

## Detaljplan för Kävlinge 32:34 i Kävlinge, Kävlinge kommun



### **Vad är en detaljplan?**

En detaljplan styr hur marken får användas inom ett område i kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk 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. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Ansökan inkom: 2015-06-09

Start av plan: 2015-08-19

Samrådsbeslut: 2016-04-13

Granskningsbeslut: 2018-10-17

Godkännande planutskott: 2019-02-27

Godkännande KS: 2019-03-13

Lagakraft: 2020-04-24

## Innehållsförteckning

INLEDNING .....	4
Sammanfattning .....	4
Handlingar .....	5
Förfarande .....	5
MILJÖBEDÖMNING.....	6
Behovsbedömningens ställningstagande .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	7
Planer .....	7
Riksintressen .....	8
Dagvattenpolicy.....	8
Parkeringspolicy.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER .....	9
Detaljplanens syfte .....	9
Läge, storlek och markägoförhållanden .....	9
Pågående markanvändning .....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Markföroreningar .....	11
Områdets historia.....	11
Grönstruktur.....	11
Fornlämningar.....	12
Bebyggelse.....	12
Trafik .....	14
Teknisk försörjning .....	16
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET .....	18
Trafikbuller.....	18
Miljökvalitetsnorm för luft .....	20
Miljökvalitetsnorm för vatten.....	20
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	22
Organisatoriska frågor .....	22
Huvudmannaskap.....	22
Tekniska åtgärder .....	22
Ansvarsfördelning.....	22
Avtal .....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23

## INLEDNING

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för bostäder och förskola samt att pröva omfattning och utformning av sådan bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för dagvattenhantering inom allmänna ytor i området.

Förslaget innebär att området bebyggs med cirka 110 friliggande eller sammankopplade småhus, radhus och flerbostadshus i en till två våningar med möjlighet till vindsvåning inom några kvarter. Området kommer huvudsakligen att anslutas via en ny infart mot Högsvägen. Därutöver kommer anslutningar för bil, cykel- och gång att finnas mot befintligt område.

I söder kommer parkytor med möjlighet till dagvattenhantering att anläggas. Avskärmande diken kommer att anläggas mot åkermark i norr och väster.

Längs områdets kanter föreslås gångstigar mot den öppna åkermarken som möjliggör promenadslingor inom området.



Illustration av planförslaget.

Strategiska avdelningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 §

miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande konsekvensbeskrivning inte behöver göras

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan (ÖP2010) som utbyggnadsområde för bostäder. Förslaget följer intentionen i kommunens översiktliga planering om att tillskapa fler bostäder i direkt anslutning till tätorten Kävlinge.

Förslaget innebär att nuvarande användning som jordbruksmark kommer att ersättas av bostadskvarter, gator och allmänna parktyper.

Riktvärden för trafikbuller från Högsvägen mot nya bostäder och förskola bedöms inte överskridas.

## Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Utlåtande efter samråd

Övriga handlingar/utredningar:

- Trafik- och bullerutredning, Almelund, Ramböll 2018-10-05
- Dagvattenutredning, Almelund, Ramböll, 2018-10-10

## Förfarande

Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

## Medverkande

Strategisk planeringschef: Fredric Palm

Planarkitekt: Anders Nilsson, konsult

Bygg och miljöchef: Mentor Demjaha

Landskapsingenjör: Camilla Persson

Trafikingenjör: Annette Bengtsson

Projektchef: Thomas Landén

VA-ingenjör: Alexandra Malm

På Kävlinge kommuns uppdrag har Tengbom arkitekter genom Anders Nilsson tagit fram förslag till planhandlingar.

## MILJÖBEDÖMNING

### Miljöbedömning enligt miljöbalken

Strategiska avdelningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 §§ MB och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

### Behovsbedömningens ställningstagande

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts: Genomförande av planförslaget innebär ingen påverkan på markanvändningsmål och ingen negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En konsekvens av detaljplanen är att jordbruksmark kommer att ersättas av tätortsbebyggelse. Området är utpekade i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder och kommunen bedömer i enlighet med 2 kap Plan- och bygglagen området som den mest lämpade platsen för denna typ av bostadsbebyggelse i Kävlinge tätort. Detta med motiveringen att en variation i bostadsutbudet är nödvändigt för att stärka Kävlinge som en attraktiv boendekommun. I denna variation ingår såväl flerbostadshus i andra utpekade utbyggnadsområden som småhusbebyggelse inom Almelund. Området ligger på nära cykelavstånd till Kävlinge station och på sikt Furulund station. I närområdet finns goda förutsättningar för rekreation och avstånden är korta till livsmedelshandel med mera i tätortens västra delar. Se kartbild nedan. I enlighet med 3 kap. 4 § Miljöbalken anser kommunen därmed att detta bostadsbehov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt på annan mark i Kävlinge tätort.



