

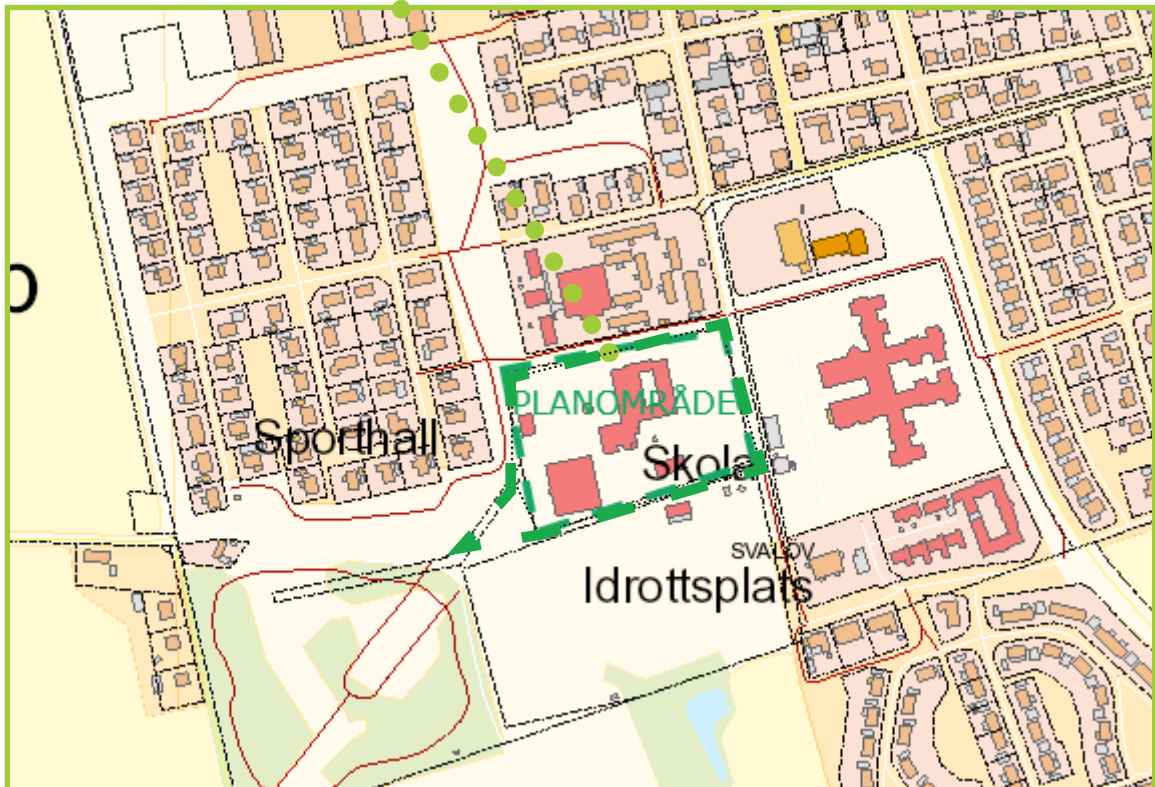
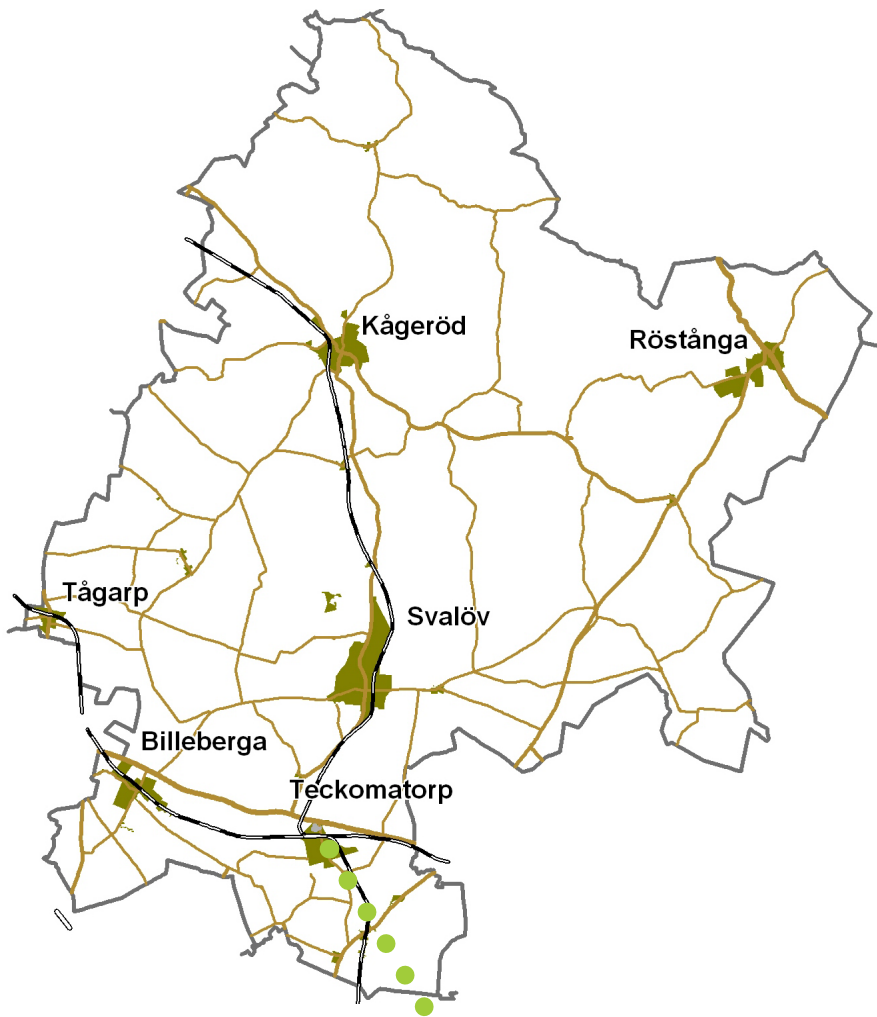
## Planbeskrivning

# Detaljplan för Teckomatorp 19:2 (Parkskolan), Teckomatorp, Svalövs kommun

Antagen av SBN: 2022-02-15

Laga kraft: 2023-03-10





## ► Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Om detaljplan	5
Inledning	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar och förändringar	9
Konsekvenser	20
Planens genomförande	21



