

Plan- och genomförandebeskrivning	
Samrådshandling	2010-09-22
Utställningshandling	2011-04-18
Godkänd i miljö- och byggnadsnämnden	2011-09-21
Antagen i kommunfullmäktige	2011-11-14
Laga kraft	2011-12-13

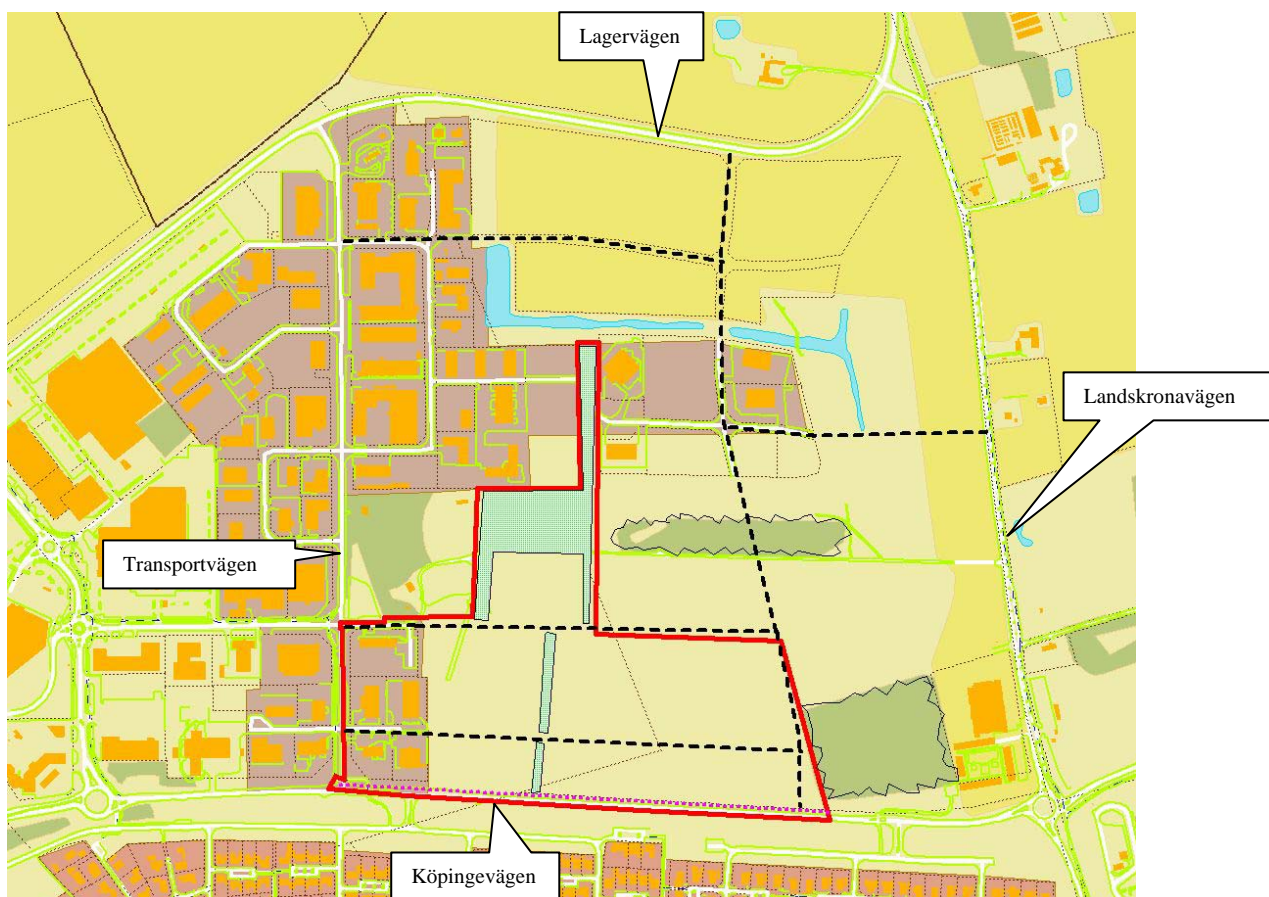
Detaljplan för Löddeköpinge 14:78 m fl i Löddeköpinge, Kävlinge kommun.

