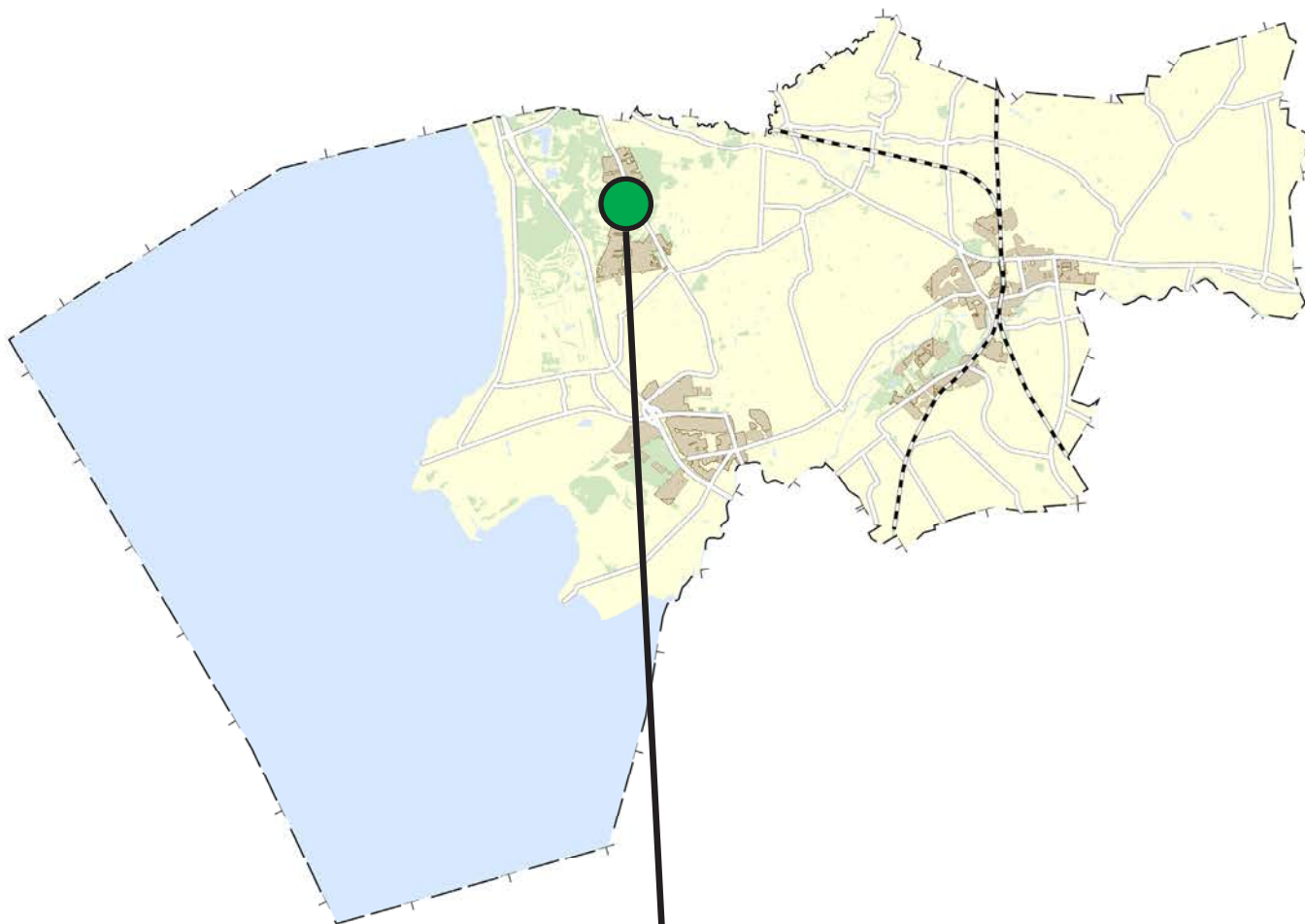


Detaljplan för Henkelstorp 4:5 och 4:24 i Hoftersrup, Kävlinge kommun

Samrådshandling





Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun

Innehållsförteckning

Innehåll	
Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Förhållande till annan planering och lagstiftning	7
Aktuellt planförslag	11
Förutsättningar och förändringar	16
Strategisk miljöbedömning	27
Genomförande av detaljplanen	28

Om detaljplaneprocessen

Initiativet till att starta en detaljplan kan komma från exempelvis en exploatör, mark- och fastighetsägare eller kommunen själv. Planutskottet ger uppdrag till strategiska enheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Ett första planförslag arbetas fram och ett samråd hålls med olika intressenter för att garantera insyn och möjlighet att påverka. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt planförslag. Under samrådet kan samrådsmöten förekomma. Inkomna synpunkter blir en del av den fortsatta processen då dessa sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Utifrån inkomna synpunkter görs eventuella ändringar i planförslaget och skickas därefter ut för granskning. Granskningen innebär att kommunen ger berörda sakägare och myndigheter möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget en sista gång. Inkomna synpunkter blir en del av den fortsatta processen då dessa sammanställs och bemöts i ett granskningsutlåtande.

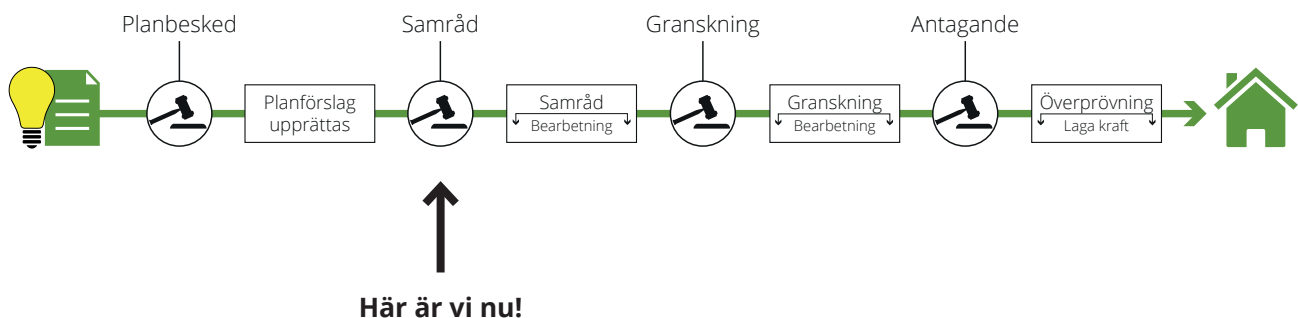
Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan talar om hur och till vad mark- och vatten får användas inom ett visst område. Med detaljplaner går det att reglera hur den fysiska miljön ska förändras eller bevaras. Exempelvis så går det att bestämma vad marken ska användas till, bebyggelsens utformning och användning eller ett visst bevarandevärde. Kommunen väger olika intressen mot varandra under planprocessen för att det slutgiltiga planförslaget ska bli så bra som möjligt. Hänsyn ska tas både till allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva mark- och vattenanvändningen medan planbeskrivningen ska underlätta förståelsen för dess innebörd och konsekvenser.

Ansökan inkom: 14-08-21
Samrådsbeslut: 2021-01-12
Granskningsbeslut: 20xx-xx-xx
Godkännande planutskott: 20xx-xx-xx
Godkännande KS: 20xx-xx-xx
Antagande KF: 20xx-xx-xx
Lagakraft: 20xx-xx-xx



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Henkelstorp 4:5 och 4:24. Bebyggelsen ska vara småskalig, för att ansluta till den bebyggelse som finns i området som till största delen består av villor och radhus. De nya husen ska omgärda en gröning där de befintliga träden, och övrig vegetation, ska behållas. Bebyggelsen ska med andra ord göras med stor hänsyn till befintliga förhållanden och förutsättningar.

Förslaget innebär att området kan bebyggas med hus i ett samt i två och ett halvt plan. Hus i två och ett halvt plan medges i den norra och södra kanten av området. Förslaget ger också möjlighet till ett gemensamt hus, utegym, lekplats med mera. Området kommer att anslutas via två nya infarter från Skönadalsvägen i norr. En gångväg sammankopplar området mot befintligt grönområde i väster. Bebyggelsen kommer att innebära nya kategorier bostäder i området. Det kommer att finnas möjlighet till kontorslokaler i begränsad omfattning i husen längs Skönadalsvägen.

Beslut

Översiktsplanen från 2010 gäller. Det pågående arbetet med en ny översiktsplan tar hänsyn till planer på bebyggelse inom området.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling) med illustrationer
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Illustrationsplan

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning (COWI 2020-10-15)
- Balansering och kompensationsåtgärder. (Konsult Erik Skärbäck 2020-05-08)
- Geoteknisk undersökning med markhöjder (Geoexperten i Skåne AB 2020-04-29)
- Trafikutformning (COWI 2020-07-03)
- VA-utredning, dagvatten etc. (COWI 2020-11-14)
- Schakt- och uppfyllnadsutredning (COWI 20-11-04)



Befintlig hagmark inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900). Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

Aktuellt ärende påbörjades före den 2 januari 2015 och vid det tillfället gällde annan vägledning kopplat till planbestämmelser och planförfarande. Ärendet inleddes som ett normalt planförfarande men föreslås i och med samrådsbeslutet omvandlas till ett utökat förfarande enligt det nya allmänna rådet från 2 januari 2015. Detta medför bland annat att nya användningsbestämmelser kan användas i detaljplanen.

Aktuellt planområde

Läge och areal

Planområdet ligger i Hofterup-Ålstorp tätort och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheterna Henkelstorp 4:5 och 4:24 och avgränsas av ett naturområde i anslutning till villabebyggelse i väst, en förskola och skola i norr och Henkelstorp Cementgjuteri AB i söder samt ett bostadshus med ekonomibyggnader i öster. Planområdets storlek är cirka 45 000 m² stort.

Pågående markanvändning

Idag används planområdet som hästhagar

Markägoförhållanden

Fastigheterna Henkelstorp 4:5 och 4:24 är båda privatägda.

Platsens historik

Planområdet har de senaste 30 år använts som betesmark för hästverksamhet. Innan dess, nyttjades området som grustäkt. Då uppstod områdets lägre liggande marknivå med slänter, huvudsakligen mot norr och öster.



Planområdet har en lägre liggande topografi.



Nuvarande markanvändning

Förhållande till annan planering och lagstiftning

Planer

Översiktsplan

I Kävlinge kommuns gällande översiktsplan som antogs 2010 föreslås ingen ny bebyggelse inom programområdet, vilket innebär att planförslaget avviker från gällande ÖP.

Fördjupad översiktsplan

För Henkelstorp Ålstorp finns en fördjupad översiktsplan från 2009 som fastställer att ingen exploatering bör tillåtas inom planområdet på grund av de höga naturvärdena. Dock konstaterar FÖP:en att: "Område 6, inom vilket planområdet är beläget, har stor betydelse som korridor mellan naturområdena på ömse sidor tätorten. På sikt kan dock, beroende på framtida ändringar i pågående markanvändning, viss förtätning övervägas närmast Grand Prixvägen."

Vidare anger den hur kommunen vill bibehålla Henkelstorp Ålstorps karaktär av naturnära boende genom:

- Bevarande av sammanhängande naturområde
- Avgränsning av tomtmark med häck, buskar och träd mot gata och naturmark.
- Prövning av sambandet tomtstorlek-exploateringsgrad utifrån möjligheterna att anordna solbelysta vistelsezoner samtidigt som större träd på tomtmark kan sparas.
- Par- och radhus mm. anordnas med gemensamma grönytor med trädplanteringar.
- Satsning på boendeanternativ till villaboendet. Ett nyttillskott av bostäder med små lättskötta tomter och ett brett utbud av upplåtelsesformer, placerade i goda kollektivtrafiklägen, underlättar äldres kvarboende i Henkelstorp Ålstorp och bör därför prioriteras i planläggningen.

