

# Detaljplan för del av Löddeköpinge 97:1, Kävlinge kommun

UPPRÄTTAD: 2018-04-11  
Diarienumr.: KS 2018/23

## STANDARDFÖRFARANDE



### 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: 2017-05-19

Start av plan: 2017-09-26

Samrådsbeslut:

Granskningsbeslut:

Godkännande Planutskottet:

Godkännande KS:

Antagande KF:

Lagakraft:

## Innehållförteckning

INLEDNING .....	4
Sammanfattning .....	4
Bakgrund .....	4
Handlingar .....	4
Förfarande .....	5
PLANDATA .....	6
Läge, storlek och markägoförhållanden .....	6
Pågående markanvändning .....	6
Geotekniska förhållanden .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	7
Planer .....	7
Riksintressen .....	7
Naturvårdsprogram.....	7
Kulturmiljövårdsprogram .....	7
Dagvattenpolicy.....	7
Parkeringspolicy.....	8
Trafikstrategi.....	8
MILJÖBEDÖMNING.....	8
Behovsbedömning.....	8
Ställningstagande.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER .....	9
Detaljplanens syfte .....	9
Grönstruktur.....	9
Fornlämningar .....	9
Bebyggelse .....	10
Trafik .....	12
Teknisk försörjning .....	14
Vatten och avlopp .....	14
Dagvatten.....	14
El och tele.....	16
Avfallshantering .....	16
Konsekvenser av planförslag .....	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	16
Organisatoriska frågor .....	16
Avtal .....	16
Ansvarsfördelning.....	16
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	17

## INLEDNING

### Sammanfattning

Syftet är att genom planprocess pröva möjligheten för vårdboende/äldreboende inom del av fastighet Löddeköpinge 97:1 med cirka 54 lägenheter.

### Bakgrund

Planområdet ingår som en mindre del av ett större utvecklingsområde som pekas ut i kommunens översiktsplan. Planeringen av det området pågår parallellt med detta planförslaget.

Det omkringliggande utvecklingsområdet ingår i kommunens översiktsplan för bostadsutbyggnad. Intentionen från kommunen är att på sikt utveckla en stadsdel med bostäder, grönområden, gatunät och viss offentlig service. Behovet av nytt äldreboende finns dock redan nu i Löddeköpinge och kommunen anser att det aktuella planområdet är lämpligt att utveckla för detta ändamål.

Inom den aktuella fastigheten kommer en utemiljö anläggas för de boende. På sikt kommer äldreboendet ingå som en del av det större utbyggnadsområdet och då vara väl integrerat med sin omgivning.



*Flygfoto med en illustration av föreslagen bebyggelse norr om Fridsbogård.*

### Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar/utredningar:

- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk utredning

Trafik-PM

Trafikutredning – Bedömning av alstringstal för vårdboende, Löddeköpinge 97:1

## Förfarande

Detaljplanprocessen följer 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

Detaljplanechef: Jimmie Simonsen

Planarkitekt (t.o.m. samrådet): Daniel Axelsson FPR/MSA - WSP Analys & Strategi i Malmö.

Landskapsingenjör: Camilla Persson

Trafikingenjör: Annette Bengtsson

Gatuchef: Mikael Anderson

VA-ingenjör: Alexandra Malm

På fastighetsägarens uppdrag har Patrik Englund Drevviken (konsult) tagit fram förslag till nya byggnader/illustrationsplan m.m.

## PLANDATA

### Läge, storlek och markägoförhållanden

Planområdet är beläget direkt öster om befintlig bebyggelse i Löddeköpinge i anslutning till Norrevångsvägen.



Planområdet är 5400 kvm och lutar mycket svagt från nordost +12,15 till sydväst +11,80.

Marken är privatägd.

### Pågående markanvändning

Åkerbruk.

### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är upprättad i juni 2009 av Geokonsult, firma Sven Stjernkvist. De geotekniska förhållandena är mycket goda för byggnader utan källare.

### Jordlagerförhållanden

Matjorden är 0,3 -0,4 m mäktig och omväxlande lerig eller sandig, beroende på underlaget. Samtliga förekommande jordlager, exklusive matjorden, är fast lagrade. Lermoränen är mycket fast, skjuvhållfasthet > 100 kPa. Sand-grusmaterialet är väl genomsläppligt, medan lermoränen är nästan tät.

