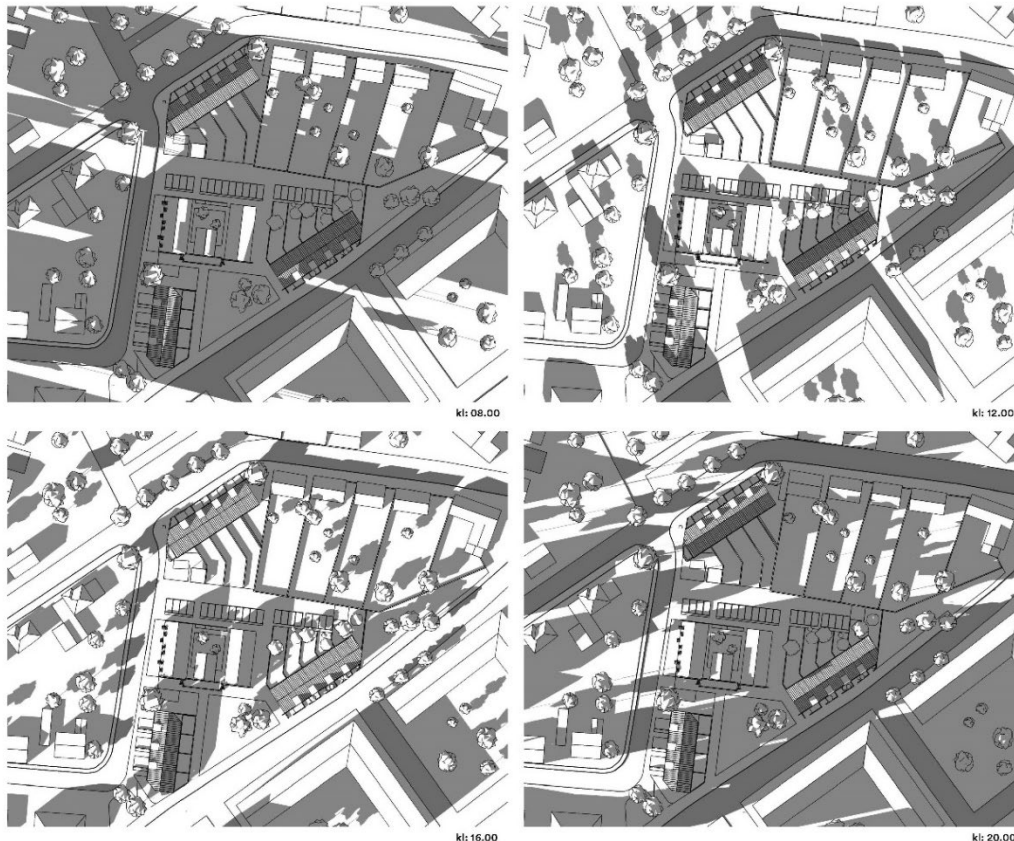
5.10 Annat

Dagsljus och skugga

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats av Fojab Arkitekter AB. Studierna visar skuggors utbredning dels vid sommarsolstånd (25 juni) och dels vid höstdagsjämning (23 september) kl 08, 12, 16 och 20. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte skugga intilliggande befintlig bostadsbebyggelses uteplatser.



Skuggstudie sommarsolstånd, källa Fojab arkitekter.



Skuggstudie höstdagjämning, källa Fojab arkitekter.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

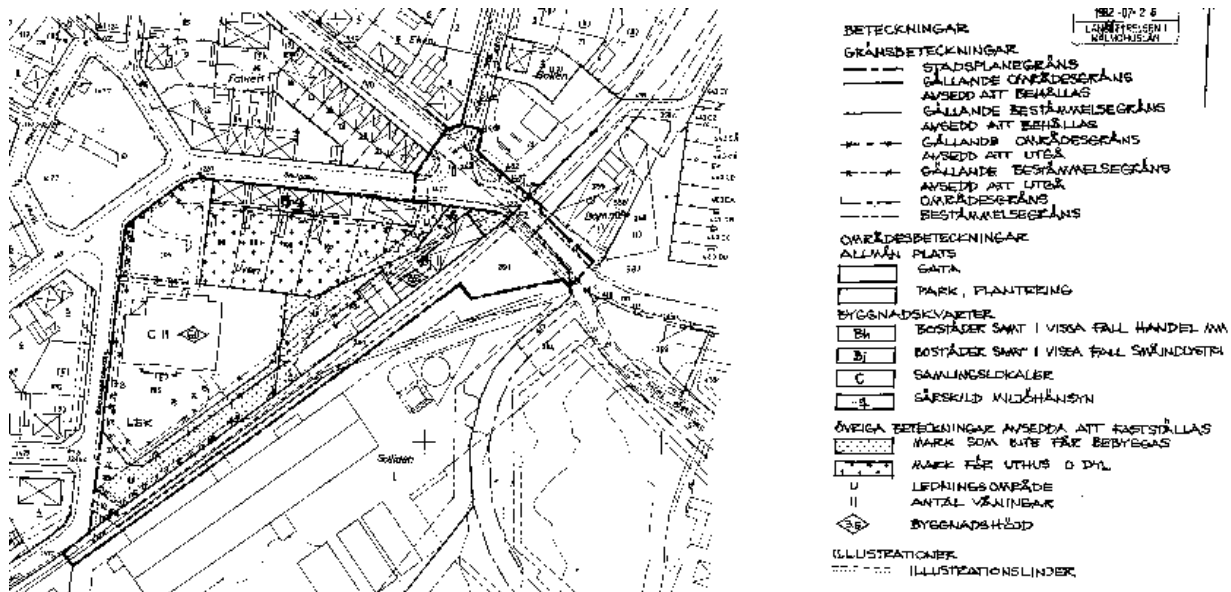
6.1 Kommunal

Detaljplaner

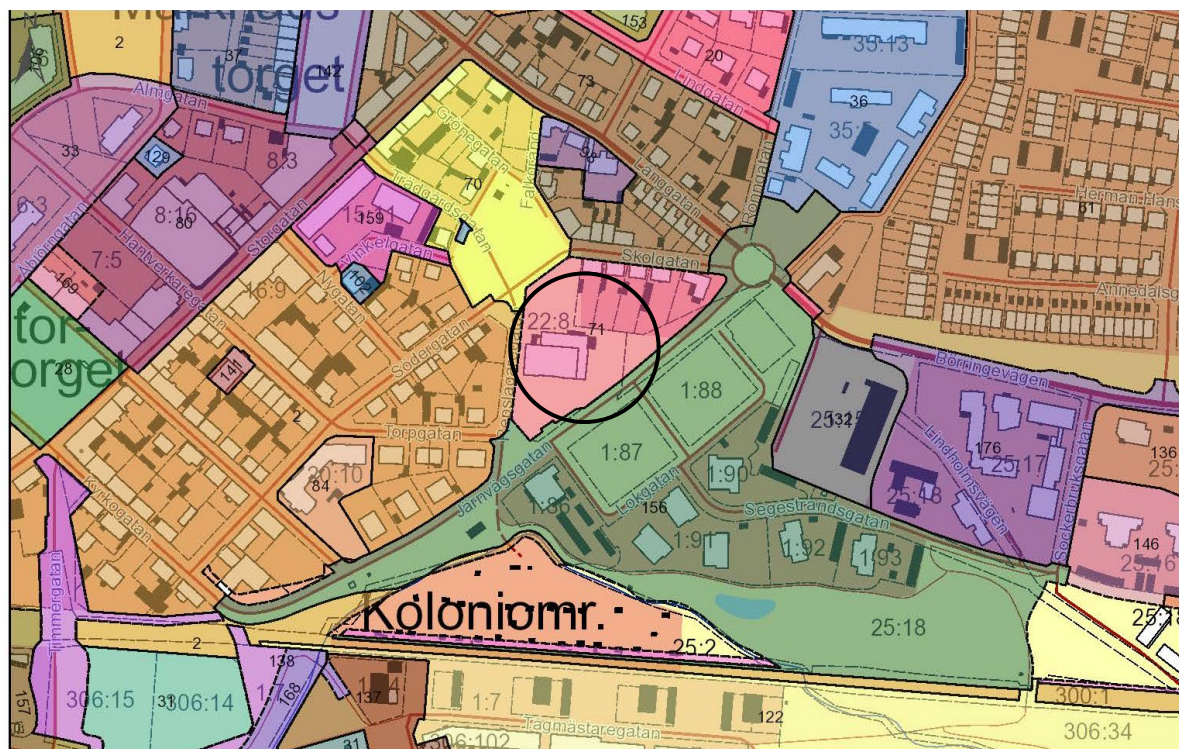
För området gäller detaljplan för "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Uven m.m" (71). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 1982-04-14 och vann laga kraft 1982-11-24. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. I gällande detaljplan är markanvändningen inom fastighet Svedala 22:8 samlingslokal, C₁ i högst två våningar med en byggnadshöjd på högst 6,0 meter. Inom fastighet Svedala 22:9 är markanvändningen bostäder, B. Inom fastighet 22:9 finns utområde för allmännyttig ledning.

