

PLANBESKRIVNING

Godkänd och antagen av KF 2002-03-25
Laga kraft 2002-03-25

DETALJPLAN FÖR NORRA SVALÖV 16:6 M. FL. (SVALÖVSSJÖN)

Svalövs samhälle och kommun, Skåne län

Utställningshandlingar

Handlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse del 1, samrådsredogörelse, grundkarta, fastighetsförteckning och denna planbeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att i detaljplan ge möjlighet att åstadkomma ett tillskott till Svalövs tätort som ökar kommunens attraktionskraft och identitet. Planen innehåller kvartersmark för bostäder, naturmark, vattenområde, parkmark och publika platser. Inom kvartersmark ges också möjlighet till viss social och kommersiell service. Utbyggnaden och planteringarna säkerställer en vacker entré till samhället från norr.

Plandata

Planområdet ligger norr om Svalövs tätort och kommer att utgöra en fortsättning av samhället norrut. Planområdet omfattar delar av fastigheter Norra Svalöv 16:6 och Södra Svalöv 33:69.

Planområdet begränsas i öster av järnvägen, i norr av en markväg, i väster av väg 106 samt i söder av markväg och fastigheten Norra Svalöv 2:12. Dessutom ingår i söder ett område väster om fastigheten Norra Svalöv 2:12.

Områdets area är ca 28 ha varav sjön upptar ca 6 ha. Marken ägs i huvudsak av Svalövs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Enligt översiktsplan antagen den 30 november 1992 är området redovisat som område för bostäder. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Områdesbestämmelser för Norra Svalöv 16:6 vann laga kraft 2000-03-13.

Byggnadsnämnden har 1992-06-09 beslutat uppdra åt stadsarkitekten att upprätta detaljplan för Norra Svalöv 16:6. Programsamråd har genomförts 2001-01-12--2001-02-09.

Vattendom som gav tillstånd att bygga Svalövssjön är daterad den 30 december 1998. I vattendomen regleras vattentillgång som tillfredställer fiskebeståndets behov, utformning av sjön etc.

Planförutsättningar

När man på väg 106 norrifrån närmar sig Svalöv når man en höjdrygg från vilken man ser den lilla Svalövssjön breda ut sig med sina vikar. I bakgrunden framträder ett öppet landskap där man kan skönja Svalövs tätort bakom lummiga träd och den svagt svängda vägen.

Bebyggelsen runt sjön är mycket blandad med kyrka, skolor, småindustri och bostäder både flerbostadshus och villor, de flesta med sadeltak och för platsen traditionella material.

Planområdet har tidigare använts som odlingsmark och varit en del av det stora öppna Skånska landskapet med dess jordbrukstradition och gårdsmiljöer.

Från väster och nordost rinner två bäckar som möts i området och som från sjön rinner vidare genom samhället som Svalövsbäcken och sen ut i Braån/Saxån systemet. Där bäckarna möts finns nu den anlagda Svalövssjön med en fördämning i söder i enlighet med områdesbestämmelser och vattendom. Massor från anläggandet av sjön har placerats dels som en lång bullervall mot järnvägen men även som utfyllnader väster, söder och öster om sjön. Den ca 300 m långa bullervallen är 5-6 m hög och har en bredd av ca 30 m och är därför ett dominerande inslag i landskapet.

Kommunens förråd sydöst om planområdet får enligt gällande detaljplan endast användas för ”småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”.

Det finns inga etablerade hästgårdar eller annan djurhållning, som kan medföra negativ påverkan på planerad bostadsmiljö.

Norrifrån sluttar planområdet i en svagt böljande lutning från ca +62 m till ca +55 m vid sjön. Slutningen och söderläget mot sjön skapar goda förutsättningar för bostäder.

Söder om bäckarna är området mera flackt och delvis utfyllt med massor från utgrävning av sjön. Den enda höga vegetation som finns i området är några träd som planterats i samband med att sjön anlades. Även i de södra delarna av planområdet finns en viss grönstruktur.