Området ligger inom normalriskområde för markradon enligt övergripande markradonutredning för Kävlinge kommun, 1989-12-20.

### Grundvatten

Grundvatten förekommer inom hela området på ringa djup, 1,0 -1,5 m under markytan, dvs i undre delen av förekommande sand-gruslager och på den täta lermoränen. Mängden grundvatten kan temporärt vara riklig, beroende på att nederbörden infiltrerar snabbt. I lermoränen finns praktiskt taget inget fritt vatten.

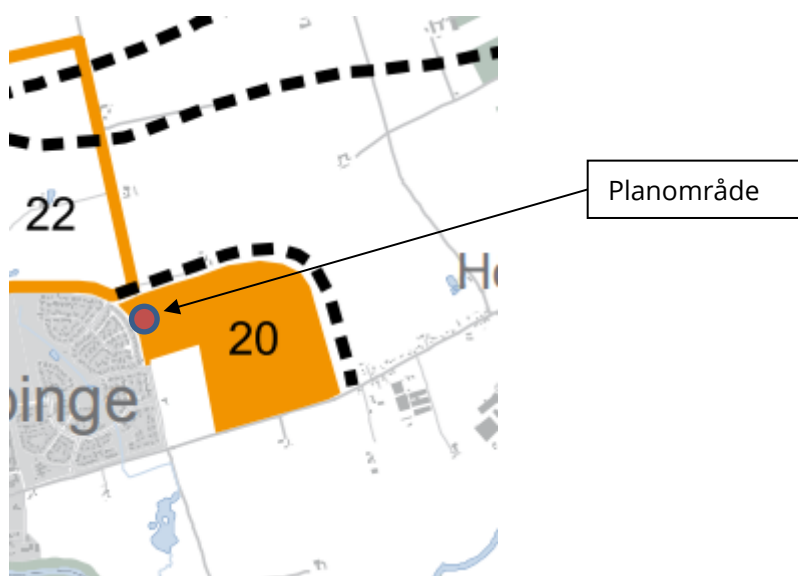


## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planer

#### Översiktsplan

Området redovisas som planerad bostadsbebyggelse (område 20) för Löddeköpinge öster. Norr om planområdet pekas vägreservat (streckad svart linje) ut för att möjliggöra förbindelse med Högs byväg, se bild nedan.



Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan (ÖP 2010).

#### Gällande detaljplan

Området är idag ej planlagt.

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen.

#### Naturvårdsprogram

Planområdet berörs inte av Naturvårdsprogram.

#### Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram.

#### Dagvattenpolicy

Kävlinge kommun har en upprättad dagvattenpolicy antagen den 12 september 2016 vars syfte är att utgöra ett konkret underlag för hur dagvattenfrågorna ska hanteras i kommunen och ansvarsfördelning mellan olika aktörer. Policyn riktar sig till personer inom samhällsplanering, projekterings- och byggprocessen och förvaltning.

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde och kommunens dagvattenpolicy kan endast användas som ett vägledande dokument. Området är underställt den lagstiftning som gäller för vattenavrinning utanför kommunens verksamhetsområde.

### Parkeringspolicy

Kävlinge kommun har i gällande parkeringsnorm (Parkeringstal för bil och cykel i Kävlinge kommun. 2014-05-26) inga specifika parkeringstal för vårdboenden eller äldreboenden. Men har generella principer för beräkning av boendeparkering och arbetsplatsparkering, vilket går att använda som vägledning för planprocessen.

Planförslaget gör det möjligt att följa parkeringspolicyn.

### Trafikstrategi

Kävlinge kommun har antagit en trafikstrategi 2017-06-04 vars syfte är att utveckla ett transportsystem som bidrar till hållbar utveckling i hela Kävlinge kommun.

Planförslaget gör det möjligt att följa trafikstrategin.

## MILJÖBEDÖMNING

### Miljöbedömning enligt miljöbalken

Kävlinge Kommun 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.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Fastigheten ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde som är ca 122 000 ha stort. Ån är Skånes tredje största vattendrag. De tre största biflödena är Braån, Klingavalsån och Björkaån. Det lokala avrinningsområdet kring fastigheten uppskattas till 30 ha efter att ha studerat höjdkurvorna i området.

