



SVALÖVS KOMMUN

Upprättad 2011-01-20
Reviderad 2011-05-23

Antagen 2011-08-29
Laga kraft 2011-09-16

Diariennr 1(15)
KS 324-2007
P 2008-0063

Detaljplan för del av Södra Svalöv 30:7, 2:5, 2:9 m.fl. (Folkets hus), Svalövs samhälle, Svalövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten för uppförande av ett fåtal bostäder och utökning av Folkets hus verksamhet med centrumverksamhet alternativt bostadsändamål.



Det föreslagna området för park är en del av den grönstruktur utmed Svalövsbäcken som ringlar igenom Svalöv från norr till söder. Planområdet är markerat med röd linje.

Grönområdet på ömse sidor om Svalövsbäcken ändras från folkparks- och nöjesändamål till park, i förslag till detaljplan, för att säkerställa allmänhetens tillträde till området närmast Svalövsbäcken. Samtidigt som estetiska naturvärden bevaras, tryggas grönområdet för rekreation och fysisk aktivitet såsom motion, lek, möjligt anordnande av utomhusaktiviteter såsom boulebana m.m.

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av följande:

- Planbeskrivning (denna beskrivning)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Grundkarta redovisas på plankarta
- Behovsbedömning
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar i ärendet är:

- Översiktlig geoteknisk utredning, PQ Geoteknik & Miljö, daterad 2010-03-03
- Markradonundersökning, daterad 2010-04-06
- Arkeologisk utredning, Wallin kulturlandskap och arkeologi, daterad 2008-06-16

MILJÖBEDÖMNING

Påverkan bedöms som positiv då den innebär en förtätning med nybyggnation av ett fåtal bostäder inom tätbebyggt område. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL) erfordras inte.



Folkets hus i bakgrunden till vänster och funkisvillorna till höger.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen bedrivs med normalt planförfarande. Det innebär att planprocessen genomgår tre huvudsakliga skeden innan antagande. Under dessa skeden hålls samråd med allmänhet och berörda sakägare. De yttranden som kommer in under samrådsperioderna beaktas och arbetas om möjligt in i den vidare utvecklingen av planen.

Planprogram

Som underlag till diskussion om detaljplanearbetets inriktning mm görs ett program som anger utgångspunkter och inriktning för arbetet. Intresserade informeras vid ett samrådsmöte.

Plansamråd

Förslag upprättas med plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationer, genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning. Utställning
Samråd och utställning genomförs även för det slutliga utställningsförslaget på samma sätt som för programmet och plansamrådet.

Samråd och utställning

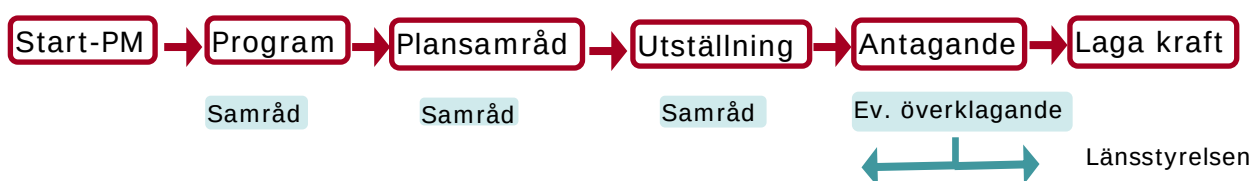
Planförslaget i samtliga skeden ställs ut i kommunhusets foajé, på biblioteket i Svalöv och på Folkets hus under minst tre veckor. Utställningen annonseras i dagspressen och kända sakägare m fl underrättas med brev. Kommunen samråder även inom kommunens organisation, med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Efter samråd upprättas en samrådsredogörelse.