Den i den fördjupade översiktsplanen beskrivna målsättningen att bibehålla Henkelstorp-Ålstorps karaktär av naturnära boende uppnås inom planområdet.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram av Kävlinge kommun genom Tengbom Arkitekter "Planprogram för Henkelstorp 4:5 och 4:24" (2014-11-18).

Planprogramets slutsats var: "Med hänsyn till detta planprogram är slutsatsen att det är möjligt att bygga nya bostäder i programområdet utan alltför stor påverkan på naturvärdena och omgivningen. Görs exploateringen på fel sätt kan konsekvenserna bli stora, framför allt för naturvärdena."

Länsstyrelsen har i yttrande 2015-02-09 bedömt att riksintresse kustzon enligt 4 kap miljöbalken inte går att tillgodose inom förslaget område för exploatering. Den undantagsbestämmelse som finns i 4 kap 1 § 2 st miljöbalken vad gäller utveckling av befintlig tätort har ej heller bedömts tillämplig med hänsyn till att föreslagen markanvändning ej är förenlig med innehållet i 2010 års översiktsplan och att tätorten Hoftorp inte kan betraktas som tätort vid tidpunkten för naturresurslagens tillkomst.

Gällande detaljplan

Aktuellt planområde är inte tidigare planlagt.

Planering i anslutning till området

I norr gränsar planområdet mot gällande detaljplan 1261-P08-236 från 2008. Planen medger återvinningsstation, skola och komplementbyggnader med parkering i nämnd ordning öst-väst längs med Skönadalsvägen. Kommunen avser att uppföra en ny förskola inom denna detaljplan. I väster gränsar planområdet mot gällande plan 12-VAK-710 från 1982. Planen medger park eller plantering längs med planområdets västra sida.

Genomförandetiden för alla planer har gått ut.



Befintliga omgivande detaljplaner.

Riksintressen



Blå linje är gräns för riksintresse/kustzon. Röd ring markerar planområdet.

Riksintressen för kustzon

Henkelstorp Ålstorp, och därmed planområdet, är beläget inom riksintresse för kustzon, det vill säga med stöd av 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. I 4 kap 1 § miljöbalken sägs att områden som anges i 2-8 §§ är med hänsyn till natur- och kulturvärden som finns inom områdena i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag får endast komma till stånd om

1. det inte möter något hinder enligt 2-8 §§.
2. det kan ske med kompensationsåtgärder så att bebyggelsen inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

De i punkt 1 ovan redovisade §§ 2 - 8 innehåller följande:

I § 2 redovisade kustområden för turism och friluftsliv avser ej kustområdet vid Barsebäckshamn -Landskrona.

I § 3 redovisade kustområden och skärgård där tillåtlighetsprövning kan krävas för vissa anläggningar, avser ej kustområdet Barsebäckshamn -Landskrona.

I § 4 redovisade kustområden där fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse, ingår aktuellt kustområde Barsebäckshamn-Landskrona, men den planerade bebyggelsen avser bebyggelser för permanent ändamål.

I § 5 redovisas fjällområden där bebyggelse och anläggningar får komma till stånd under vissa villkor och aktuell detaljplaneområde berörs ej.

I § 6 behandlas inskränkningar för vattenkraftverk, vattenreglering mm i vissa älvar och aktuellt område berörs ej.

I § 7 redovisas bestämmelser rörande Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården nationalstadspark och aktuellt detaljplaneområde berörs ej.

I § 8 redovisar tillståndskrav vid användning av mark och vatten som förtecknats i det sk art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet och aktuellt detaljplaneområde berörs ej.

I 4 kap 1 § 2 st miljöbalken sägs att bestämmelserna i första stycket pkt 2 och i §§ 2 - 6 inte utgör hinder för utvecklingen av bland annat befintliga tätorter.

Enligt förarbetena till miljöbalken avses med uttrycket "utveckling av befintliga tätorter" bland annat förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling och förändringar i bostadsstandard. Enligt SCB definieras en tätort som ett tätbebyggt område med minst 300 invånare. Enligt Boverket bör begreppet tätort vara tätorter som historiskt betraktats som tätorter vid naturresurslagens tillkomst, dvs 1987. Vid den tidpunkten fanns inom tätorten Hosterup Ålstorp liksom idag, förskolor, skola (låg- och mellanstadium), jourbutik, kollektiv trafik, byastuga, det vill säga en rad grundläggande samhällsfunktioner.

Skyddad natur

Området innehåller idag höga naturvärden, vilka genom balansering och kompensationsåtgärder kommer att upprätthållas. Hedblomster som växer på ytor som ska bebyggas grävs upp och återplanteras på mark inom området som inte ska bebyggas, men även på Henkelstorp 4:3, som har samma fastighetsägare. Detta ska ske under hösten ett år innan byggnation börjar.

Hedblomster förekommer inom området. Den är fridlyst i hela landet och förekommer relativt allmänt i Hosterupområdet. Den är rödlistad som sårbar sedan 2015. Den har djupgående rötter, och behöver blottad sand och mycket sol, möjligen gles skog. Den gynnas av aktiviteter som skapar störning av marken, som tramp av betande djur och djupa spår av terrängfordon, men trivs inte på sanddyner. Hedblomster är värdväxt för hedsidenbi som uteslutande använder hedblomster, som är rödlistad i kategorin Nära hotad. Med ändrad användning till bostäder och kvartersmark kan hedblomster gynnas genom att relativt öppna sandslänter etableras på kvartersmarken och tomtmark bibehålls mager så mycket som möjligt. Utrullning av gräsmattor på privat tomtmark ska undvikas, och kan regleras genom information och eventuellt reglering genom kontrakt.

Biotopsskydd

För hedblomster är det av generell natur, ej ett beslut specifikt för den här platsen, vilket gör att hedblomster kan flyttas så att mängden av denna art totalt sett blir bevarad.

Kommunala planer och program

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 ansvarsfördelning mellan olika aktörer. För mer information angående dagvatten i aktuellt planförslag, läs mer under kapitlet "Teknisk försörjning - vatten, avlopp och dagvatten".

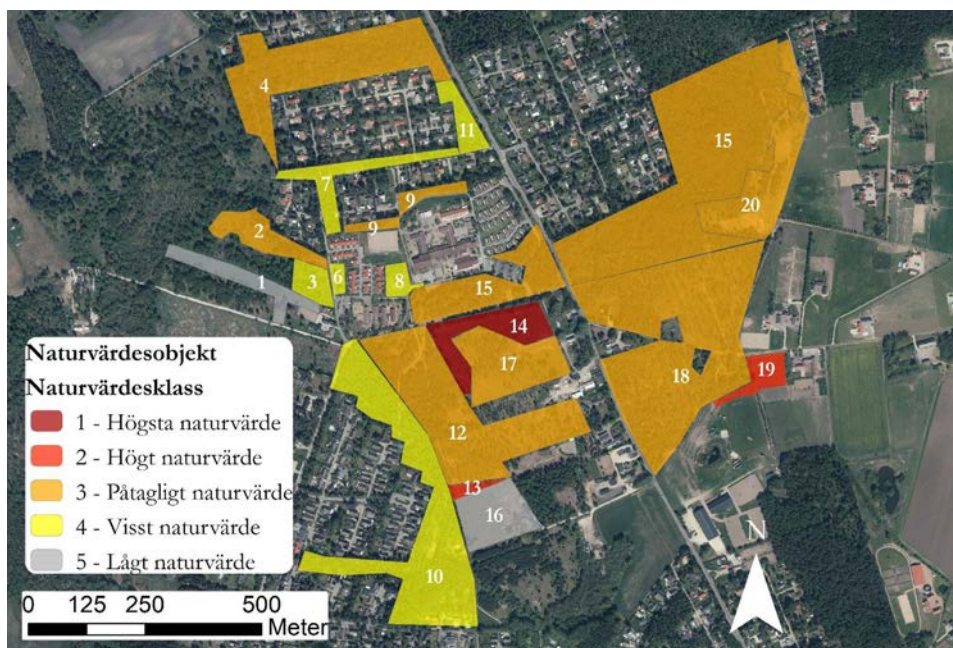
Parkeringsplan

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i 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 är beläget i Zon D med ett parkeringsbehov på 12 p-platser per 1000 kvm BTA flerbildshus och 2 p-platser per småhus. Vid samlad parkering faller talet till 1,7 per småhus. Gästparkeringsplatser kan anordnas längs lokalgatan. För cykelparkering gäller 24 p-platser per 1000 kvm BTA flerbildshus. Småhus förväntas lösa cykelparkeringen på den egna tomten. Planförslaget gör det möjligt att följa parkeringspolicyn.

Naturvårdsprogram

I kommunens naturvårdsprogram från 2002 ligger planområdet inom naturområde 6 som bedöms ha mycket högt naturvärde. Enligt naturvårdsprogrammet hyser området en varierad flora med högt naturvärde. Högsta värde har floran inom de hävdade delarna av området, dit räknas Henkelstorp 4:24. Inom hela område 6 har det fridlysta hedblomstret hittats (Naturinventering 1989). Fridlysning innebär att arten skyddas mot plockning. Artens frön skyddas också. Kommunen bedriver ett arbete med att ta fram ett nytt natur- och grönsstrukturprogram. Det inledande arbetet med naturvärdeinventering av område 6, där Henkelstorp 4:5 och 4:24 ingår, har tagits fram av Ekologigruppen AB (Naturvärdeinventering i Hofterup, tätortsnära natur i Kävlinge kommun). Nedan följer utdrag ur beskrivningen av område 6:

"Inventeringsområdet utgörs av öppna gräsmarker, igenväxningsmark och äldre tallplanteringar. Hofterups och Ålstorps villaområden ligger insprängda i tallplanteringarna. Jordmånen är överallt mycket sandig och hela området har i historien en lång epok som öppen sandmark med åkrar och betesmarker. Större delen av fastigheten Henkelstorp 4:24 har varit en sandtäkt, vilket gett den en gropig, varierad topografi. All skog är i första generationen, och bedöms inte äldre än 80-100 år. Vissa bestånd utgörs av ung lövskog som uppkommit genom



Urdrag ur
"Naturvärdeinventering
i Hofterup, tätortsnära
natur i Kävlinge kommun",
Ekologigruppen Landskrona.
Område 14 och 17 utgör
planområdet.

spontan igenväxning. Ett par av gräsmarkerna är intensivt betade "stallhagar", betade av hästar."

Vidare beskrivs område 14 och 17 (planområdet) mer detaljerat:

Område 14: Grässandhed.

"Områdesbeskrivning: Artrik sandig betesmark. Objektet utgörs av en smal sydvänd och vindskyddad slänt i en del av betesmarken, samt öppna plana delar intill. Objektet faller under natura 2000-typen grässandhed. Den betas idag intensivt av hästar och är indelad i olika fållor. ..." Kontinuitet: Mycket lång hävdkontinuitet, >300 år. Påverkan/Naturlighet: Tydlig gödselpåverkan/ övergödning

Område 17: Trädklädd betesmark.