Recipienten är Kävlingeån. Kävlingeån klassificeras som en mindre känslig recipient när det gäller tillökning av dagvattenflöde. Kävlingeån är mera känslig för närsalter. När det kommer till föroreningar är Kävlingeån väldigt känslig.

### Behovsbedömning

Genomförande av planförslaget bedöms inte vara i en sådan omfattning och av sådan användning att den kan anses generera en betydande miljöpåverkan, med beaktande av kriterier som anges i 4 § till MKB-förordningen.

### Ställningstagande

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenserna av planförslaget endast i planbeskrivningen.



## FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER

### Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till är att möjliggöra för ett vårdboende/äldreboende med ca 54 lägenheter inom del av fastigheten Löddeköpinge 97:1.

### Grönstruktur

Idag består planområdet av åkermark så även dess närmaste omgivning. Det finns vegetation i anslutning till Fridsbogård direkt söder om planområdet.



*Flygfoto med en illustrativ redovisning av planområdet och dess närmsta omgivning.*

### Fornlämningar

Det har gjorts en arkeologisk utredning av CMB Uppdragsarkeologi AB på Länsstyrelsens begäran. Resultatet av utredningen är att det inte finns några hinder för ett äldreboende på den angivna platsen, enligt Länsstyrelsen kulturmiljöenhet.

## Bebyggelse

### Bebyggelseförslag

Föreslagen kvartersmarksanvändning är vårdboende. Planbestämmelser är framtagna för att motsvara en byggnad med cirka 54 lägenheter.

B1 Vårdboende

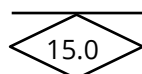
Vårdboende eller äldreboende klassas som stadigvarande lägenhetsbostäder med tillgång till gemensamma utrymmen som kök och vardagsrum. Lägenheten består vanligtvis av ett rum med pentry (trinett) samt en större tillgänglighetsanpassad toalett och dusch. De boende hyr sin lägenhet, har sina egna inventarier, precis som för en traditionell lägenhet och man är skriven på adressen. Personer som flyttar in på ett äldreboende har beviljats biståndsbeslut för vård och omsorg som de erhåller i äldreboendet. Äldreboende omfattar även till viss del verksamhetsytor.

Enligt geoteknisk undersökning tillåts inte källare med anledning av högt grundvatten. Planbestämmelse om att källare inte får anläggas tillförs plankartan (b1)

### Byggrättens storlek

e<sub>1</sub> Maximal byggnadsarea är 1500 m<sup>2</sup>.

### Byggrättens höjd

 Maximal nockhöjd är 15 meter.

### Fastighetsbildning

Endast en fastighet får bildas inom planområdet.

### Markens anordnande

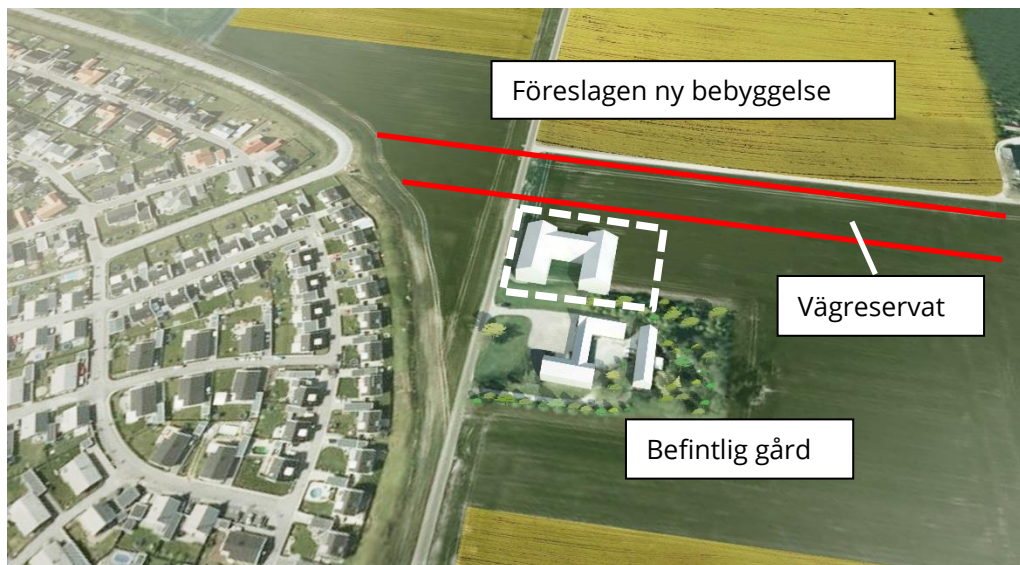
Marken får anläggas med dagvattenmagasin och svackdiken.