Ställningstaganden och antagande av planen

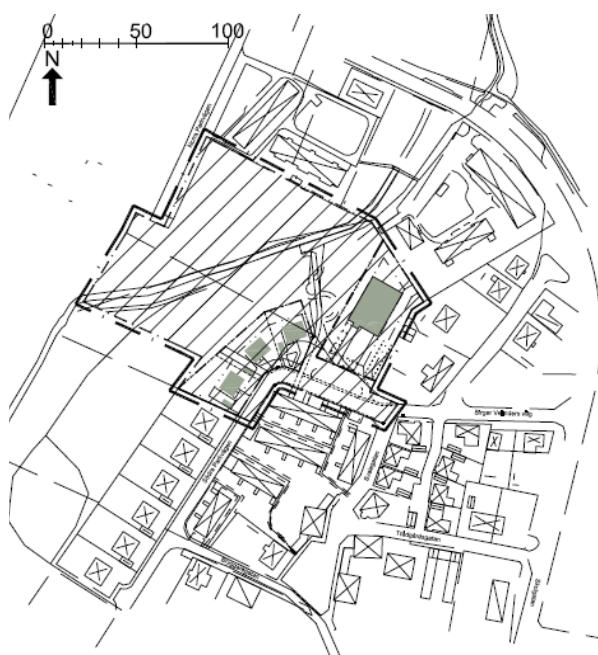
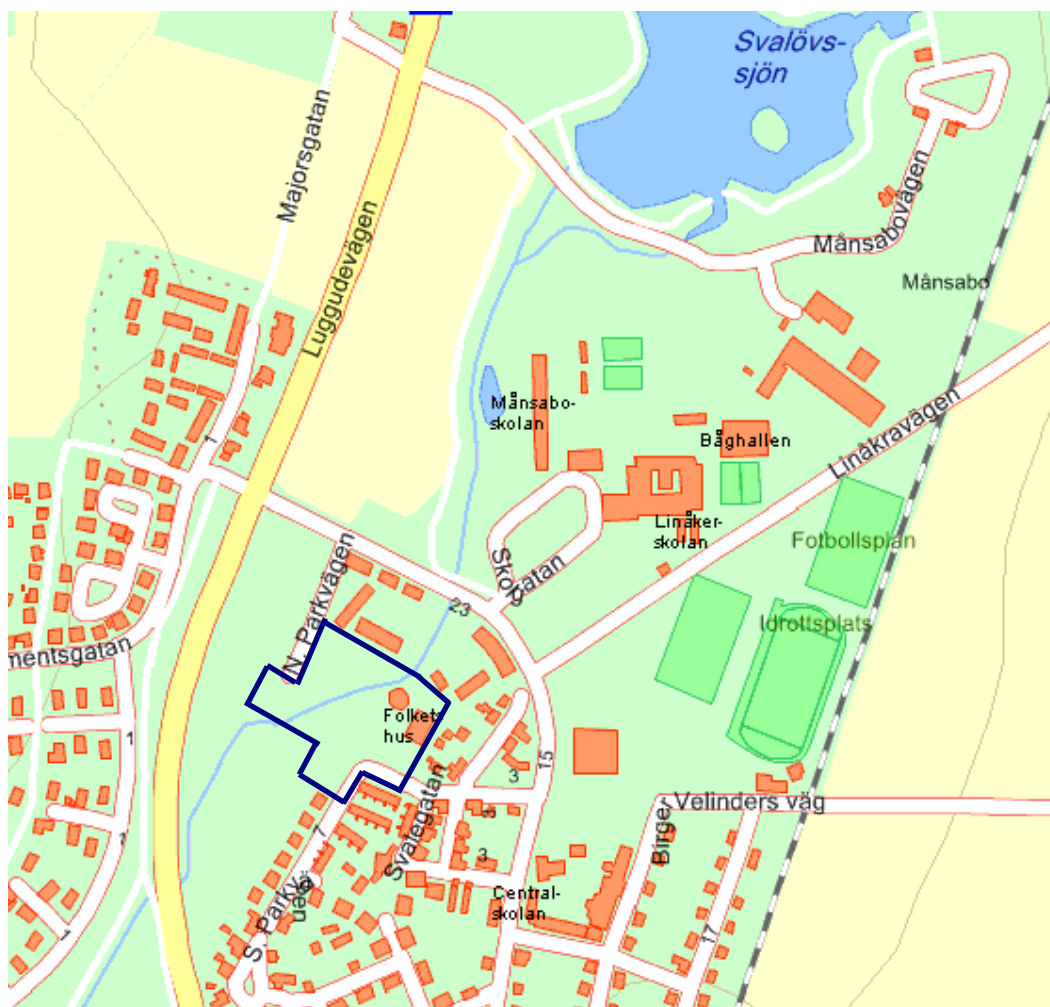
Under planprocessen redovisas inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar i utlåtanden till kommunstyrelsens tillväxt- och strategiutskott som beslutar om inriktningen för det fortsatta arbetet. När kommunstyrelsens tillväxt- och strategiutskott beslutat godkänna planförslaget överlämnas planen till kommunfullmäktige för antagande.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts vilket innebär ca fyra veckor efter att planen antagits, om den inte överklagas. Den som senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet att anta planen.