I södra delen av planområdet gäller detaljplan för fastighet Svedala 27:1 m fl "Segestrand" (156). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2010-10-13 och vann laga kraft 2010-11-16. Genomförandetiden som är 15 år och har inte gått ut. Markanvändning är allmänplats för PARK med GC-väg samt Huvudgata. Allmän plats för PARK med GC-väg avser en mindre grönyta som saknar betydelse för allmänheten. Allmän plats för Huvudgata avser en busshållplats som ej har blivit genomförd inom berört område. Busshållplats önskas bygga längre österut i enligt föreslagen illustrationsplan. Föreslagna ändring av markanvändningen bedöms inte påverka Segestrands detaljplans genomförande eller genomförd utbyggnad.

Planförslaget ersätter berörda delar av gällande detaljplaner.



Gällande detaljplan för Folkets Hus från 1982.



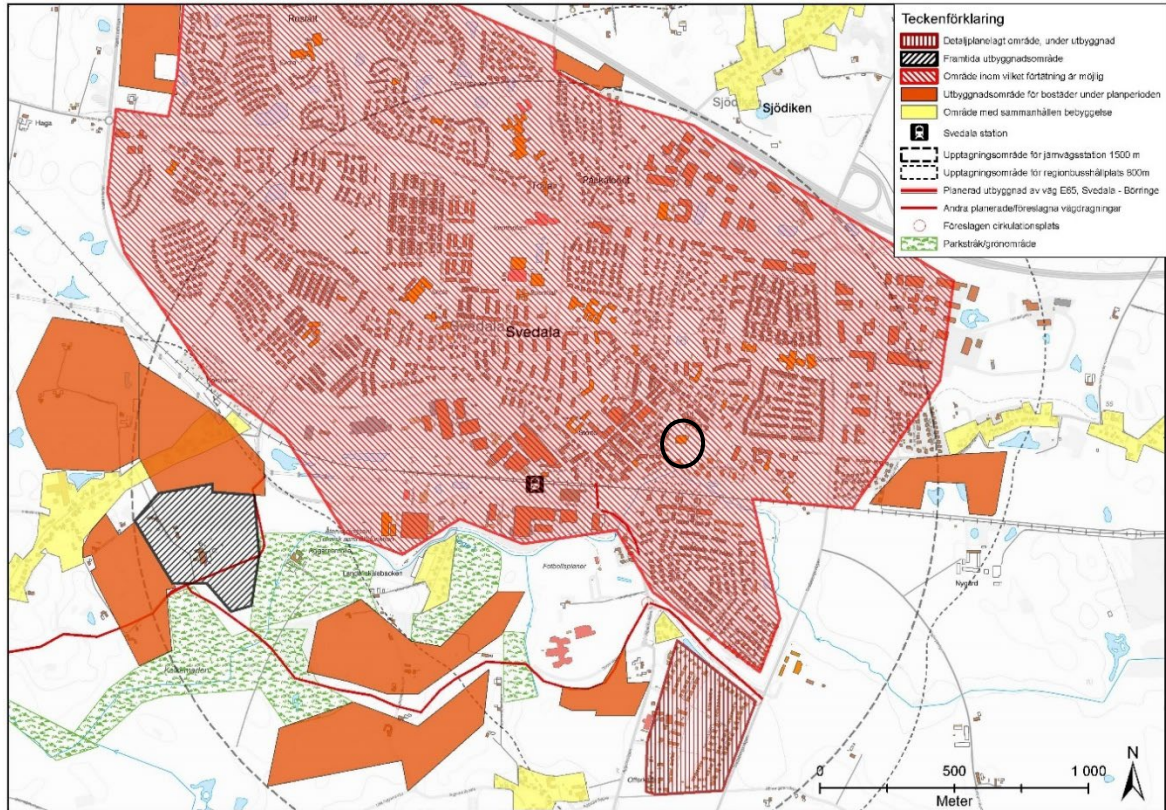
Gällande detaljplaner 2022.

Planprogram för planområdet

För planområdet har inget planprogram tagits fram.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018, som vann laga kraft 11 mars 2020. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.



Planområdet är utpekad som möjlig förtätning i Svedala översiktsplan 2018.

6.2 Regionala

Regionplan för Skåne

Planförslaget är förenligt med Regionplan för Skåne 2022–2040, antagen 14 juni 2022.

6.3 Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen eller Natura 2000-områden.

6.4 Hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom tätorten och detaljplanen berör inte hushållningen med naturresurser enligt 3 kap 4§ miljöbalken.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Bygg och miljö beräkningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Vatten

Planområdet ligger inom Sege åns avrinningsområde och avrinner naturligt till del av vattendraget Sege å: Spångholmsbäcken–Böringesjön (SE615640-133329). Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status främst på grund av övergödning, vilket indikeras av höga halter näringsämnen. För parametern Näringsämnen har Sege å fått status dålig pga. för höga halter av fosfor. Bedömningen i VISS är att utgående vatten till Sege å bör vara 48 µg totalfosfor/liter för att uppnå god status.

Åns hydrologi och morfologi är även påverkad av mänsklig aktivitet i form av rätning och rensning. Andra parametrar som påverkar vattenkvaliteten i ån är för höga halter av särskilt förorenade ämnen; ammoniak, diklofenak och nitrat. Den ekologiska statusen för ån bedöms idag som otillfredsställande, enligt miljökvalitetsnormen ska God ekologisk status uppnås till år 2027 och för några kvalitetsfaktorer 2033.

Sege å uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten på grund av atmosfäriskt nedfall. Det bedöms idag vara tekniskt omöjligt att åtgärda detta men de nuvarande halterna får inte öka. PFOS har uppmätts i för höga halter till följd av läckage främst från brandövningsplatser i närheten av ån. Enligt miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten ska God kemisk status uppnås, med undantag för följande ämnen:

- Bromerad difenyleter – mindre stränga krav
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav
- PFOS – senare målår (2027)

Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

Vägtrafik- och spårtrafikbuller

I förordningen 2015:216 finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnad. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Riktvärden för buller från väg och spårtrafik

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 m ²	65	-
Ute, vid fasad, skyddad sida	55 ¹	70 ³
Uteplats	50	70 ²
Inomhus	30	45 ³ (nattetid)

¹ Dessa riktvärden gäller endast om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA (65 dBA)

² Uteplats i anslutning till bostad, bör överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

³ Riktvärdet får överskridas med högst fem gånger per natt (22–06)

I förordningen sägs inget om ljudnivåer inomhus och tidigare äldre riktvärden för ljudnivåer inomhus, 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid i sovrum, gäller därför fortfarande.

Om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå ute vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl 22.00 och 06.00) inte överskrids ute vid fasad.

De prognosticerade tågtrafikmängderna för 2040 har hämtats från Trafikverkets hemsida. För bullerberäkningarna har den prognosticerade trafiken samt den skyltade hastigheten använts.

Tågtyp	Totallängd/dygn	Maxlängd tåg	Hastighet
Godståg	1 260 m	630 m	100 km/h
X61	12 362 m	150 m	160 km/h

6.6 Miljö

Strandskydd

Södra delen av planområdet ligger inom 100 meter från Sege å. För området har strandskyddet enligt 7 kap 13–18 §§ MB varit upphävt i gällande detaljplan. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan ersätter gällande detaljplan.