Handlingar

Handlingarna utgöres av plankarta med bestämmelser, fastighetsförteckning, föreliggande plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse och utlåtande.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att säkerställa erforderligt gatunät och mark för fördröjning av dagvatten samt härutöver att komplettera den gällande planbestämmelsen angående markens användning med två delområde där det prövas att etablera volymhandel. Vidare föreslås i planen att kvartermarken skall omfattas av krav på en viss mängd gröna ytor enligt grönytefaktormetoden.



Planområdet är omslutet med röd linje. Svarta streckade linjer visar de planerade gatorna inom planområdet samt befintliga och i gällande planer säkerställda gator utanför planområdet. Längs med Köpingevägen finns utrymme för en cykelväg och det kan byggas cykel- och gångstigar inom parkmarken enligt grön färg inom och utanför planområdet.

Plandata

Området är beläget i den sydvästra delen av det östra delområdet av handelsplats Center Syd. Den södra plangränsen utgöres av Köpingsvägen och i väster Transportvägen. Areal är cirka 17,5 ha. Marken ägs av kommunen med undantag av de bebyggda fastigheterna i planområdets västra del, som ägs enskilt.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner för området är daterade 1991-01-10, 1996-03-26, 1998-04-28 samt 2000-01-21.

Förenlighet med miljöbalken

Området ingår i riksintresset för Kustzon men planläggningen bedöms inte påverka detta i någon påtaglig bemärkelse då det är frågan om utveckling av befintlig tätort. Härutöver berörs inte något riksintresse eller förordnande och det finns inte något objekt som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Det finns miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Området berör grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen. Enligt vattenmyndigheten föreligger risk att riktvärden för framför allt bekämpningsmedel, ammonium och klorid kan komma att överskridas år 2015 i delar av förekomsten. Kommunen bedömer att den markanvändning som medges i planförslaget inte kommer att addera till den påverkan som finns från befintliga källor och därmed inte har någon påverkan på grundvattenförekomsten. Kommunen bedömer inte heller att planen medverkar till överskridande av miljö kvalitetsnorm för luft.

Kommunen ingår i det så kallade URBAN-mättnätet som bygger på ett samarbete mellan IVL, Stiftelsen Institutet för Vatten- och Luftvårdsforskning, och ett antal miljö- och hälso-skyddskontor. Luftkvaliteten map PM10 mäts kontinuerligt och resultaten inklusive utvärderingar publiceras bl a på kommunens hemsida.

Planen innebär att en mindre del av kvartersmarken kan upplåtas för volymhandel enligt definitionen i rapporten Handla rätt, Skåne i utveckling 2007:3. Kommunen bedömer att den valda inriktningen på handeln inte torde medföra utarmning av lokala tätortscentrum vare sig i kommunen eller grannkommunerna och inte heller någon påtaglig ökning av det trafikarbete som kan genereras jämfört med markanvändningen enligt den för området gällande planen. Kommunens intention är etableringar med handelsinslag skall vara av småskalig karaktär. För att styra detta regleras i planen att största tillåten fastighetsstorlek är 5000 m² inom de två områdena med kombinationsbestämmelsen småindustri, kontor och volymhandel.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att planen inte medverka till någon negativ omgivningspåverkan och medverkar inte heller till överskridande av MKN. Kommunen bedömer att den utbyggnad som kan bli aktuell inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken eller i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Teknisk försörjning