PLANDATA



Planområdet är skrafferat

Läge och omfattning

I planområdet ingår Folkets hus, parkeringen framför, del av Södra Parkvägen och Svalövsbäcken samt område närmast väster om, fram till Norra Parkvägen.

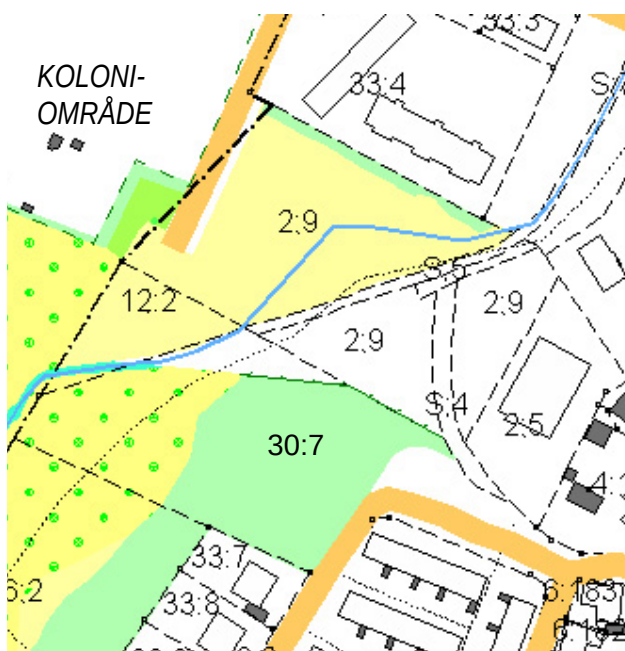
Planområdet begränsas i nordväst till nordost av Norra Parkvägen samt fastigheterna Södra Svalöv 33:4 och 2:13.

I söder begränsas området av Södra Svalöv 6:2, 33:7 och 6:178 samt i öster av Södra Svalöv 4:18 och 4:2.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar (18 280 m²).

Markägoförhållanden



Fastigheterna Södra Svalöv 2:9, 12:2, samt del av Södra Svalöv 30:7 och Norra Svalöv 16:6 ägs av Svalövs kommun.

Södra Svalöv 2:5 ägs av Folkets hus i Svalöv upa för.

I området finns tre samfälligheter: S:5, S:4(1), och S:7.

Delägarkretsen framgår av fastighetsägarförteckningen.

Del av samfällighet S:4(1), S:5, S:7 kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap 17, 19 §§ plan- och bygglagen till följd av planens antagande.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut och bakgrund

Med anledning av erbjudande om köp av tomtmark upprättades första Start-PM, daterat 07-10-02. Kommunstyrelsens plan- och strategiutskott gav 08-01-02 kommunförvaltningen uppdraget att undersöka fornlämningsituationen i området och 09-05-20 att ta fram förslag till detaljplan.

Kommunstyrelsens tillväxt- och samhällsbyggnadsutskott gav 09-12-14 kommunförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan för del av Södra Svalöv 30:7, 2:5, 2:9 (Folkets hus) för programsamråd med utökat planområde.

Riksintressen

I området finns inga Riksintressen.

