



Detaljplan för del av Kävlinge 36:7 i Kävlinge, Kävlinge kommun

UPPRÄTTAD: 2018-05-22

Diariennr: KS 2018/11

Aktnr: 1261-P2019/1

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom 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:	2016-09-14
Start av plan:	2016-10-11
Samrådsbeslut:	2017-08-29
Granskningsbeslut:	2018-05-31
Godkännande PU:	2018-09-05
Antagande KS:	2018-09-19
Lagakraft:	2018-10-25

PU = planutskott

KS = kommunstyrelsen

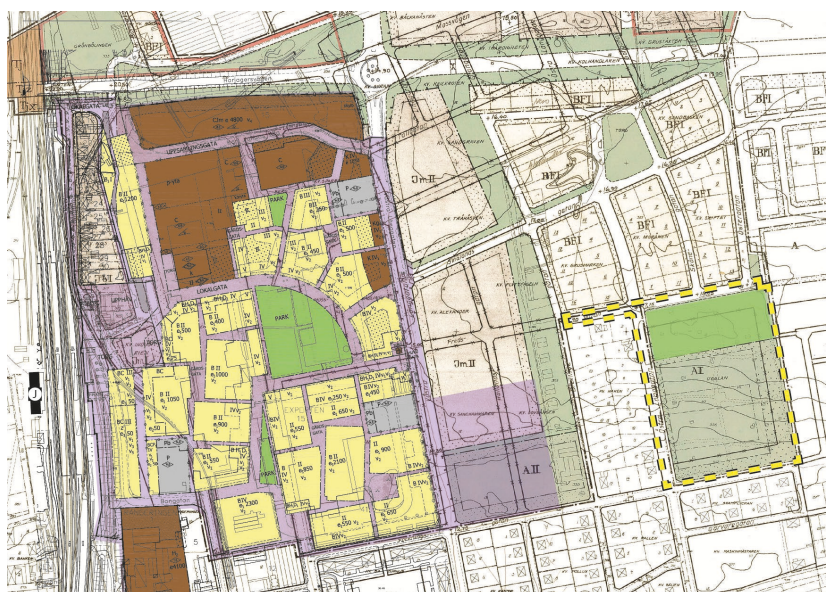
Innehållsförteckning

INLEDNING.....	4
Sammanfattning	4
Handlingar	4
Förfarande	4
MILJÖBEDÖMNING.....	5
Behovsbedömningens ställningstagande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planer	5
Riksintressen	6
Regionalt kulturmiljöprogram.....	7
Dagvattenpolicy.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER.....	7
Läge, storlek och markägförhållanden	8
Pågående markanvändning	8
Geotekniska förhållanden	11
Grönstruktur.....	11
Fornlämningar	12
Bebyggelse	12
Trafik	14
Teknisk försörjning	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
Organisatoriska frågor	17
Avtal	17
Huvudmannaskap.....	17
Ansvarsfördelning.....	18
Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	18

INLEDNING

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att bekräfta koloniområdets användning idag och säkerställa det för framtiden. Området har en lång kontinuitet som grönområde i tätorten och finns planlagt redan 1915. Det har använts som koloniområde sedan 1954 och har ett strategiskt bra läge för invånare i de östra, centrala delarna av samhället. Området möjliggör tillgång till trädgård/odling för invånare bosatta i närheten, t ex för kommuninvånare bosatta i de flerbostadshus som är under produktion väster om koloniområdet.



Nybyggnadsområden (lila) i relation till planområdet, gul streckad linje

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Utlåtande efter samråd

Förfarande

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vidare bedöms förslaget till detaljplan inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande

Detaljplanechef: Jimmie Simonsen

Planarkitekt: Pernilla Andersson

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Kontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Behovsbedömningens ställningstagande

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts: Genomförande av planförslaget påverkar inte markanvändningsmål. Genomförande av planförslaget innebär ingen negativ påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Sammantagande är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

Översiktsplan

Det finns inga ställningstagande i översiktsplanen gällande detta område.