## ► Sammanfattning

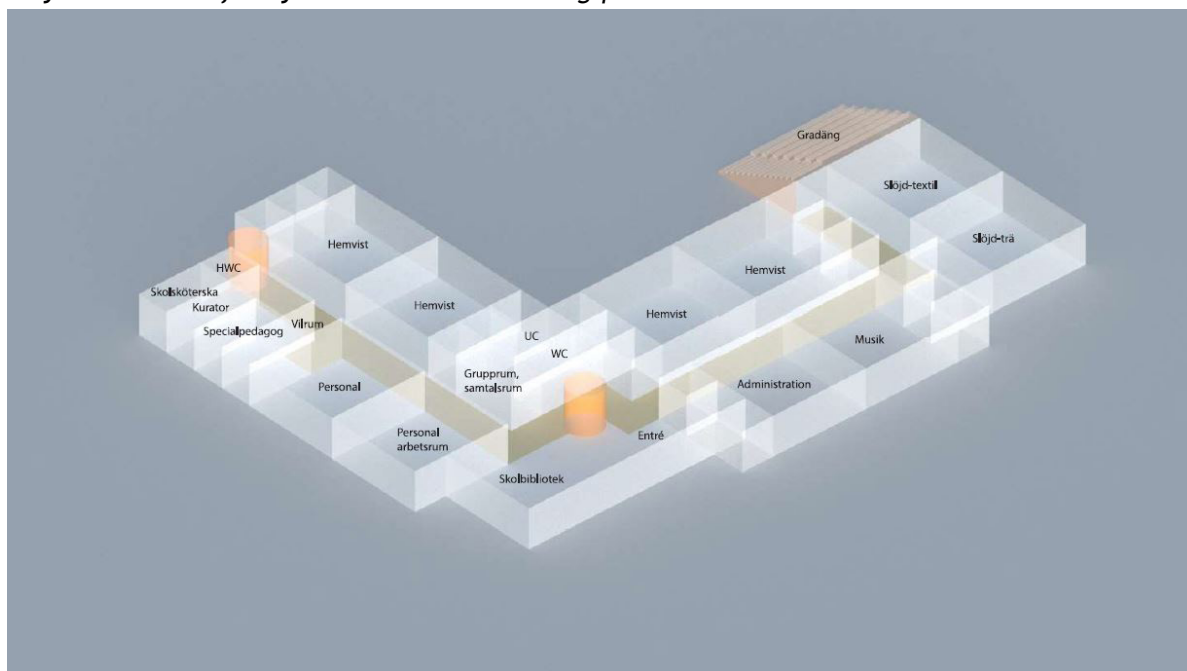
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny skola och gymnastiksal inom fastigheten Teckomatorp 19:2, för att utöka elevantalet från cirka 220 till 420. Detaljplanen har utformats för att säkerställa trafikförutsättningar och parkeringsmöjligheter samt tillräcklig friyta för en fungerande skolgårdsmiljö. Detaljplanens syfte är också att säkra de biotopsskyddade trädalléer som finns inom planområdet och motverka översvämning av framtida bebyggelse.

Planområdet omfattar fastigheterna Teckomatorp 19:2 och del av Teckomatorp 7:1. Parkskolan, som är en grundskola för årskurs F-6, ligger inom planområdet. Öster om planområdet ligger äldreboendet Ängslyckan.

Den nya skolbyggnaden kommer byggas i den östra delen av planområdet, för att kunna ha kvar den gamla skolbyggnaden under tiden den nya byggs. Det utökade antal elever ställer krav på att tillräckligt stora friytor för barns lek och rekreation säkerställs. En beräkning av yta i förhållande till antal elever, och övriga funktioner som krävs för en skolverksamhet, ligger till grund för bedömningen av ytan för möjlig byggnadsarea inom planområdet. Majoriteten av området planläggs för kvartersmark med bestämmelsen skola (**S**) och parkering (**P**). Den allmänna platsmarken, där Västergatan ingår, detaljplanläggs som gata (**Gata**). Trädalléer säkras med planbestämmelser om att träden bara får fällas ifall de utgör en säkerhetsrisk eller är sjuka, och att marklov krävs för fällning av träd. Översvämningsrisken hanteras med fördröjningsmagasin enligt dagvattenutredningens rekommendationer.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en negativ miljöpåverkan. Området är idagsläget i anspråktagen för skola, och kommer efter detaljplanens genomförande också nyttjas som skolverksamhet. Skillnaden är att antalet elever kommer att öka eftersom detaljplanen möjliggör för en skolbyggnad som är byggd i två eller tre plan.

*Volymillustration för nya Parkskolan i tre våningsplan*



*Illustration av MagasinA arkitekter*

## ► Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

## Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

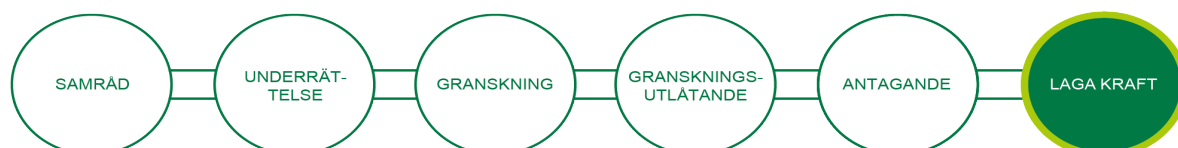
Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

## Planförfarande

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Planprocessen genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap 6-7 § Plan- och bygglagen (2010:900), se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2023.



## ► Inledning

### Handlingar

Samrådshandlingarna utgörs av följande:

- denna planbeskrivning
- plankarta med planbestämmelser
- grundkarta, redovisas på plankarta
- trafikutredning
- dagvattenutredning
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny skola och gymnastiksal inom fastigheten Teckomatorp 19:2, för att utöka elevantalet från cirka 220 till 420. Detaljplanen har utformats för att säkerställa trafikförutsättningar och parkeringsmöjligheter samt tillräcklig friyta för en fungerande skolgårdsmiljö inom planområdet. Detaljplanens syfte är också att säkra de biotopsskyddade trädalléer som finns inom planområdet och motverka översvämning av framtida bebyggelse.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om redovisning av reglering i detaljplan.

### Plandata

#### Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Teckomatorp 19:2 och delar av Teckomatorp 7:1. Teckomatorp 19:2 avgränsas av fastigheten Teckomatorp 7:1 från alla väderstrecken. Planområdet ligger bredvid äldreboendet Ängslyckan i öster och ett villaområde i väst. Den totala arean för planområdet är cirka 22 000 kvm.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Teckomatorp 19:2 är ägs av Svalövs Samhällslokaler AB. Fastigheten Teckomatorp 7:1 ägs av Svalövs kommun.

### Betydande miljöpåverkan

Behovsbedömningens slutsats är att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Därför har heller ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Motiveringen är att detaljplanen inte möjliggör för anmälnings- eller tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken, och eftersom områdespåverkan av den utökade skolverksamheten bedöms vara försumbar i jämförelse med tidigare förhållanden.



## ► Tidigare ställningstaganden

### Tidigare beslut och bakgrund

Bildningsnämnden beslutade 2021-02-09 § 12 hemställa att samhällsbyggnadsnämnden utreder möjlig framtida lokalisering av ny skola inom Teckomatorp.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-24 § 65 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Teckomatorp 19:2, baserat på det framtagna lokaliseringsförslaget och utifrån förutsättningen att bildningsnämnden godkände fastigheten Teckomatorp 19:2 som platsen för en ny skola.

Bildningsnämnden beslutade 2021-04-14 § 29 att godkänna lokaliseringen inom den befintliga skolfastigheten Teckomatorp 19:2.

