

Detaljplan för Stora Harrie 29:63 m fl (vid Rinnebäcksskolan) i Kävlinge tätort

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, föreliggande planbeskrivning samt fastighetsförteckning.

Bakgrund, planens syfte och huvuddrag

Området är i gällande detaljplan planlagt utifrån en tänkt utvidgad idrottsplats med bollplaner för Stora Harrie IF. Utbyggnaden har emellertid inte kommit till utförande och numera bedriver Stora Harrie IF sin verksamhet på Högalids idrottsplats. Därmed har marken blivit tillgänglig för annan markanvändning.

Planens syfte är att planlägga den södra delen av området för den intilliggande skolans behov av bollplaner och övrig skolidrott jämte viss utbyggnad av nya undervisningslokaler.

Då kommunen har brist på tomter till den kommunala tomtkön har det bedömts lämpligt att planlägga den norra delen av området för detta ändamål. Här ges de planmässiga förutsättningarna för att genomföra en villabyggnation inom området i princip lika de omgivande bostadskvarteren. Området bedöms rymma cirka 15 tomter grupperade längs en ny lokalgata med tillfart från Smålandsgatan och norra Rinnebäcksgatan .

Ett smärre vägområde läggs ut i korsningen väg 104/108 och härutöver skyddsområden för att innehålla erforderliga bullerriktvärden. Skyddsområdet kan förädlas med utbyggnad av gc-väg som ansluter villaområdet till den kringliggande gc-strukturen och också med enkla gångar för bostadsnära hundpromenader, motionsrundor och liknande. Befintlig gc-väg i områdets södra och östra del samt Rinnebäcksgatan med vändplats konfirmeras i planen.



Plandata

Området är beläget i den östra delen av Kävlinge söder om väg 104/108 och väster om väg 108. I öster gränsar området till Smålandsgatan och norra Rinnebacksgatan.

Arealen är cirka 4,5 ha. Marken ägs av kommunen.

Förenlighet med miljöbalken

Planområdet berör inte något riksintresseområde eller annat förordnande.

Projektet bedöms inte medföra överskridande av miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken och inte heller negativ omgivningspåverkan i övrigt. Erforderligt vägområde för väg 104/108 är utlagt i planen. Kommunen bedömer att den utbyggnad som kan bli aktuell inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken eller i 4 kap 34 § plan- och bygglagen.



Planlösningen är anordnad så att bullerriktvärden innehålls. Området är beläget inom normalriskområde för markradon enligt kommunens övergripande kartering. Särskild planbestämelse reglerar att huvudbyggnad för bostads- och skoländamål skall uppföras med markradonskyddad byggnadsteknik.

Tidigare ställningstaganden

Området är inte särskilt omnämnt i översiktsplanen. Då den föreslagna nya markanvändningen för bostadsändamål med inriktning mot villabyggnation stämmer väl överens med angränsande bostadskvarter anser kommunen att projektet, som är mycket begränsat, kan prövas med enkelt planförfarande.

Gällande detaljplan är daterad 2010-02-04 och är inriktad mot utbyggnad av idrottsplats; fotbollsplaner.

Befintliga förhållanden

Området består huvudsakligen av en stor gräsyta. I den södra delen finns dels en grusad yta för skolans idrottsverksamhet samt dessutom en skolpaviljong. Det finns två mindre byggnader som utgör föreningslokaler.

Mot väg 108 och väg 104 finns en mycket väl uppvuxen vegetationsridå.

Området är väl lämpat för bostadsändamål. Det angränsar till skola och är beläget nära en större lekplats. Det finns bra cykelvägnät till järnvägsstationen och annan service i Kävlinge centrum. Cirka 100 meter öster om planområdet via gc-väg över cykelbro väg 108 finns ett större parkområde.

Geotekniska förhållanden

Området ligger inom ett större område med isälvsediment. I samband med projekteringen av varje enskilt byggnadsobjekt erfordras, enligt Boverkets bygg- och konstruktionsregler, en detaljerad geoteknisk undersökning, vari skall framgå bl a erforderliga krav avseende grundkonstruktionens utformning och utförande samt erforderlig grundläggning. Området är beläget inom normalriskområde för markradon. Av detta skäl föreskrivs radonskyddad byggt teknik i form av tät grundkonstruktion, vilket är en gängse bygghetod.