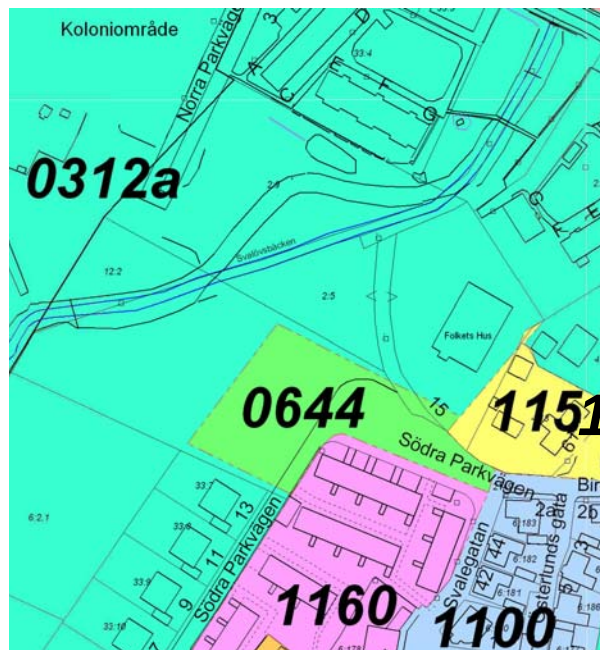
Planer och policys

I gällande översiktsplan från 2007 anges att mindre förtätningar är en av kommunens avsikter gällande centralorten Svalövs tätortsutveckling.

Fastighetsplaner

I området finns ingen fastighetsplan.

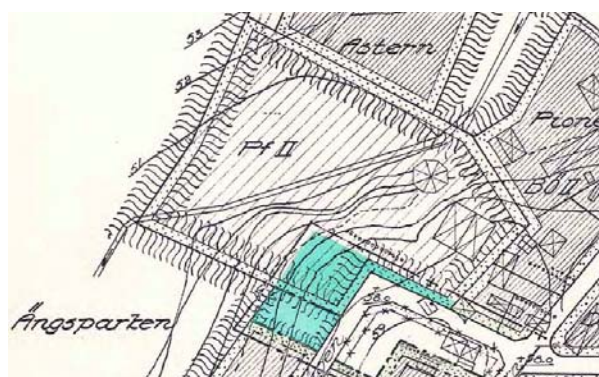
Detaljplaner



Aktuella detaljplaner (med aktnummer) i området.



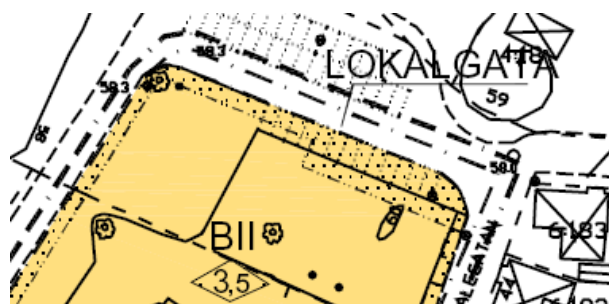
Stadsplan för del av Svalövs Municipalsamhälle, akt nr 312, antagen 1949-12-04. Huvuddelen av aktuellt planområde är i gällande detaljplan avsett för folkparks- och nöjesändamål.



Ändring av stadsplanen för Kv. Linnean m.fl. i Svalövs kommun, akt nr 644, antagen 1960-12-19. I planen utökas området för folkparksändamål söderut.



Detaljplan för Södra Svalöv 4:18 m fl (Gamla Svalöv) i Svalövs samhälle, akt nr 1151, antagen 2003-11-18. Sydöstra delen av fastigheten Södra Svalöv 2:5 ingår i detaljplanen med oförändrat ändamål mot tidigare.