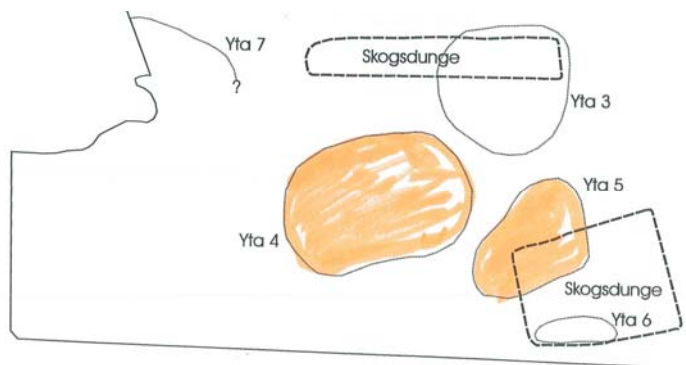
Området skall anslutas till det kommunala va-nätet. Marklaget AB har utrett frågan om områdets dagvatten. För att kunna omhänderta det dagvattnet som genereras inom området behöver dagvattenstrukturen byggas ut med en fördröjningsdamm på parkmark, så som framgår av plankartan. Plankartans redovisning baseras på en utredning, som Marklaget AB utfört på uppdrag av va-avdelningen.

EON Elnät Sverige AB har ledningar inom gatumark i området enligt av ledningsägaren utförd kabelvisning och redovisas enligt kabelvisningen på plankartan. Utrymme för en transformatorstation är utlagd i den östra delen av området. Enligt starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 2008:1 kap 1 ska avståndet från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter.

TeliaSonera Skanova Access AB har en ledning i den norra delen av planområdet. Ledningen aviseras på plankartanmedels illustrationslinje. Vid detaljprojektering av parkstråk inkl dagvattenfördröjningen kan det visa sig att ledningen behöver flyttas/byggas om. Kostnadsansvaret för detta avgörs utifrån gällande markavtal mellan kommunen och ledningsägaren daterat 1990-04-11.

Fornlämningar

De två orangefärgade ytorna berör planområdet. Ytterligare arkeologiska insatser erfordras innan de kan exploateras som gatu- eller kvartersmark.



I övrigt gäller att i det fall under mark dolda fornlämningar påträffas vid schaktningsarbeten skall dessa avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Detta är en generell bestämmelse i kulturminneslagen och den gäller alltid. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager, djurben mm.

Räddningstjänst

Området är beläget inom 10 minuters insatstid.

Erforderlig släckvattenförsörjning skall tillgodoses. Detta skall ske i samråd med va-avdelningen och utgångspunkt för diskussionerna skall vara att flöde i brandposter skall dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Avståndet mellan brandposterna skall vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Byggherren skall redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovansökan.

Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon skall anordnas inom området. Avståndet från körbar väg till byggnadsentré får inte överstiga 50 meter. Om mindre kontor dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden.

Gator

Den tänkta gatustrukturen inom området och hur den skall kopplas till gatunätet i övrigt framgår av kartan på sidan 1. Av denna framgår att gatustrukturen är enkel och rationell samt att området ansluts till det omgivande större gatu- och vägnätet. Det finns möjlighet till utbyggnad av gc-väg längs Köpingevägen söder om planområdet samt inom området i anslutning till den utlagda parkstrukturen.

Kvartersmarken

Inom området finns fem enskilt ägda fastigheter varav två omfattar handel av sällanköpskaraktär; det är två motorcykelaffärer. I övrigt är det en bank och en verksamhet som säljer maskiner till popcorn, snacks mm till biografer etc. Den sistnämnda verksamheten har aviserat intresse att komplettera verksamheten med ett kombinerat showroom/restaurang.

Den nu gällande planen omfattar markanvändning för småindustri och kontor. Då det redan finns viss volymhandel inom planområdet föreslås att planen kompletteras med handelsändamål så att de befintliga verksamheterna konfirmeras i planen samt att en viss etablering härutöver möjliggörs. Kommunens intention är etableringar med handelsinslag skall vara av småskalig karaktär. För att styra detta regleras i planen att största tillåten fastighetsstorlek är 5000 m² inom de två områdena med kombinationsbestämmelsen JKH; småindustri, kontor och volymhandel.