Bildningsnämnden beslutade den 19 april 2022 § 46 att samhällsbyggnadsnämnden parallellt med planeringen av en ny F-6 skola i Teckomatorp även undersöker möjligheten att bygga en ny idrottshall som är anpassat för ett elevantal på cirka 350 elever.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 1 juni 2022 § 86 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att ställa ut detaljplanen på samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 9 november 2022 § 167 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att ställa ut detaljplanen på granskning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 februari 2023 § 13 att anta detaljplan för Teckomatorp 19:2 (Parkskolan)

### Översiktsplan

Kommunens översiktsplan vann laga kraft september 2021, och i markanvändningsskartan är planområdet utpekad som mångfunktionell bebyggelse, där offentlig service som skolverksamhet ingår som lämplig markanvändning. Tvärs över fastigheten Teckomatorp 19:2 finns ett gång- och cykelstråk utpekad i ÖP som knyter samman Västergatan med ett grönt stråk i sydväst. Detaljplanen anses därmed vara förenlig med översiktsplanen för Svalövs kommun.

### Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan 12-TEC-271 som vann laga kraft den 24 januari 1972. Inom fastigheten Teckomatorp 19:2 regleras markanvändningen som allmänt ändamål. Den maximala byggnadshöjden är satt till 7 meter och närmst Västergatan finns prickmark på 10 meter. Expolateringsgraden är inte reglerad inom användningsområdet och genomförandetiden har gått ut.

### Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet ingår inte i något riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken.



### Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintresse. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjd reglerad till 16 meter, och därav påverkas inte riksintresset.

## Övriga kommunala dokument

### Dagvattenpolicy

Svalöv kommuns dagvattenpolicy lyfter att i samband med ny detaljplan ska fördröjningen av dagvatten utredas. En dagvattenutredning har därför tagits fram av Norconsult som underlag till detaljplanen. Detaljplaneområdet är inom kommunalt VA.

### Naturvårdsprogram

Själva planområdet belyses inte i Naturvårdsprogrammet, men generella biotopskydd beskrivs i programmet och vikten av att bevara dessa. Trädalléer har enligt Naturvårdsverket ett generellt biotopskydd, och naturvårdsprogrammet beskriver att det ska tas hänsyn till dessa, och att om en allé tas i anspråk ska åtgärder vidtas som säkerställer att värdet kompenseras på annan plats. Trädalléerna inom planområdet bevaras och säkras genom planbestämmelser.

### Parkeringsriktlinjer

En uppdatering av parkeringsriktlinjerna för cykel och bil antogs år 2021 av samhällsbyggnadsnämnden. Riktlinjerna är avsedda att fungera som en vägledning vid detaljplaneläggning och bygglovshantering. För att riktlinjerna ska vara användbara krävs att de svarar mot kommunens nuvarande mål och visioner samtidigt som de ska fungera väl tillsammans med dagens parkeringssituation. Riktlinjerna är vägledande för att beräkna vilket parkeringsbehov som ska tillgodoses av fastighetsägare eller byggherre, både gällande bil- och cykelparkering. I framtagandet av detaljplanen har parkeringsriktlinjerna använts som riktvärde för att bedöma parkeringsbehovet som den nya skolan och idrottshallen medför. En trafikutredning, framtagen av AFRY, belyser hur många parkeringsplatser som behövs för att tillgodose parkeringsbehovet.





## ► Förutsättningar och förändringar

### Planförslag

Planförslaget ska säkerställa att en grundskola byggs som kan tillgodose det ökade antalet framtida elever från 220 till 420 elever. Samtidigt ska det finnas tillräckligt mycket fria för eleverna, parkeringsplatser för personal och goda förutsättningar för föräldrar att hämta och lämna. Det kräver vissa förändringar som omlokalisering av personalparkeringen till parkeringsplatserna vid idrottshallen och att skolan byggs i antingen två eller tre våningar.

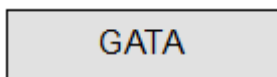
Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

### Detaljplanekartan



## Användning av mark och vatten

## Allmänna platser med kommunalt huvudmanaskap

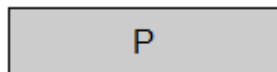
**Gata**

Gata avsedd främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa föräldrars möjlighet att lämna och hämta sina barn i nära anslutning till skolan.

## Kvartersmark

**Skola**

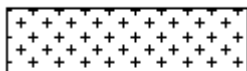
Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Syftet är att säkerställa framtida behovet av samhällsservice för skolverksamhet.

**Parkering**

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att parkeringsmöjligheter finns i nära anslutning till skol- och idrottsverksamheten utan att yta för skolgård tas in anspråk och för att minska trafik via Västergatan.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

## Omfattning

**Korsmark**

Bestämmelsen reglerar att marken bara får bebyggas med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området inte överexploateras men att det samtidigt ges utrymme för kompletterande bebyggelse till skolverksamheten.

**Prickmark**

Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnad. Motivet är att begränsa var byggnation inom området kan komma att ske i förhållande till kringliggande bebyggelse.

e<sub>1</sub> 0.0**Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter**

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea inom egenskapsområdet. Bestämmelsen säkerställer att skolverksamheten inte kommer utöka till en nivå som medför att elevers behov av friyta inte kan tillgodoseas.

e<sub>2</sub> 0.0**Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter**

Bestämmelsen reglerar största bruttoarea inom egenskapsområdet. Motivet med bestämmelsen är att komplettera e<sub>1</sub>. Bestämmelsen för att säkerställa att framtida byggnation är proportionerlig till övriga funktioner som krävs för en fungerande skolverksamhet.

## Utformning

**Totalhöjd**

Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovan takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Motivet med bestämmelsen är att begränsa tillåten höjd till en proportionerligt nivå till kringliggande bebyggelse och säkerställa att inte fler våningar än nödvändigt möjliggörs.

## Skydd

m<sub>1</sub>

**Förröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 540 kubikmeter ska anordnas.**  
Bestämmelsen säkerställer att framtida bebyggelse inte översvämmas vid ett 20 årsregn.

m<sub>2</sub>

**Förröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 30 kubikmeter ska anordnas.**  
Bestämmelsen säkerställer att kringliggande bebyggelse inte översvämmas vid ett 20 årsregn.

## Mark

n<sub>1</sub>**Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk**

Allén omfattas av generell biotopskydd, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trädallén bevaras och endast får fällas om de är sjuka eller innebär säkerhetsrisk.

## Egenskapsbestämmelser för allmänplatsmark

trädd<sub>1</sub>**Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk**

Allén innehar ett generell biotopskydd, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trädallén bevaras och endast får fällas om de är sjuka eller innebär säkerhetsrisk.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

### Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a<sub>1</sub>

#### Marklov krävs även för fällning av träd. Allmän platsmark

Bestämmelsen säkerställer att trädalléerna inom området inte kan fällas utan ett godkänt marklov.

a<sub>2</sub>

#### Marklov krävs även för fällning av träd. Kvartersmark

Bestämmelsen säkerställer att trädalléerna inom området inte kan fällas utan ett godkänt marklov.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub>

#### Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ledningen som går inom kvartersmarken.

## Områdets historia

Området har nyttjats som grundskola sedan 1964, vilket var året då Parkskolan ursprungligen byggdes. Skolan har därefter byggts till och renoverats i omgångar vid år 1979 och 2001. På grund av de förändringar som skett under åren gällande utformningskraven på en modern grundskola, kommer det inte gå att rusta upp den befintliga skolbyggnaden till de nya kraven. Den gamla skolan behöver därför rivras och ersättas med en ny skolbyggnad som är anpassad till de behov som existerar idag.