Detaljplan för Södra Svalöv 6:2, m.fl. (Söder om folkets hus) i Svalövs samhälle, akt nr 1160, antagen 2006-01-30. Norra delen av Södra parkvägen ligger inom denna detaljplan som lokalgata.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Obebyggda områden i huvudsak närmast Svalövsbäcken utgörs av gräsbevuxna ytor med förekommande träd och buskar samt, på höjden i öster, av asfalterade ytor såsom p-plats och gata. Terrängen sluttar västerut, från Södra Parkvägen ner mot Svalövsbäcken. Höjdskillnaden är cirka sju meter. Eftersom enstaka träd kan behöva fällas, för byggnation och anordnande av fördröjningsmagasin, kompletteras parkområdet med motsvarande ersättningsträd. Topografin på kvartersmark ska hanteras på ett sätt som ger god tillgänglighet inne/ute och fina möten mellan byggnad och mark.



Vy från bäcken med Folkets hus placerat i bakgrunden.

Park

Parken, utmed ömse sidor om Svalövsbäcken, med sitt centrala läge, vatten och vegetation utgör ett naturskönt stråk. Den tätortsnära naturen är viktig och har störst betydelse för människors möjlighet till vardaglig rekreation och naturupplevelser. Parken inbjuder till en avslappnande promenad, motion, en utflykt, kanske en picknick och inte minst möjlighet för barn att leka och springa av sig bland träd och stenar. Många gånger ger naturen i sig inspiration till aktiviteter.

Service

Planområdet ligger ca 500 meter från Svalövs centrum och har god tillgång till både kommersiell och offentlig service. Det är nära till centrum i söder med Netto och ICA samt detaljhandelsbutiker, systembolag, bank m.m.. Här finns offentlig service såsom: ortens bibliotek, arbetsförmedling, vårdcentral, apotek, folktandvård, kommunhus och närpolis. Kulturhuset med bl.a. filmvisning ligger ca 440 meter från området och grundskola med fritidsgård, idrottshall och idrottsplats ca 200 meter.

Busshållplats finns några hundra meter bort, både i norr och söder.

Folkets hus

Folkets hus i Svalöv är en förening som äger och förvaltar samlingslokaler. Man hyr ut lokaler även till privata fester och tillställningar till enskilda och sammanslutningar, i syfte att främja ett allsidigt föreningsliv samt annan ideell och kulturell verksamhet.

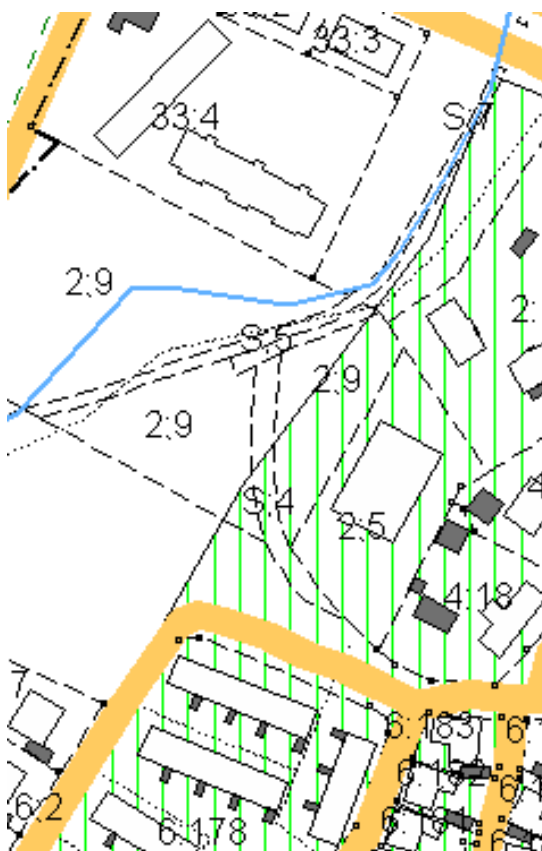
Folkets hus anordnar studiecirklar och möten och det frivilliga arbetet har historiskt varit av stor betydelse. 1908 togs det första Folkets hus i Svalöv i bruk. Samma år beslöt man att anlägga en park. Några år senare att bygga ett badhus i Svalövsbäcken och också en dansbana. För att hjälpa upp ekonomin har t.ex. danstillställningar anordnats men även bingo. 1922 började man med nyårsvaka som blev tradition i närmare 30 år.