"Områdesbeskrivning: Björkbevuxen del av en sandig betesmark med i övrigt mycket höga värden. Objektet är hårt betat, och innehåller flera vanliga naturvårdsarter. Genom sitt samband med intilliggande mark, beteshävd och sandiga jordmån når den upp i ett påtagligt naturvärde." Kontinuitet: >300 år.

Av utredningen "Balansering och kompensationsåtgärder" framgår det att det är fullt möjligt att behålla existerande växter. Fördjupad redovisning av detta finns under kapitlet "Förutsättningar och förändringar".

Kulturmiljöprogram

Det finns ett kunskapsunderlag för Kävlinge kommun kring kulturmiljön där det står att nuvarande Grand Prix vägen har förbundit Ålstorp, Henkelstorp, Hofterup och Löddeköpinge sedan lång tid och har därmed utgjort bebyggelsens naturliga yttre gräns i öster. En förtätning invid Grand Prix vägen, som planförslaget innebär, skulle betyda att den yttre gränsen mot öster vidmakthålls och förstärks ytterligare.

Planförslaget gör det möjligt att följa kulturmiljöprogrammet för Kävlinge kommun.

Utvecklingsstrategi

I enlighet med Kävlinge kommuns utvecklingsstrategi bidrar föreslagen utbyggnad till att bostadsutbudet breddas och utvecklas i Henkelstorp Ålstorp.

Planförslaget gör det möjligt att följa utvecklingsstrategin för Kävlinge kommun. Man förtätar i anslutning till Grand Prix vägen, skapar nya kategorier bostäder samt värnar de miljömässiga kvaliteterna.

Bostadsstrategi

Enligt bostadsstrategin från 2017-09-11 bor det många barnfamiljer i Henkelstorp Ålstorp och nästan alla bor i småhus, de flesta i äganderätt men några med hyres- eller bostadsrätt. Här finns inga flerbostadshus eller specialboende. I den översiktliga planeringen för en attraktiv boendekommun vill bostadsstrategin främja kvarboende när boendebehov förändras genom att verka för blandad bebyggelse och upplåtelsesformer.

Ambitionen är att bostäderna ska riktas till seniorer inom orten som behöver ett mer bekvämt boende. Den planerade bebyggelsen får därför anses överensstämma väl med vad som sägs i förarbetena om tillgodoseende av behov med hänsyn till normal befolkningsutveckling och förändringar i bostadsstandard. Orten omfattar för närvarande grundläggande samhällsservice i form av kommunalt vatten och avlopp, förskola, skola, lekplatser och bollplaner.

I ÖP från 2002 föreslår kommunen att gränsen för riksintresse kustzon bör flyttas väster ut till Järvallens östra gräns. I utlåtande över planen har Länsstyrelsen meddelat att bestämmelserna i miljöbalken för kustzonen inte innebär några restriktioner för tätortsutvecklingen (FÖP) Sammantaget bedöms planförslagets bebyggelse genomförande inte medföra någon betydande påverkan på berörda riksintressen.

Trafikstrategi

Trafikstrategin, daterad 2017-06-14, beskriver Kävlinge kommuns inriktning i arbetet med trafikfrågor. Den innehåller en långsiktig målsättning för 2035 med konkreta målområden. Trafikstrategin fäster därmed viktiga strategier och inriktningar som ska gälla i den framtida planeringen av transportsystemet.

Planförslaget gör det möjligt att följa trafikstrategin för Kävlinge kommun. Platsen ligger i nära anslutning till två viktiga vägar, Grand Prixvägen och Skönadalsvägen. Ny bebyggelse kommer inte att generera avsevärt mer trafik på mindre vägar. Platsen ligger också i nära anslutning till kollektivtrafik, med gångavstånd till hållplatser för regionbussarna 120, 126 och 138.

Aktuellt planförslag

Planområdet ligger i Henkelstorp Ålstorp och består av två fastigheter: Henkelstorp 4:5 och 4:24. Fastigheterna ligger söder om Skönadalsvägen och väster om Grand Prixvägen och är sammanlagt 4,5 ha. Området angränsar i norr till en förskola och skola, i öst till en hästgård, i söder Henkelstorp Cementgjuteri AB samt i väster till ett naturområde i anslutning till villabebyggelse.

Planområdets historik som grustäkt har gett fastigheten en lägre marknivå än omgivande mark. Idag består det till stor del av betad hagmark med lövträd, främst björk. Hagmarkerna har ett stort naturvärde som följd av den hävd betningen har upprätthållit. Området är en del av ett större grönstråk med Järavallen i väster och naturområde med ridstigar och rekreativa stigar i öster. Planområdet ingår i kommunens naturvårdsprogram.

Områdets gestaltning och disposition

Bebyggelsen är placerad längs en u-formad lokalgata, detta för att bevara stora delar av naturvärdena inom planområdet. I planområdet ligger bland annat en gemensam anläggning med utsikt över dagvattendammarna. Den är placerad öster om lokalgatan för att nå god tillgänglighet

och spara naturmark. Anläggningen är omgiven av kedjehus i ett plan, som alla orienterar sig mot dagvattendammarna. I norr och söder förläggs tvåplansbebyggelse för att möta omgivande topografi på ett naturligt sätt.

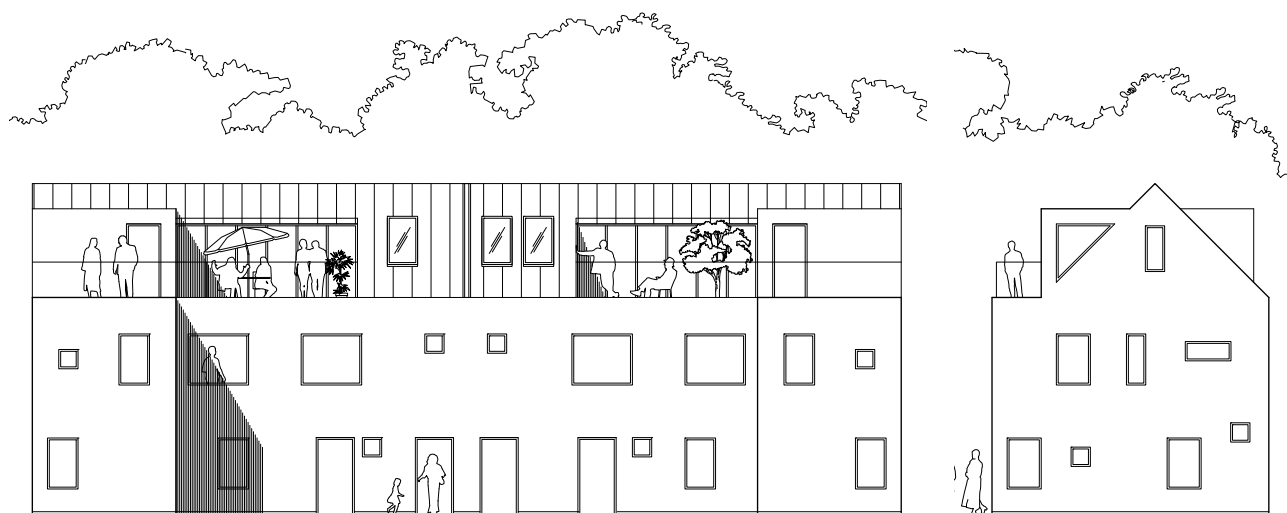
Föreslagna åtgärder:

- 10 parhus, eventuellt med solcellsintegrerade tak
- 26 kedjehus i ett plan med atriumgård och sedumtak
- Möjliggörande för kontorslokaler i mindre omfattning
- Gemensamhetshus med övernattningslägenhet, samvarorum, arbetsrum mm.
- Lokalgata med gästparkering
- Höjda markytor i främst norra och sydvästra delen av planområdet



Bild från Grand Prixvägen.





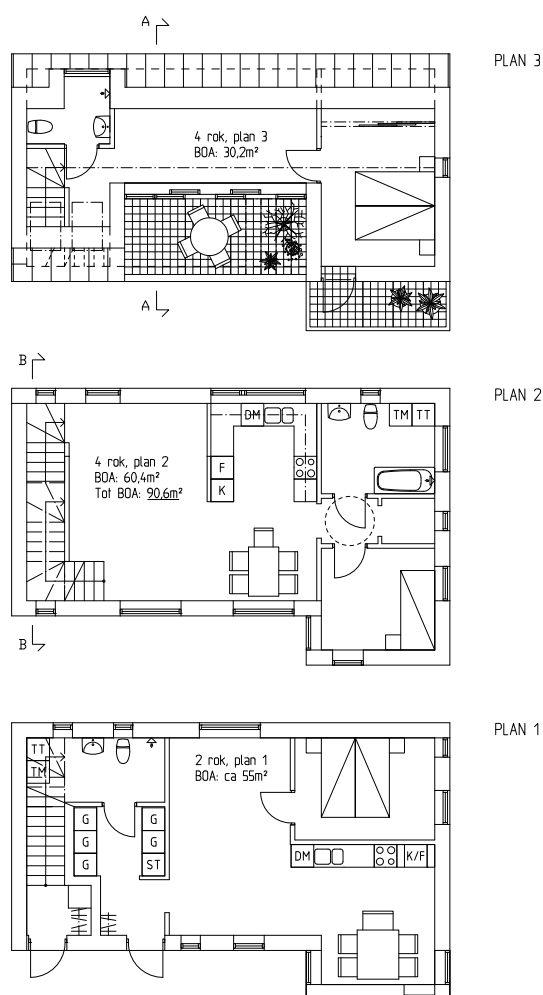
Elevation fasader flerbostadshus, Gunilla Svensson Arkitektkontor.

Bostadsstrategi

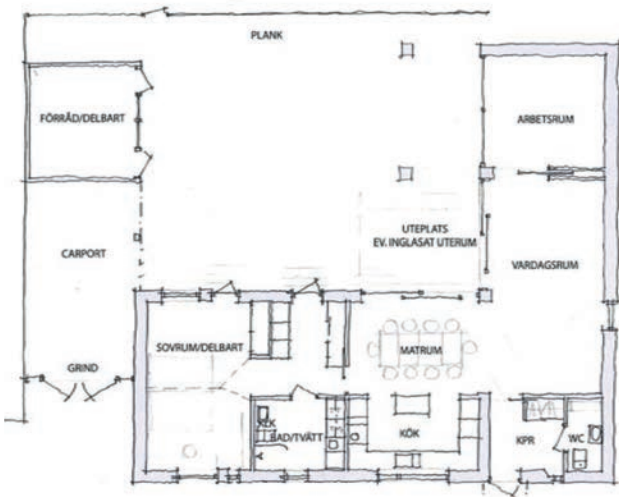
Inom Henkelstorp Ålstorp finns ett fåtal alternativa bostadstyper för seniorer. Detta är ett problem då de flesta människor gärna bor kvar i det område som de bott i under en längre tid, där det finns grannkontakter, vänner och kanske familj. Förslaget skulle ge möjlighet för äldre människor att få en mindre bostad i ett plan med en liten trädgård i Henkelstorp Ålstorp.

Planerad bebyggelse är också lämplig för ungdomar som vuxit upp i området eller för de unga familjerna. Det ska skapas spännande välplanerade boendemiljöer för flera kategorier människor där kreativitet och möten stimuleras.