## Natur

Planområdet består i dagsläget av en skolgård varav delar av ytan består av vegetation i främst den nordvästra delen av planområdet. Sju träd i den sydvästra delen inom planområdet är bevarandevärda utifrån Naturvårdsverkets definition av allér som har ett generellt biotopsskydd. Träden står med ett mellanrum på cirka sju meter ifrån varandra och bildar en vacker entré mot skolan från väster. Det finns även en trädallé i den nordöstra delen av planområde, träden är oxlar som planterades på slutet av 50-talet eller början på 60-talet. För att säkerställa att dessa träd inte fälls och att de bevaras används egenskapsbestämmelser.

### Landskapsbild och gestaltning

Den nya skolan kan komma att byggas i tre våningsplan och placeras i den östra delen av området vid Västergatan. Gestaltungsprinciper och landsskapsbilden bedöms inte påverkas nämnvärt eftersom totalhöjden inte kommer vara mycket högre än annan kringliggande bebyggelse. Nya idrottshallen kommer att ha en högsta höjd på max 16 meter.

Den gamla skolan kommer rivras vilket gör att skolgården får en mer öppen karaktär, och en större sammanhängande öppen yta. Det ger goda förutsättningar för att utforma en varierad och sammanhängande skolgård. Ytterligare krav på byggnadens gestaltningen bedöms inte behövas med hänsyn till intilliggande bebyggelse eller landskapet.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i området av Isälvs sediment, sand med en hög genomsläpplighet.

### Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt kommunens radonkartering som redovisas i översiktsplan. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Byggnaden bör därför byggas radonskyddat.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om fornlämningar hittas i ett senare skede, i samband med markarbeten inom området, skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

## Bebyggelse

### Bostäder

Planområdet ligger nära flera bostäder norr, öster och söder om området. Nordväst och sydöst om planområdet finns villor uppförda på 2000-talet respektive 1970-talet. Strax norr om planområdet, i nära anslutning till befintliga parkskolan, finns flerbostadshus.

### Offentlig service

Detaljplanen möjliggör för byggnationen av ny skola som kommer ha en större kapacitet än den befintliga Parkskolan. Parkskolan kommer fortsatt vara för årskurs F-6, och därmed säkerställs behovet av skolutbildning för det ökade antalet lågstadie- och mellanstadie elever i Teckomatorp tätort med omnejd. Den gamla Parkskolan är underdimensionerad, ytineffektiv och har en ålderdomlig läromiljö. Därför kommer den gamla skolbyggnaden att rivas och en ny byggas. För att säkerställa att eleverna fortsatt kan studera under tiden den nya skolan byggs, kommer den gamla skolan behöva nyttjas, och först rivas när den nya byggnaden är färdigbyggd. Öster om parkskolan ligger äldreboende Ängslyckan.

Idrottshallen kan placeras på flera olika ställen inom detaljplaneområdet. Detaljplanen har hållits flexibel eftersom behovet av att bygga ut befintlig eller bygga en ny idrottshall först bedöms uppstå i samband med att pågående detaljplaner för bostadsbebyggelse i Teckomatorp genomförs. Teckomatorp SK har i sitt granskningsyttrande lyfte vikten av att få vara delaktig i processen när själva idrottshallen ska anläggas. Den verksamhet som föreningen bedriver kommer påverkas av utformning och placering av ny idrottshall. Det är av största vikt att omklädningsrummen som föreningen nyttjar även i framtiden kan lösas med en naturlig koppling mot idrottsplatsen för att helheten i området ska kunna fungera. Svalövs kommun ska föra en dialog med Teckomatorps SK: s kring föreningens behov i det fortsatta genomförandearbetet av detaljplanen.

### Kommersiell service

Planområdet ligger i närheten av en dagligvaruaffär nordöst om planområdet.

## Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det finns goda förutsättningar för boende i Teckomatorp att ta sig till skolan genom att cykla eller gå.

## Lek och rekreation

Utformningen av skolgården kommer få en stor betydelse på barnens möjlighet till fysisk aktivitet, såväl under skoltid som efter. Enligt rapport 2015:8 - "Gör plats för barn och unga!" finns det forskning som redogör för att den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling, eftersom utemiljön på flera sätt kan främja barns hälsa och lärande. Rekommenderad friyta per grundskoleelev är 30 kvm, och forskning i ämnet redogör för att barn i alla fall minst behöver en yta som överstiger 3000 kvm friyta för att kunna tillgodose deras behov för socialt samspel och utvecklande lek.

Det finns goda förutsättningar för att tillgodose barns behov av friyta inom planområdet, då fastigheten Teckomatorp 19:2 har en area på 18 014 kvm och skolan som max kommer inneha cirka 420 elever. 420 elever innebär att det utifrån rekommendationerna bör finnas en friyta på 12 600 kvm, vilket ger cirka 30 kvm friyta per elev. Det kan bli svårt att få hela 30 kvm per elev om antalet elever är 420, men det bör gå att få en friyta på 25 kvm per elev. De demografiska prognoserna för Teckomatorp indikerar på att det kommer finnas ett behov för 350 elever kring år 2030, vilket ger ett behov av en skolgård med en yta på 10 300 kvm. I sådana fall uppnår Parkskolan en friyta enligt rekommendationerna på 30 kvm per elev. Detta är utan att inkludera fotbollsplanen som är i direkt anslutning till skolgården och som eleverna också kommer ha tillgång till.

Rapporten 2015:8 lyfter också vikten av att lokalisera skolor och förskolor nära parker och naturmark som kan komplettera med kvaliteter som inte behövs eller ryms på den egna gården. Nordväst om planområdet ligger lekplatsen "Stora lekan" som är anlagd på allmän platsmark och som elever kan ta sig till utan att korsa en trafikerad bilväg. Det finns också fotbollsplaner som innehar en yta på cirka 14 000 kvm söder om planområdet, och där elever heller inte behöver korsa trafikerad bilväg för att ta sig till planen. Utöver fotbollsplanen finns också tillgång till parken Försköningen som är sydväst om planområdet. Det finns således stora friytor i nära anslutning till skolområdet som kan täcka upp behovet av friyta under tiden som den gamla skolbyggnaden rivs och ytan omvandlas till skolgård.

## Gator och trafik

### Fordonstrafik och alstring av trafik

Planområdet ansluter i öster mot Västergatan och sydväst mot Parkgatan. Västergatan, som är en kommunalgata, ansluter mot Föreningsgatan. Föreningsgatan ansluter i sin tur mot Karlsgatan, och båda dessa gator är statliga gator. Totalt uppgår trafikallstringen för befintlig skola för ett vardagsdygn till 310 fordon ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik) och ny skola beräknas få 529 fordon ÅVDT. Detta innebär en ökning med 219 fordon ÅVDT, varav den största delen trafikerar via Västergatan. Det kommer innebära en viss trafikökning på Föreningsgatan och Karlsgatan, eftersom fordonen kommer från främst dessa gator enligt trafikutredningen.