*Almelunds läge i förhållande till övriga tätorten med olika målpunkter och framtida planeringsprojekt.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planer

#### Översiktsplan

Planområdet redovisas i den kommunomfattande översiktsplanen från 2010 som utbyggnadsområde för bostäder.

#### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas inte av detaljplan. I väster gränsar planområdet mot gällande detaljplaner P401 från 1962, P343 från 1955, P295 från 1951 och P464 från 1971. Samtliga planer medger bostäder som friliggande hus eller kedjehus i en våning. Genomförandetiderna för alla planerna har gått ut.



Gällande planer i området.

### Riksintressen

Planområdet omfattas ej av något riksintresse. I sydväst gränsar planområdet till riksintresse för kulturmiljövård.

### Dagvattenpolicy

Kävlinge kommuns dagvattenpolicy beslutades av kommunfullmäktige 2016-09-12. Policyn syftar till att utgöra ett konkret underlag för hur dagvattenfrågorna ska hanteras i kommunen och hur ansvarsfördelning ska se ut mellan olika aktörer.

Planförslaget gör det möjligt att följa dagvattenpolicyn och dagvattenhanteringen för planområdet beskrivs i *Dagvattenutredning Almelund (Ramböll, 2018-10-01)*. Se även under avsnitt *Teknisk försörjning*.

### Parkeringspolicy

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter inom Kävlinge kommun tillämpas riktlinjer i *P-tal för bil och cykel i Kävlinge kommun* från 2014. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner med varierande behov. Aktuellt planområde gränsar till Zon B och är parkeringstal för denna zon tillämpas i det aktuella området. Parkeringsbehovet inom Zon B är 1,4 bilplatser/bostad för småhus med gemensam parkering. Huvuddelen av området planeras för friliggande småhus där all parkering förutsätts ske på egen tomtmark. Avsatta ytor finns för ett tiotal besöksparkeringsplatser.

Planförslaget gör det möjligt att följa parkeringspolicyn och framtagna trafikutredning (*Trafikutredning Almelund, Ramböll 2018-09-21*) visar på ett sammantaget parkeringsbehov om 25-30 platser för förskolans verksamhet. Se även avsnitt *Trafik*.



## FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för bostäder och förskola samt att pröva omfattning och utformning av sådan bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för dagvattenhantering inom allmänna ytor i området.

Förslaget innebär att området bebyggs med cirka 110 friliggande eller sammankopplade småhus, radhus och flerbostadshus i en till två våningar. Området kommer huvudsakligen att anslutas via en ny infart mot Högsvägen. Därutöver kommer anslutningar för bil, cykel- och gång att finnas mot befintligt bostadsområde i öster.

Förslaget innehåller:

- Utbyggnadsmöjlighet för 110 friliggande eller sammankopplade småhus, radhus och flerbostadshus i en till två våningar
- Utbyggnadsmöjlighet för förskola med plats för cirka 200 barn.
- Utbyggnad av park-, rekreations- och lekyltor.
- Ytor för hantering av dagvatten inom planområdet.
- Utbyggnad av allmänt gatunät.

### Läge, storlek och markägförhållanden

Planområdet ligger cirka 1,6 kilometer väster om centrum och järnvägsstationen. Området gränsar i väster mot åkermark och i sydväst mot Almelunds gård. Mot norr gränsar området mot åkermark, i öster mot bostadsbebyggelse i området Åkershäll och i söder mot Högsvägen.

Planområdet omfattar 11 hektar.

Planområdet är beläget inom fastigheten Kävlinge 32:34 som ägs av kommunen och omfattar idag jordbruksmark.

### Pågående markanvändning

Planområdet utgörs helt av jordbruksmark av högsta klass. I söder gränsar området mot Högsvägen och i öster mot bostäder i Åkershäll. Planområdets sydvästra del gränsar mot gården Almelund.



Planområdet omfattar fastigheten Kävlinge 32:34.



Pågående markanvändning.

### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av Geoexperten RS AB under 2013. I rapporten beskrivs att förekommande jordlager består av lermorän och sand och har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Disposition av bebyggelse och gatumark är ur geoteknisk synpunkt oproblematis. Bebyggelsen ska ha ett radonskyddande utförande.