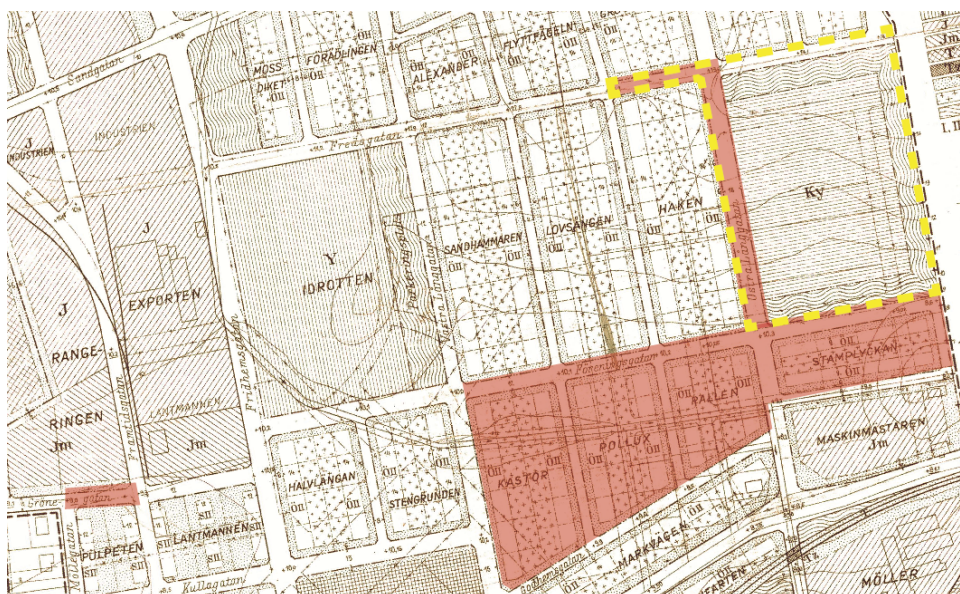
Gällande detaljplan

Planområdet berör två olika stadsplaner som upprättades 1939 samt 1966. Gällande stadsplaner reglerar användning för gata, park och allmänt ändamål.



Planområdet (gul linje) påverkar två gällande detaljplaner (vänster och höger om röd linje)

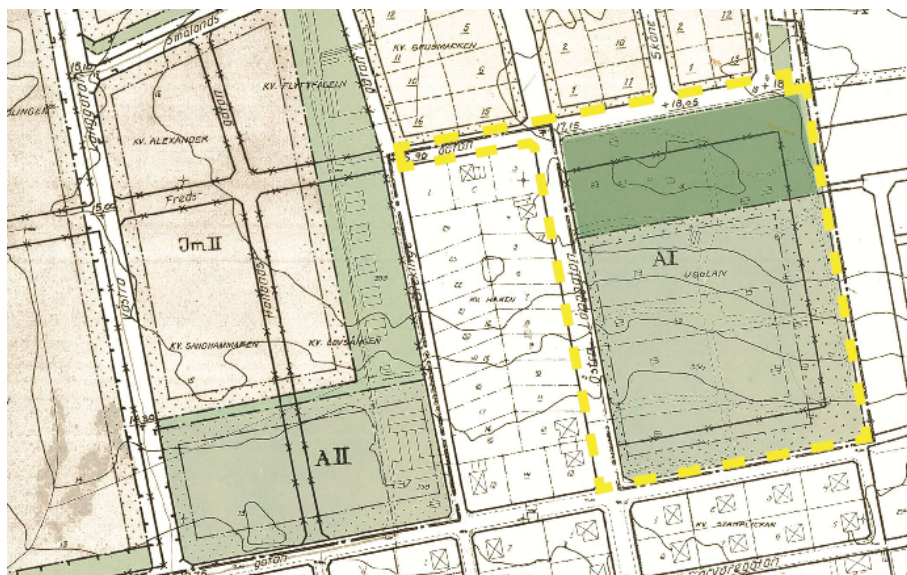
Gatemarken i västra delen av planen tillhör stadsplan från 1939, 12-KÅK-184. Gatan föreslås ingå i planförslaget för att släcka ut den del av den gamla stadsplanen som ligger i anslutning till Östra koloniområdet.



Stadsplan från 1939 (12-KÅK-184) med kvarvarande gällande detaljplan (rött område)

I stadsplan från 1939 var aktuell yta planlagd som område för kyrkligt- och begravningsändamål. Denna markanvändning blev aldrig verkställd.