Trafikutredningen har uppdaterats med en beräkning i Capcal baserat på framtaget prognosår för 2040. Beräkningen redogör för den ökade belastningsgraden på korsningarna längs väg 1190 (Karlskatan/föreningsgatan), (Föreningsgatan/Storgatan) och väg 1188 (Tegelbruksgatan/Parkgatan). Kapacitetsberäkningarna för prognosår 2040, med tillkommande trafik från skola, ger något ökade belastningsgrader jämfört med idag, men samtliga korsningspunkterna har fortsatt mycket god kapacitet. Den högsta belastningsgraden för prognosår 2040 är för väg 1190 vid korsningen Föreningsgatan/Karlskatan. Belastningsgraden beräknas vid maxflödestimmen på förmiddagen uppgå till 0,36. Belastningsgraden under dimensionerande maxtimme ska inte överstiga 0,7 och bör helst vara under 0,5. Kommunen anser därför inte att det krävs ändringar på väga 1190 eller väg 1188 för att kunna hantera den ökade trafikmängden. Nedan redovisas reslutatet av kapacitetsberäkningen vid den timme då trafikflödet är som högst på förmiddag och eftermiddag. Korsning 1 i tabellen är Tegelbruksgatan(väg 1188), korsning 2 är Karlskatan/Föreningsgatan (väg 1190) och korsning 3 Föreningsgatan/Storgatan (väg 1190). Trafikutredningen bifogas som bilaga till detaljplanen.

### Reslutat kapacitetsberäkning

	A		B		C		D	
Förmiddag	2020	2040	2020	2040	2020	2040	2020	2040
Korsning 1	0,01	0,04	0,00	0,00	0,01	0,03	0,01	0,04
Korsning 2	0,24	0,36	0,06	0,11	-----	-----	0,07	0,10
Korsning 3	0,02	0,03	0,08	0,10	0,11	0,15	0,03	0,04
Eftermiddag	2020	2040	2020	2040	2020	2040	2020	2040
Korsning 1	0,01	0,04	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,08
Korsning 2	0,21	0,31	0,09	0,15	-----	-----	0,11	0,14
Korsning 3	0,01	0,01	0,08	0,11	0,24	0,31	0,02	0,02

### Gång- och cykeltrafik

I nära anslutning till skolan finns cykel och gångvägar från övriga delar av tätorten. Norr om planområdet går en cykelväg som kopplar an till villaområdet i nordöst och flerbostadshusområdet norr om skolan. I sydöstra delen går en cykelväg som kopplar till villakvarter söder om planområdet. Cykelvägen möter Västergatan som också nyttjas som gata av föräldrar som hämtar och lämnar barn. Det är av största vikt att ifall angöringen ändras ska den utformas så att barn inte behöver korsa körfälten för bilarna, utan fortsatt kan cykla som de gör idag. Vid övriga delar sker blandtrafik där cyklar och bilfordon samsas om körfälten.

Cykelvägar illustreras med röd färg



### Kollektivtrafik och skolskjuts

I dagsläget skjutsas de elever som har långt till skolan med hjälp av skolbuss. Eleverna anländer i den sydöstra delen i närheten av den befintliga idrottshallen och kommer fortsatt göra det i samband med att den nya detaljplanen genomförs. Närmaste busstation är i anslutning till tågstationen som är cirka 950 meter ifrån planområdet med gång eller cykel. Det finns därför goda förutsättningar för personal att arbetspendla med kollektivtrafik.

AFRY, som tagit fram trafikutredningen, har varit ute i fält och gjort en bilräkning på plats. Majoriteten av bilarna som hämtar och lämnar elever ankommer via Västergatan och stannar i eller i anslutning till vändplatsen. Uppskattningsvis parkerar var tredje eller fjärde bil och följer med barnen in till skolan. Som mest står det fem bilar parkerade i vändplatsen. Dessa parkerar främst på den västra sidan av vändplatsen. När fordon står parkerade i vändplatsen uppstår svårigheter för andra fordon att vända och de måste backa för att komma runt. Det uppstår därmed osäkra trafiksituationer med hänsyn till de barn som är i rörelse samtidigt.

De 32 parkeringsplatserna som nås via Västergatan och som idag nyttjas som personalparkering föreslås efter ombyggnad användas för besökare och hämta/lämna platser för föräldrar som behöver följa med elever in till skolan. På så sätt åtgärdas trafikproblematiken med att föräldrar ställer sig i vändzonen och stoppar upp för övriga som enbart släpper av äldre barn och inte följer med barnen in. I trafikutredning redogörs det mer i detalj till olika ställningstaganden kopplat till trafikförutsättningarna.

### Parkering och varumottagning

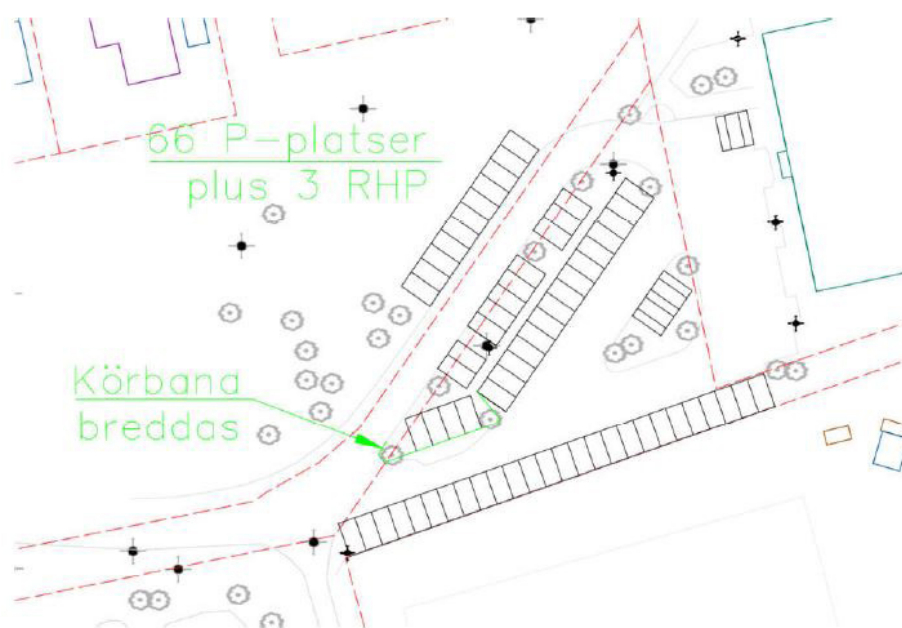
Parkeringsbehovet bedöms till 83 parkeringsplatser, varav 50 st är personalparkering. Dessa 50 parkeringsplatser finns tillgängliga i planens sydvästra del, där tillåten markanvändning är kvartersmark för parkering.

Den parkering med 32 platser som nås via Parkgatan föreslås byggas ut så att ytan istället inrymmer 66 parkeringsplatser (bör minst innehålla 60 platser enligt beräkningar).

Parkeringsplatserna används av skolan på dagtid och av idrottsverksamheter på kvällstid. Efter ombyggnad föreslås de 66 parkeringsplatserna användas som personalparkering under skoltid och idrottsverksamheter kvällstid. Enligt trafikutredningen beräknades det finnas ett behov av 50 personalparkeringar dagtid och cirka 60 parkeringar kvällstid för idrottsverksamhet. De planerade 66 parkeringarna uppfyller därmed beräknat behov. Utifrån Parkeringsriktlinjerna borde det finnas 83 parkeringsplatser, ifall man räknar utifrån att parkeringsplatserna kan samnyttjas för skolverksamhet och idrottsverksamhet.