### **Markföroreningar**

Områdets nuvarande och historiska användning som jordbruksmark bedöms inte ha gett upphov till markföroreningar.

### **Områdets historia**

Området har under lång tid brukats som åkermark. Under 1950- och 60-talen påbörjades utbyggnaden av småhusområdet Åkershäll som gränsar till planområdet i öster.

### **Grönstruktur**

Planområdet består av åkermark och saknar egentlig grönstruktur och ytor för rekreation. Inom Åkershäll i öster finns olika former av grönytor, promenadstråk och lekplatser. Planförslaget ger bra kopplingar för gående och cyklister mellan planerade bostäder och befintligt område i öster. Inom planområdet föreslås sammanhängande grönytor i söder kombinerat med ytor för dagvattenhantering. Delar av uteytorna på förskoletomten och övriga grönytor förutsätts kunna samnyttjas mellan förskoleverksamheten och boende i området, exempelvis som lekytor och för rekreation. Runt området föreslås en allmän gångväg som möjliggör promenader och en naturlig kontakt och övergång mellan den byggda miljön och det öppna åkerlandskapet. Kävlingeån ligger cirka 500 meter söder om planområdet och längre söderut finns Vikenområdets skogs- och rekreationsområde.



*Planområdet från öster med Högsvägen och gården Almélund i fonden.*

### Konsekvens

Planförslaget innebär att de boende i området kommer få god tillgång till grönytor och rekreationsytor av olika karaktär. Befintlig grönstruktur i västra delen av Kävlinge tätort, och framförallt Åkershäll, kommer att kopplas till det nya området genom gång- och cykelvägar. Sammantaget kommer andelen grönyta och möjligheten till närrecreation att förstärkas i området.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar vid de planerade markarbetena ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska underrättas.

### Bebyggelse

#### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Inom Åkershäll öster om planområdet består bebyggelsen av småhus i ett plan uppförda under 1950-1970-talet.



*Delar av befintlig bebyggelse i angränsande område. Huvuddelen av bebyggelsen är enplansbebyggelse med svagt sluttande tak. Bild från Humlevägen som går parallellt med planområdets östra sida.*

#### Bebyggelseförslag

Förslaget möjliggör en utbyggnad av blandad bebyggelse med tonvikt på friliggande småhus med varierande tomtstorlekar. Mot befintlig bebyggelse i öster föreslås en utbyggnad med småhus i ett plan på tomter om minst 900m<sup>2</sup>. Mot öster anger

planbestämmelser, att bebyggelsen måste placeras minst 6 meter från tomtgräns. Därutöver föreslås en bredare gångstig mellan nya och gamla tomter för att minska påverkan från den nya bebyggelsen. Sammantaget blir avståndet minst 24 meter mellan ny bebyggelse och huvuddelen av befintliga bostäder. Byggnadshöjd och takvinkel regleras särskilt i denna del för att omöjliggöra insyn på befintliga bostäder.

Kvarter mot öster, norr samt centralt i området föreslås bli så kallade fribyggartomter med unik utformning på respektive tomt. Mot väster och söder föreslås en mer sammanhållen bebyggelse för att få ett enhetligt uttryck mot det omkringliggande öppna landskapet. För kvarteren i söder anger planbestämmelser minska takvinkel för att säkerställa bebyggelse med sadeltak.

För kvarteren som omgärdar förskolekvarteret möjliggörs tätare bebyggelse i form av grupphus i form av småhus, parhus, eller kedjehus.

Två av kvarteren i den norra delen föreslås bebyggas med radhus men möjliggör även för småskaliga flerbostadshus. Inom dessa kvarteren medges bebyggelse i upp till två våningar med möjlighet till en indragen tredje våning alternativt sadeltak med vindsvåning och takkupor.

Förskolekvarteret och dess utomhusyta är dimensionerat för cirka 200 barn. Bebyggelse inom kvarteret medges i två våningar. Inom förskolekvarteret medges även bostäder om behov av detta uppstår. Om kvarteret byggs med bostäder minskar möjligheten att etablera förskoleverksamhet i den omfattning som kvarteret är dimensionerat för.

#### **Planförslagets konsekvens för befintlig bebyggelse**

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att påverka miljön för de bostäder som idag ligger i den yttersta (västra) husraden inom Åkershäll. Påverkan består i att det öppna åkerlandskapet ersätts av småhus med tillhörande trädgårdar. För att minska effekten föreslås en bred gångstig mellan befintlig och ny bebyggelse. På så vis blir marken utanför befintliga bostäder mer tillgänglig än idag och möjligheten kommer att finnas till entré från gångstigen till de befintliga trädgårdarna. För att minska insyn och skuggverkan från den nya bebyggelsen reglerar planen att ingen ny bebyggelse får placeras närmare än 6 meter från tomtgräns.