Förutom markvägarna som begränsar området i norr och söder finns en gång- och cykelväg som i söder har anslutning till skolan. Gc-vägen följer sjöns västra strand fram till bäcken och därefter utefter väg 106 fram till den norra markvägen.

Strax söder om planområdet ligger Månsaboskolan, en idrottsplats, idrottshall och centralskolan. Bibliotek, post, polis, arbetsförmedling, vårdlokaler etc. finns inom en radie av ca 1 000 m från planområdet.

Svalövs tätorts centrum med en stor matbutik och flera småbutiker ligger inom en radie av ca 1 200 m från planområdet.

Geoteknik

Enligt en geoteknisk undersökning daterad den 25 februari 1994 finns ett litet område intill den norra markvägen och som inte är lämplig för byggnation p.g.a. förekomsten av organisk jord. I detta område kan man utföra grundförstärkning t ex genom urgrävning av de dåliga massorna och ersätta dem med bättre. Inom området i övrigt är grundförhållandena goda och 2- till 3-våningshus kan byggas med normal grundläggning.

Fornminnen

Arkeologisk utredning daterad den 15 maj 2000 visar att nordväst om sjön ligger Svalövs bytomt med lämningar från 1100-1500-talen och sydväst om sjön har en grav

från brons/järnåldern och indikatorer på ytterliggare gravar påträffats. Den västra delen av planområdet är därför arkeologiskt intressant. Enligt kulturminneslagen bör lämningarna bevaras som t ex grönområde. Öster om sjön fanns endast lösfynd som inte påverkar exploatering. Mera om detta finns att läsa i UV SYD rapport 2000:109, arkeologisk utredning Svalövssjön.

PLANENS UTFORMNING

Området närmast väg 106 reserveras för naturmark dels med hänsyn till djurlivet dels med hänsyn till en önskan att hålla landskapet öppet med attraktiva utblickar över sjön från väg 106. Den arkeologiska utredningen har dessutom visat att området är arkeologiskt intressant och därför inte bör exploateras.

Kvartersmark för bostäder begränsas till områden norr och öster om sjön. I norr har marken en markant sluttning från markvägen mot sjön i söder vilket ger mycket gynnsamma förutsättningar för bostadsbebyggelse. De nya husen kan vara individuella d.v.s. olika till storlek och utseende men för att området ska ge en sammanhållen bild bör vissa gemensamma nämnare finnas när det gäller utformningen. Detta gäller särskilt den förtätade bebyggelsen. Den fysiska utformningen ska upplevas som framåtsträvande och modern samtidigt som den upplevs som specifik och självklar genom att den knyts till platsen med dess kvaliteter och särdrag. Illustrationsplanen ska i huvudsak följas.

Längst i norr, med utfart mot en halvcirkelformad gata, medger planen friliggande villor eller parhus som är två våningar höga. I sluttningen mot sjön är bebyggelsen grupperad i en solfjäderformad struktur med stråk som öppnar sig och vidgas mot vattnet i söder. Här kan byggas friliggande villor i 1,5 plan d.v.s. envåningshus med inredningsbar vind. Husen ska placeras så att varje villa har bästa möjliga utsikt mot vattnet.

På båda sidor om bäcken i nordost kan bebyggelsen bli något tätare än i norr med kedjehus, parhus samt radhus i 1 eller 2 våningar. I länken mellan bebyggelsen norr och söder om bäcken anläggs en gång- och cykelbro, marken hårdgörs och i vissa delar kan kaj anläggas för att uppnå en viss stadsmässighet.

Öster om sjön är området plattare än i norr och begränsas av bullervallar och järnvägen. Bebyggelsen kan här blir 1 eller 2 våningar hög och bebyggelseformen kan bli kedjehus, parhus eller radhus. Planen ger här även möjlighet till viss närservice.