Tidvis förvaltade föreningen även lägenheter. Under många år fanns här bibliotek och ABF:s studielokal. Även kommunen har hyrt en expeditionslokal. 1945 startades ett barndaghem och 1961 lades skolbarnsbespisningen i Folkets hus för att ligga kvar där i tio år. Som mest utspisades 650 barn dagligen i Folkets hus.

1959 byggdes nuvarande Folkets hus. Förutsättningarna har förändrats sedan starten i början av seklet. I början av 1980-talet gjordes lokalerna handikappvänliga och man har värmeisolerat byggnaden. Sedan 1977 har ortens ideella föreningar fria lokalhyror för möten och studiecirklar. Ekonomiskt klarar sig föreningen hyggligt, men fortfarande krävs ideella insatser.

Källa: <http://www.svalovsfolketshus.com/historia.html>.

Fornlämning



Wallin kulturlandskap och arkeologi har utfört arkeologisk utredning. Vid utredningen framkom fornlämningar i form av stolphål, gropar och rännor i områdets sydvästra del. Några daterande fynd påträffades inte. Rännorna kan troligtvis härledas till 1700-talets ägostruktur. Norra delen av utredningsområdet var sedan tidigare urschaktad och nya massor påförda. All nödvändig dokumentation har skett inom ramen för den arkeologiska utredningen. Några hinder finns inte längre från arkeologisk synpunkt att fortsätta planerade arbeten inom området.

Utanför markerat fornlämningsområde gäller att påträffas fornlämningar (som kan uppträda som bl a eldstäder, mörkfärgade gropar, sotfärgade jordlager, benmaterial m.m.) skall markarbetena i enlighet med Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Markradon

Vid undersökningen har markradonhalten mätts med spårfilm i kanister i 2 punkter, jämt fördelade över utbyggnadsområdet. Radonhalten uppmättes till mellan 3,4 och 5,9 kBq/m³ i mätpunkterna. Med hänsyn tagen till jordart, årstid, grundvattennivå m.m. innebär mätvärdena radonhalter i lågriskintervallet varför marken kan klassas som lågriskmark. Halterna kan dock vara högre vid annan årstid och grundvattennivå. Vid lågriskmark behöver inga åtgärder vidtagas mot markradon. För att gardera sig t.ex. mot högre radonhalt vid annan årstid eller höjda riktvärden i framtiden utförs byggnaderna radonskyddade som vid normalriskmark. Dessa innebär inga större åtgärder utöver det normala. Bottenplattor utförs så styva att inte genomgående sprickor uppstår vilket normalt erhålls med ett ordinärt betonggolv. Dock måste alla rör genomföringar, skarvar och övergång mellan grundkonstruktion och vägg, m.m. tätas. Tätning kan ske med ingjutna flänsförsedda rör, fogband, elastisk fogmassa eller motsvarande. Man kan även utföra en kompletterande undersökning under annan årstid.

Geotekniska förhållanden

PQ Geoteknik & Miljö har utfört en översiktlig geoteknisk utredning. Enfamiljshus bedöms kunna grundläggas med normal plattgrundläggning utan särskild grundförstärkning inom den södra delen av det undersökta området. Uppfyllnad bedöms dock krävas, åtminstone på delar av tomterna. Under byggnader rekommenderas eventuella uppfyllnader att utföras med packad friktionsjord emedan terrassering av övrig tomtmark vid gynnsamma förhållanden torde kunna utföras med befintlig lermorän eller motsvarande. Packningsarbete nära grundvattenytan kan försämra jordens hållfasthet. Schakt- och terrasseringsarbeten skall därför utföras vid torr väderlek och efter grundvattensänkning.