Mot norr, väster och söder kommer landskapsbilden att påverkas genom den nya bebyggelsen. Mot väster och söder föreslås en enhetlig utformning med grupphusbebyggelse i form av friliggande småhus. Bebyggelsens utformning behöver studeras särskilt för att säkerställa ett bra möte mellan jordbrukslandskapet och den byggda miljön.



*Befintlig bebyggelse öster om planområdet där en gångstig och en bebyggelsefri zon föreslås mellan ny och befintlig bebyggelse.*

## Trafik

### Almelund i ett större sammanhang

Utbyggnadsområdet har ett bra läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Befintliga gång- och cykelvägar förbinder området med såväl Kävlings station (knappt 2 km) och den kommande pågatågstationen i Furulund (2 km). Flera viktiga målpunkter, såsom busshållplatsen Floravägen cirka 500 meter från Almelund, handelsområdet i södra Kävlings, idrottsområdet i norra Furulund samt rekreationsområdet mellan orterna, ligger alla inom kort avstånd från planområdet.

### Gång- och cykeltrafik

Intentionen med planförslaget är att möjliggöra en gång- och cykelvänlig struktur som ansluter till det övergripande nätet. Längs Högsvägens norra sida finns en gång- och cykelväg vilken kommer att förbindas med gång- och cykelväg som går centralt genom planområdet längs en uppsamlingsgata i nord-sydlig riktning. I områdets sydöstra del föreslås en ny gång- och cykelväg som förbinder området med Åkershäll. I anslutning till skolan, lekplatsen och parken i söder föreslås att delar av gatunätet utformas som gångfartsgata. En gångfartsgata är en gata som är utformad så att bilister måste köra på gående och cyklisters villkor.

Inom övriga området sker gång- och cykeltrafiken i blandtrafik.

### Planförslagets konsekvens

Genom föreslagen gång- och cykelväg ökar uppnås en god tillgänglighet för gående och cyklister såväl inom området som till det övergripande gång- och cykelnätet.

### Kollektivtrafik

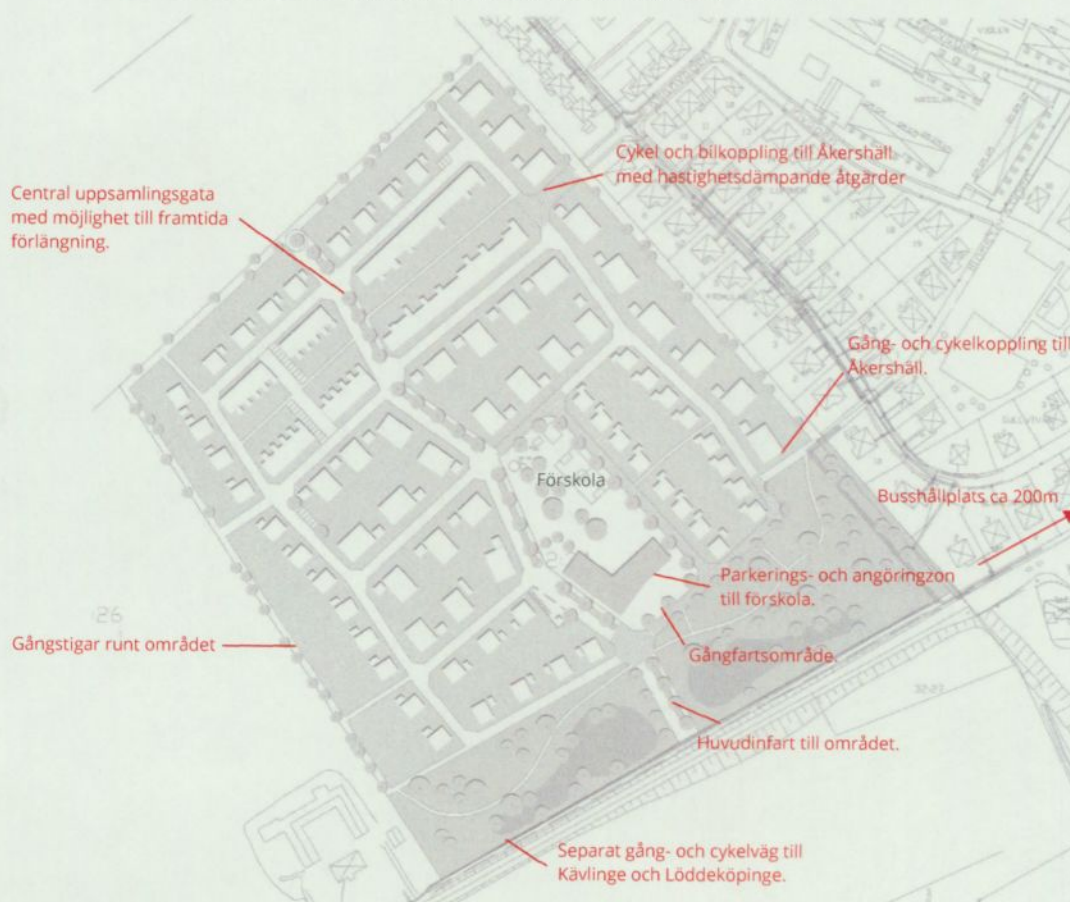
Närmaste busshållplats för regionbuss (Linje 122, Kävlings station-Barsebäcks hamn) ligger vid korsningen av Högsvägen och Linvägen. Avståndet till hållplatsen är cirka 200 meter från den södra delen av planområdet, och cirka 500 meter från den norra delen.

