

Planprogram för Kävlinge 34:77 i Kävlinge tätort, Kävlinge kommun

BAKGRUND OCH SYFTE

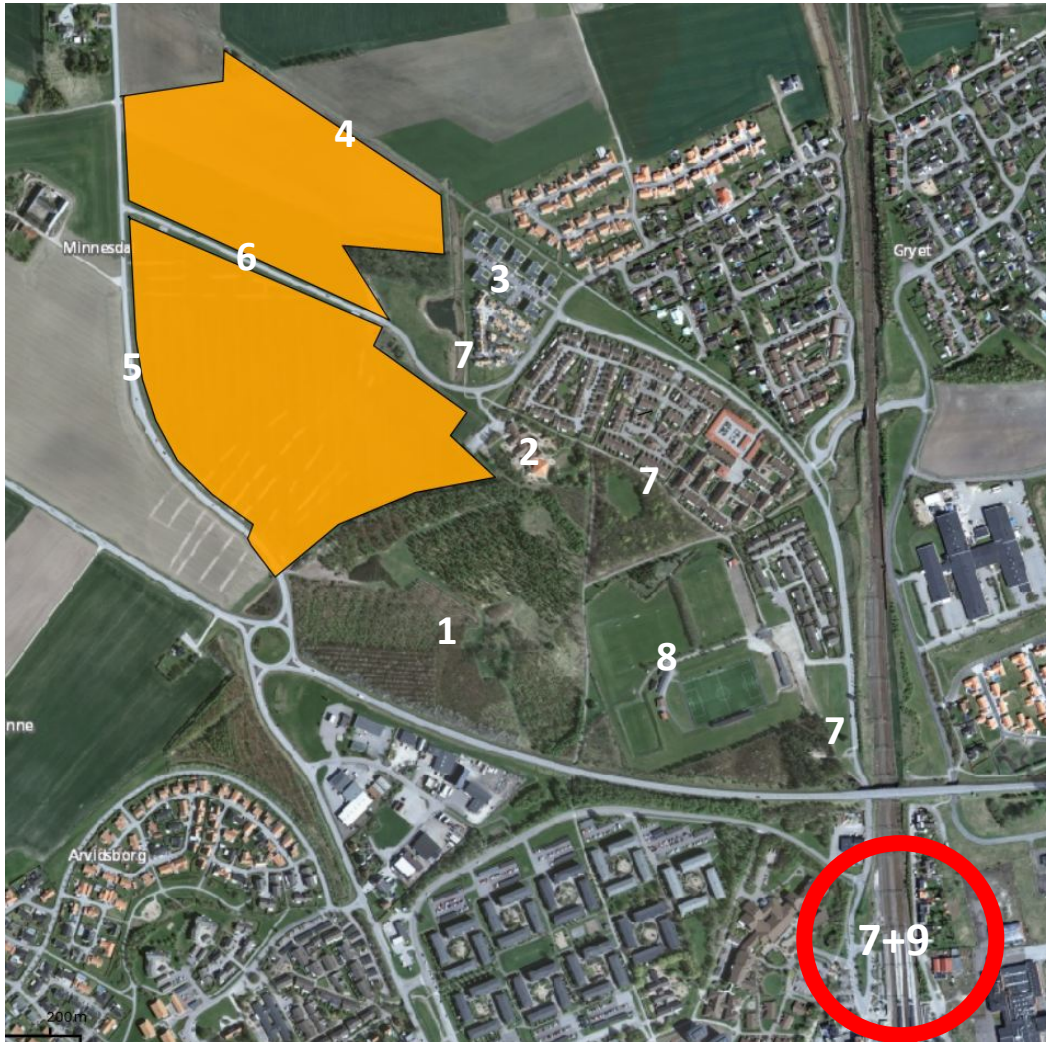
Fastigheten Kävlinge 34:77 är belägen i den norra delen av Kävlinge tätort. Området är markerat som utredningsområde i kommunens översiktsplan. Syftet med föreliggande planprogram är att utreda förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse inom området i enlighet med vad som anges i översiktsplanen. Området består av åkermark med bevattningsdamm samt väg.