Norra delen av området kräver dessutom åtgärder i form av t.ex. massbyte eller djupgrundläggning. Tänkbara grundläggningsmetoder för denna del av området är uppfyllnad/utjämning av markytan med föregående massbyte av befintlig fyllning mot kontrollerad fyllning. Alternativt kan byggnaderna istället djupgrundläggas, t.ex. med borrhplintar, i naturlig jord under fyllningen. För detaljutformning av grundkonstruktioner, dräneringar o.dyl. erfordras en mer detaljerad undersökning som görs när byggnadslägen m.m. fastlagts i samband med byggnation.

De geotekniska förhållandena är generellt relativt goda. Eftersom det bl.a. råder stora höjdskillnader och finns en del fyllningsjord skall i detaljprojekteringsskedet byggnaders placering och grundläggningsmetod kontra erosionsrisk från ån utredas. Skred/erosion kan underminera grundläggning.

Kommentarer angående geotekniken: I södra delen av området verkar det vara långt till ån och relativt goda geotekniska förhållande. I norr däremot är det dels stora höjdskillnader som kan kräva massbalansering (schakt/fyll), dels finns det redan en del sämre fyllning i de lägst belägna punkterna. Byggnationen får inte påverka ån. Ån ska inte heller påverkas av erosion under själva byggtiden.

FÖRÄNDRINGAR

Tillgänglighet

Hänsyn i utformningen av miljön tas till personer med nedsatt syn-, hörsel-, rörelse och orienteringsförmåga. Nya byggnader skall vara tillgängliga för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas i samband med lovprövning.

Allmänna platser görs tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i samband med ny- och ombyggnad. Särskilda parkeringsplatser anordnas för handikappade.

Cykel- och gångväg, som idag sluttar kraftigt ner mot Svalövsbäcken, utformas så långt som möjligt så att den blir tillgänglig och bekväm för handikappade. Den liksom övriga gångvägar utformas gärna med någon form av ledstråk för synskadade. Gångvägar ska vara fria från hinder. Tydliga, kännbara gränser med t ex kantsten läggs mot körbana, planteringsyta och dylikt. En så jämn yta som möjligt eftersträvas samtidigt som markbeläggningen inte får vara hal i vått eller torrt tillstånd.

Gång- och cykelväg

I planen prioriteras trygg trafikmiljö på så sätt att säkra cykel- och gångstråk anordnas. Gång- och cykelväg, ner mot bäcken, förläggs till i princip den plats där den ursprungliga historiska samfälligheten ligger, som bildades för att säkra rätten och vägen till ortens vattningsställe. Gång- och cykelvägen utformas med belysning, beläggning och en lutning som innebär en största möjliga tillgänglighet för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.



Planområdet från sydost. Längst ner till höger "gamla torget" med sin pittoreska småstadskaraktär.

Gata och parkering

Området angörs från öster via Birger Velinders väg och i norr via Södra Parkvägen. Ökat parkeringsbehov med anledning av tillkommande bebyggelse anordnas inom egen fastighet. Trafiken förväntas endast öka marginellt då det handlar om mindre ytor för nybyggnation. Vid eventuell framtida ändrad användning av Folkets hus behandlas behovet av parkeringsplatser i samband med bygglov.



Parkeringsplatsen utmed Södra Parkvägen är storskalig i relation till befintlig bebyggelse.

Vid evenemang på Folkets hus är parkeringen underdimensionerad. Det relativt låga utnyttjandet dagtid ger platsen ett ödsligt intryck.

Vy västerut med parkeringsytan i förgrunden och Södra parkvägen till vänster.

Planförslaget innebär att gatan ges en tydlig rumslik gestaltning samt att gata, p-plats och gångyta definieras. Antalet p-platser på allmän platsmark minskas med ett fåtal platser och ökas på kvartersmark bl.a. med att två p-platser anordnas per nytillkommen bostad på egen tomt. Handikapparkering anordnas.



En öppning i befintlig bebyggelse, söder om Folkets hus, ner mot Svalövsbäcken annonserar grönstråket.

Ett avslut i fonden, genom en förtätning, tydliggör gaturummet och stämmer bättre med den i övrigt småskaliga strukturen i angränsande bebyggelse.

Folkets hus till höger på bilden.