### Planförslagets konsekvens

Förslaget innebär en skillnad i resandeunderlag då området fullt utbyggt kommer bestå av cirka 110 nya bostäder och cirka 300-350 nya boende.

### Biltrafik

Planområdet ansluts från söder via Högsvägen. Genom området, i nord-sydlig riktning, föreslås en central uppsamlingsgata som är dimensionerad för separat gång- och cykeltrafik samt trädplantering längs gatan. Övriga gator i området har en bredd på cirka 6 meter och medger blandtrafik. I anslutning till förskolekvarteret och den allmänna lekplatsen utformas några gator som gångfartsgator där bilister måste köra på gående- och cyklisters villkor. Anslutning till förskoletomten föreslås ske från söder med anordnande av parkering och vändmöjligheter inom kvartersmark.



Huvuddragen för trafikförslaget i området.

### Planförslagets konsekvens

Den framtida exploateringen på cirka 110 bostäder kommer enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg att generera drygt 300 fordon per dygn, inklusive nyttotrafik. Enligt framtagen trafikutredning (*Ramböll, 2018-10-01*) bedöms förskolan alstra cirka 150-200 fordon per dygn. Sammantaget bedöms trafikstringen uppgå till omkring 450-500 fordon per dygn.

### Parkering och angöring

Parkering till nya bostäder föreslås anordnas inom respektive fastighet. Besöksparkering föreslås ske på egen tomt samt på särskilda platser inom lokalgatunätet. Sammanlagt bedöms cirka 11 besöksparkeringsplatser behövas i enlighet med kommunen parkeringsnorm.

Enligt kommunens parkeringsnorm samt antagande från trafikutredningen utifrån den specifika situationen inom planområdet bör det totalt sett finnas cirka 12-16 parkeringsplatser för personal och cirka 13-14 besöksparkeringsplatser vid förskolan. (*Trafikutredning Almelund, Ramböll, 2018-10-01*). Infarten till parkeringen kan antingen ske från gångfartsområdet i söder eller från uppsamlingsgatan i väster.

I områdets södra del finns en transformatorstation och en gemensam återvinningsstation. Både dessa kommer att kunna anslutas från den centrala uppsamlingsgatan.

### Teknisk försörjning

#### El, tele/fiber

Längs Högsvägen finns högspänningsledning (jordkabel) för el och fiber framdraget. Inom planområdet föreslås ett centralt läge för transformatorstation.

#### Vatten- och spillvatten

En huvudvattenledning är förlagd i östvästlig riktning norr om föreslagen bebyggelse. Vattenförsörjningen för området kommer att anordnas via två anslutningspunkter på befintligt ledningsnät öster om planområdet. Då uppnås en fördelaktig rundmatning av vattnet.

Spillvattenförsörjningen inom planområdet kommer att anordnas med självfallssystem. En ny spillvattenledning från planområdet anläggs som ansluter till befintligt överföringssystem söder om Högsvägen via Kävlinge 32:28, och eventuellt Kävlinge 32:27 beroende på utformningen. Befintligt lågtrycksavloppssystem belägen norr om planområdet kommer att anslutas till det nya ledningsnätet, som dimensioneras för att klara detta

#### Dagvatten

Dagvatten från åkermark i norr och väster omhändertas i ett avskärande dike som anläggs längs med planerade gångstigar i områdets norra och västra kanter.