Planprogrammet skall samrådats enligt Plan- och bygglagen kap 5:11, dvs med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, sakägare, samt myndigheter m fl som har väsentligt intresse av förslaget. Utifrån de synpunkter som kommit fram under samråd avses utarbetas detaljplan för hela eller delar av området.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNINGAR

Området är beläget i den nordvästra delen av Kävlinge. Det avgränsas i söder mot Högalidskogen (1), Stinsgårdens förskola (2), i öster och norr mot befintlig bostadsbebyggelse; BoKlok och villor (3) och gc-väg Kävlinge-Dösjebro (4) samt i väster mot väg 108 (5). Tvärs genom området leder Minnesdalsvägen (6). Gc-väg (7) öster om planområdet leder via Högalids idrottsplats (8) ner till de centrala delarna av Kävlinge med järnvägsstationen och andra vitala centrumfunktioner (9).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

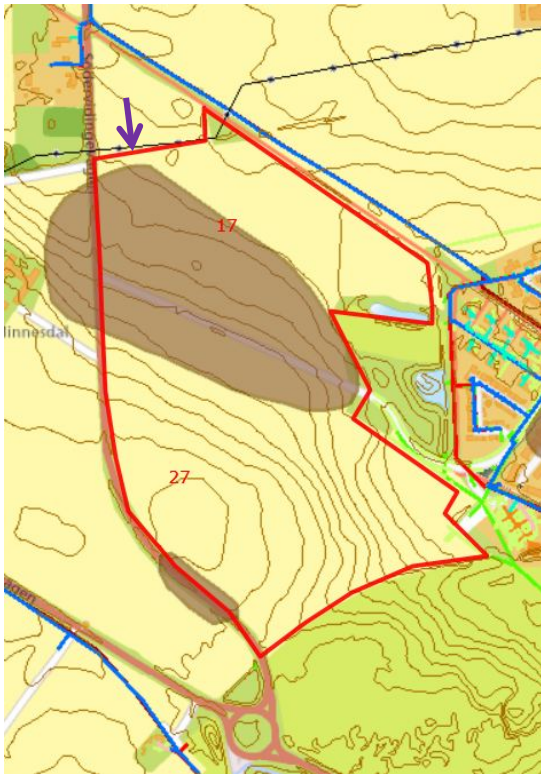


Som framgår av syftet med programmet redovisas området i den kommuntäckande översiktsplanen som utredningsområde för vilket förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse bör utredas. Området kommenteras inte i länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planområdet är inte detaljplanlagt men angränsande är planlagt för bostäder, rekreationsområde med dagvattendamm samt förskola.

Området innehåller inte riksintresse av något slag men utgör jordbruksmark av klass 10 samt, inom ett cirka 80 meter brett område längs gc-vägen Kävlinge -Dösjebro, klass 7.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Det cirka 25 ha stora planområdet ägs enskilt. Det består av åkermark i lutning från + 27 i sydväst till + 17 i öster. Marken används för spannmålsodling.

Tvårs genom området går Minnesdalsvägen som utgör del av den kommunala fastigheten Kävlinge 35:3.

Arkeologi

I Länsstyrelsens kartering av arkeologiska intressen är markerat ett större område kring Minnesdalsvägen och ett mindre område i den södra delen vid väg 108. Markägaren har genom CMB Uppdragsarkeologi AB genomfört en arkeologisk förundersökning utifrån vilken länsstyrelsen i meddelande daterat 2012-10-15 konstaterar att "all nödvändig dokumentation kunde genomföras inom ramen för den arkeologiska förundersökningen. Några hinder finns inte längre från arkeologisk synpunkt för att fortsätta planerade arbeten."

VA

På andra sidan gc-vägen Kävlinge – Dösjebro finns kommunala spill- och renvattenledningar. Va-avdelningen har aviserat att det behövs en pumpstation på lämpligt ställe i området, vilket får definieras i samband med kommande planarbete. Vidare behövs, för nödvändig anpassning till det befintliga nätets kapacitet, ordentligt utrymme för lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten, lämpligen lokaliserat till områdets låglänta östra delar.

Övriga nätägare

I anslutning till planområdets norra gräns finns en huvudgasledning, markerad med lila pil på kartan. Nya byggnader måste, enligt uppgift från nätägaren, Swedegas AB, placeras minst 25 meter från ledningen.

Vad avser energidistribution är Skånska Energi AB nätägare i Kävlinge tätort med omland.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är framtagen av Geoexperten RS AB, daterad 2012-10-08. Av rapporten framgår att marken huvudsakligen består av sand, morän och lermorän. I de östliga lägre partierna finns organisk jord.

Vägtrafik

Området kan trafikförsörjas via Minnesdalsvägen, som ger direktaccess såväl till de centrala delarna av Kävlinge som det övergripande vägnätet, via väg 108. Minnesdalsvägen bör emellertid breddas och anslutningen till väg 108 byggas om till en rätvinklig anslutning dock i princip i befintligt läge.