För cykelparkering krävs 30-45 cykelparkeringar per 1000 kvm Bruttoarea för skolverksamhet. Det innebär att cirka 250 cykelparkeringar behövs för att tillgodose behovet.

*Skiss över utformning av nya parkeringsplatser vid parkgatan*



Varumottagningen sker i dagsläget via personalparkeringen i den nordöstra delen av skolområdet. I framtiden kommer varumottagning att ske i den sydvästra delen av planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller och Vibrationer

Naturvårdsverkets har tagit fram följande riktlinjer för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. För skolor finns inga riktvärden för trafikbuller vid fasad.



Tabell 1. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård

Del av Skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården.	55	70

Det är platsens förutsättningar och komplexitet som avgör behovet av en bullerutredning. Det finns ingen exakt gräns för när en utredning måste göras, men Boverket menar att en utgångspunkt kan vara när bullernivåerna ligger mindre än 5 dBA under riktvärdena

Avståndet mellan järnvägen och planområdet är på cirka 580 meter och däremellan finns mycket bebyggelse som avskärmar. Det bedöms därför inte finnas ett behov att ta fram en bullerutredning för järnvägstrafiken.

De tre mest trafikerade vägarna i Teckomatorp ligger cirka 150-200 meter ifrån planområdet. Vägarna är Karlsgatan, Föreningsgatan och Storgatan och har enligt Trafikverkets NVDB-kartdatabas en ÅDT på 3215 år 2016, med en tillåten maxhastighet på 40 km/timmen. Utifrån metoden för bullerberäkningar som Boverket och SKR tagit fram och som redovisas i "hur mycket bullrar vägtrafiken?" från år 2016, skulle bullernivåerna från vägarna generera en ekvivalent ljudnivå på cirka 42 dBA. Beräkningen baseras på att ÅDT:en för vägarna är 4000, att maxhastigheten är 40 km/timmen och att avståndet är 150 meter.

Övriga kringliggande gator är Västergatan och Parkgatan som nyttjas av fordonstrafik till idrottshallen och skolan. Båda dessa gatorna har en maxhastighet på 30 km/timmen mellan klockan 07:00 och 16:00 och 40 km/tim övriga tider samt har låga ÅDT-siffror. Den uppmätta ÅDT siffran för Tegelbruksvägen, inklusive den ökning som den tillkommande utbyggnationen av skolverksamheten innebär, är på cirka 800. Utifrån metoden som presenteras i rapporten "hur mycket bullrar vägtrafiken" av Boverket från 2016 skulle bullerpåverkan vara cirka 53 dBA vid fasad för de bostadshus som är närmst Tegelbruksvägen. Vid fasad bör bullernivåerna inte vara högre än 60 dBA vid nybyggnation enligt Trafikbullerförordningen (2015:216).

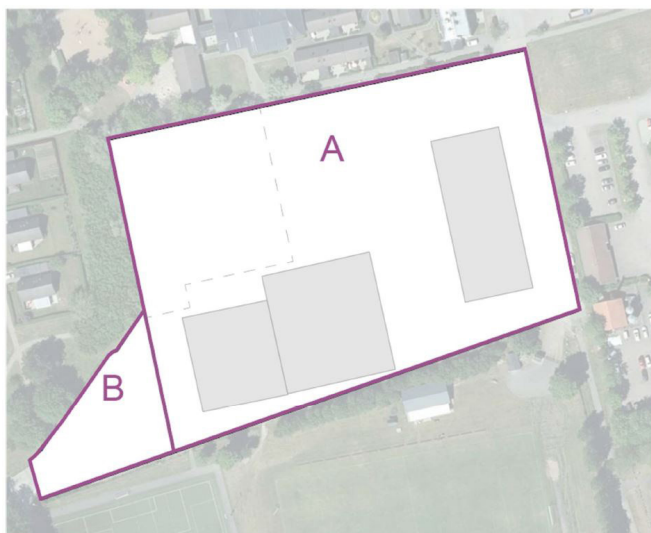
Eftersom de mest trafikerade vägarna har ett så pass långt avstånd till planområdet, har låga maxhastigheter och låga ÅDT-siffror, samt att de mindre gatorna också har låga hastigheter och ÅDT-siffror, bedömer Plan- och exploateringsenheten att en detaljerad bullerutredning inte behöver tas fram. Bullerpåverkan på den framtida skolgården kommer inte att överstiga naturvårdsverkets riktlinjer, och bullerpåverkan på befintliga bostäder i närområdet kommer inte överstiga trafikförordningens riktvärden för buller vid bostadsfasad.

### Markförorening

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Den befintliga skolbyggnaden byggdes år 1964 och har renoverats i omgångar under 1970-talet och i början på 2000-talet. Eftersom skolan byggdes mellan 1953-1973 finns det en risk för att PCB användes i byggnadsmaterial. En PCB-inventering av skolbyggnaden utfördes år 2008 och den redogör för att ingen PCB framkommit i fogmassor eller i golvmassor. Vid inventeringen hittades inga isolerrutor eller kondensatorer från den aktuella tidsperioden då skolan byggdes. Två analysprover togs och ingen PCB hittades. Att PCB-föroreningar från byggnadsmaterial ska ha spridits sig till marken bedöms därför som en försumbar risk.

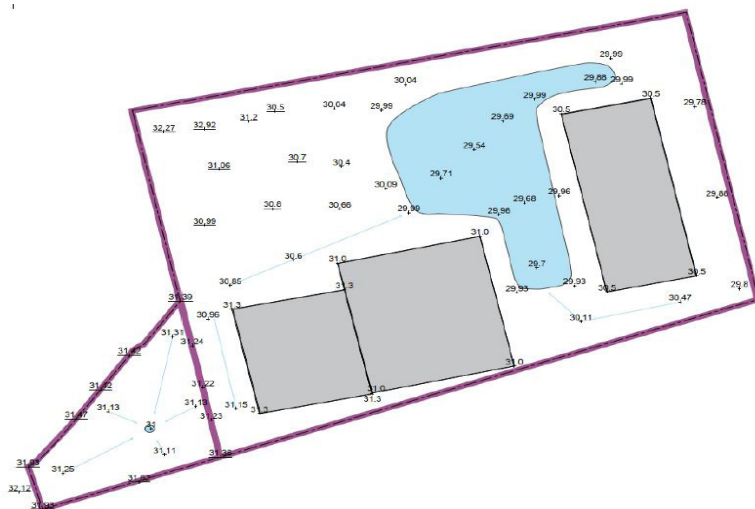
## Översvämningsrisk

För att motverka översvämningsrisk av den framtida byggnationen rekommenderar dagvattenutredningen en nedsänkt yta inom skolområdet som ska kunna hantera skyfall. Ytan kommer användas som ett fördröjningsmagasin som i vanliga fall kan nyttjas som skolgård. Dagvattenutredningen har definierat två avrinningsområden. Avrinningsområde A för själva skolområdet och avrinningsområde B är för parkeringsplatsen i sydöstra delen av planområdet.