Dagvatten från planområdet kommer att anslutas till befintlig dagvattenledning söder om Högsvägen, sydöst om planområdet. Den befintliga dagvattenledningen mynnar i



Kävlingeån och förutsätts ha en kapacitet att ansluta 1,5 ls\*ha från planområdet. På grund av den befintliga ledningens begränsade kapacitet och på grund av att recipienten är Kävlingeån, behöver dagvattnet fördröjas och renas innan anslutningen. Om anslutning till befintligt dagvattennät sker via befintlig ledning under Högsvägen eller om en ny ledning behöver anläggas under vägen utreds vid detaljprojekteringen.

Dagvattensystemet utformas med ett ledningssystem som mynnar i två fördröjningsmagasin som placeras i områdets lägsta del, precis norr om Högsvägen. Dagvattensystemet dimensioneras så att dagvattenledningsnätet kan hantera ett 20-års regn utan att dagvattnet dämmer upp till ytan. Hänsyn har tagits till framtida regnintensiteter. (Svenskt Vatten P110). För att möjliggöra att hela systemet kan avledas med självfall, och för att minimera uppfyllnader i området, behöver ledningssystemet ligga så grunt som möjligt men ändå tillräckligt djupt för att anslutning av till exempel terrassdränering och serviser från fastigheterna ska kunna göras. Befintlig marknivå bör inte sänkas om dagvattensystemet ska fungera.

Fördröjningsmagasinen placeras på vardera sidan av infartsgatan till området, ett magasin väster om och ett öster om gatan. Magasinet i väster fördröjer dagvatten från ca 1/3 av området. Utloppet från magasinet flödesregleras och leds till det östra magasinet. Det östra magasinet placeras i en befintlig lågpunkt och fördröjer ca 2/3 av området. Utloppet flödesregleras och ansluts till befintligt ledningssystem. För att erhålla en så god reningseffekt som möjligt i magasinen ska inlopp och utlopp placeras så långt ifrån varandra som möjligt.

Vid regn större än det ledningsnätet är dimensionerat för (20 års-regn) kommer dagvattnet ytledes avledas till fördröjningsdammarna. Dammarna är dimensionerade att rymma ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor på 20% (Svenskt vattens rekommendationer). Infartsgatan bör höjas något innan anslutningen till Högsvägen för att hindra att områdets vatten rinner ut på Högsvägen utan leds mot magasinen. Hela fördröjningsmagasinens volym, mycket nära tröskelnivån för omgivande mark, kommer att fyllas upp vid skyfall (100-årsregn). Tröskelnivån för magasinensytorna blir den lågpunkt på Högsvägen som ligger mitt för den östra dammen. Marken inom planområdet kommer att modelleras för att säkerställa att dagvattenhantering sker utan påverkan på befintliga bostadsområde utanför planområdet.



Föreslagen dagvattenhantering inom området. Bild: Ramböll.

### Avfall

Avfallshantering för bostäder och nya skolbyggnader kommer att ske som enskild hämtning vid varje fastighet.

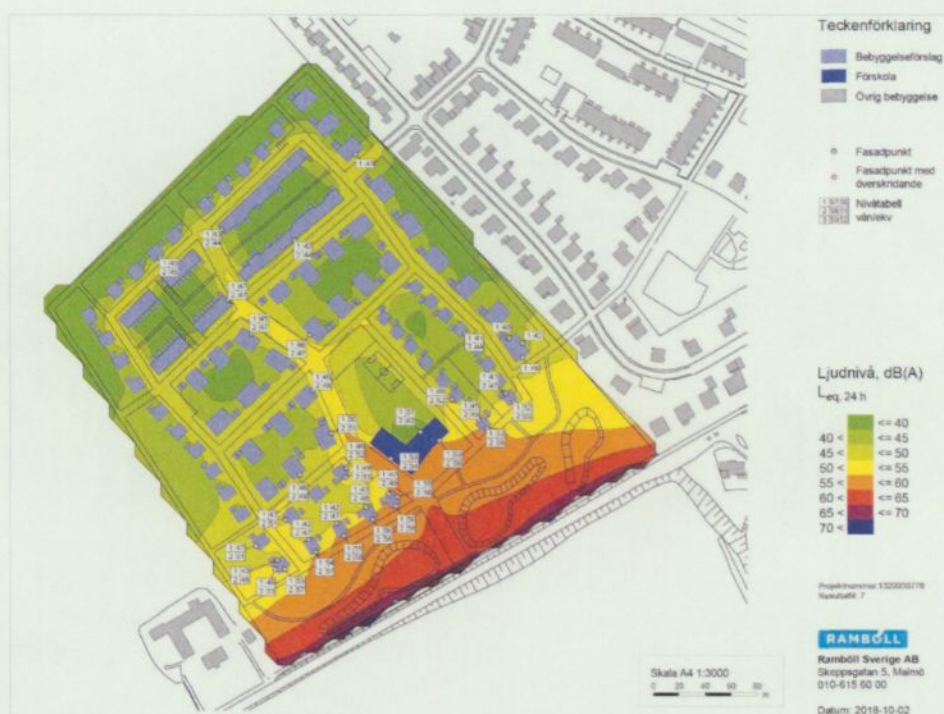
## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Trafikbuller