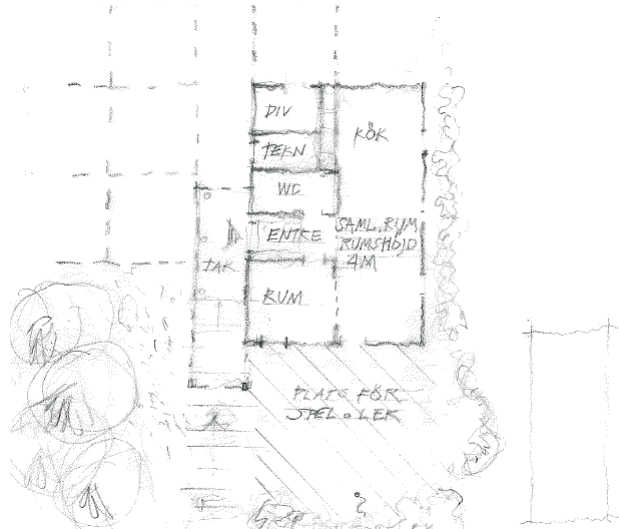
Förslaget medger utvecklande av goda miljöer för närrecreation. Planen medger även verksamhetslokaler i bebyggelsen längs Skönadalsvägen, vilket ökar områdets komplexitet och möjligheter för ytterligare kategorier användare.



Plan flerbostadshus, Gunilla Svensson Arkitektkontor.



Skissförslag kedjehus, Ulf Roos, Magasin A.



Skissförslag gemensamt hus, Ulf Roos, Magasin A.

Bebyggelse

Mot norr, utmed Skönadalvägen, ligger 6 stycken parhus som rymmer mindre bostäder, en marklägenhet samt en etagelägenhet en trappa upp. Marklägenheten ska enligt detaljplan kunna utnyttjas för verksamheter såsom kontor, hårvårdssalong eller dylikt. Husen har uteareal och entré mot tillfartsgatan i söder. Fasaderna är putsade i ljusa kulörer och taken förbereds för solcellsintegrerat ytskikt.

Runt om den gemensamma anläggningen anläggs 26 kedjehus i ett plan med atriumgårdar. Fasaderna är putsade i ljusa kulörer. Kedjehusen har sedumtak med låg taklutning inåt atriegården. Husen är tänka att upplåtas som bostadsrätter särskilt riktade till seniorer. Det är ett alternativ till villaboende som ger en möjlighet för äldre att bo kvar i lokalområdet. Husen har två möjliga utförande: typ 1 på ca 100 m² BTA där man som tillval kan utöka ytan till 115 m² BTA och typ 2 på ca 140 m² BTA.

I den södra delen av planområdet ligger ytterligare 4 parhus med barnfamiljer och ensamstående som tilltänkt målgrupp. Dessa hus är ett alternativ för de familjer som önskar att

bo i enskild bostad men med mindre uteareal. Husen är putsade i ljusa kulörer samt har tak som kan ha integrerade solceller som ytskikt.

Områdets organisation med den gemensamma gröna ytan i mitten, ger en miljö som innebär trygghet för de boende. Alla har sin privata uteplats, men den visuella kontakten mellan bostäderna är god. Gemensamhetshuset kan förutom att erbjuda övernattningslägenhet och samvaro, ge utrymmen för olika aktiviteter, exempelvis lokal för skypemöten. Den kan också fungera som plats för leverans av varor då internethandeln troligtvis kommer att öka i framtiden. Gemensamhetshuset planeras för en etappvis utbyggnad.

Det finns också en car-port som kan betjäna en eventuell bil-pool.

Våningsantal och höjder

Planförslaget består av 1-2,5 plans bebyggelse.

Hus I: Byggnadshöjd 3,85 m, nockhöjd 3,85 m.

Hus II: Byggnadshöjd 6,3 m, nockhöjd 9,25 m.

Takkupor och frontespiser får uppföras utan att inverka på våningsantalet.

Etappindelning

Etapp 1 – Södra bebyggelsegruppen.

För att minimera störningar för boende som successivt flyttar in i området i form av buller, dammar etc från angränsande byggverksamhet, delas projektet in i 4 etapper, där den första etappen är den sydligaste bebyggelsegruppen, bestående av 4 parhus innehållande ca 16 lägenheter. För denna etapp krävs utbyggnad av den västra anslutningsvägen, samt anläggande av VA-ledningar från byggnadskvarteret till förbindelsepunkten. I denna etapp anläggs en tillfällig vändplan i slutet av anslutningsvägen så att sedvanliga avfallsfordon kan vända. Därutöver ska rättighet tryggas till utrymme för dagvattenledningar och delaktighet i dagvattendammarna, som är belägna centralt i området och ingående i etapp 2. Rättigheten att anlägga, bibehålla och underhålla dagvattenledning från södra bebyggelsegruppen till dagvattendammarna tryggas med officialservitut. En gemensamhetsanläggning inrättas för dagvattendammarna med berörda fastigheter som delägare. Avsikten är att bostäderna i etapp 1 ska upplåtas med bostadsrätt och endast 1 fastighet för denna etapp ska bildas.

Etapp 2 – Västra atriumhusgruppen.

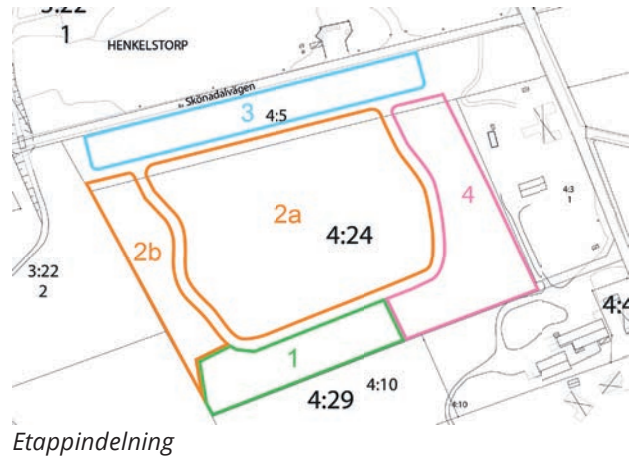
Nästa etapp avser 16 atriumhus. Utöver bostäder uppförs i denna etapp även gemensamhetshuset. Avsikten är att även denna etapps bostäder ska upplåtas med bostadsrätt och en särskild fastighet bildas för denna etapp.

Etapp 3 – Norra bebyggelsegruppen

Etappen omfattar 6 parhus. En enklare anslutningsväg, belägen söder om bostäderna anläggs i detta skede, med möjlighet för avfallsfordon att vända på en tillfälligt anlagd vändplan. Som utgångspunkt gäller att en fastighet bildas för denna etapp. Bottenvåningarna ska vara möjliga att även användas som verksamhetslokaler.

Etapp 4 – Östra bebyggelsegruppen

Etappen omfattar 10 atriumhus. Som utgångspunkt gäller att en fastighet bildas för denna etapp. Vid denna etapp anläggs den östra lokalgatan.



Motiv till detaljplanens reglering

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en sammanfattande beskrivning av vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas. För en mer utförlig juridisk redovisning hänvisas till Boverkets hemsida om planbestämmelser för detaljplan.

Motiv för de olika bestämmelserna i denna detaljplan redovisas under respektive ämnesrubriker.

Användning av kvartersmark

GATA- Lokalgata, PBL 4 kap. 5§ 2p. Lokalgatan anläggs i samma höjd som omgivande mark, utan trottoarer.

B-Bostäder, PBL 4 kap. 5§ 3p. Yta för olika former av boende av varaktig karaktär.

BK₁-Bostäder, kontor, PBL 4 kap. 11§ 1p. Kontor endast i bottenvåning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens bebyggande

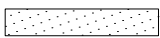


Högsta byggnadshöjd i meter, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p.

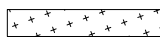


Högsta nockhöjd i meter, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p. Takkupor och frontespiser får uppföras utan att det inverkar på beräkningen av våningsantalet.

Källare får ej byggas. *PBL 4 kap. 11§ p.1.*



Marken får inte försees med byggnad, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p. Beteckningen innebär att inga byggnader får placeras på marken.



Maximalt 5% av ytan får bebyggas med komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p. Komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus och carportar får uppföras på marken med en yta på 5%. Komplementbyggnader kan ha avvikande färgsättning.

Utformning

f₁- Huvudbyggnaders fasader ska utföras i puts i ljusa kulörer och försees med sadeltak. PBL 4 kap. 16§ p.1.

Fasadkulören på huvudbyggnaden ska vara ljus för att anpassas till omgivningens färgsättning som i huvudsak är i ljus kulör. Sadeltak medger inredning av vindsvåning.

f₂-Huvudbyggnad ska utföras i puts i ljusa kulörer, tak ska täckas med sedum. PBL 4 kap. 16§ p.1.

Sedumtak är ett visuellt viktigt inslag i miljön och tjänar också som fördröjning av dagvatten. Inom kvartersmark definieras var byggnader får uppföras och var gräns för privat yta går. Dessa gränser kan bestå av staket och/eller häck.

Exploatering

e₁-Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Utöver detta får även komplementbyggnader uppföras. PBL 4 kap.11§ p.1.

e₂-Maximalt 30% av bottenvåningar inom egenskapsområdet får bebyggas med kontor. PBL 4 kap.11§ p.1.

Markens anordnande

Bearbetning av markhöjder ska göras så att marken i bebyggelseområden är minst 1,5 m över grundvattennivån. Färdigt golv ska vara 100 mm över omgivande mark. *PBL 4 kap. 10§.*

n₁-Bevarande av vegetation, PBL 4 kap. 10§. Befintliga träd ska i möjligaste mån bevaras.

n₂-Gångvägar och körbara ytor. PBL 9 kap. 12§ p.3. Möjliggör gångvägar inom området som också tillgängliggör naturområdet i väster, samt körbar väg till anläggning i området.

n₃-Dammar och dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5§ 1st. p.3.

Dagvattendammar får anläggas.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. PBL 4 kap.6§.

Administrativa bestämmelser

g₁-Gemensamhetsanläggning, PBL 4 kap.16§ p.1. Marken ska vara tillgänglig för gångväg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. *PBL 4 kap. 21§.*

Förutsättningar och förändringar

Natur och vatten

Topografi

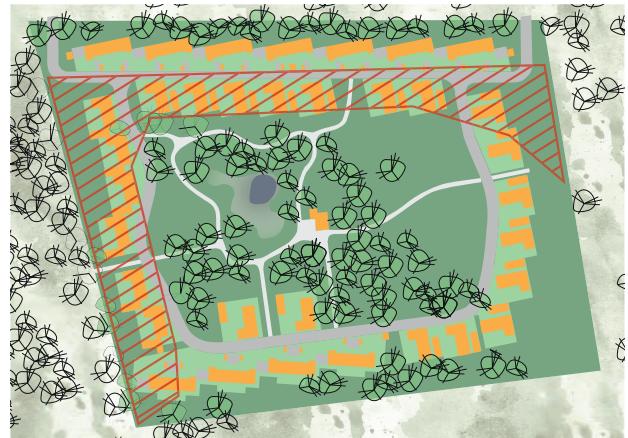
Planområdet har tidigare varit grustäkt och har därför en lägre marknivå än omgivande områden. Detta framträder tydligt i form av slänter huvudsakligen mot norr och öster. Dessutom har verksamheten i söder, Henkelstorp Cementgjuteri AB, i närtid anlagt en högre liggande platå, som sträcker sig längs med hela tomtens södra sida, vilket förstärker detta ytterligare.