Sammanlagt finns i planen cirka 11 ha kvartersmark, av dessa föreslås cirka 3,2 ha ges planbestämmelse småindustri, kontor och volymhandel (JKH) medan resterande 7,8 ha ges planbestämmelse småindustri och kontor (JK) i enlighet med den gällande planen.

Begreppet volymhandel definieras i rapporten Handla rätt, - vägledning för en hållbar handelsutveckling i Skåne, Skåne i utveckling 2007:3, Länsstyrelsen i Skåne län: "Handel med tunga och skrymmande varor, som t ex möbler, vitvaror och byggvaror. Varorna kan vara tunga/skrymmande i sig eller så den typ av inköp som (..görs vara av..) är av sådan omfattning att den totala inköpsvolymen blir tung och/eller skrymmande."

Härutöver inbegripes i bestämmelsen även service och hantverk enligt Boverkets definition av handelsbegreppet.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är en metod för att ange den önskade nivån vad avser utemiljön. Metoden innebär att exploateringsområdet ordnas på sådant sätt att det generellt gynnar en grön miljö samt naturligt, lokalt omhändertagande av dagvatten, genom att tillskapa markytor som är genomsläppliga och genom att plantera växter, som absorberar och fördröjer dagvattnet samt utrusta byggnader med gröna tak och växtlighet på fasad. Grönytefaktorn för ett område = summan av delytornas olika grönytefaktorer / områdets totala area. Faktorerna framgår av bilaga 1, som är hämtad från rapporten "Miljöbyggprogram Syd", framtagen av Malmö stad, Lunds kommun och Lunds universitet.

Grönytefaktor om minst 0,30 skall tillämpas inom området. Detta regleras i särskild planbestämelse och skall följas upp i samband med bygglovansökan till vilken skall bifogas redovisning i plan, fasad (vid eventuell delfaktor för grönska på väggar) och i text vari redovisas de beräkningar som leder fram till den önskade grönytefaktorn.

Det är upp till fastighetsägaren att avgöra vilka åtgärder enligt bilagan som skall användas för att uppnå grönytefaktorn. Dock regleras i planen att det skall finnas 5 stamträd/1000 m² fastighetsarea; dessa träd får givetvis tillgodoräknas i grönytefaktorn.

Grönytefaktor skall i första hand gälla i samband med nyetablering.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planen beräknas bli godkänd av miljönämnden under september/oktober 2011 och antagen i kommunfullmäktige november/december 2011. Normalt vinner planen laga kraft 3 veckor efter justering och anslag av kommunfullmäktiges protokoll.

Genomförandetiden är 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden inom allmän platsmark medan exploitörerna har ansvar för utbyggnaden inom kvartermark. I markavtal/exploateringsavtal redovisas mer detaljerat ansvarsfördelningen för de ekonomiska åtagandena.

EON Elnät Sverige AB ansvarar för att nätstation uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2008:1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning söks av exploitören/markägaren i samråd med kommunen. Ansökan om lantmäteriförrättning sker hos Lantmäterimyndigheten i Skåne, Malmökontoret.

Nya fastigheter inom planområdet kommer att bildas genom avstyckning.

~~Ledningsrätt för ledning som ägs av TeliaSonera Skanova Access AB kan aktualiseras.~~

TeliaSonera Skanova Access AB och E.ON har en ledningar i den norra delen av planområdet inom Park1. Ledningarna aviseras på plankartan. Vid detaljprojektering av parkstråk inkl dagvattenfördröjningen kan det visa sig att ledning behöver flyttas/byggas om. Kostnadsansvar för detta avgörs i avtal och utifrån gällande markavtal mellan kommunen och TeliaSonera daterat 1990-04-11.