Kollektivtrafik, stationsnära läge

Kävlinge har mycket god kollektivtrafik i form av Pågatågs- och Öresundstågtrafik på Västkustbanan med mycket bra turtäthet till Lund/Malmö och Landskrona/Helsingborg. Vid stationen finns också busshållplats som erbjuder bra förbindelser till Löddeköpinge med dess rikhaltiga service och många arbetsplatser. Härifrån utgår också den sedan ett flertal år årligen återkommande Sommarbussen, som är en gratisbuss i kommunal regi som sommartid, med flera turer per vardag, erbjuder möjlighet att åka till bl a Barsebäcks Saltsjöbad.

I länsstyrelsens rapport "Stationsnära lägen" definieras stationsnära läge som 1,5 km från stationen. Som framgår av kartan är huvuddelen av planområdet beläget inom detta stationsnära läge. Bör noteras att Trafikverket anser att ett område inom 2-3 km från stationen kan ses som stationsnära. Detta baseras på en värdering av vad som kan anses vara ett rimligt cykelavstånd.



Cirkeln visar radien 1,5 km från järnvägsstationen. Befintlig gång- och cykelväg leder gent från området mellan befintlig bebyggelse och Högalids idrottsplats direkt till stationen. Längden på gc-vägen från området till stationen uppgår till 1200 meter (nivåskild från väg 104/108).

Kommersiell och allmän service

Det finns ett varierat serviceutbud med affärer, bank, vårdcentral, apotek, bibliotek, restauranger, gym mm i centrum, beläget i kvarteren från stationen och söderut till Kvarngatan.

Angränsande till planområdet finns en större förskola. Grundskolor F6 – åk 9 finns inom 1 km cykelavstånd på gc-väg mellan Högalidskogen och Högalids idrottsplats (även denna nivåskild från väg 104/108).

Rekreation och friluftsliv

Angränsande till området finns Högalidskogen, som är ett 15 ha stort rekreationsområde med uppvuxen skog, promenadstigar, grillplatser mm. Invid Högalidskogen finns Högalids idrottsplats med större bollplaner och nav för tätortens idrottsföreningar.

Mellan området och befintlig bebyggelse finns en grönyta med en vacker dagvattendamm med rikt fågelliv (bl a har observerats häger) och en angränsande liten ädellövskog; Wolls skog, av högt naturvärde i kommunens naturvårdprogram pga dess rika fågelliv och värden som närnatur för kringboende. Norr om skogen finns en bevattningsdamm som skulle kunna ingå i kommande dagvattensystem/rekreativstråk.



Befintlig dagvattendamm med Wolls skog och BoKlohus i fonden

RISKANALYS

Buller

Trafiken på väg 108 uppmättes år 2013 till 4480 fordon/dygn varav 7 % tung trafik. Uppräknat till 2030 blir det cirka 5525 fordon/dygn. För att klara erforderliga bullerriktvärden skall endera bostäderna placeras minst cirka 60 meter från vägmitt eller bör anordnas någon form av bullerskydd/skyddsvall.

Farligt gods,

Väg 108 är inte en av Trafikverket utpekad transportled för farligt gods.

Huvudgasledning

Omedelbart norr om planområdet leder en huvudgasledning. Enligt uppgift från nätägaren, Swedegas AB, erfordras ett 25 meter brett skyddsområde till bostäder.

Markradon

Särskild utredning daterad 2012- 10-19 anger att området är beläget inom normalriskområde för markradon, varför bostäder, skolor etc skall uppföras med markradonskyddad byggnadsteknik.