### Utformning

Byggnad ska utföras markradonskyddande.

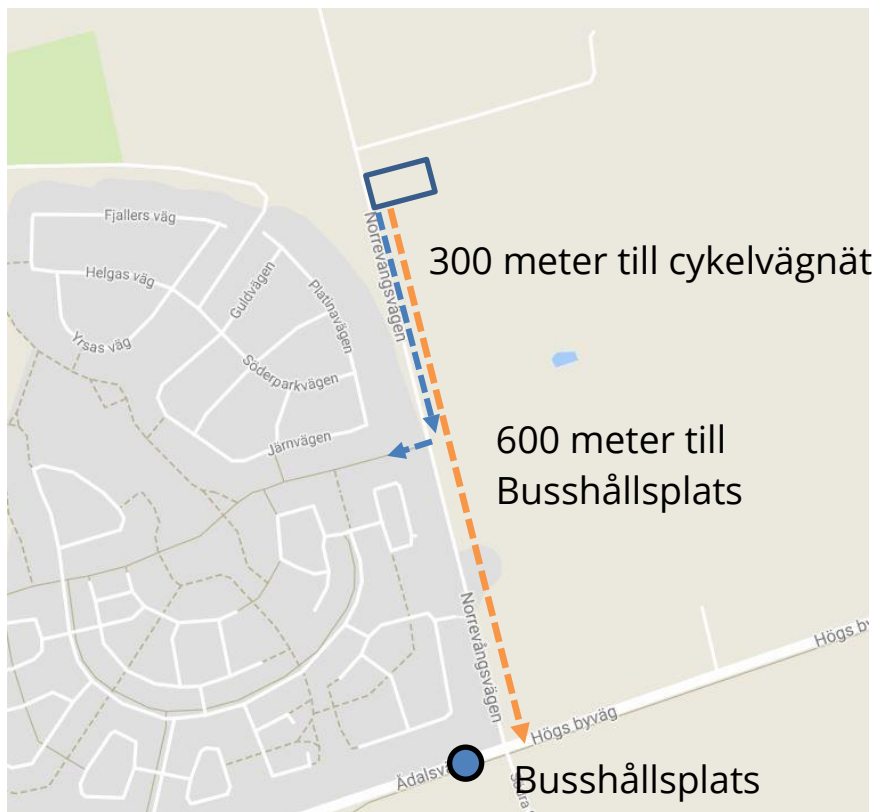


*Vy mot nordöst. En illustration över en möjlig exploatering inom planförslag. Streckad vit linje markerar planområde. För exakt planområde, se plankarta.*



*Vy mot norr. En illustration över en möjlig exploatering inom planförslag. Streckad vit linje markerar planområde. För exakt planområde, se plankarta.*

## Trafik



Övergripande karta med redovisning av avstånd från planområde till cykelvägnär och busshållsplats.

### Gång- och cykeltrafik

Från planområdet är det cirka 300 meter söderut längs Norrevångsvägen för att nå det övergripande gång- och cykelvägnätet i Löddeköpinge.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är 600 meter söderut från planområdet vid korsningen Ådalsvägen/Norrevångsvägen. Busshållplatsen heter Fridsbo och trafikeras av linje 122 som trafikerar Barsebäckshamn – Kävlinge med avgångar varje timme med någon extra avgång på morgonen och eftermiddagen.

### Radon

Planområdet ligger inom det som betecknas normalriskområde i Kävlinge kommuns övergripande radonriskkarta och därmed rekommenderas det att byggnaderna utförs i ett radonskyddat utförande eller att en noggrannare undersökning av planområdet genomförs i samband med bygglov.

### Biltrafik

Planområdet angörs via Norrevångsvägen som i samråd med kommunen idag har en bedömd trafikmängd som ej överstiger 400 fordon per dygn.

En bedömning har gjorts av trafikstringen på Norrevångsvägen för vårdboendet (*Trafikutredning – Bedömning av alstringstal för vårdboende, Löddeköpinge 97:1, Ramböll 2018-04-05*). Bedömningen utgår från resor för besökare, personal samt leveranser.