Biotopskydd

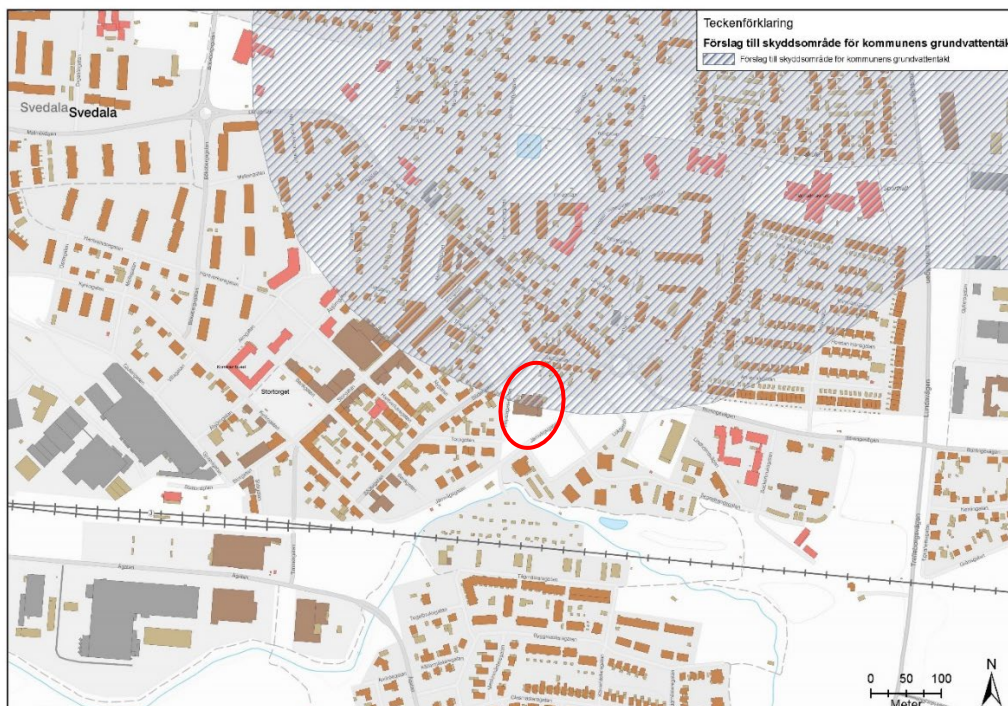
Området omfattas inte av biotopskydd enligt 7 kap 10 § MB.

Tillståndsprövning och dispenser

För planområdet erfordras inga tillståndsprövningar eller dispenser

Vattenskyddsområde

Norra delen av planområdet berörs av föreslaget skyddsområde för kommunens grundvattentäkt som kan nyttjas som en reservvattentäkt för obehandlat grundvatten vid en nödsituation. Inom skyddsområdet är källare, pålning av byggnader och borring för geovärme ej tillåtet.

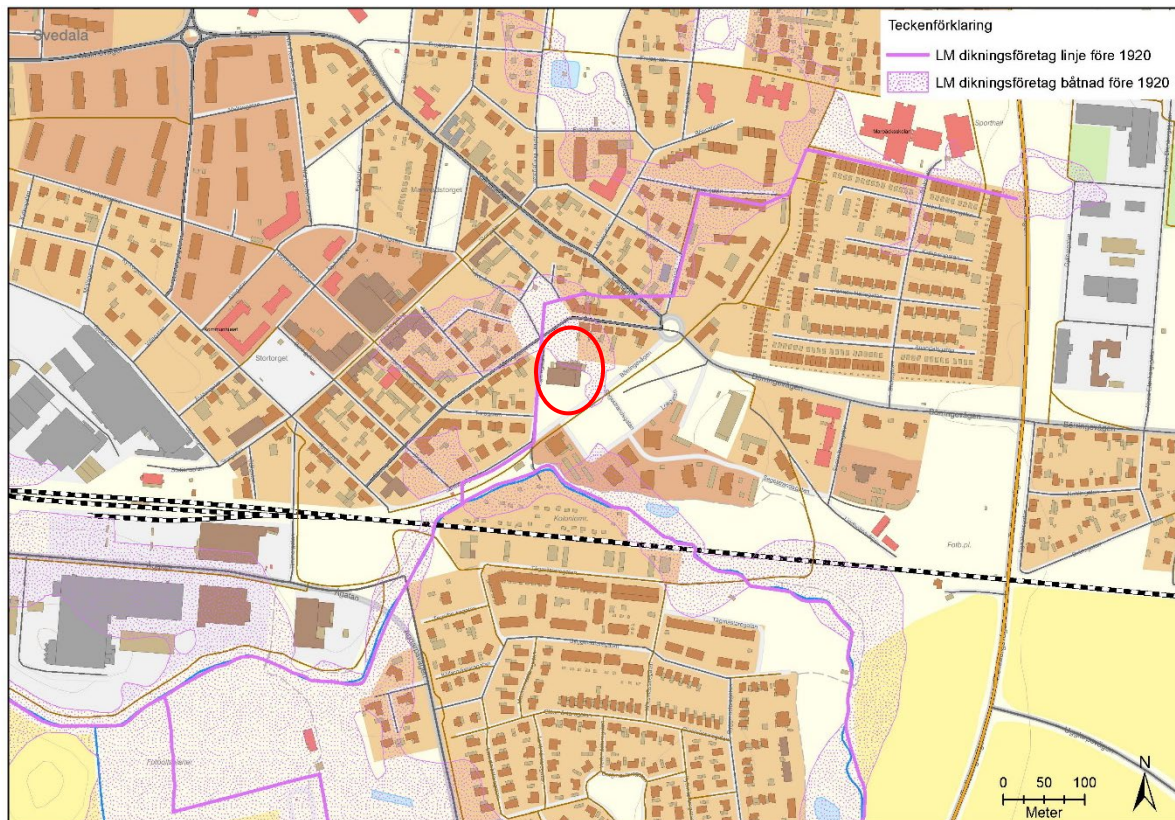


Verksamhetsområde

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

Dikningsföretag

Planområdet ligger inom båtnadsområde för dikningsföretag "Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m.fl." från 1901, akt 12SVE-256.



Del av dikningsföretag "Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m.fl." från 1901, akt 12SVE-256, ligger inom Svedala tätort.

6.7 Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

För flerbostadshus beläget närmare farligt godsled än 150 meter eller för småhus beläget närmare farlig godsled än 70 meter krävs en riskanalys. Planområdet ligger minst 140 meter från en transportled för farligt gods (Ystadbanan) som anges i Länsstyrelsens riskpolicy.

Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-08-25 har utrett risker med farligt gods på Ystadbanan samt på Börringevägen mellan väg 108 och Långgatan, vilken är rekommenderad transportväg för farligt gods enligt Länsstyrelsen i Skåne. På Långgatan bedöms endast enstaka transporter av styckegods till centrala Svedala förekomma, och föranleder inte restriktioner i markanvändningen i planområdet.

Ystadbanan trafikeras av fyra godståg per dygn vilket medför att samhällsriskerna bedöms vara mycket låga och acceptabla inom planområdet. Individ- och samhällsnivå föranleder inte

begränsningar i föreslagen markanvändning för bostäder och centrumverksamhet. Några särskilda säkerhetshöjande åtgärder bedöms inte behövas inom planområdet.

Brifab har även inventerat Sandvik AB, Malmö Airport och tidigare Sevesoanläggning Foam Construction AB. Foam Konstruktion AB som numera är Sandella Sverige AB har ändrat sin verksamhet och är enligt länsstyrelsens beslut 2021-09-29 inte längre en Sevesoanläggning. Verksamheten är dock fortsatt en tillståndspliktig B-verksamhet enligt miljöbalken och behöver även i fortsättningen hanteras med skyddsavstånd. Sandvik AB är lokaliserat cirka 400 meter väster om planområdet, tidigare Foam Construction AB ligger cirka 1 kilometer nordost om planområdet och Malmö Airport är lokaliserat cirka 10 km nordost om Svedala tätort. Avstånden till dessa anläggningar bedöms vara tillfredsställande och kräver inte fortsatt utredning.