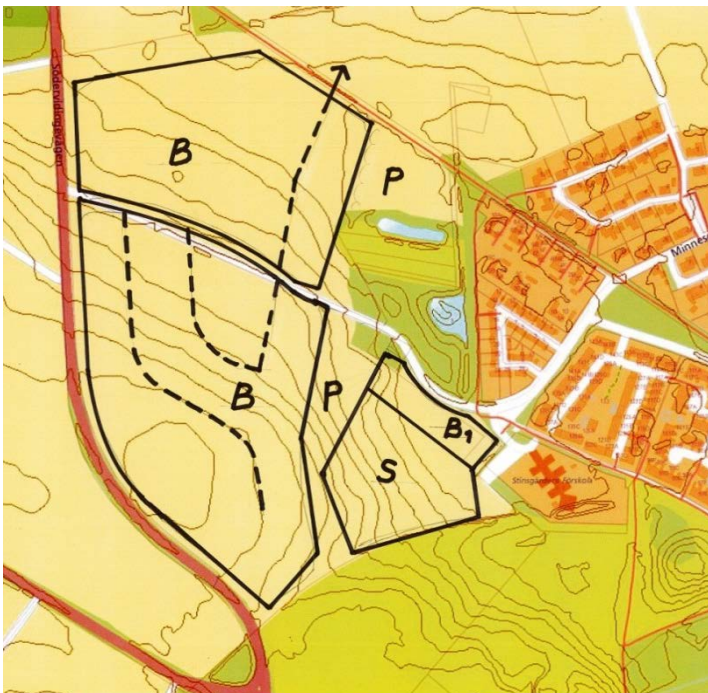
Märgelgravar

Enligt den geotekniska utredningen finns två utfyllda märgelgravar inom området. Dessa bör identifieras och kontrolleras vad gäller utfyllnadsmassorna i den fortsatta planeringen.

PRINCIPIELLA RIKTLINJER FÖR PLANLÄGGNINGEN

Grönstruktur och dagvatten, P

Området bör planläggas utifrån den befintliga grönstrukturen i kombination med fördröjning av dagvatten i områdets lågdelar så att Högalidskogen och grönytorna och dammen med tillhörande bäck vid Johanna Wolls väg sammanbinds med ett grönstråk enligt P på kartan. Dammar och diken ska integreras i parkmiljön samt kan platsbildning inom B1 anordnas med inslag av vatten. Befintlig bevattningsdamm norr om Johanna Wolls skog bör kunna omgestaltas med flacka slänter etc och utnyttjas som del i dagvattenstrukturen. Dammarna/utjämningsmagasinen ska förbindas med öppna dagvattenkanaler med meandrande lopp. Promenadstigar, sittplatser etc skall anordnas och integreras med stigar till/i Högalidskogen. En större större lekplats behövs. Grönstrukturen bör anordnas med hänsyn till eventuell framtida exploatering öster om programområdet enligt översiktsplanens utredningsområde. Härutöver förutsätts mindre gröningar insprängt i kvartersstrukturen.



Bebyggelse

Området är stort och bör delas upp i ett antal "storkvarter" som i sin tur delas upp i mindre kvarter med bostadsgator. En sådan indelning är förmånlig för en etapputbyggnad av området.

Området bör rymma en variation av lägenhetsstorlekar samt bostads- och upplåtelseformer varav merparten i form av rad- och kedjehus och flerfamiljshus. Detta medför att området kan inrymma en högre exploateringsgrad för ett effektivt markutnyttjande, vilket är befogat bl a pga av det stationsnära läget.

B₁

Kävlinge centrum erbjuder en bred variation av handel och service av olika slag. Kommande detaljplan bör dock utformas med sådan flexibilitet att det ges förutsättningarna för etablering av bostadsanknuten service av olika slag i lämpliga lägen. Kan övervägas en liten platsbildning med ett högre hus med möjlighet till verksamheter i bottenplan i anslutning till infart skola/förskola. Områdets areal är cirka 1 ha.

B

B/norr omfattar cirka 7,5 och B/söder cirka 9,5 ha.

Flerfamiljshus i en mix av t ex 2 och 4 våningar kan överslagsmässigt innehålla 50-60 lgh/ha.

En tät radhusstruktur med samlad parkering kan överslagsmässigt rymma 40-45 lgh/ha.

En radhusstruktur med enskild parkering kan överslagsmässigt rymma 25-30 lgh/ha.

Kedjehus kan överslagsmässigt rymma 20-25 lgh/ha.

Villaområde med mindre tomter kring 400 m² kan överslagsmässigt rymma 15 lgh/ha.

Utifrån cirka 15 % av marken planlagd för flerfamiljshus och tät radhusbebyggelse, cirka 20 % vardera för radhus och kedjehus med enskild parkering samt cirka 30 % villor skulle området kunna rymma cirka 450-500 bostäder.

Skola, S

Ett delområde om 15-20 000 m² bör reserveras för förskola/skola placerad i närheten av den befintliga förskolan för att ta höjd för pedagogiska och andra samordningsvinster. Vidare bör den placeras nära Högalidskogen. Bör studeras om allmän lekplats och skolgård kan samordnas. Väsentligt att skolan har angoring direkt via det lite mera övergripande vägnätet för att minimera risken för störande trafik i bostadsmiljöerna.