Områden mellan bebyggelsen och sjön ska vara allmän mark och reserveras som parkmark med bl. a. gång- och cykelvägar, lekplatser men även med bad- och båtbygggor. I söder finns ett område som används som badplats. Marken söder om sjön knyts till parkmarken längs Svalövsbäcken. Parkområdet söder om den södra lokalgatan kan bli föremål för framtida utredning.

Avståndet från kommunens förråd i SO till närmaste bostadsfastighet i planförslaget är mera än 70 m. Planen föreskriver en kraftig naturlig plantering i området mellan dem.

Planen medger etappvis utbyggnad.

Allmän platsmark och planteringar

Karaktären på naturmarken föreslås bli hävdad mark genom slätter samt bete på lämpliga avsnitt, kompletterad med grupper av inhemska uppstammade träd. Längs vattenbrynet planteras för området naturligt förekommande fukt och vattenväxter, för att stimulera djurlivet och skapa intressanta miljöer längs promenaden.

Parkmarken ska i huvudsak ha karaktären av naturmark, dock finns ett antal platser som får sin speciella utformning. I SO anläggs en offentlig badstrand, utmed tilloppet i NO anläggs en plats som har karaktären av kaj/brygga med trappor ner mot vattnet.

Bullervallen planteras med lägre vegetation typ buskträd i den nedre delen och krönet hävdas med slätter, detta för att skapa lummighet för de närboende utan att bullervallen skall teckna sig markant i landskapet. Mot kommunens förråd anläggs en kraftig naturlig plantering. Massupplaget i söder upp mot skolan omdisponeras och övergår till anlagd parkmark.

Längs tillfartsvägarna planteras enkelsidiga alléer, t.ex i form av pilevall. Torg och platsbildningar planteras med stamträd.

I gränsen mellan privata tomter och offentlig plats såsom gata och park ska bokhäck planteras.

Två lekplatser planeras i området. Dessa planeras med för barnens lek lämpliga växter.

Trafik

Den norra delen av planområdet kommer att trafikmatas från den befintliga infartsvägen norr om sjön som också säkras som tillfart till Weibulls marker öster om järnvägen. Vägen söder om sjön som från väg 106 leder in mot kommunens förråd och industri-fastigheter utgör även infart till det södra kvartersområdet. Dessa båda lokalgator kommer vid anslutningen till väg 106 att utformas med riktningsgivande refuger enligt önskemål från Vägverket.

Vägsystemet ska vara sådant att räddningstjänsten har tillgänglighet till området.

Bilparkeringen kommer i princip att lösas med två bilplatser per fastighet inom kvartersmark. Dessutom finns i söder parkeringsplatser som bl.a. kan nyttjas av badande under sommaren.

Gång- och cykelvägar kommer att följa vattendrag och sjöns strandlinje och ska knytas ihop med det befintliga nätet. Den befintliga gång- och cykelvägen från centrum och skolområdena ska förlängas mot sjön. Gång- och cykelväg som ligger utefter Svalövsbäcken ska också förlängas för att vidare följa sjöns strandlinje. I nordost fortsätter gång- och cykelvägen längs med vattnet, under järnvägen för att knyta ihop samhället och det nya området med Svenstorpsområdet och golfbanan.

Avstånd till befintlig busshållplats är ca 500 m. När Söderåsbanan öppnas för pågatågstrafik blir avståndet till den planerade pågatågstationen ca 1 km.

Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-systemet i söder och i väster.

Bebyggelsen ska uppvärmas med fjärrvärme.
 Befintlig elkabel sydöst om sjön kan ev. behöva flyttas inom en del av sin sträckning.
 Befintlig luftledning i norr ska läggas i kabel förbi bostadsbebyggelsen.

Dagvattnet tas om hand lokalt, enligt principerna för ekologisk dagvattenhantering.
 Dagvatten från trafikytor ska filtrera genom ett sandfilter innan det släpps vidare ner i Svalövssjön.

MILJÖFRÅGOR

Mark kommer att tas i anspråk i samband med exploateringen av området. Den mark som ska exploateras norr om sjön har tidigare varit jordbruksmark. Marken öster och söder om sjön har fyllts ut i samband med att sjön anlades.

Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt i samband med exploateringen. Några år efter inflyttning kommer området att ge ett lummigare intryck. Den låga bebyggelsen och bebyggelseplaceringen innebär att byggnaderna inte kommer över den befintliga horisontlinjen vid betraktelse från väg 106. Eftersom bebyggelsekvarteren ligger i östra delen av området störs heller inte utblickar mot sjön.

Inga riksintressen eller områden med biotopskydd berörs av planförslaget. Den planerade utbyggnaden beräknas ha måttlig inverkan på naturmiljön och kulturmiljön.

Som bullerskydd för den nya bebyggelsen mot järnvägen har skyddsvallar anlagts. Där bäcken korsar järnvägen ska bullerskyddet kompletteras med en vinkelställd skärm. Vall och skärm ska ha en höjd av 2,5 resp. 3,0 m ovan rälsöverkant. Där skärmen ligger närmast järnvägen avses den att utföras i glas.

Bostadsbebyggelsen inom planområdet inbegripet uteplatsers anordnande ska uppföras med beaktande av de av riksdagen antagna riktvärdena för järnvägstrafikbuller.

Inomhus i bostadsrum	maximalnivå 45 dBA
”	ekvivalentnivå 30 dBA
Utomhus vid uteplats	maximalnivå 70 dBA
”	ekvivalentnivå 55 dBA
Utomhus bostadsområdet i övrigt	ekvivalentnivå 60 dBA

Generellt har fasaddämpningen antagits vara 25 dB(A), som är ett normalvärde för en husfasad med normalstora 2-glas fönster. Det är möjligt att bostäder närmast spåren måste ha ett utökat bullerskydd för att klara riktvärdena. Det är också lämpligt att dessa bostäder har genomgående lägenheter och uteplatser vända mot sjösidan. Utförda bullerberäkningar visar att om bostadsbebyggelsen placeras minst 65 m från järnvägen och inte är högre än två våningar kommer de ovan angivna riktvärdena inte att överskridas. Förutsättningen är att de kompletterande bullerskydden blivit utförda. I planförslaget ligger alla bostäder minst 65 m från järnvägen.

Eftersom avståndet från järnvägen till närmaste bostad är minst 65 m bör vibrationer från järnvägen inte utgöra något problem.

Motordrivna farkoster kommer inte att tillåtas inom vattenområdet.

Det långa avståndet från kommande bostäder till väg 106 innebär att vägbullret inte utgör något problem.

Planförslaget innebär en ökning av trafiken på väg 106. Kommunen har utfört en enkel trafikutredning som utgår från att 100 lgh (enligt planförslaget blir det mindre än 80) ska byggas inom området. Beräkningen visar att antalet anslutande fordon blir 400 per årsmedeldygn vid den norra anslutningen och 500 vid den södra. Detta är en måttlig trafikökning.

Tillskottet i trafikmängden i och till planområdet är så begränsat att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid och blyutsläpp.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I detaljplanens utarbetande har följande tjänstemannagrupp medverkat som styrgrupp: Thomas Arnström miljöchef, Astrid Burton planassistent, Arne Johansson gatuingenjör, Mats Ljung VA ingenjör, Gert-Ove Persson driftingenjör, Gertrud Richter stadsarkitekt, Kerstin Roos fastighetskamrer, Karin Thell karttekniker, Sven Åberg samhällsbyggnadschef.

Bilagor

Bullerutredning för Norra Svalöv 16:6 (Svalövssjön), 2001-06-25.

Kompletterad 2002-01-25

MKB för Svalövssjön

Program för detaljplan för Norra Svalöv 16:6 m. fl. (Svalövssjön)

Helsingborg 2002-01-25

Westerström planarkitekter AB

Landskapsgruppen Syd AB

Jerry Westerström
arkitekt SAR

Rolf Larsson
landskapsarkitekt LAR