Grustäkten har under senare decennier förvandlats till en grässandhed bevuxen med tall och björk. Unika växter, som hedblomster, växer också på platsen. Karaktären i området ska behållas och där det finns behov kommer hedblomster att flyttas till nya ytor. Bebyggelsen kommer att uppföras i befintlig natur som ska behålla sin vegetation så långt som möjligt.

Området angörs från två punkter längs Sköndalsvägen i norr. Planområdet kopplas även

rekreativt i sydväst till omgivande grönområden.

Grundvattnet ligger högt i den norra och sydöstra delen av området, ca 1-1,4 meter under markytan. Därför förhöjs marken i bebyggelseområdena för att säkerställa ca 1,5 meters avstånd till grundvattenytan. Se kartbild nedan. Det kommer utföras dammar i anslutning till gemensamhetshuset, och dessa kommer att bidra till att hantera dagvattnet.



Grässandhed före genomförande.



Ny höjdsättning planområde med halvmeterskurvor.

Natur, park och vegetation

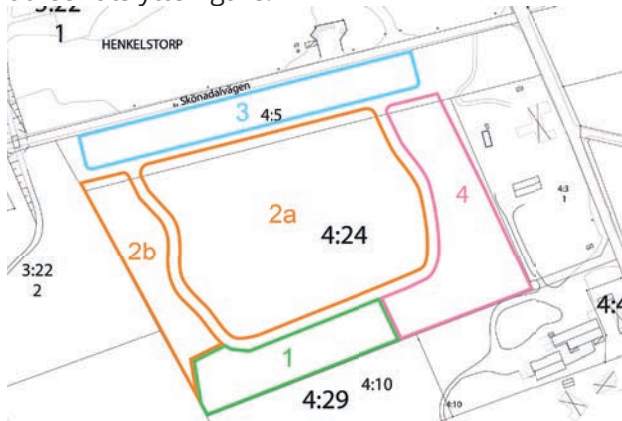
Henkelstorp-Ålstorp är ett attraktivt och grönt område. Principiellt har alla boende tillgång till naturområden inom gångavstånd från bostaden via grönstråk, bland annat i form av det stora regionala rekreatiomsområdet Järavallen i väst och ett större sammanhängande skogsområde i öster. Planområdet är en del av detta grönstråk men skiljer sig i karaktär från omgivningen. De naturområden som ligger i anslutning till planområdet består främst av barrskog, varigenom det både går ridstigar och anlagda gång- och cykelvägar. När man rör sig från omgivande naturområden går man från en tät, mörk vegetation över till en öppen växtlighet. De senaste 30 åren har området använts som inhägnad betesmark och består idag av gräs och lövträd, främst björk.

Enligt naturvårdsprogrammet hyser området en varierad flora med högt naturvärde. Högsta värde har floran inom de hävdade delarna av området, dit räknas Henkelstorp 4:24. Inom hela område 6 har det fridlysta hedblomstret hittats.

Kompensationsåtgärder

I enlighet med Erik Skärbäcks PM "Konsekvensanalys och kompensationsåtgärder" föreslås olika förslag till kompensationsåtgärder inom området

1. I första hand undvika ingrepp
2. I andra hand minimera ingrepp
3. I tredje hand utjämna ingrepp med åtgärder av samma slag som förluster av ingreppen.
4. I fjärde hand ersätta ingrepp/förluster med kompensationsåtgärder av annat slag. Promemorian redovisar förslag till olika kompensationsåtgärder. Alternativet "Utjämning", som kräver en anpassning till olika utbyggnadsetapper och aktuella schaktningar/fyllningar inom planområdet, har därför utvecklats ytterligare.



Etappindelning

Etapp 1 - Sydligaste området med parhus mm. Uppfyllnad av markområde som ska utgöra kvartersmark och anslutningsvägar ska ske. Därutöver inleds även schaktning av de dammar som ska anläggas centralt i planområdet. Enligt inventering bedöms det sydvästligaste området utgöra värdefull grässandhed (område 14).

Förslag till kompensationsåtgärder

Arbetet inleds med schaktning för dammar och perkulationsmagasin, schaktmassorna placeras inom markområdet avsett för parhus efter det att markytsskikt med bland annat grässandhed avlägsnats. Markytsskiktet med grässandhed förläggs till frilagd mark i anslutning till dammarna.

Etapp 2 – Seniorboendeområdet

Sedan markskiktet tagits bort, sker uppfyllnad av de områden där bostäderna och även tillfartsgatan ska förläggas. Enligt inventering bedöms markområdet väster om västra anslutningsvägen, området för tillfartsväg samt bebyggelseområdet söder därom, utgöras av värdefull grässandhed.

Förslag till kompensationsåtgärder

Marskiktet med grässandhed förläggs till

- 1) markområdet söder om parhusen i etapp 1.
- 2) hårt slitna betesytor inom det centrala markområdet och
- 3) till beteshage öster om planområdet

Fyllnadsmassor för området hämtas dels inom planområdet från schaktområden i väster, öster och norr, dels genom rena tillskottsmassor av sand tillförs.

Etapp 3 – parhusområde i norr

Fyllning men även schaktning kommer att göras för denna etapp. Markområdet berörs enligt Skärbäcks utredning ej av genomförd naturinventering.

Förslag till kompensationsåtgärder

Inga åtgärder.

Etapp 4 – Östra delen av seniorboendet mm

I den östligaste delen, fram till befintligt släntrön sedan markytsskiktet tagits bort. Inom området som ska omfattas av bebyggelse och den östra anslutningsvägen, sker uppfyllnad. Enligt inventering bedöms markområdet i den norra delen av denna etapp, utgöra värdefull sandhed.

Förslag till kompensationsåtgärder

Marskikt med grässandhed placeras inom det markområde inom den östra delen av planområdet där schaktning skett.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Angränsande bebyggelse är bostadshus med stall, samt ett cementgjuteri. Från Grand Prixvägen ser man inte mycket av existerande bebyggelse.



Bilder på stall, samt cementgjuteri.

Angränsande befintlig bebyggelse

Angränsande bebyggelse består till största delen av villor längs Grand Prixvägen.

Hästgårdar

Öster om planområdet ligger idag en hästgård (Henkelstorp 4:3) som tillhör fastighetsägaren till planområdet. Där finns i nuläget 6 boxar. Planområdet används idag som bete för hästarna, där avskilda hagar har stängslats upp. Flera hästgårdar finns längs Grand Prixvägen i närområdet.

Verksamheter

Omedelbart söder om planområdet ligger verksamheten Henkelstorp Cementgjuteri AB, som arbetar med både privatkunder och företag. Företaget har nyligen anlagt en högre liggande platå längs med huvuddelen av fastighetsgränsen som gränsar till planområdet. Angöring av lastbilar som kör in och ut på Grand Prixvägen är det som är synligt av verksamheten utåt. Dock kan man förvänta att största delen av eventuellt

buller från verksamheten och transporter kommer att koncentreras i öster mot Grand Prixvägen.

Samhällsservice

Norr om Skönadalsvägen ligger förskolan Skönadal samt den kommunala F-6 skolan Skönadalsskolan. I närområdet ligger det en livsmedelsbutik ca 1,5 km söderut. Närmaste övrig service är Center Syd i Löddeköpinge, ca 5 km. Därutöver ligger det i Ålstorp: Ålstorps hembageri och Niclas deli, och i Hofterup: Hemlagat i Hofterup och Hofterup pizzeria.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Lek och rekreation

I nordväst, inom planområdets centrala del planeras en gemensam anläggning. Det finns förutsättningar att anordna exempelvis ett utegym vid den gemensamma anläggningen. Det kan bli en social mötesplats för de boende.

Den centrala gröningen består av befintlig bevarad vegetation med två nyanlagda dagvattendammar samt gångvägar som anpassats till befintlig terräng på ett skonsamt sätt. Genom den gemensamma anläggningen går gångvägar som kopplar planområdet rekreativt till omgivningen. På så vis skapas en ny koppling i öst-västlig riktning, en koppling som i nuläget, på grund av inhägnade hästhagarna, ej är befintlig. Kopplingarna är tänkta för de som bor inom aktuellt planområde. Området inte kommer att omgärdas av stängsel, men kommer att uppfattas som en privat miljö.

Inom planområdet finns möjlighet att också göra en naturlekplats.

Sammantaget skapas både en rekreativ och restorativ miljö.



Visualisering av planområdet.

Stads- och landskapsbild

Störst påverkan har planförslaget på den angränsande hästgården i öster, samt för betesmarken i området. Dock kommer befintlig vegetation behållas och kompenseras/flyttas där det är nödvändigt.

Planförslaget påverkar den landskapsliga skalan, men platsens lägre markhöjd tillsammans med den bevarade trädridån längs Skönadalsvägen i norr, samt bebyggelsens lilla skala begränsar den visuella upplevelsen i landskapet. Den existerande trädvegetationen ska bevaras i största möjliga mån.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är idag instängslat och utgör en fysisk barriär. I nuläget rör sig all gång- och cykeltrafik i vägkanten längs Skönadalsvägen och Grand Prixvägen. Det finns ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning som korsar Skönadalsvägen nordväst om planområdet.

Cykelparkering

All cykelparkering löses på den egna tomten i närheten av entrézon. Detta gäller både enfamiljs- och flerfamiljshusen.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser för regionbuss i anslutning till planområdet. Från hållplatsen

på Skönadalsvägen avgår regionbusslinje 126 Henkelstorp-Löddeköpinge-Lund. Bussen avgår i rusningstid varje halvtimme, därefter en gång i timmen. Från Grand Prixvägen avgår regionbuss 138 Landskorna-Löddeköpinge-Malmö i genomsnitt en gång i timmen. Kollektivtrafiken ändras inte genom detta planförslag.

Biltrafik och gatunät

Planområdet ansluts från norr via Skönadalsvägen. Lokalgatan går genom området i en u-form och dimensioneras för sophämtning och brandfordon. Lokalgatan utformas som 5,5 m "shared space" yta för att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet. I öst-västlig riktning utformas angoringsvägen till en bredd av 4 m, med till exempel grus som ytsikt. Detta för att tydliggöra hierarkin mellan gatorna inom planområdet och därmed styra trafiken.

Bilparkering och utfarter

In- och utfart från området sker där lokalgatan mynnar i Skönadalsvägen. Vid den östra in- och utfarten föreslås en mindre rondell, på grund av närheten till skolan, enligt utredning av COWI. Den västra in- och utfarten utformas så att god sikt åt båda håll erhålles.

Parkeringsantalet i planförslaget följer Kävlinge kommuns parkeringsnorm för zon D – övriga delar av kommunen, där Henkelstorp Ålstorp ingår. Det löses genom att parkeringen till stor del sker på egen tomt och resterande med långsgående besöksparkering utefter lokalgatan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med Kulturmiljölagen. Fornlämningar kan ses exempelvis som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts 2014-07-04 och kompletterats 2020-04-29 av Geoexperten i Skåne AB.

Jordlager

Jordlagren utgörs överst av ett tunt växtskikt följt av svagt humushaltig sand till 0,1 å 0,5 m djup. Den humushaltiga sanden underlagras av sand och grusig sand till djup mellan 0,2 och >4,0 m med de mindre djupen centralt i området och de större djupen i släntpartierna i norr. Underkanten av lagret ligger på nivåer mellan +8,7 och +10,9. I de äldre borrhålen 1 och 14 har ytjorden bedömts utgöra fyllning. Fyllning efter återställningen av grustakten kan sannolikt uppträda inom ytterligare ytor. Sanden följs av lermorän till med än undersökt djup, =5,0 m djup. Lermoränen kan förväntas sträcka sig till stort djup. I borrhål 13 påträffades ett sandskikt på 1,3 - 2,3 m djup i lermoränen. Sanden tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1. Lermoränen är "tät" med ett bedömt k-värde (hydraulisk konduktivitet) $\leq 10^{-8}$ m/sek och tillhör typ 4B och klass 3 enligt klassificering i anläggningar AMA17.