Risk för översvämning

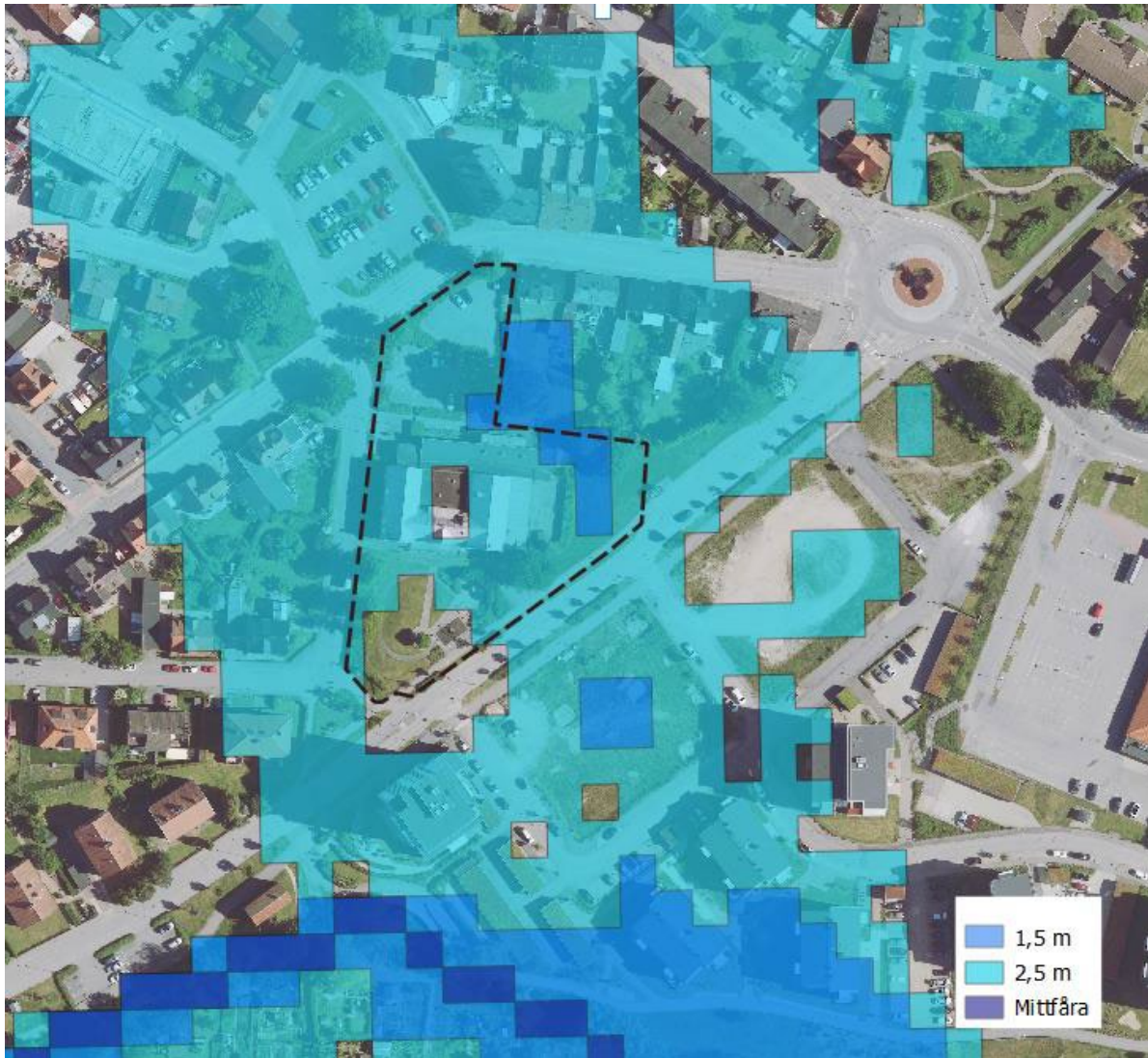
För att illustrera områdets lågpunkter och översvämningsrisker vid skyfallshändelse har en skyfallskartering genomförts med hjälp av Scalgo Live. Skyfallskarteringen visar hur lågpunkter fylls upp vid ett regn på 50 mm. 50 mm motsvarar ungefär ett uppskattat 100-års regn med en klimatafaktor om 1,25. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm per timme. Skyfallshändelsen redovisas utan att ta hänsyn till markinfiltration och ledningsnätets kapacitet.

I norra och nordöstra delen av planområdet finns lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall. Dagvatten avrinner även från omkringliggande fastigheter ifrån öster in till planområdet. De befintliga byggnaderna (Folkets Hus) har upphöjda entréer och bedömningen är att det inte är sårbara vid skyfallshändelse.



Skyfall vid 50 mm regn med vattendjup (källa Niras Sweden AB)

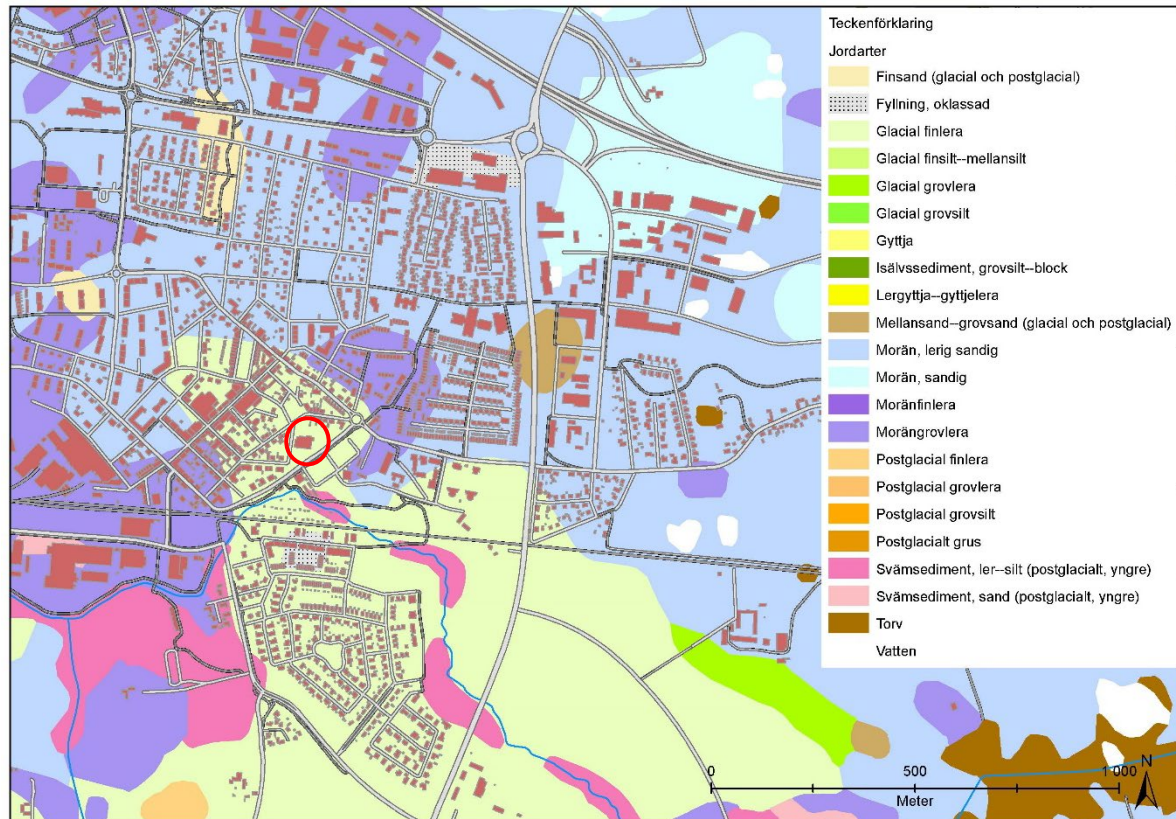
Länsstyrelsens Svämplansanalys nedan visar att planområdet påverkas av en höjning med 2,5 meter i höjdlid för Sege å. Delar av nordöstra planområdet påverkas även av en höjning av 1,5 meter i höjdlid för Sege å. 1,5 meter är säkerhetsnivån för vattennivån i höjdlid för vattendrag avseende byggnader och anläggningar. Det ska tilläggas att analysen är framtaget genom automatiska beräkningar baserat på en höjdmodell med 2 meters grid. Det kan innehålla felaktigheter och kan vara svårt att använda för mindre planområden. Området i nordöstra planområdet utgör en lågpunkt där vatten kan samlas.