Slutsatsen i utredningen är att biltrafiken till och från vårdboendet varierar under veckan. Från cirka 50 bilar per vardagsdygn till drygt 80 bilar en söndag.

#### Trafikbuller

Antalet fordon som trafikerar Norrevångsvägen är inte i sådan omfattning att den genererar bullerstörning som överskrider tillåtna riktvärden, enligt i Boverkets publikation, *Hur mycket bullrar trafiken? 2016*. Därmed bedöms det att en trafikbullerutredning ej behöver upprättas.

#### Parkering

För vårdboende brukar man använda en faktor på 2,75 – 4,0 p-platser/1000m<sup>2</sup> BTA. Det finns inget specifikt tal för boendeformen angiven i gällande parkeringsnorm (Parkeringstal för bil och cykel i Kävlinge kommun 2014-05-26). I gällande parkeringsnorm beskrivs generella principer för beräkning av boendeparkering och arbetsplatsparkering, vilket kan användas för bedömningen av antalet parkeringar.

Utgångspunkten är att de boende på vårdboendet inte kommer att äga egen bil, vilket torde vara rimligt eftersom personer som kräver vårdpersonal under hela dygnet och troligtvis inte är lämpade att köra bil, bedöms vårdboendet som en arbetsplats.

För arbetsplatser används följande modell för att räkna ut parkeringsbehovet.

Bilplatsbehov = Arbetstäthet x Bilförarandel + Besöksparkering

Bilförarandel är satt till 0,9 i Zon D och enligt uppgifter från fastighetsägaren ska verksamheten ha 15 anställda. Det ger ett behov av ca 13,5 platser för anställda och en faktor på c:a 3,14 p-platser per / 1000 BTA för det planerade vårdboendet på 4300 BTA.

Behovet av besöksparkeringen bedöms vara av samma omfattning som vid flerbostadshus. Behovet av besöksparkering till flerbostadshus utgörs av 0,1 bilplatser per lägenhet och verksamheten bedöms ha 54 lägenheter. Vilket i det här fallet skulle innebära 5,4 parkeringsplatser.

Beräkningen resulterar i ett behov av 19 parkeringsplatser, vilket utgör 4,4 p-platser per 1000 BTA som bedöms vara i överkant för ett vårdboende.

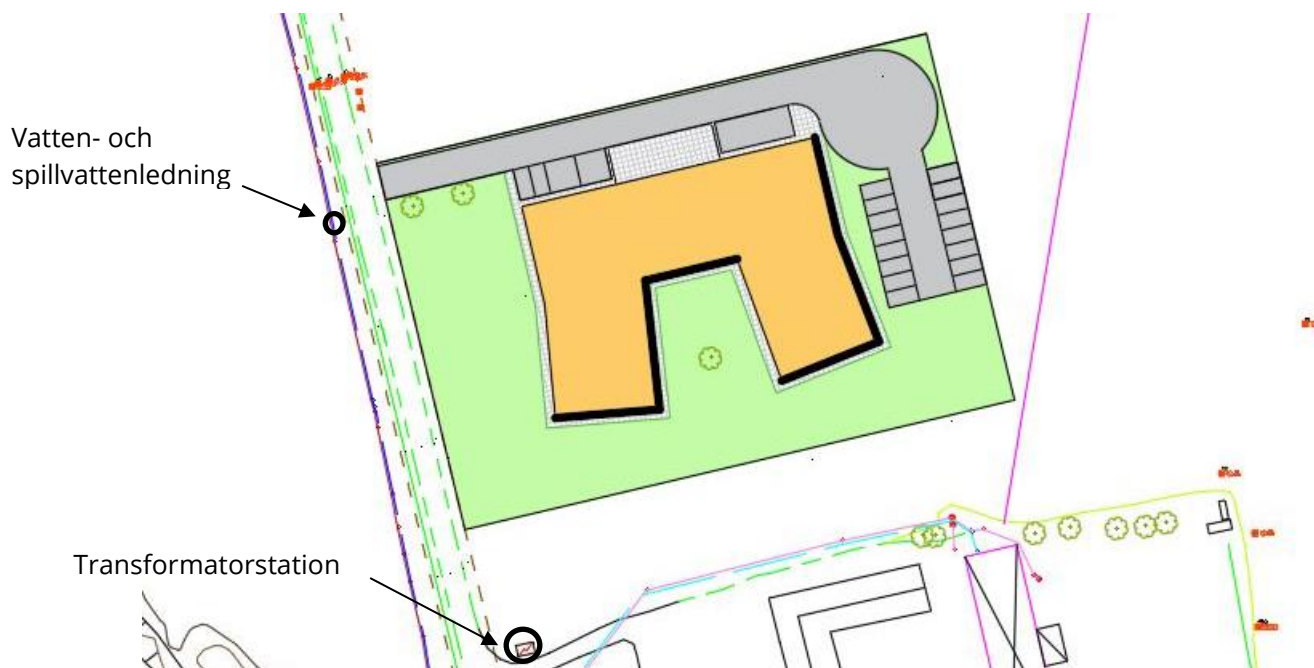
Slutsatsen är att parkeringsbehovet är mellan 15-20 parkeringsplatser vilket går att anlägga inom kvartersmarken.