Bebyggelse och gestaltning

Kommunens vision är att genom förtätning skapa god boendemiljö som kan komma att utgöra ett attraktivt tillskott även för dem som bor och vistas i området.

Både den rumsligt icke avgränsade stora parkeringsytan liksom grönstrukturen vid bäcken ramas in och avgränsas av ny bebyggelse.

Folkets hus utgör ett "landmärke" sett från Svalövsbäcken med sin utformning och placering. Byggnaden har också ett samhällshistoriskt värde som en tidstypisk företeelse.



"Gamla torget" med en omsorgsfull markbeläggning omgärdas i huvudsak av ljusa, pastellfärgade, putsade byggnader i två våningar. Kan vara ett av de positiva uttrycken att anamma vid nybyggnation.



De sex befintliga och tidstypiska friliggande funkisvillorna intill planområdet omgärdas känsligt av gröna häckar/buskar mot Svalövsbäcken. Souterränghusen tillför området goda kvaliteter som kan tas tillvara även för ny bebyggelse.

Framtida utbyggnad utförs med stor omsorg om gestaltningen och anpassas till befintliga förhållande med avseende på form, material- och färgval.

Nybyggnation av bostadshus placeras parallellt och med entré mot gatan. Uteplatser/balkonger placeras i väster med utsikt över Svalövsbäcken.

Bebyggelse med högst två våningar tillåts. Alternativt till platta tak accepteras även sadeltak med en taklutning mellan 30 - 45°. Vid alternativ med sadeltak användes takpannor.

Hus i park



Tre bostadshus har fogats in i fotomontage för att ungefärligen illustrera var nybyggnation är tänkt.

Planen tillåter även möjlighet till parhus och/eller i viss mån två sammanbyggda huskroppar med exempelvis lägenheter då läget är centralt och attraktivt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kvarterets försörjning av vatten, avlopp, el och tele sker via befintliga ledningar i närliggande gator. Utbyggnaden kommer inte att medföra några problem när det gäller vatten- och avloppslösningar. Bostadshus ansluts till kommunens VA-nät.

Grundvatten och Dagvatten

Hänsyn tas till rådande grundvattenförhållanden. För att undvika fuktskador på byggnader kan lokal markavvattning behöva utföras intill husgrunder. I samband med byggnation etc skall nogsamt redovisas hur grundvattenförhållande och rasrisk beaktas, vilka åtgärder som vidtages och hur kontrollen av dessa sker.

Nivåskillnader medför att området sannolikt behöver fyllas upp eller på annat sätt massbalanseras. Det är önskvärt att samplanering sker mellan park- och kvartersmark med tanke på schakt och anläggande av ett dagvattenmagasin.

Planförslaget omfattar en del av avrinningsområdet. Ett magasin utföres för ett större område än planområdet med en volym på ca 200 till 400 kubikmeter. Detta kan medföra en schakt på högst 600 kubikmeter som kan tillföras kvartersmark. Åtgärden skulle tillföra nytta ur massbalanseringssynpunkt.

Markvatten från området tas omhand och släpps kontrollerat i Svalövsbäcken. Dagvattenhantering anordnas så att infiltration och fördröjning samt rening sker innan vatten avleds till Svalövsbäckens diktningföretag år 1941. Högsta dagvattenutsläpps flöde till Svalövsbäcken, för det vatten som alstras inom område för parkering och kvartersmark begränsas till 1,2 liter per sekund och hektar.

Avfall

Återvinningsstation för förpackningar och dylikt finns inte inom området. Möjlig placering av gemensamt miljöhus på allmänt område redovisas på illustrationsplan.

Värmesystem

Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

EI

Transformatorstation finns inte inom området.

Andra ledningssystem (data, TV)

I området finns möjlighet till bredband genom ADSL och trådlöst (3G). Svalövs Bostäder har i området bredbandskablar till deras hyreshus.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen har en genomförandetid av 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förslaget har vuxit fram genom diskussioner i en kommunal grupp. Kommunens planeringsingenjör Magnus Källström har tagit fram grundkartan.

Bo & Bygg

Vlasta Sabljak
Plan- och bygglovsarkitekt