Bullerutredning för området (*Bullerutredning Kävlings 32:34*, Ramböll 2018-10-02) anger att planförslaget har goda förutsättningar att tillgodose en god boendemiljö. Beräknade bullernivåer visar generellt sett på låga ljudnivåer inom planområdet. Sammantaget har byggnaderna inom planområdet mycket goda förutsättningar att tillgodose en god boendemiljö avseende buller enligt *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande*. Bostäderna uppfyller riktvärdena för trafikbuller vid fasad med

avseende på inomhusmiljö och kan därmed planeras fritt med avseende på buller. Även skolgården uppfyller riktvärdena med avseende på trafikbuller. För bostäder likväl som skola behöver i ett senare skede säkerställas att ljudnivåerna inomhus uppfyller Boverkets byggregler.

Vid lokalisering av uteplatser i anslutning till bostäder närmst Högsvägen finns risk för att riktvärdet 50 Db(A) ekvivalentljudnivå överskrids. Minst en uteplats per boningstomt kan placeras på tyst sida om bostad för att uppfylla riktvärdena då detta skulle medföra att minst en uteplats per boningstomt uppfyller riktvärdet. Alternativt kan uteplatser uppföras bakom skärm för att sänka bullerljudsnivåerna. Detta förslag bör dock studeras närmare för att säkerställa att riktvärdet inte överskrids. Alternativt skulle annat bullerskydd kunna uppföras mot Högsvägen för att sänka ljudnivåerna.



Vägtrafik, år 2040. Ljudutbredning 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad för bostäder – Ekvivalent ljudnivå. Bild: Ramböll.

2019-02-14



Vägtrafik, år 2040. Ljudutbredning 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad för bostäder – Max ljudnivå. Bild: Rambøll.

## Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Enligt Strategiska avdelningens överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Kävlinge kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär, bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

## Miljö kvalitetsnorm för vatten

MKN för vatten utgör en del av den 6-års cykel som är svensk vattenförvaltning och är ett verktyg för att uppnå god vattenkvalitet. I slutet av varje cykel fastställer vattendelegationen i respektive vattendistrikt (Södra Östersjön när det gäller Kävlinge) åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer. En miljö kvalitetsnorm är ett kvalitetskrav som ska uppnås. Utgångspunkten för normen är tillståndet i miljön, dvs vattnets klassificerade status, och vad människan bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Miljö kvalitetsnormer finns för flera områden, bland annat vatten, och används för att bestämma vilken kvalitet på vattnet som ska uppnås till en viss tidpunkt. Varje vattenförekomst (särskilt utpekade yt-/grundvatten) har en miljö kvalitetsnorm som anger vilken status den ska ha vid en viss tidpunkt.

För de allra flesta vattenförekomster gäller miljökvalitetsnormen dvs kvalitetskravet God status. Beroende på om det är ytvatten eller grundvatten anges god ekologisk status och god kemisk status för ytvatten och för grundvatten god kemisk status och god kvantitativ status.

Kommuner och myndigheter har vid planering, tillsyn och tillståndsgivning huvudansvaret för att normerna följs. Verksamheter, åtgärder, planer mm för inte medföra att MKN inte uppnås eller överträds dvs försämrar vattnets status.

En vattenförekomsts statusklass är en nulägesbeskrivning av vattenkvaliteten. Det finns för ytvatten fem statusklasser avseende ekologisk status; Hög, God, Måttlig, Otillfredsställande och Dålig. När det gäller kemisk status finns två nivåer; god kemisk ytvattenstatus och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

#### *Vattenförekomster som kan påverkas vid genomförande av detaljplanen*

VISS EU\_CD: SE618685-133000-Vattendrag (Kävlingeån), Otillfredsställande ekologisk status, Uppnår ej god kemisk status (dock god om Hg och PBDE borträknas).