Enligt parkeringsnormen ska 2-3% av antalet parkeringsplatser eller som minst en plats vara tillgänglighetsanpassad, vilket innebär att av de 19 parkeringsplatserna ska minst en vara tillgänglighetsanpassad.

#### Luft

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ förändring av miljökvalitetsnormerna.

## Teknisk försörjning



*Illustration av möjlig utformning inom planområdet med en redovisning av befintliga ledningar.*

## Vatten och avlopp

Området kan ansluta till befintliga vatten- och spillvattenledningar som finns utbyggt på motsatt sida längs Norrevångsvägen. Förslagsvis anläggs ett rör för vatten med en dimension som både kan förse planområdet med vatten samt en ny brandpost. Planområdet omfattas inte av kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Området kommer att ingå i verksamhetsområdet då angränsande områden utvecklas i enlighet med utpekat utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan.

## Dagvatten

### Befintlig situation

En dagvattenutredning har upprättats 2017-09-01 av WSP.

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten men kommer att göra det när angränsande områden utvecklas.

Då marken idag är åkermark som har brukats i många år kommer med stor sannolikhet inte framtida avlett dagvatten att påverka markvattensammansättningen, dvs ingen rening av dagvattnet erfordras.

Grundvattenytan ligger enligt geoteknisk undersökning högt, ca 1,0 - 1,5 meter under markytan. Detta innebär att utrymmet för perkolations blir litet, även om jordlagren överst, sand- grusmaterial är vattengenomsläppliga, i varierande grad.

Kommunen har inget dagvattennät i områdets direkta närhet. Området avvattnas idag via åkerdräneringsystem som leds till den så kallade "Vikingadammen" via en ledning som går parallellt med Ådalsvägen. Vikingadammen ingår i kommunens verksamhetsområde.

En åkerdräneringsledning ligger parallellt med Norrevångsvägen och en befintlig brunn finns inne på grannomtens fastighet. Åkerdräneringen passerar även förbi den aktuella tomten.

#### Beräkning av dagvatten

Vid en exploatering bedöms området hårdgöras till 40%. Beräkningarna har tagit hänsyn till en klimatfaktor på 1,2, dvs en framtida nederbördsökning med 20 %.