Länsstyrelsens svämplansanalys.

6.8 Geotekniska förhållanden

Markytan inom planområdet varierar mellan +46,8 - +47,4 frånsett en utfyllnad söder om Folkets Hus där markytan uppmättes till +48,2. Marken sluttar mot öster där det finns en lågpunkt på +46,8 och mot norr som har inmätt markhöjd på +47,0. Planområdet består av glacial finlera enligt SGU:s Jordartskarta. Enligt geoteknisk utredning utförd av Geoexperten i Skåne AB utgörs berggrunden av kalkberg. Jordlagren utgörs överst av fyllning med varierande överbyggnadsmaterial (asfalt bärlager, grus, sand), matjord, matjordshaltig jord och lera med en tjocklek varierande mellan 0,45 och 1,25 m.



Jordartsklasser enligt SGU, copyright Lantmäteriet.

Översiktlig geoteknisk undersökning

Geoexperten i Skåne AB har utfört en markteknisk undersökning (MUR) 2021-12-09. De geotekniska förhållandena på tomten bedöms som gynnsamma för uppförande av bostadshus. Grundläggningen av husen bedöms kunna utföras på sedvanligt sätt med hel kantförestyvd bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad fyllning. I de övre jordlagren kan grundtryck i storleksordningen 0,2 å 0,3 MPa påföras utan risk för sättnings- eller stabilitetsproblem. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Matjord, matjordshaltig jord, rötter och stubbar ska utskiftas under nya byggnader. VA-ledningar och gator kan utformas/utföras på sedvanligt sätt.

Dimensionerande grundvattenyta ska bestämmas vid detaljundersökning. Ytligt grundlagda hus ska skyddas mot markfukt med dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. Radonhalt analyserades till $36,2 \text{ kBq/m}^3 \pm 4,5$ vid markradonmätning 30 nov – 15 dec 2021. Det behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark $0-10 \text{ kBq/m}^3$, normalriskmark $10-50 \text{ kBq/m}^3$ och högriskmark $>50 \text{ kBq/m}^3$. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Markmiljö

Enligt utförd markundersökning av Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2021-12-16 kommer den förorenade fyllnadsjorden att behöva saneras. Detta utförs förslagsvis genom urschaktning. Naturlig jord med halter av arsenik över riktvärdet för känslig mark (KM) anses ej behöva saneras. Förslagsvis övertäcks naturlig jord med halter av arsenik över riktvärdet, med minst 0,5 m jord som uppfyller riktvärdet för känslig markanvändning (KM). På så vis minimeras riskerna för att människor kan exponeras av naturlig förhöjda halter av arsenik.

Jordlagren utgörs överst av fyllning med varierande överbyggnadsmaterial (asfaltsyta, bärlager, grus, sand), matjord, matjordshaltig jord och lera med en mäktighet varierande mellan 0,45 och 1,25 m. I fyllningen finns även inslag av kolbitar och tegelbitar.

Inom planområdet har 7 punkter undersökts. I 4 punkter innehöll jordproverna halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Dessa jordprover är från borrhål öster och söder om Folkets Hus samt i planområdets norra del mot Skolgatan. I övriga punkter innehöll jordproverna halter för KM och mindre än ringa risk (MRR). Totalt har halter över riktvärdet för KM, men under riktvärdet för MKM, påvisats i åtta jordprover av 17 analyserade.

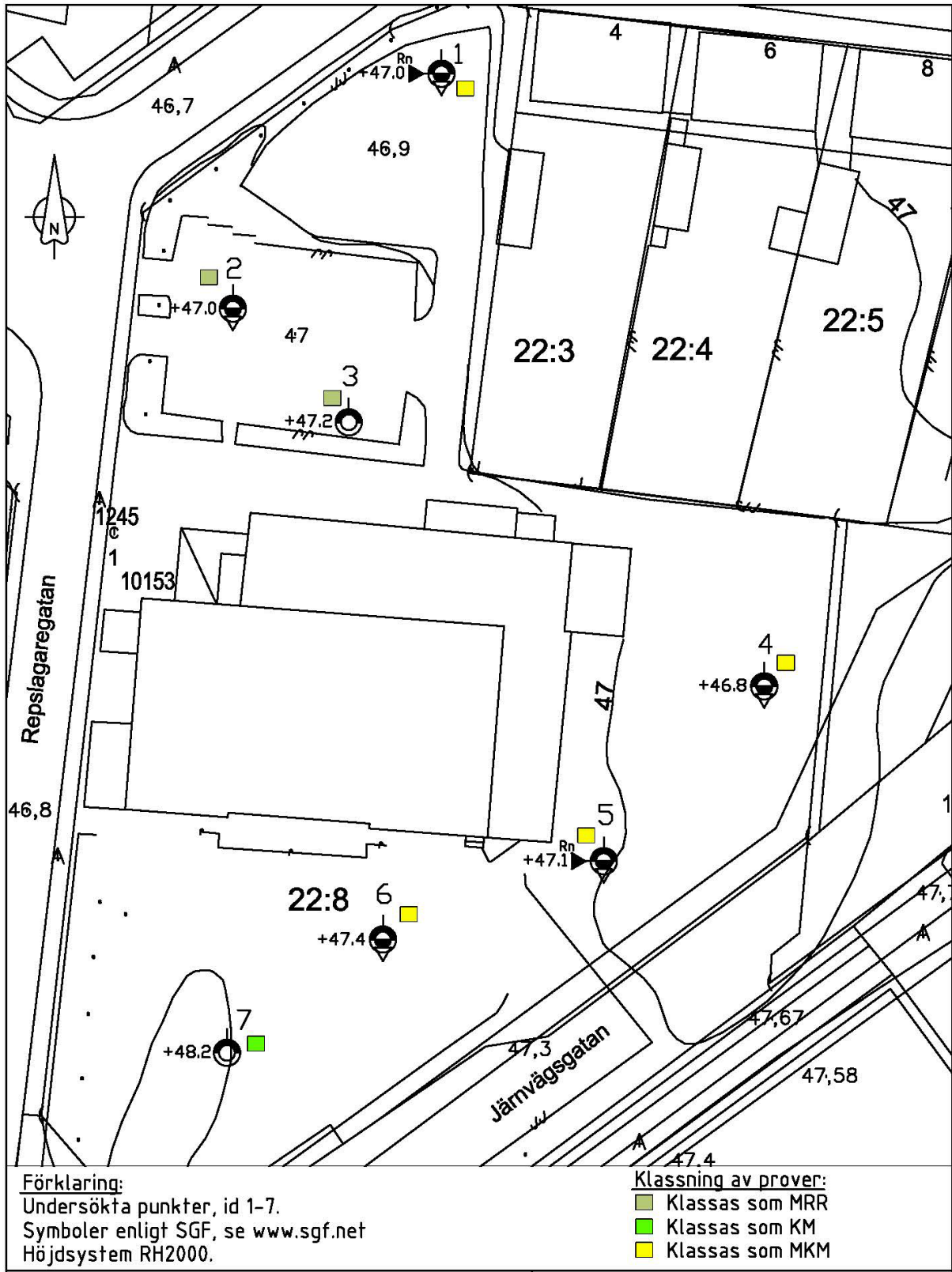
- Arsenik i 5 prov
- Barium i 2 prov
- Bly i 1 prov
- PAH med medelhög molekylvikt i 1 prov
- PAH med hög molekylvikt i 4 prov

Föroreningar finns i den ytliga fyllnadsjorden. Denna jord har tillförts området under relativt lång tid och fyllnadsjordens ursprung är okänt. I naturlig jord av lera påvisades arsenik över riktvärdet för KM i två analyserade prov. Halter av arsenik över riktvärdet i naturlig mark bedöms ej vara en förorening utan det utgörs av naturligt förhöjda halter i marken.