Grundvatten

Beträffande grundvatten inmättes i borrhålen vattenytor på 0,55 - 3,3 m djup. Vid nederbörd kan vattnet förväntas perkolera ner i sanden och bli stående på den "täta" moränleran, vilket medför att relativt stora nivåskillnader kan förekomma under året beroende på nederbördssituationen.

Radon

Enligt de äldre mätningarna så ligger värdena i den undre delen av intervallet för normalriskmark som omfattar halter 10 - 50 kBq/m³.

Projekteringsanvisningar - grundläggning
Förekommande jordlager har gynnssamma

bärighets- och sättningsegenskaper för uppförande av enfamiljshus och flerfamiljshus. Grundläggning av husen kan ske på konventionellt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor, utbredda plattor eller plintar i naturligt lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning. Med hänsyn till grundvattennivån och därmed hög risk för fuktbelastning tillåts inte källare inom området.

Markförorening

Undersökning av eventuella markföroreningar samt erforderlig sanering ska redovisas i samband med bygganmälan. Detta ska genomföras och bekostas av exploatören.

Markradon

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Trafikbuller

Riksdagen har i sin *förordning (2015:216)* om trafikbuller vid bostadsbyggande reglerat ljudnivån i olika situationer. Från 1 juli 2017 har Regeringen beslutat om en höjning av dessa riktvärden med 5 dB(A). Detta innebär att följande nivåer ej ska överskridas:

- Utomhus vid fasad -60dB(A) ekvivalent ljudnivå.
- Utomhus vid uteplats -50dB(A) ekvivalent ljudnivå.
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad -70 dB(A) maximal ljudnivå.

Den bullerutredning som COWI utfört visar att riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (60 dBA) klaras vid samtliga fasader inom planområdet och att det är möjligt att skapa inom planområdet och att det är möjligt att skapa uteplatser för samtliga hus som ligger inom riktvärdena. Flerfamiljshusen närmast Skönadalsvägen är mest exponerade för buller från vägtrafik.

Uteplatser i markplan mot söder och takterrasser på dessa hus klarar dock riktvärdena för uteplats på samtliga våningsplan.

Åtgärder som regleras i detaljplanen

Några särskilda åtgärder som ska regleras i

detaljplanen för att klara riktvärdena, är ej erforderligt.

Utryckningsfordon

Planförslaget tillåter god framkomlighet för utryckningsfordon.

Elektromagnetiska fält

Det finns 20 kV-ledningar norr, söder och öster om Henkelstorp-Ålstorps tätortsområde. Planområdet är lokaliserat på behövligt avstånd och påverkas inte av elektromagnetiska fält.

Djurhållning hästgård

I tätbefolkade områden kan konflikter mellan bostäder och hästgårdar uppstå på grund av allergi, lukt, gödselhantering, flugor med mera. Det finns olika riktlinjer att förhålla sig till när det gäller planering i närheten av djurhållning.

Kävlinge kommun har tagit fram "Riktlinjer för etablering av hästgårdar och byggande av bostäder i befintliga hästgårdars närhet" (2006-06-01). I riktlinjerna anges krav på skyddsavstånd beroende på storlek på anläggning. För mindre anläggningar med 1-10 hästar, gäller enskild bedömning beroende på gällande förhållanden, dock minst 100 m till stall och gödselhantering, minst 50 m till område där hästar vistas. För planering av ny bostadsbebyggelse gäller att skyddsavståndet ska hållas inom exploateringsfastigheten.

Sedan kommunen antog sina riktlinjer (2006) har Boverket kommit med delvis nya riktlinjer. 2011 kom "Vägledning för planering för och invid djurhållning". I den anges inga bestämda skyddsavstånd utan istället betonas att det finns flera olika faktorer som avgör om det är lämpligt att lägga bostäder nära till exempel en hästgård och trycker på att man ska titta på hur förutsättningarna i omgivningen ser ut, istället för att bara fokusera på avståndet. Det handlar alltså om en intresseavvägning, där hälso- och säkerhetsaspekter ska beaktas och inget intresse får gynnas eller missgynnas.

Boverket ger några utgångspunkter i den avvägningen:

1. Bebyggelsemiljö: hänsyn till områdets karaktär och förhållanden på orten. På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer.
2. Verksamhetens art och omfattning

3. Lokala förhållanden, avstånd, vind, topografi och vegetation.
4. Framtida utveckling: I planeringen är det givetvis också viktigt att försöka bedöma den förväntade utvecklingen, både vad gäller djurhållning och bebyggelseutveckling. Förväntningar på en expansion av djurhållningsföretaget och vice versa kan motivera olika former av skyddsåtgärder.

Förhållandet på planområdet i förhållande till Boverkets utgångspunkt:

1. Henkelstorp Ålstorp är ett tätortsområde, men med en väldigt lantlig karaktär. I och i närheten av samhället finns ca 70 hästgårdar och hästnäringen är en viktig del av områdets karaktär och attraktivitet. Området bör därför ses som en framväxande struktur av bostäder och hästhållning i samspel. När man flyttar till detta område måste det ses som acceptabelt att bo i närheten till hästhållning. Därför bör minsta avstånd mellan bostäder och hästgårdar kunna vara mindre än kommunens riktlinjer.
2. På Henkelstorp 4:3 finns en mindre anläggning med 6 boxar. Hästhållningen kommer successivt att reduceras vid den etappvisa utbyggnaden.
3. Hästverksamheten på Henkelstorp 4:3 ligger något högre än programområdet. Hela programområdet består av öppen hagmark omgivet av tätare vegetation. Den förhärskande vindriktningen är från väster. Mellan hästgårdarna i väster och programområden finns tät vegetation.
4. Skolbebyggelsen norr om Skönadalsvägen begränsar delvis redan idag eventuell utveckling av verksamheterna i omgivningen.

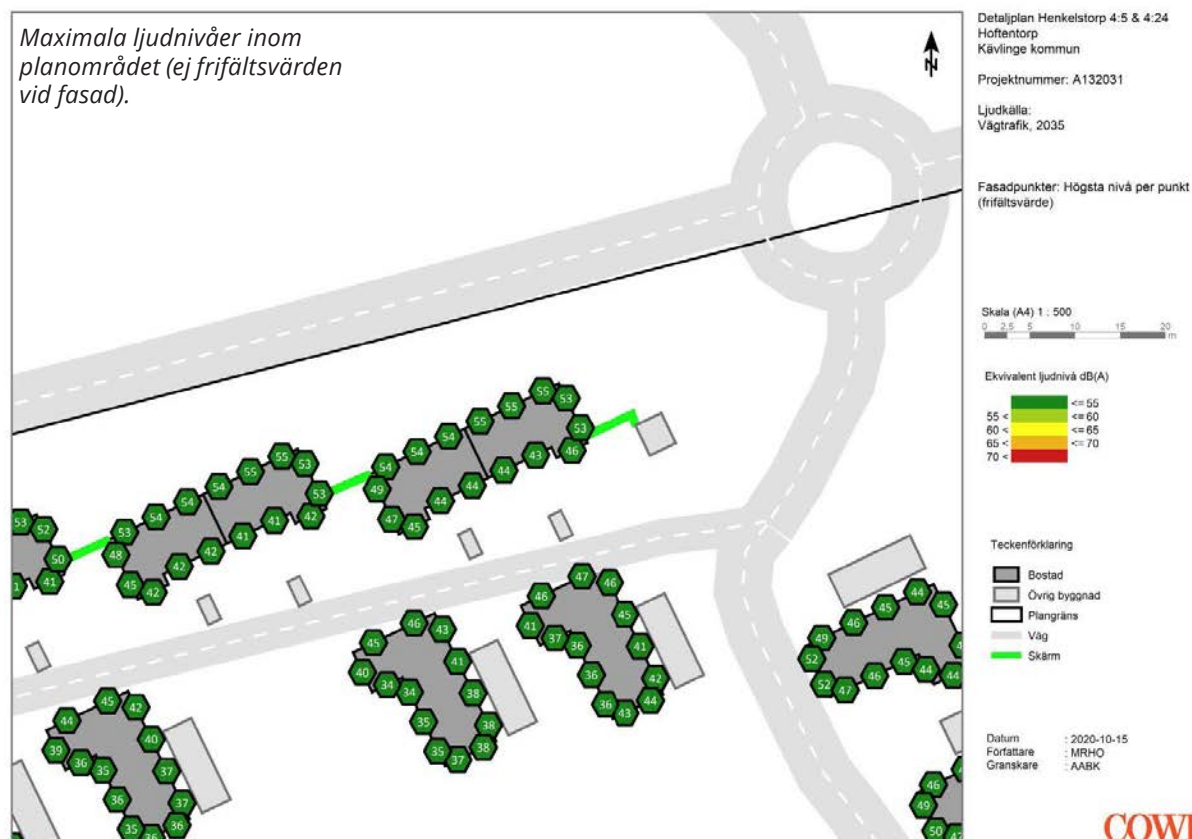
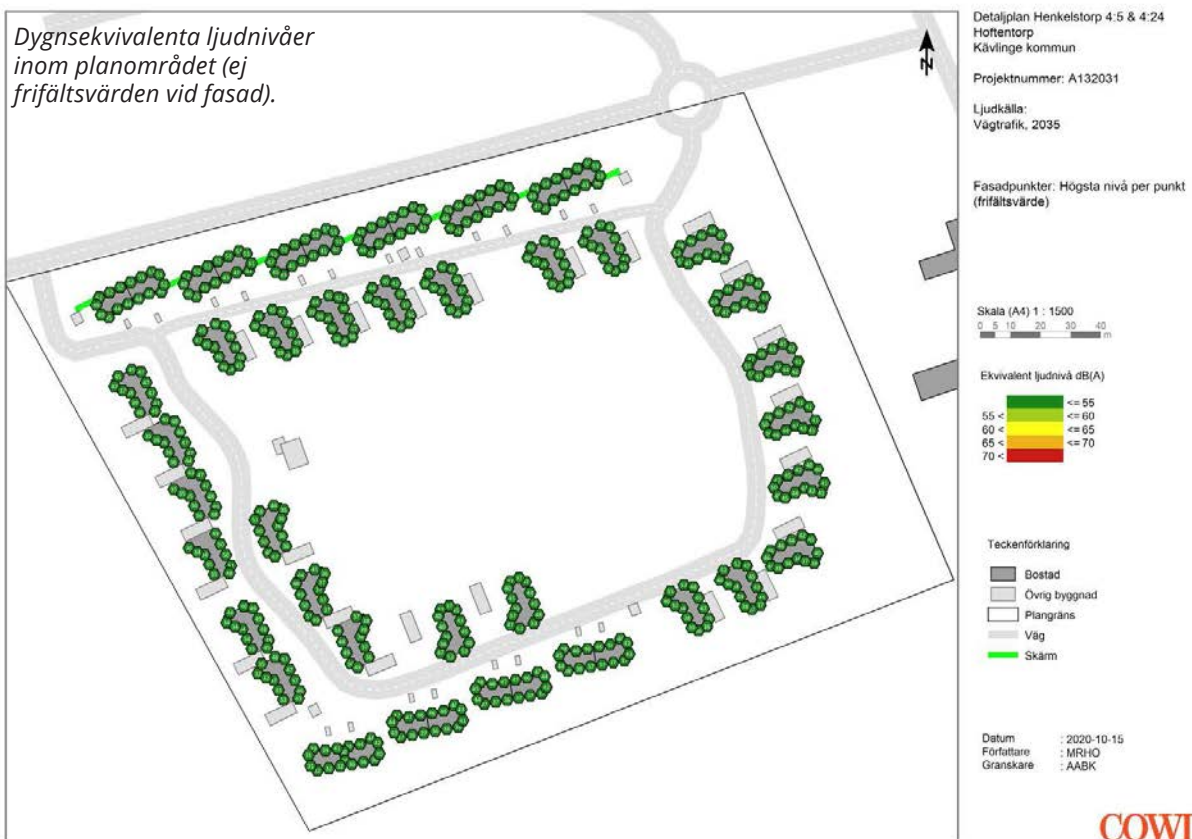
De nya bostäderna ligger i närheten av flera hästgårdar. Med tanke på förhärskande vindriktningar, Hofterups lantliga karaktär och om hänsyn tas till skyddsavstånd när bostäderna placeras, bedöms påverkan från hästgårdarna i förhållande till bostäderna vara rimlig.