VISS EU\_CD: SE618925-133477-Grundvattenmagasin, Sand- och grusförekomst, God kemisk och kvantitativ status.

VISS EU\_CD: SE619821-133086-Grundvattenmagasin, Sedimentär bergförekomst, God kemisk och God kvantitativ status.

#### *Möjlig påverkan*

Dagvatten genom ytavrinning till recipient Kävlingeån (se ID.nr ovan).

Dagvatten genom infiltration till recipienter Grundvattenmagasin, 2 st (se ID.nr ovan).

#### *Bedömning av påverkan*

Planförslaget innebär att området bebyggs med cirka 110 bostäder, huvudsakligen enfamiljshus, samt förskola. I planförslaget anges, med utgångspunkt i framtagna dagvattenutredning, att områdets dagvatten ska ledas till dagvattendammar i områdets södra del där det fördröjs ner till 1,5 l/s\* ha. Därefter kopplas det på befintliga ledningar söder om Högsvägen. Damarna bedöms ha en god reningseffekt mot föroreningar.

Utifrån vad som föreslås i planbeskrivningen, dvs en småskalig utbyggnad där takavrinning leds till mark med hög genomsläpplighet och övriga ganska småskaliga hårdgjorda ytor leds till befintligt dagvattennät via renande dammar, gör kommunen bedömningen att ingen negativ påverkan på ovan nämnda vattenförekomster som leder till överträdelser av fastställda miljökvalitetsnormer kommer att ske. Vid projektering av dagvattenlösningar skall en mer fördjupad analys och detaljutredning av utformning av utjämningsmagasin mm genomföras.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den 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. (4 kap 40 § PBL).

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom området (gator och parkmark). Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för underhåll och drift. Exploatörerna har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

### Tekniska åtgärder

#### Ledningar

Exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen. Exploatörer ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan marken påbörjas för markering av ledningar.

### Ansvarsfördelning

#### Ansvarsfördelning

Kommunen är markägare och kommer överlåta marken till exploatörer mot köpeskilling i enlighet med upprättade av köpeavtal. Exploatörer ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan marken påbörjas för markering av ledningar.

#### Utbyggnad och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär utbyggnad av nya gator samt gång- och cykelvägar inom området. Kommunen ansvarar för denna utbyggnad av allmänna ytor och finansieras inom ramen för exploateringsprojektet Almelund. Inom förskoleområde betecknat med S bekostar kommunen genom KKL Fastigheter AB utbyggnad av parkering och körbara ytor.

#### Markarbeten

Vid grävarbeten (exempelvis för ledningschakt, inför byggnation etc) inom området ska tillsynsmyndigheten kontaktas i god tid före schaktning påbörjas. Före eventuella efterbehandlingsåtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor).

### **Kostnad för framtagande av detaljplan**

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift ska tas ut i samband med försäljning av tomterna enligt gällande taxa.

### **Anslutningskostnad VA**

Anslutningsavgifter ska erläggas vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

### **Inlösen, ersättning**

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal alternativt köpeavtal upprättas av kommunen i samband med mark och tomtförsäljning. Genom markanvisningsavtalet lägger kommunen och exploatören fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området och kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens standard och innehåll i övrigt, anläggningar på kvartermark, fastighetsbildning, VA-frågor, byggtrafik, byggnadsskyldighet och tidplan. Markanvisningsavtalet befästs sedermera med ett marköverlåtelseavtal.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning**

Hela planområdet tillhör fastigheten Kävlinge 32:34 som ägs av kommunen. Allmänna gator och parkmark kommer fortsatt ingå i Kävlinge 32:34. För kvartermarken avses flera nya fastigheter bildas. Inom planområdet finns möjlighet att stycka av cirka 38 tomter vilka ska säljas via kommunala tomtkön. Exploateringsfastigheter kommer att bildas för de markområden som ska upplåtas genom markanvisning. Respektive exploatör ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som är hänförliga till indelning av exploateringsfastigheten i tomter efter tillträde.

#### **Ansökan om fastighetsbildning mm**

Ansökan om fastighetsbildning och upprättande av härför nödvändiga avtal ankommer i första hand på fastighetsägare. Fastighetsägaren bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, bildande av ledningsrätter samt servitut som exploateringen ger upphov till.

Tillhör detaljplan antagen av KS 2019-03-13.  
Laga kraft 2020-04-24

### **PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN**

Fredric Palm  
Strategisk planeringschef

Anders Nilsson  
Planarkitekt (konsult)