Övriga jordprover av naturlig mark uppfyllde riktvärdet för KM. Fem jordprover uppfyller riktvärdet för MRR. Makadam under asfalten uppfyller riktvärdet för MRR (men detektionsgränsen för analysen är över riktvärdet avseende kvicksilver). I asfaltsprovet påvisades låga halter av PAH, under 70 ppm, vilket medför asfaltsklass I.

Det bedöms ej finnas några risker för grundvatten, brunnar eller ytvatten till följd av den eventuella föroreningssituationen inom området.

Då förorenad jord påträffats inom fastigheten har denna rapport omgående delgetts tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11 § Miljöbalken). All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell efterbehandling påbörjas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter alternativt uppfylla kriterier för MRR 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 MRR risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall. Då utbredningen av påvisade föroreningar ej är klargjord behövs kompletterande undersökningar. Dessa behöver utföras innan sanering utförs eller i samband med saneringen.



6.9 Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden och recipienter

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege åns avrinningsområde. Största delen av dagvattnet från kommunens tätorter avleds till Sege å. Svedala tätort avvattnas direkt till Sege å. De större vattendragen i kommunen är dikningsföretag och inte naturliga i sin nuvarande form. Sege å påverkas även uppströms av den reglering som finns vid Börringesjöns utlopp.

Infiltration

Möjligheterna för infiltration/perkolation av dagvatten i mark bedöms med hänsyn till jordlagrens "täta" sammansättning som begränsade. (GeoExperten AB, 2021).

Grundvatten

I den översiktliga geotekniska undersökningen inmättes grundvattenytor på 1,75–3,2 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan +44,9 m och +45,4 m med sydlig gradient. Grundvattenytan fluktuerar med hänsyn till årstid och nederbördsmängd. (GeoExperten AB, 2021).

6.10 Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Folkets Hus uppfördes 1907. Huset ritades av den lokale muraren, tillika medlem av Svedala Arbetarkommun Anders Andersson. Anders Andersson använde en byggnadsstil som närmast kan kallas gotiserad nationalromantik. Själva "skådefasaden" är dekorerad med runda nischer och hästskoformade dito i takgesimsen. Gavelröset kröns med geometriskt placerade tinnar. Byggnadens huvudfasad eller skådefasad är orienterad mot den tidigare järnvägsdragningen i söder. Med detta nybygge hade arbetarrörelsen i Svedala fått en samlingsplats som fick stor betydelse för föreningarna i Svedala. Det var, enligt dåtida tidningsnotis, ett av de största och vackraste Folkets Hus på den skånska landsbygden. Förutom 4 möteslokaler och två bostadslägenheter fanns cafélokaler, ett stort ABF-rum med tillhörande två studierum och ett ABF-bibliotek. Här fanns också en ortens enda teaterlokal med scenanläggning och läktare. Genom åren har det sedan skett olika tillbyggnader och ombyggnader. Byggnaden längs Repslagargatan har förlängts med cirka tre meter, troligen 1939. Efter att Svedala kommun övertog byggnaden 1974 gjordes mycket omfattande förändringar. Träpaviljonger byggdes ut och bärande väggar bröts ned och avväxlades. Av Folkets Hus ursprungliga fasader återstår den södra "skådefasaden" mot Järnvägsatan, den västra flygelns fasad mot Repslagaregatan och dess gavelfasad mot norr. Av den östra flygeln återstår enbart en del av gavelfasaden mot norr. Ombyggnader har medfört att Folkets Hus ursprungliga arkitektur till stora delar har gått förlorad. Mycket av interiörerna har också förlorat sin äldre karaktär och vid en invändig vandring i byggnaden uppfattar man knappast alls att man befinner sig i en mer än 100 år gammal byggnad.

Kulturmiljöutredning för Folkets Hus

För Folkets Hus som är en kulturhistorisk bevarandevärd byggnad enligt Svedala tätorts kulturmiljöprogram (ej antaget) har en antikvarisk bedömning utförts av Anders Reisnert 2022-02-07. Folkets Hus har byggts ut och ändrats flera gånger. Efter att Svedala kommun övertog byggnaden 1974 gjordes mycket omfattande förändringar. Träpaviljonger byggdes ut och bärande väggar bröts ned och avväxlades. Detta innebär att mycket av interiörerna förlorat sin

äldre karaktär och vid en invändig vandring i byggnaden uppfattar man knappast alls att man befinner sig i en mer än 100 år gammal byggnad. Den antikvariskt och arkitektoniskt viktigaste delen av Folkets Hus är skådefasaden mot Järnväggsgatan. I samband med 1970-talets ombyggnad sattes fönster igen och syns nu som slätputsade fält.

I planförslaget avlägsnas alla tillbyggnader från 1970-talet. Såväl "skådefasaden" mot Järnväggsgatan som fasaden mot Repslagargatan bör bevaras i sin helhet. Ombyggnaden ställer stora krav på detaljutförandet. I "skådefasaden" bör man återföra de ursprungliga dörrarna och fönstersnickerierna. De nuvarande fönstren och dörrarna bör naturligtvis bytas mot nya i trä som tillverkas med de ursprungliga som förebild. Detaljer som takgesimser och stickbågiga valv ska behållas liksom "skådefasadens" utsmyckningar. Den höga sockeln är också en viktig indikator på att man hanterat en äldre byggnad och sockeln bör även i framtiden vara en del av arkitekturen.

Mansardtakets form är också viktigt att behålla. Fönsteröppningarna i takfallet kan tas upp enligt förslaget utan att byggnadens antikvariska värde påverkas förutsatt att de förses med tvåluftsfönster med tre rutor per luft likt ursprungliga. Vid en förnyelse av taket är det en fördel ur antikvarisk, men även ur arkitektonisk synvinkel om man kan återgå till det ursprungliga papptaket på trekantsläkt. Man kan här också notera skorstenarna. Det hade varit välgörande för byggnaden om dessa kunde återföras. De exakta lägena är här inte avgörande. De kan nyttjas för att dölja ventilationsdon. Om hängrännor byts ut bör de nya stuprören förses med skarpa vinklar mellan ränna och stuprör. En idé är också att återföra flaggstången över centralpartiet.

Den föreslagna omgestaltningen är fullt möjlig att genomföra och karaktärsbyggnadens exteriör har mycket att vinna på om den genomförs. Kan man anpassa den nya östra fasaden efter originalet så hade detta varit en fördel. Dock kommer avsaknaden av ett riktigt längsgående tak bakom mittdelen av "skådefasaden" att inverka negativt på de antikvariska värdena. Mittdelen kommer att uppfattas som en murkuliss av betraktaren, vilket den faktiskt också planeras att bli. Här hade det varit önskvärt att man tog ett nytt grepp och försökte finna en mer antikvarisk korrekt lösning på problemet.

Föreslagen kompletterande ny bostadsbebyggelse har en lågmäld, men ändå en personlig arkitektur. Folkets Hus kommer även fortsättningsvis att uppfattas som den karaktärsbyggnad den faktiskt är. Stadsradhusen längs Skolgatan innebär en naturlig förlängning av den äldre bebyggelsen. Detta är välgörande för stadsrummet.

Det är också viktigt att så många av områdets större träd bevaras som det är möjligt.

Byggnadsteknisk undersökning av Folkets Hus

En okulär syn av Folkets Hus fasader har utförts av Epcon KPA Konsult AB, 2021-11-01. Utredningen redovisar att i fasaden mot söder är det mycket av fogarna som vittrat bort. Båda hängränorna läcker, vilket medför att murningen under är fuktig. Frostsprängning förekommer, oftast där det är skillnad i murningen.

I fasaden mot väster finns det lite frostsprängningar i kanter på tegelstenarna. Då fogningen börjar släppa på flertalet ställen behöver en omfogning utföras. Murningen som är utmurad under hängrännan är fuktig.



Folkets Hus sett Järnvägsgatan 1908 (källa Barabygdens arkiv).