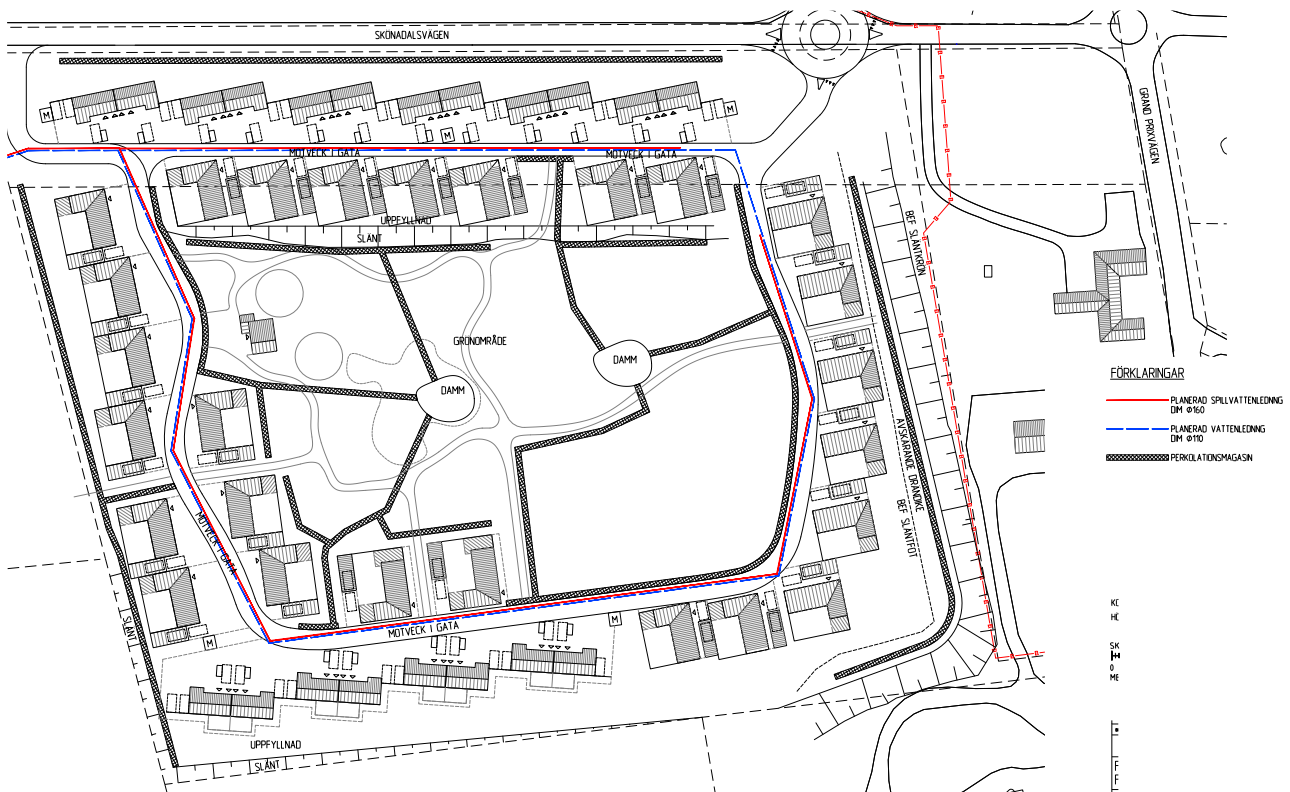


COWI



COWI





Dagvattenhantering enligt VA-utredning. Röd linje visar planerad spillvattenledning med dim. Ø160, sträckad linje visar planerad vattenledning dim. Ø110, och kryssad linje visar perkolationsmagasin.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En förbindelsepunkt för vatten och spillvatten förläggs i den nordvästra delen av planområdet. Ledningar från förbindelsepunkten ansluts till Kävlinge kommuns befintliga ledningsnät vid korsningen Skönadalsvägen - Hermelinsvägen. Spillvattenledningar kan anslutas med självfall.

Erforderliga brandposter byggs. En gemensamhetsanläggning inrättas för brandposterna och för gemensamma VA-ledningar inom området med berörda fastighetsägare som delägare. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening bildas. En kommunal brandpost anordnas utanför området.

Efter utbyggnad av, och anslutning till, det kommunala ren- och spillvattennätet kommer kommunens verksamhetsområde för ren- och spillvatten utökas till att omfatta området.

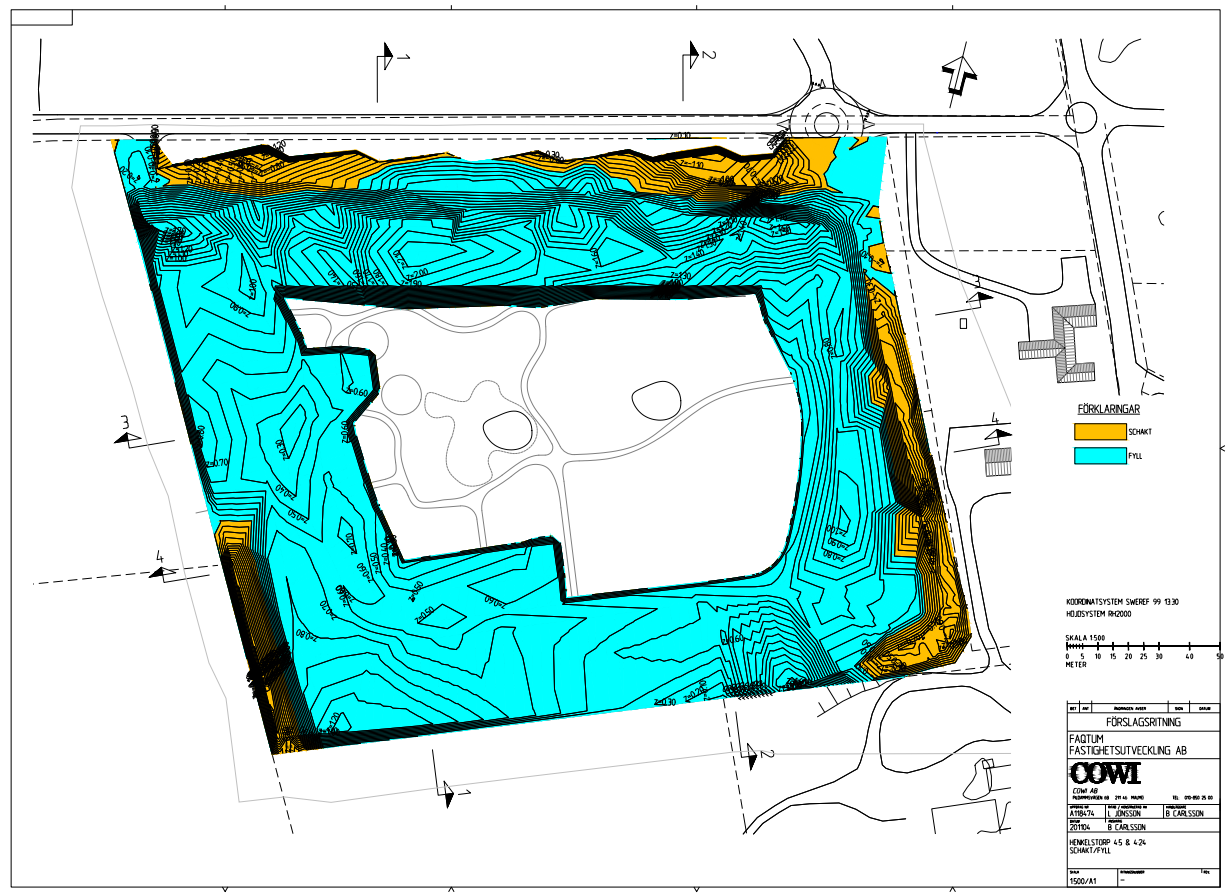
Dagvatten

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dag- och dräneringsvatten skall hanteras inom området. Genom inrättande av dagvattendammar

inom gröningen tas dagvattnet om hand inom planområdet. För drift och underhåll av dammarna inrättas en gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter inom planområdet och vissa ledningar till dagvattendammarna tryggas genom officialservitut.

Skyfall och hundraårsregn

Översiktliga beräkningar har utförts med ett regn med en återkomsttid av 10 år och intensiteten 10 minuter samt en skyfallsberäkning med återkomsttiden 100 år. Beräkningar är utförda enligt Svenskt Vatten publikationer P 104 och P 110. Under kapitlet "Förutsättningar och förändringar" redovisas - efter erforderliga uppfyllnader/schaktningar - dels ny höjdsättning av planområdet med halvmeterskurvor - se sidan 16, dels en redovisning av erforderlig uppfyllnad/schaktning inom området, sidan 25. Av dessa presentationer framgår att den centrala gröningen kommer att omslutas av mark som har en marknivå som är mer än 2 decimeter högre än den marknivå som gröningen har. Beräkningar enligt Gilbert Svenssons program kräver ett omhändertagande av totalt 2600 m³.



Schakt och fyllnad av mark. Gult område visar schakt, blått område visar fyll.

Om gröningens hela avgränsade area om cirka 12 750 m² skulle tas i anspråk för omhändertagandet, skulle en vattennivå om drygt 20 cm erhållas inom detta område. Då har ej perkulationsmagasinens volymer om 1 500 m³ och dammarnas volymer om 600 m³ beaktats. Om endast perkulationsmagasinens och dammarnas volymer beaktas, finns en underkapacitet om 500 m³. Vid en vattennivå om knappt 4 cm inom gröningen kan denna vattenmängd hanteras. Vid båda dessa antaganden har vid beräkningarna inte beaktats den buffert som sandlagret, beläget mellan grundvattennivån och marknivån, utgör. En vattennivå om 3 dm ovan gröningens marknivå motsvarar + 11,1 m. I den sydvästra delen av bebyggelseområdet krävs en nivå om + 11,6 m för FG. Planerad justering av marknivå inom planområdet tillsammans med anläggandet av perkulationsmagasin och dammar kommer väl att klara dimensionerande regn.