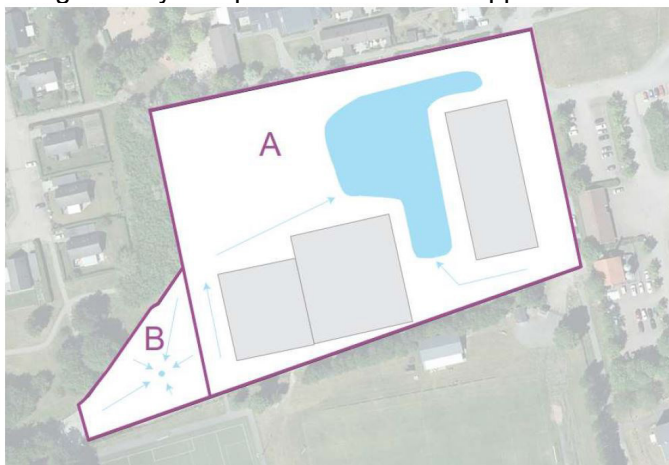
*Avrinningsområde A och B*

Fördröjningen i avrinningsområde A föreslås ske genom att skapa ett större flackt lågområde mellan de framtida skolbyggnaderna. Totalt behövs en magasinvolym på 540 m<sup>3</sup>. För område B föreslås det att fördröjningen ske med nedgrävda dagvattenkassetter under parkeringsytan med en total magasineringsvolym på 29 m<sup>3</sup>. För att hantera översvämningsrisken har bestämmelsen m<sub>1</sub> och m<sub>2</sub> ritats ut i detaljplanekartan. Dagvattenutredningen har utgått ifrån en grovhöjdsättning för att redovisa hur översvämningsrisken kan hanteras på ett lämpligt sätt. Eftersom byggnadernas placering och utformning kan komma att förändras i ett senare skede är placeringen och höjdsättningen som presenteras ett möjligt förslag på hur översvämningsrisken kan hanteras.



Vid en eventuellt förändrad höjdsättning och annan placering av ny skolbyggnad är det viktigt att:

- Byggnadshöjderna ligger ovanför omkringliggande mark.
- Mark ska ha en lutning på 2 procent från byggnad.
- Magasinvolymen på 540 kubikmeter uppnås.



Område A illustreras med ytan som kommer bli översvämmad vid ett 20-årsregn.

Vid det dimensionerande regnet med en återkomsttid 20 år blir den tillfälligt översvämmade området cirka 2900 m<sup>2</sup> med ett maximalt vattendjup på 4,5 decimeter. Området kommer inte vara översvämmat under normala förhållanden.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Detaljplanen är inom verksamhetsområde för kommunalt VA. En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult i samarbete med NSVA. Spillvattenet i Teckomatorp är påverkat av tillskottsvatten från dagvatten under blöta perioder, vilket kan förvärras ytterligare av byggnation i tätorten. Marken i planområdet består enligt SGUs jordartskarta av sandiga jordlager vilket innebär goda förutsättningar för infiltration av dagvatten. Ytvattenanalysen som utförts i SCALGO visar att inga större flöden av ytvatten korsar området från kringliggande bebyggelse. Bedömningen är att skolan kan byggas utan att påverka spillvattenet negativt, eftersom det är en begränsad utbyggnation med goda förhållande för lokal infiltration av dagvatten. Dagvattnet från planområdet bedöms kunna tas om hand om på ett sätt som inte hämmar Saxåns ekologiska eller kemiska status.

Dagvattenserviserna och ledningarnas koppling bör ses över i samband med genomförandet av detaljplan, enligt NSVA. Det finns en del problematik med tillskottsvatten och felkopplingar i Teckomatorps tätort. I samband med att området byggs ut med ny skola är det därför lämpligt att se över dagvattnet i anslutning till planområdet så att kopplingarna hamnar korrekt och inte belastar spillvattenet vilket det eventuellt kan göra i dagsläget.

Enligt riktlinjer från P114 - Distribution av dricksvatten bör dimensionerade brandvattenflöden vid skolor vara 20 liter per sekund. Det är inte säkert att det går att få ut så mycket vatten från den befintliga ledningen i Västergatan. Däremot är det inga problem med vattenförsörjningen vid normala driftförhållanden. Det kan därför bli aktuellt att öka dimensionen på ledningen för att uppnå riktlinjerna.

## Värme

Uppvärmningen av den kommande bebyggelsen utreds vidare och fastställs slutligt under bygglovsprocessen. Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör övervägas med tanke på att fjärrvärme inte är utbyggt i Teckomatorp.

I energistrategi för Svalövs kommun från år 2009 finns mål för energianvändningen i kommunen. För byggnader och boende innefattar målen bland annat att en effektiv energianvändning alltid ska prioriteras vid nybyggnation, att användningen av förnybar energi ska öka och att ingen olja eller direktel ska användas för uppvärmning. Energistrategin bör följas vid nybyggnation.

## El

E.ON Energidistribution AB är ansvarig eldistributör inom området.

## Tele och internet

Fiberanslutning finns till befintlig skolverksamhet. Fiber är utdraget runt planområdet och det finns därför förutsättningar för att ansluta kommande skolbyggnad till fibernätet i Teckomatorp.

## Avfall

Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR Landskrona Svalöv Renhållnings AB. Avfallshanteringen bör kunna ske på samma premisser som i dagsläget.

## ► Konsekvenser

### Miljökvalitetsnormer

#### Luftkvalitet

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget. En ökad mängd biltrafik till och från området kommer uppkomma eftersom antalet elever och skolpersonal ökar, men mängden är försumbar.

#### Vattenkvalitet

Saxån är recipient för planområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystemsverige) utvisar Saxån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status utifrån pågående förvaltningscykel 3 (2017-2021). Målet är att god ekologisk status ska uppnås till år 2033 enligt pågående cykel. Detaljplaneförslaget kommer inte försämrade förutsättningarna för Saxån att uppnå God ekologisk eller kemiskt status till år 2033.

Svalövs kommuns dagvattenpolicyn med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen. En dagvattenutredning har tagit fram av Norconsult som redogör för att det finns goda förutsättningar för att hantera dagvatten eftersom marken har en god infiltrationskapacitet. Dagvattenflöde från hela området har beräknats i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110 utifrån ytanvändning enligt detaljplanen, se bilagd dagvattenutredning för beräkningar och resultat. Detaljplanen reglerar att ett fördröjningsmagasin ska anläggas för att hantera översvämningsrisken vid ett 20-årsregn inom användningsområdet för skola. Bieffekten av fördröjningsmagasinet vars syfte är att stävja översvämningsrisken, blir också att dagvatten kommer fördröjas innan det når dagvattennätet.

## Miljömål

Åtgärdsprogram för Svalövs miljömål antogs 2017 och utgår från Sveriges miljömål, Skånska åtgärder för miljömålen samt kommunens miljömålsprogram. Åtgärdsprogrammet syftar till att förbättra miljötillståndet i kommunen och till att sprida kunskap om strategiskt miljövårdsarbete.

## Ekologiska konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturvärden i området. De alleéer som omfattas av generellt biotopskydd inom detaljplanen skyddas genom planbestämmelser om att marklov krävs för fällning av träd och att träd ej får fällas om de inte är sjuka eller anses utgöra fara för allmänheten. Dagvattenhanteringen bedöms bli bättre i samband med detaljplanens genomförande, eftersom det implementeras konkreta åtgärder som motverkar översvämningsrisk. En bieffekt av detta blir att dagvattenhanteringen förbättras.

## Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva sociala konsekvenser eftersom planen säkerställer att fler elever kan gå i skolan och att skolmiljön utformas på ett bra sätt med tillgång till friyta och möjligheten att trafiksäkert ta sig till och från skolan. Tillgängligheten till skolgårdsmiljön medför också att barn kan nyttja ytorna efter skoltid.

### Barnkonventionen

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. Den nya detaljplanen säkerställer att lämplig yta för friyta finns för de framtida eleverna.

## Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser eftersom skolan lokaliseras inom ett markområde som redan är utformat för skolverksamhet. Det innebär att det redan finns infrastruktur och skolmiljö som är utformat för syftet att tillgodose de behov som krävs för en fungerande skola. Investeringar kommer behövas för att utöka till 420 elever från 220, men i jämförelse med att behöva ta ett nytt markområde i anspråk är det en god och hållbar markanvändning att etablera bygga ny skola i området.

## ► Planens genomförande

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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.



### Lovpliktens omfattning

Marklov krävs för fällning av träd inom delar av planområdet där det finns bevaringsvärda träd som ingår i en trädallé, inom både allmän platsmark för gata och för delar av kvartermarken för skola finns det trädalléer som omfattas av lovplikten.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

### Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden i det första kvartalet 2023.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

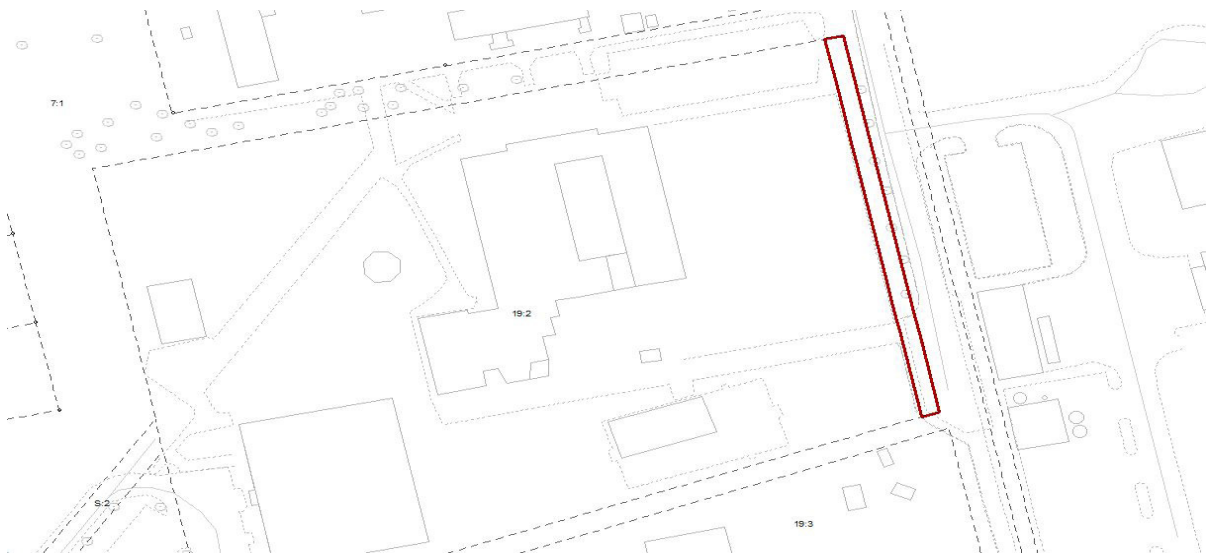
Teckomatorp 19:2 kommer att erhålla cirka 1 750 kvm från fastigheten Teckomatorp 7:1 och Teckomatorp 7:1 kommer att erhålla cirka 400 kvm från fastigheten Teckomatorp 19:2.

Nedan visas illustrationer över de ytor markerat i rött som kommer ändras i samband med en ny fastighetsreglering för Teckomatorp 7:1 och Teckomatorp 19:2.

Teckomatorp 19:2 kommer erhålla cirka 950 kvm från Teckomatorp 7:1. Ytan detaljplaneläggs för skolverksamhet.



Teckomatorp 7:1 kommer att erhålla cirka 400 kvm från fastigheten Teckomatorp 19:2. Ytan detaljplaneläggs för allmän platsmark gata med kommunalt huvudmannaskap och bör därför ingå i den kommunalägda stamfastigheten Teckomatorp 7:1.



Teckomatorp 19:2 kommer att erhålla cirka 800 kvm från fastigheten Teckomatorp 7:1. Ytan detaljpaneläggs för kvartermark skolverksamhet och bör ingå i fastigheten som skolverksamheten ska bedrivas.



### Exploatering- och markanvisningsavtal

Inga markanvisningsavtal eller exploateringsavtal har tecknats för planens genomförande. Fastigheten Teckomatorp 19:2, som Parkskolan ligger inom, ägs av Svalövs Samhällslokaler AB. Svalövs samhällslokaler AB är ett kommunalägt bolag. För planens genomförande krävs inget exploateringsavtal eftersom genomförandet av planen inte medför större förändringar gällande markanvändningen eller större förändringar av befintlig allmän plats.

Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal inte tecknas bedöms inte påverka detaljplanens genomförande för kringliggande och möjliga framtida fastighetsägare. Kommunen äger fastigheten Teckomatorp 7:1 och indirekt också fastigheten Teckomatorp 19:2 via det kommunalt

ägda bolaget Svalövs Samhällslokaler AB. Parkskolan kommer fortsatt vara en kommunalt driven grundskola.

### Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet gäller fyra avtalssevitut för fastigheten Teckomatorp 19:2. Avtalssevitut för kloakledning från 1925-04-14 med aktnummer 12-IM6-25/464.1. Avtalssevitut för jordkabel från 1974-03-13 med aktnummer 12-IM6-74/1364.2. Avtalssevitut för jordkabel från 1978-05-31 med aktnummer 12-IM6-78/3964.1. Avtalssevitut för transformatorstation från 1978-05-31 med aktnummer 12-IM6-78/3965.2. Gällande servitut kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Eventuellt kommer servitutet angående kloakledning från 1925 att behöva upphävas eftersom den gamla ledningen kommer rivas och nya kan då byggas över gällande servitut för kloakledning. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

### Ekonomiska frågor

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen. Eventuellt upphävande av servitut ansöker kommunen om hos Lantmäterimyndigheten.

#### Planekonomi

Kommunen ansvarar för förvaltning och anläggning av allmän platsmark.

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploitör och ett planavtal har tecknats mellan Svalövs kommun och Svalövs Samhällslokaler AB. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

### Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hjalmar Christensen, Sektor samhällsbyggnad. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Clara Ek och Anna Heyden samt plan- och exploateringschef Elin Persson.

Elin Persson  
Plan- och exploateringschef  
Elin.persson@svalov.se

Hjalmar Christensen  
Planarkitekt  
Hjalmar.christensen@svalov.se



**Upprättad av Samhällsbyggnad  
Svalövs kommun  
2023-03-15**