Trafik

Områdets trafikstruktur skall i största möjliga utsträckning följa nivåkurvorna och göra så litet intrång i topografin som möjligt. Det stationsnära läget skall vara utgångspunkt för utbyggnaden av gc-vägar. Området skall byggas ut med ett väl genomtänkt cykelvägnät utifrån befintliga gc-vägar, i syfte att gynna och uppmuntra till användning av cykeln som ett naturligt och rationellt förstahandsval som transportmedel i lokalsamhället (till stationen, skolan, centrum, närrecreation mm) .

All biltrafik från området bör anslutas till Minnesdalsvägen. Eftersom den är smal, rak och leder diagonalt över området bör övervägas ombyggnad utifrån önskvärd planlösning och kvartersindelning och geometri som gynnar ett hastighetsdämpat körsätt. Anslutningen till väg 108 bör bibehållas men byggas om till vinkelrät anslutning.

Trafiknätet (gc och gata) bör anordnas med hänsyn till en eventuell framtida planläggning öster om programområdet enligt översiktsplanens utredningsområde.

KONSEKVENSER

Exploatering av området skulle inte medverka negativt på djur- och växtlivet eller den biologiska mångfalden då odlingsmarken ur denna aspekt är att betrakta som en monokultur med få biologiska värden.

Det kan hävdas att en arealmässigt generös och omsorgsfullt utformad grönstruktur skulle gynna djur och växtlivet och den biologiska mångfalden och också medverka till uppgradering av värdena i den befintliga grönstrukturen, Högalidskogen m fl, då en adderad areal regelmässigt är gynnsamt för dessa aspekter.

Området har nära kopplingen till väg 108 som i sin tur via väg 104 ger rationell anslutning till övrigt överripande vägnät. Det kan därför antas att en övervägande del av trafiken med målpunkter utanför Kävlings tättort inte kommer att belasta det småskaliga bostadsnära gatunätet. Trafiken på Minnesdalsvägen /Högalidsvägen kommer dock att öka vad avser den fordonstrafik som har målpunkter i tätorten. En generös, gestaltningsmässigt och komfortmässigt genomtänkt utbyggnad av gc-vägarna och goda möjligheter till bekväm och trygg cykelparkering mm kan öka attraktionskraften för cykeln som fortskaffningsmedel och därmed bidra till att minimera denna belastning.

En exploatering skulle medföra en ändrad landskapsbild men då projektet är beläget i anslutning till större tätort torde komplikationerna var ringa. Området rymmer inte några forn- eller kulturlämningar eller kulturarv av annat slag.

Området föreslås planläggas för en högre exploateringsgrad med merparten bostäder som rad- och kedjehus samt kvarter med flerbostadshus för ett effektivt markutnyttjande.

Det stationsnära läget medför att den föreslagna exploateringen gagnar de investeringar som samhället lagt ner i den spårburna strukturen. Det är också fördelaktigt såväl ur allmän miljösynpunkt som den enskildes perspektiv att bostadsområde kan anordnas i stationsnära läge.

En exploatering skulle ianspråkta jordbruksmark av klass 7 och 10. Diskussionen om exploatering för bostadsändamål av sådan mark har intensifierats de senare åren. Bl a har Miljömålsberedningen lagt fram SOU 2014:50, "Med miljömålen i fokus – hållbar användning av mark och vatten", på remiss under hösten 2014.

Med tanke på det tätortsnära läget, den goda kollektivtrafiken samt det faktum att merparten av området är beläget inom tätortsnära stationsläge, föreligger dock rimliga skäl att bedöma en planläggning för bostadsändamål som positiv och skulle inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap miljöbalken.

DET FORTSATTAR BETET

Utifrån de synpunkter som kommer in i programsamrådet föreslås framtagande av en strukturplan/detaljplan vari definieras den övergripande strukturen av gc-vägar, parkmark, gator och skola samt B₁. Denna övergripande plan kan sedan kompletteras med projektknutna detaljplaner på kvartersnivå utifrån en lämplig etapputbyggnad.

Följande utredningar bedöms erfordras som underlagsmaterial:

Strukturskisser för vägar/gator, gc och (stor)kvartersindelning

Grönstruktur

Vägutformning

Bullerutredning

Dagvattenutredning inkl höjdsättning

Fastighetsfrågor (inkl Wolls skog; allmän platsmark i gällande plan, men i enskild ägo)

Övriga genomförandefrågor inkl kostnadsansvar

Marianne Nilsson
detaljplanchef