El och energi

Eldragning kommer att göras från den befintliga nätstationen vid Grand Prixvägen och till planområdets sydöstra del. Elledningarna

förläggs i övrigt i gatumark. Nätstationens kapacitet är tillräcklig för tänkt bebyggelse.

Tele och internet

Föreslagen bebyggelse kan försörjas vid nätstation norr om Skönadalsvägen. Ledningar dras i gatumark.

Avfall

Kedjehusen och radhusen löser sin sophantering med separata sopkärl till varje bostad. De sex tvåplanshusen i norr löser sin sophantering med gemensamma sophus längs med lokalgatan. Gemensamhetshuset löser sin sophantering i anslutning till byggnaden. Det är viktigt att det vid utformningen av bostäderna ges utrymme för sopkärl med såväl hushållssopor som källsortering. Hushållssopor och ytterligare källsortering samt hantering med fyrfackskärl, kan aktualiseras i framtiden.

Sysav sköter sophantering och återvinningen i Kävlinge kommun.

Ledningsomläggning

Ledningar behöver inte flyttas till följd av detaljplanens genomförande.



Slänt åt väster i planområdet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Idag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

Luftkvalitet

MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Kontroll av luftkvaliteten för bland annat Kävlinge kommun har genomförts inom ramen för samverkansprojektet Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, (Årsrapport, Malmö stad, Kävlinge kommun, Luftvårdsförbundet, 2018). I rapporten redovisas att halterna i bland annat Löddeköpinge ligger långt under miljökvalitetsnormen.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär, bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Grundvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Planområdet omfattas av områdesskydd enligt vattendirektivet för dricksvatten-grundvatten för Alnarpströmmen och SV Skånes kalkstenar.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

Miljömål

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljökvalitetsmål och tjugofyra etappmål. Det miljökvalitetsmål som främst berörs av planförslaget är det om god bebyggd miljö och rikt växt- och djurliv. Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Hur vi bor och lever påverkar miljön på många sätt, exempelvis när vi värmer våra bostäder, reser till arbete och fritidsaktiviteter eller sorterar vårt avfall. Planförslaget uppfyller målet genom att möjliggöra för god bebyggd miljö där stora möjligheter finns för skapande av sociala, miljömässiga och ekonomiskt hållbara lösningar. Den balansering och de kompensationsåtgärder som ska genomföras för att i hög grad bibehålla de naturvärden som finns inom planområdet

innebär ett bibehållande av den biologiska mångfalden. Vid byggandet av bostäderna inom området är syftet att uppfylla målen enligt miljömärkning Svanen.

Men bestämmelserna kring riksintressen och kustzon ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Enligt förarbetena till miljöbalken avses uttrycket "utveckling av befintliga tätorter" bland annat förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling och förändringar i bostadsstandard. Enligt SCB definieras en tätort som ett tätbebyggt område med minst 300 invånare. Begreppet tätort bör enligt Boverket vara tätorter som historiskt betraktas som tätorter vid naturresurslagens tillkomst, det vill säga 1987.

Ekologiska konsekvenser

De ekologiska konsekvenserna förutses balanseras med åtgärder som närmare beskrivs under rubriken "Förutsättningar och förändringar". Se även bilaga Balansering och kompensations-åtgärder, Erik Skärbäck, 2020-05-05.

Sociala konsekvenser

Den nya bebyggelsen föreslås tillföra seniorboende, radhus och mindre bostäder/bokaler som bidrar till en blandad befolkningssammansättning i närområdet. Dessutom bidrar tillskottet av seniorboende till att andra bostäder friställs genom flyttkedjor. Detta i överrensstämmelse med FÖP:en.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn bör kunna få en bra uppväxtmiljö med lekytor, stora grönytor, många kamrater och med säker passage till skolor, förskolor och annan service. I planområdets nordvästra del, invid det gemensamma huset föreslås en naturlekplats. Lekplatsens placering gör den tillgänglig för barn inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Nya lokalgator ska anläggas som ansluter till den befintliga Skönadalsvägen.

El, tele och bredband ansluts till befintliga stationer i området.

Vem som står som ekonomiskt ansvarig för de olika åtgärderna redovisas nedan.

Strategisk miljöbedömning

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken samt plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Grad av miljöpåverkan

Behovet av skydd och bevarande av hedblomster analyseras i bilagan Balansering och kompensationsåtgärder, Erik Skärbäck, 2020-05-05. Åtgärder föreslås för bibehållande och utveckling av värdefulla biotoper i takt med utbyggnader och förändrad markanvändning från hästverksamhet till boende.

Vid exploatering av planområdet bör naturvärdefrågan viktas högt. Exploateringen av planområdet påverkar naturen som är i en viktig korridor i landskapet. Enligt utredningen avseende kompensationsåtgärder utförd av Erik Skärbäck är det fullt möjligt att behålla områdets innehåll av existerande växter.

Torrängar, som Sandgräsheden, svarar generellt bra på restaurering och återetablering. Därför är det realistiskt att man vid exploatering av planområdet skulle kunna kompensera ytorna inom området och på intilliggande platser. Den sammanhängande sandiga jordmånen gör att det finns goda förutsättningar för kompensation i och i närheten av planområdet. De sydvända och vindskyddade slänterna inom planområdet verkar vara särpräglade egenskaper för det höga naturvärdet. Kompensationsåtgärder där de mikroklimatiska förutsättningarna återetableras, är en förutsättning. Själva kompensationen skulle behöva ske både inom själva planområdet, men även i angränsande områden. På så sätt skapas en korridor mellan de olika naturområdena i närheten. Se beskrivning av kompensationsåtgärder under rubriken "Genomförande av detaljplanen".

Med tanke på det sociala och demografiska värde en ny bostadsbebyggelse skulle få, bör åtgärder vidtas kring naturvärdefrågan som säkerställer naturvärdernas fortlevnad inom Ålstorp-Hofterup.

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 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

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.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna är vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen under tredje kvartalet 2021. Enskilt huvudmannaskap ska gälla för de allmänna platserna.

Huvudmannaskap

Exploatören har ansvar för utbyggnad inom kvartersmark och allmän platsmark. Generellt i Hofterup gäller enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan beställaren och kommunen. Föreliggande plan anses vara i enlighet med denna.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören/fastighetsägaren och kommunen innan detaljplanens antagande. Avtalet ska godkännas senast i samband med att detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet av exploateringen samt övriga samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren. Även genomförandet av kompensationsåtgärder ska regleras i avtalet.

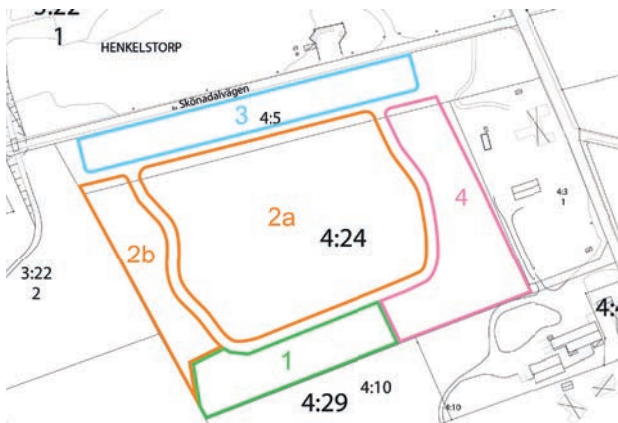
ALLMÄN PLATS

Enskilt huvudmannaskap ska gälla för de allmänna platserna. De gator och allmänna parkeringar som ingår i planområdet ska utgöra allmän platsmark och en gemensamhetsanläggning inrättas för gatumarken alternativt att bostadsfastigheterna får inträde i bestående samfällighet, Hofterups vägförening.

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.



Ändrade fastighetsgränser



Avstyckning från Henkelstorp 4:5

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Del av Henkelstorp 4:24 som ingår i exploateringsområdet överförs genom fastighetsreglering till Henkelstorp 4:5. Vid fastighetsregleringen överförs även ett område till bostadsfastigheten Henkelstorp 4:3 (markområdet norr om 4:3). Efter denna fastighetsreglering motsvarar Henkelstorp 4:5 exploateringsområdet. En etappindelning av genomförandet avses och 4 exploateringsfastigheter bildas därför genom avstyckning. I framtiden kan området avstyckas till fler tomter om detta är mer fördelaktigt för utvecklingen av området. Efter avstyckningen motsvaras stamfastigheten av allmän platsmark och mark för "tillfartsgata". Fastighetsbildningsåtgärderna framgår av kartor och tabell nedan.

Övriga fastighetsbildningsåtgärder är:
Officialservitut för EONs ledningar inom området,
Officialservitut för vissa ledningar till dammarna,

- Inrättande av gemensamhetsanläggningar för: Allmän platsmark (gator) och "tillfartsgata" alternativt att inträde sker till Hofterups vägförening,
- Gemensamma VA-ledningar inom området
- Dagvattendammarna

Fastighet	Område	Areal m ² (ca)
FASTIGHETSREGLERING		
Henkelstorp 4:24		
avstår till Henkelstorp 4:3	1	-415
avstår till Henkelstorp 4:5	2	-36 300
erhåller från Henkelstorp 4:5	3	2 500
avstår till Henkelstorp 4:3	4	-385
Areal efter fastighetsreglering		2 500
Henkelstorp 4:5		
erhåller från Henkelstorp 4:24	2	36 300
avstår till Henkelstorp 4:24	3	-2 500
Areal efter fastighetsreglering		43 670
Avstyckning från Henkelstorp 4:5		
Ettapp 1		4 490
Ettapp 2, två områden		23 780
Ettapp 3		5 020
Ettapp 4		8 050
Areal efter avstyckning (restyta)		2 330

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning och kostnader

Exploatören är markägare. Exploatören ska kontakta huvudmän för eldistribution innan marken påbörjas för markering av ledningar.

Ansvaret och kostnaderna för genomförande av detta planförslag fördelas enligt följande:

Kävlinge kommun

- Utbyggnad av VA-nät fram till en förbindelsepunkt i områdets nordvästra del.

Exploator / fastighetsägare

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar i enlighet med rutiner för byggherredriven planprocess.
- Övriga åtgärder vid genomförandet inom planområdet.
- Ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Utbyggnad av VA-nät fram till en förbindelsepunkt i områdets nordvästra del.
- Utbyggnad av elledningar, tele- och bredbandskablar.

Genomförande- och driftskostnader

Exploatören/fastighetsägaren svarar för samtliga genomförandekostnader.

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren enligt gällande planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

Inlösen, ersättning

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

Allmän platsmark i detaljplanen omfattar endast gatumark med enskilt huvudmannaskap. Antingen inrättas en gemensamhetsanläggning för gatumarken eller att bostadsfastigheterna får inträde i i bestående samfällighet, Hoftersups vägförening.

Någon inlösen med stöd av 6 kap 13 § PBL är inte aktuell.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Gunilla Svensson Arkitektkontor genom Gunilla Svensson, Stina Candefors Stæhr, Julia Madsen och Lukas Annermarken.

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Anders Nilsson, konsult
Planarkitekt: Joacim Dahlberg
Exploateringsingenjör: Erika Persson
Naturvårdsstrateg: Patrik Lund
Bygglovsarkitekt: Amra Caplja
Trafikplanerare: Alf Lundberg
VA-ingenjör: Alexandra Malm
Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Elisabeth Kron

100%
välkommen!

Upprättad av Strategiska enheten
Kävlinge kommun
2020-12-17