Vägtrafikbuller

Objekt:	StoraHarrieRinnebäck väg108	
Beskrivning:	Uppdaterat till 2030	
Handläggare:		
Filnamn:	StoraHarrieRinnebäckväg108.vbx	
Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 55
Maxnivå, Max 5% överskridanden per dygn		
Frifältsvärde:		dBA 67
Mottagarens höjd över marken (m): 2,0		
Väg/vägelement	1	
Antal fordon/dygn	6 758	
Andel tunga fordon (%)	7	
Medelhastighet (km/h)	70	
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	70	
Vägbredd köryta (m)	9,0	
Väglutning (promille)	0	
Mottagaravstånd (m)	43,0	
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--	
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0	
Vinkelområde (grader)	0 - 180	
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Mjuk	
Marktyp (Väg till skärm)	--	
Skärm	Nej	
Fasadkorrektioner mm	--	
Vägbeläggningskorrektion	Nej	
Beräknat reflektionsplan	Nej	
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	--	
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--	
Maxnivåvilkortunga/överskridande (%)	--	
Bullertillskott ekv nivå (dBA)	55,5	
Bullertillskott maxnivå (dBA)	67,5	

Boverkets byggregler och Boverkets Allmänna råd 2008:1 skall gälla för bostäder och skola inom området. Området är disponerat så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå innehålls vid kvartersgräns.

Objekt:	Stora HarrieRinnebäckväg104/108	
Beskrivning:	Uppdaterat till 2030	
Handläggare:		
Filnamn:	StoraHarrieRinnebäck väg104_108.vbx	
Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 55
Maxnivå, Max 5% överskridanden per dygn		
Frifältsvärde:		dBA 65
Mottagarens höjd över marken (m): 2,0		
Väg/vägelement	1	
Antal fordon/dygn	10 451	
Andel tunga fordon (%)	7	
Medelhastighet (km/h)	70	
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	70	
Vägbredd köryta (m)	9,0	
Väglutning (promille)	0	
Mottagaravstånd (m)	53,0	
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--	
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0	
Vinkelområde (grader)	0 - 180	
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Mjuk	
Marktyp (Väg till skärm)	--	
Skärm	Nej	
Fasadkorrektioner mm	--	
Vägbeläggningskorrektion	Nej	
Beräknat reflektionsplan	Nej	
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	--	
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--	
Maxnivåvilkortunga/överskridande (%)	--	
Bullertillskott ekv nivå (dBA)	55,5	
Bullertillskott maxnivå (dBA)	64,6	

Teknisk försörjning

Området skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

I den norra delen finns en större Sydvattenledning. Den är säkerställd med ett 10 meter brett ledningsområde.

Det är Skånska Energi AB som är nätägare för el.

Planidé

Skola: Planområdet omfattar den östra delen av Rinnebäcksskolan. Såväl befintlig grusplan som befintliga byggnader kan kvarligga. Härutöver medger planen utbyggnad med ytterligare lokaler om cirka 900 m².

Bostäder: En ny lokalgata föreslås kring vilken cirka 15 villatomter kan grupperas. Området är avsett att avstyckas till villatomter som förmedlas via den kommunala tomtkön. För att erbjuda en variation av tomter utifrån de presumtiva kundernas önskemål regleras inte tomtstorlek i planen utan föreslås avgöras i dialog mellan kommunen och respektive intressent. Inom området kan uppföras hus i såväl ett som två plan. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fastighet skall avgränsas med vegetation mot gata lika reglerna i området i övrigt.

En befintlig villafastighet planläggs så att den går att utöka med mark enligt gällande plan.

Marken upplåts för närvarande med s k nyttjanderättsavtal.

Allmän platsmark: Befintlig gata, vändplats och gc-väg konfirmeras i planen. Härutöver föreslås genom villaområdet en gc-väg, som kan förlängas söderut till befintlig gc-väg.



Inspirationsbild från parken i Rinngo öster om planområdet.

Bilden visar hur kommunen och fastighetsägare samverkar till en trivsam parkmiljö. Kommunen står för grönskan mot vägen medan fastighetsägarna står för den inramande grönskan kring respektive tomtplats.

Skyddsområdet avgränsas mot vägarna med rejält uppvuxen vegetation, och kan med enkla medel förädlas till ett litet parkområde med enkla gångar för bostadsnära hundpromenader, motionsrundor och liknande. Vidare kan anordnas sittgrupper, lekredskap och annat till nytta och glädje för de närboende i den utsträckning som bedöms lämpligt och möjligt ur ekonomisk synpunkt.

Genomförandebeskrivning

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vunnit laga kraft.

Planavgift skall uttas i samband med bygglov.

Respektive avstyckning till ny fastighet legaliseras genom sedvanlig lantmäteriförrättning.

Marianne Nilsson, detaljplanchef