Det finns en gemensamhetsanläggning för väg, Löddeköpinge ga:3. En anläggningsför-
rättning bör göras för att upphäva gemensamhetsanläggningen inom de områden som
avstyckas.

Genomförandefrågor

Kommunens exploateringsfunktion samordnar genomförandefrågor angående markköp,
fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

Grönytefaktor enligt planhandlingarna samt kommunens basanpassningsprogram skall följas vid
projektering, byggnation och uppföljning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för iordningsställande av den allmänna platsmarken hanteras inom ramen för avtal.

Kostnader för utarbetande av planen regleras i särskilt planavgift i samband med bygglov.

Kostnader för arkeologiska utredningar och undersökningar hanteras inom ramen för avtal.

Kostnad för ombyggnad av gata som erfordras med anledning av att det anordnas in- och utfart till
angränsande kvartersmark åligger exploitören.

Kostnad för flyttning/ombyggnad av ledning som ägs av TeliaSonera Skanova Access AB regleras i
avtal daterat 1990-04-11.

Tekniska frågor

Kostnadsansvar för erforderliga insatser i form av arkeologiska utredningar och undersökningar
regleras i markavtal/exploateringsavtal.

Erforderligt släckvattenförsörjning skall tillgodoses. Detta skall ske i samråd med va-avdelningen
och utgångspunkt för diskussionerna skall vara att flöde i brandposter skall dimensioneras enligt
VAV-normen P-83. Avståndet mellan brandposterna skall vara maximalt 150 meter och avståndet
mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter.

Avståndet från körbar väg till en byggnads entré får inte överstiga 50 meter. Vid utformningen av
området skall tillgängligheten beaktas i samråd med räddningstjänsten.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten kräver tillgänglighet till byggnadernas fasader.
Räddningstjänstens bärbara stegar kan användas vid utrymning om avståndet mellan marken och
balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter såvida inte det föreligger
arrangemang som försvårar uppställningen av den bärbara stegen. Om det vid projekteringen
framgår att räddning enligt ovan inte är möjlig skall tillgängligheten för räddningstjänsten utredas
i det specifika fallet. Utrymningsfrågan behandlas i samband med bygglov/byggnmälan.

Marianne Nilsson
Planchef

Bilaga 1, utdrag ur Miljöbyggprogram Syd

Version 2009:1

2009-03-06

Bilaga 3 – Grönytefaktor Urban biologisk mångfald

Kraven i Miljöbyggprogram SYD version 2009:1 hänvisar till att beräkning av grönytefaktor ska ske enligt Malmö stads framtagna modell för grönytefaktor:

Grönytefaktor på byggnadstomterna

Grönytefaktor mäts som ett genomsnittligt värde för hela tomtens yta. De olika delytorna inom tomtens får ett värde mellan 0,0 och 1,0 beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten och för den lokala dagvattenhanteringen samt det lokala mikroklimatet.

Uppfyllande av grönytefaktor kommer att ingå i bygglovgranskningen. En redovisning i plan, fasad (vid eventuell delfaktor för grönska på väggar) och i text med beräkningar skall bifogas bygglovansökan.

Delfaktorer för grönska

1,0

Grönska på marken med fullgoda förutsättningar för växtbäddens och terrassens dränering, rotpenetrerbarhet etc. Terrassen skall vara anpassad till biotopen. Den får ej skära av eller försvåra kontakten mellan växtbädden och underliggande jord på ett sätt som gör att växtlighetens eller biotopens långsiktiga utveckling äventyras. Växtbädden och terrassen skall ge förutsättningar för en naturlig infiltration och perkolation till grundvattnet. Om växtbäddar och terrass inte utformas på ett acceptabelt sätt, skall ytan räknas lika som grönska på bjälklag.