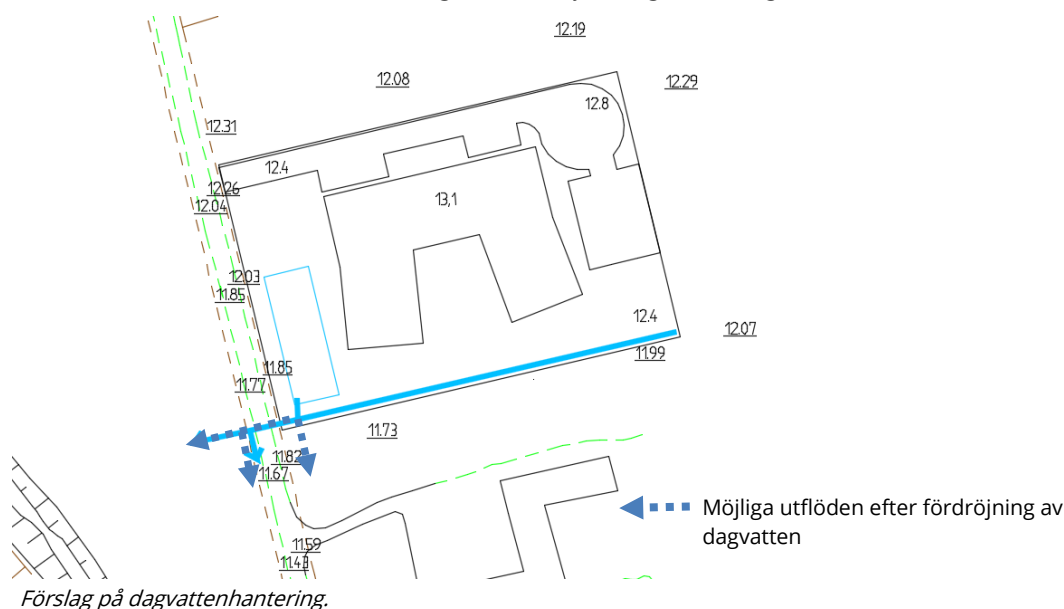
Där finns ingen kommunal dagvattenledning i anslutning till fastigheten. Den aktuella fastigheten kommer däremot att kunna ansluta sitt dagvatten till åkerdräneringen som ligger parallellt med Norrevångsvägen. Åkerdräneringen är i sin tur kopplad till kommunens dagvattennät. Maximal avrinning för åkermark enligt Kävlinge kommuns dagvattenpolicy är 1,5l/s\*ha. För att inte överbelasta kommunens ledningsnät gäller denna flödesbegränsning för dagvatten från området.

Dagvattensystemet inom området bör enligt Svenskt vattens riktlinjer (P110) dimensioneras för ett 10- års regn som har en regnintensitet på 221 l/s\*ha. Detta då det finns risk att vatten från den aktuella tomten rinner in till grannfastigheten då den ligger på en lägre nivå.

Resultatet är att det krävs ett fördröjningsmagasin med en volym på 145m<sup>3</sup> för att kunna ta hand om det ökade vattenflödet. Det dimensionerande regnet har en varaktighet på 48h. Flödet som magasinet töms med är 1,5l/s\*ha enligt Kävlinges policy.

#### Föreslagen dagvattenhantering

Skissen nedan visar en föreslagen översiktlig höjdsättning över fastigheten och principerna för dagvattenhanteringen. Ett magasin placeras i lågpunkten i det sydvästra hörnet och ett avskärande vattendrag i söder skyddar grannfastigheten.



För magasinet rekommenderas en torr fördröjningsdamm som fylls vid regn, men det går även att anlägga en stenkista som fördröjning. Att förlägga en öppen dagvattendamm istället för stenkista eller annan underjordiskt magasin rekommenderas då dagvattnet får möjlighet att renas, om så behövs, före utsläpp till åkerdräneringen. Detta för att inte påverka recipienten med olika föroreningar.



Inom planområdet finns det förutsättningar och ytor för att omhänderta dagvatten. bestämmelse som möjliggör för att markåtgärder såsom dagvattenmagasin och svackdiken får anläggas.

### El och tele

Området kan ansluta till befintlig transformatorstation söder om planområdet.

### Avfallshantering

Planområdet ligger inom Sysavs verksamhetsområde och upphämtning kan ske både genom soprum i anslutning till Norrevångsvägen, i soprum på kvartersmark som en gemensam lösning.

### Konsekvenser av planförslag

- Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan, där området är anvisat för utbyggnad av bostäder.
- Planförslaget berör inga riksintressen.
- Planförslaget innebär att jordbruksmark ändras till mark för äldreboende i Kävlingskommun.
- Planförslaget innebär en ökad trafik Längs Norrevångsvägen men bedöms inte vara i sådan skala att det kan anses störande för omgivningen.
- Inom fastighet finns ytor för omhändertagande av dagvatten.
- Planförslaget innebär att en ny fastighet kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Löddeköpinge 97:1.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

#### Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas innan föreslagen detaljplan antas.

### Ansvarsfördelning

#### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

#### Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Inlösen, ersättning

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

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Avsikten är att bilda en ny fastighet av planområdet. Den nya fastigheten kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Löddeköpinge 97:1. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen samt eventuellt bildande av rättigheter för elledning och VA-ledningar.

### STRATEGISKA AVDELNINGEN

Jimmie Simonsen  
Detaljplanechef

Anders Nilsson  
Plankonsult