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram "Kulturvärden Skåne" och Kulturprogram "Kulturstråk Skåne". Kulturmiljöprogrammet avser Svedala tydliga struktur som stationssamhälle med rutnätskvarter och industri intill stationen, vilket ger orten ett högt kulturhistoriskt värde och är viktigt att bevara.

Fornlämningar

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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

6.11 Ekosystemtjänster

Området berörs inte av värdekärnor för ekosystemtjänster, som avser värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse på grönytor och vid fällning av befintliga träd är: (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden)

- Förutsättning för pollinering (2)
- Kapacitet för luftrening (2)
- Viss kapacitet för klimatreglering (1)

Planområdet och dess omgivning har ett visst värde (1) för ekosystemtjänst som avser kulturarv. Denna ekosystemtjänst påverkas vid en delvis rivning av Folkets Hus.

Kompensationsåtgärder

De förlorade natur- och kulturvärden för fällning av lindar i tidigare trädallé utmed Skolgatan och Repslagaregatan samt rivning av Folkets Hus behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. För varje träd som fälls föreslås cirka 5 nya träd planteras. Nya träd planteras inom planområdet. Utmed Järnväggsgatans norra sida föreslås en enkelsidig allé. Det har tidigare funnits en allé utmed fastighetens södra gräns. Ved eller stammar från fällda träd föreslås placeras vid Sege å i samråd med Gata Park. Vid ändring regleras i detaljplan en återställande originalutformning likt Folkets Hus med två flyglar och en mittbyggnad. För Folkets Hus huvudfasad, som är dess skådefasad och fasad mot Repslagaregatan, regleras skyddsbestämmelser i plan.

I enlighet med kommunens hållbarhetsstrategi ska gröna ytor i tätorterna bevaras och utvecklas för att skapa mer plats för biologisk mångfald och naturliga livsmiljöer samtidigt som dessa ytor dämpar effekterna vid skyfall och värmeböljor. Genom att utgå ifrån att de nya planer som realiseras ska hysa en större biologisk mångfald än platsen gjorde innan den förändrade användningen, ser vi till att ekosystem och den biologiska mångfalden ökar och blir en självklar del av planprocessen.

Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatör. Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtalet.

Följande kompensationer bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- plantering av cirka 5 nya träd per fällt träd i rest av befintliga alléer
- öppen fördröjning och rening av dagvatten
- genomsläpplig markbeläggning
- vegetationstäckta tak
- skydds- och varsamhetsbestämmelser för Folkets Hus kulturvärden
- skyddsbestämmelser för två befintliga träd i tidigare trädallé
- marklov för fällning av träd med en diameter större än 20 cm vid stamhöjd 1 meter ovan marknivå

6.12 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad, Folkets Hus från 1907. Byggnaden har senast använts som konferens- och restauranglokal samt nyttjats för föreningsliv. Tillbyggnader gjordes mot norr och öster på 70-talet när kommunen övertog byggnaden.



Folkets Hus från Skolgatan med en tillbyggnad mot norr.



Folkets Hus från Repslagaregatan.

Bostäder

Planområdet omgärdas av bostäder. Utmed Skolgatan finns gathus och utmed Repslagaregatan finns fristående villor. Byggnaderna som är från förra sekelskiftet är i 1,5 våningar med sadeltak och tegelfasader. Byggnaderna är placerade på stora tomter med mycket grönska. Söder om Järnväggsgatan finns nybyggda flerbostadshus från 2010-talet. Området är ännu inte helt utbyggt. Två slutna bostadskvarter med flerbostadshus i fyra våningar samt cirka 6 radhus kvarstår att bygga. Intilliggande befintligt punkthus är i 9,5 våningar med platt tak och vita fasader.



Segestränd med högre punkthus mot Järnvägsgatan.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt framtaget kulturmiljöprogram (ej antaget) för Svedala tätort är Folkets Hus särskilt kulturhistoriskt värdefullt, klass 1. I kulturmiljöprogrammet föreslås byggnaden få skyddsbestämmelser (q, r) vid detaljplanläggning. Intilliggande gathus på Skolgatan är reglerade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla, q, i gällande detaljplan (71). Byggnaderna är från början av 1900-talet. I framtaget kulturmiljöprogram är gathusen klassade som särskilt värdefulla byggnader. Det är även byggnaden i 1920-tals klassicism vid hörnet Repslagaregatan och Järnvägsgatan.



Kulturhistoriskt värdefulla gathus utmed Skolgatan.

Grönstruktur, parker och lek

Området är delvis hårdgjort med två parkeringsplatser. I södra och östra delen utgörs planområdet av grönytor med buskage och enskilda träd. I söder har det även funnits en mindre lekplats.

Inom planområdet finns fem större och ett mindre lindträd som tidigare har varit del av alléer utmed Skolgatan och Repslagaregatan. Resterande träd är inte biotopskyddade enligt dialog med länsstyrelsen. Inom planområdet finns även ett större körsbärsträd och en mindre robinia.

Planområdet har god grönyteförsörjning enligt ÖP 2018 med närhet till både stadspark (<500 m), bostadspark (<300 m) och gröning/kvarterspark (<50 m). Sege å med grönstråk ligger i mindre än 200 meter från planområdet.

6.13 Teknik

Folkets Hus är ansluten till befintliga VA- och dagvattenledningar i Repslagaregatan. Folkets Hus försörjs via anslutningspunkter för vatten och spillvatten i Repslagaregatan. Brandpost finns i Repslagaregatan. Planområdet avvattnas till dagvattenledningsnät i Repslagaregatan. Dagvattnet viker av söderut vid Repslagaregatan till utlopp i Sege å. Inom planområdet finns en allmännyttig dagvattenledning.

Befintliga ledningar för el, tele, fiber, belysning, energigas och fjärrvärme finns i intilliggande gator till planområdet. Elkabelskåp finns utmed Skolgatan och Repslagaregatan.

Befintliga transformatorstationer finns utmed Järnvägsgatan väster om planområdet, utmed Segestrandsgatan sydost om planområdet samt vid Sören Hansgatan norr om planområdet.

6.14 Service

Offentliga byggnader

Offentlig service finns i Svedala centrum. Marbäcks skola och förskola samt sporthall ligger cirka 600 meter från planområdet.

Handel

Handel finns i Svedala centrum inom 200 meter från planområdet.

I gällande detaljplanen medges markanvändning samlingssal C₁. Föreslagen detaljplan medger centrumverksamhet C inom tidigare Folkets Hus. Då det inte är aktuellt med en större handelsetablering inom fastigheten finns inget behov av en separat handelsutredning. Svedala kommun har en handelsutredning som är framtagen av GAFH 2013-10-03 som fortfarande gäller för handelsetableringar i kommunen. Handelsutredningen reviderades 2021 och redovisar att det finns utrymme och möjligheter för både fortsatt utveckling av centrumhandel och att utveckla externhandeln i Svedala.



Folkets Hus (gul cirkel) ligger inom gångavstånd till Svedala centrum.