0,7

Grönska på väggar. Kläng- och klätterväxter med eller utan stöd av spaljéer, linor etc. Ytan räknas för den del av väggen upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 7 år kan förväntas bli övervuxen. Det innebär att artvalet påverkar vilken yta som kan tillgodoräknas. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt beräknas täcka alla ytor inom den bredd som de planterade plantorna kan förväntas täcka (detta är artberoende), exklusive fönsterytor. (Skall redovisas med skiss av fasaden och förväntad täckning efter 7 år).

0,3-
0,7

Träd. Träd av rejäl storlek ger en tilläggfaktor för planteringsytor såväl på mark som på bjälklag. För bjälklag gäller dock den begränsningen att växtbäddens tjocklek och uppbyggnad skall ha förutsättningar för att långsiktigt bära träden och ge dem god utveckling. Faktorn räknas för en planteringsyta av högst 25 kvm planteringsyta/träd. Träd med stamomfång 16-20 cm ger tilläggfaktor 0,3, träd med stamomfång 20-30 cm ger tilläggfaktor 0,5 och träd med stamomfång större än 30 cm ger tilläggfaktor 0,7.

0,6

Gröna tak. Tunna växtbäddar med torktålig växtlighet som används som ytskikt på tak istället för, eller som komplement till, andra ytskikt. Taken räknas med verkligt antal kvadratmeter takgrönska och inte med yta enligt takens projektion på marken. När samma typ av växtlighet (sedummattor)

används på marken räknas den som vilken annan växtlighet som helst och delfaktorn beräknas enligt förutsättningarna för växtbädden.

Grönska på bjälklag, d.v.s. på taket till garage och parkeringshus, terrasser på hus, balkonger etc. Till växtbäddsdjupet räknas endast det som är möjligt för växternas rötter att tränga in i och som är biologiskt aktivt. Överbyggnader under rotspär av t.ex. gummiduk får således inte räknas in i växtbäddstjockleken. Ej heller isoleringsmaterial typ frigolit som inte är möjligt för rötterna att växa in i. Däremot dräneringsskikt av t.ex. lecaulor eller grus kan ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspär.

0,7

Växtbädd på bjälklag mellan 200 och 800 mm djup.

0,9

Växtbädd på bjälklag ≥ 800 mm djup.

Delfaktorer för lokal dagvattenhantering

1,0

Vattenytor i dammar, bäckar, diken etc. Avser vattenytor som finns under minst 6 månader av året.

0,2

Uppsamling och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som samlas upp i damm eller andra magasin där vattnet kan hämtas för användning på gården eller i husen, ger tilläggfaktor för den avvattnade ytan under förutsättning att magasinet rymmer minst 20 l/m² avvattnad yta.

0,2

Avvattning av täta ytor till omgivande grönska på marken. Täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som inte har några brunnar och som höjdsätts så att de avvattnas till intilliggande ytor med grönska på marken (faktor 1,0), ger en tilläggfaktor. Faktorn beräknas för den yta som avvattnas, dock högst det antal m² som vegetationsytan omfattar.

Delfaktorer för hårdgjorda ytor

0,0

Täta ytor. Takytor, asfalt och betong som inte har någon form av växtbädd eller annan möjlighet att utveckla biotoper för växtlighet och som inte släpper igenom något dagvatten.

0,2

Hårdgjorda ytor med fogar. Traditionellt lagda platt- och stenytor, som betongplattor, gatsten och klinker, med normala fogar fogade med sand som ger en viss genomsläpplighet för dagvattnet.

0,4

Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor. Gräsarmerad betong- eller natursten, öppen asfalt, grus, singel, sand och andra ytor med hög genomsläpplighet för dagvatten. Grus, singel och andra svårframkomliga ytor får inte användas så att de minskar tillgängligheten för rörelsehindrade. Kommunens tillgänglighetsrådgivare kommer att granska denna aspekt vid bygglovprövningen och grönytefaktor får inte räknas för yta som blir hindrande för tillgängligheten.