6.15 Trafik

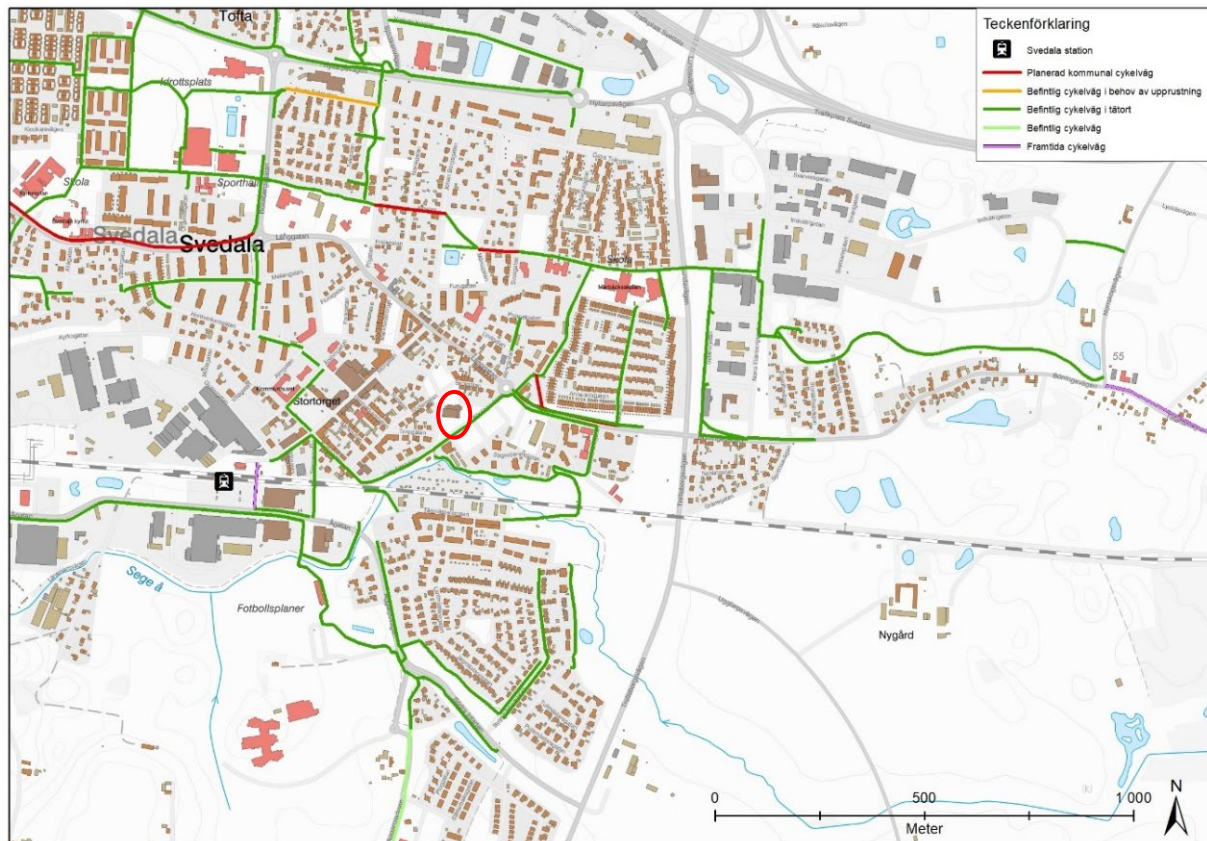
Biltrafik

På omgivande gator är skyltad hastighet 40 km/h förutom Segestrandsgratan, Sockerbruksgatan och Trädgårdsgatan där skyltad hastighet är 30 km/h. Trafikmängden uppmättes till följande på intilliggande gator:

Väg (år trafikmätning)	Trafikmängd fordon/dygn	Andel tung trafik
Börtingevägen, väster om Sockerbruksgatan (2011)	4 300	7 %
Börtingevägen, öster om Bruksgratan (2016)	4 000	7 %
Börtingevägen, väster om väg 108 (2018)	3 600	5 %
Järnvägsgratan (2014)	3 500	5 %
Långgratan (2020)	1 800	3 %
Södergratan (2015)	700	5 %
Sockerbruksgatan (2018)	400	3 %
Segestrandsgratan (2018)	170	5 %
Trädgårdsgatan	300	6 %

Gång- och cykeltrafik

Utmed Järnvägsgratan finns en separat gång- och cykelväg mot stationen samt Marbäcksk förskola, skola och sporthall. Cykelvägen ansluter till andra huvudstråk i Svedala tätort.

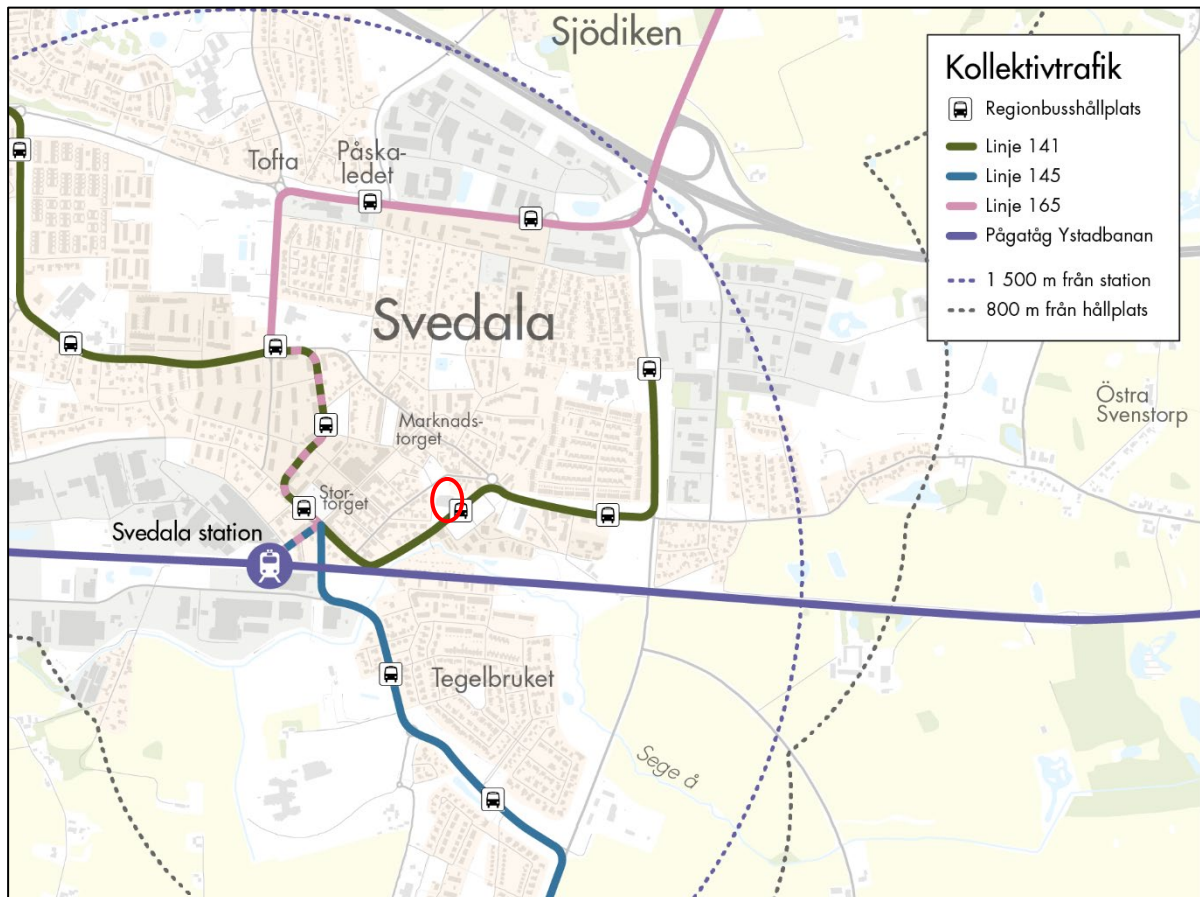


Befintliga och planerade cykelleder i Svedala tätort.

Kollektivtrafik

Området vid Folkets hus är väl försörjt av kollektivtrafik med både tåg och regionbussar. Svedala järnvägsstation ligger cirka 600 meter från planområdet. Vid Stortorget finns regionbussar som går till Lund och Trelleborg. Hållplats för regionbuss 141 mot Malmö ligger på Järnväggsgatan i direkt anslutning till planområdet. Regionbussen har hög turtäthet under rusningstrafik med 5 turer/timme klockan 6–8 i riktning mot Malmö samt 3 turer/timme i andra riktningen. Under rusningstrafiken på eftermiddagen är turtätheten 3 turer/timme i vardera riktningen.

Den busstrafik som trafikerar Järnväggsgatan och Börtingevägen har tidigare endast gått enkelriktad men går sedan december 2021 dubbelriktad.



Stationsområdet ligger inom 600 meter från planområdet. Hållplats för regionbuss 141 mot Malmö ligger på Järnvägsgatan intill planområdet.

Parkering

Planområdet innehåller två befintliga parkeringsytor som har nyttjats för Folkets Hus verksamhet. Norr om Skolgatan finns en parkeringsyta som ägs av Svedala kommun.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson
planarkitekt