Största delen av planområdet är planlagt i stadsplan 12-KÅK-424 från 1966. Ytan har två skilda markanvändningar; norra delen är allmänplatsmark (park) och södra delen av planområdet är kvartersmark (Allmänt ändamål) där hus får uppföras till en byggnadshöjd av högst 4,5 m.

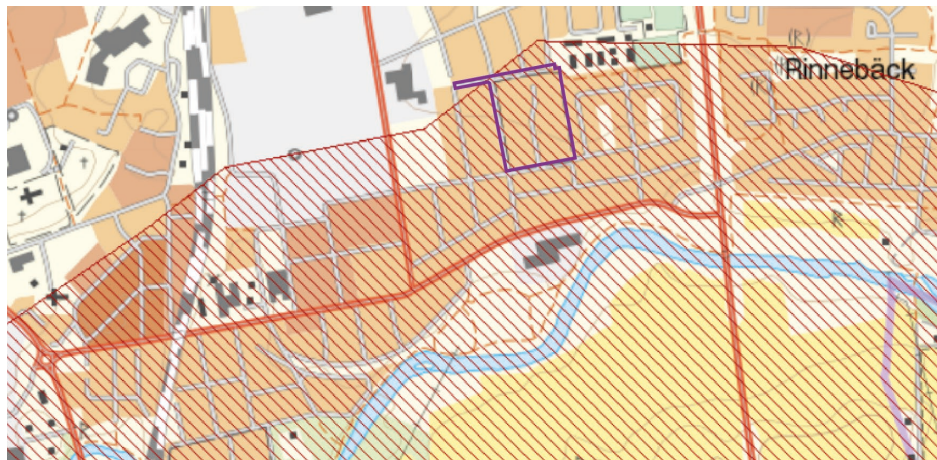


Stadsplan från 1966 (12-KÅK-424), planförslaget omfattning (gul linje)

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av aktuellt planförslag.

Regionalt kulturmiljöprogram



Kulturmiljöstråk – Kävlinge å markerat med skrafferat område. Planområde markerat i lila färg

Kulturmiljöstråk – Kävlinge å

Planen ligger inom ett regionalt kulturmiljöstråk – Kävlinge å. Interesseområdet utgörs av Kävlingeåns sankastrandängar som utnyttjades för bete under mycket lång tid. Det är av stort värde att denna hävd fortgår. Därtill finns flera anläggningar som visar hur vattenkraften utnyttjats för olika processer och i de flesta fall varit direkt avgörande för verksamhetens lokalisering. Detta gäller särskilt de vattendrivna kvarnarna och de tidiga industrisamhällena. Verksamheter direkt relaterade till Kävlingeån har ett särskilt värde i detta sammanhang och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet.

Då planförslaget inte berör verksamheter inom kulturmiljöstråk Kävlingeån bedöms förslaget inte skada kulturmiljön kring Kävlinge å.

Dagvattenpolicy

Beskrivning av dagvattenpolicy

Kävlinge kommun har en ny dagvattenpolicy beslutad i kommunfullmäktige 2016-09-12. I den förespråkas att förebygga översvämningar, möta klimatförändringar samt att begränsa flödes- och föroreningsbelastningen på våra recipienter. Ett ökat hårdgörande av yta medför en mindre storlek på avrinningsyta. Därför är det av vikt att reglera hur mycket byggnation det får finnas på ytor när det inte finns möjlighet till fördröjningsdammar. Den totala tomtytan för kolonilotterna är ca 19 000 kvm. Att bebygga kolonilotterna med 30 kvm per tomt innebär en exploatering på 9 % av marken. Framtida dagvattenhantering är tryggad av en så låg exploatering. Ett eventuellt hårdgörande av delar av tomterna med plattläggning kommer inte heller att vålla problem.

Planförslagets begränsning i byggrätt gör det möjligt att följa dagvattenpolicyn.

FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER

Detaljplanen syftar till att bekräfta koloniområdets användning idag och säkerställa det för framtiden.

Förslaget innehåller:

- Kvartersmark för koloniområde
- Allmän plats PARK
- Befintlig gatumark

Förslaget innebär en ändrad markanvändning från Allmänt ändamål till quartersmark med användning koloniområde med två olika förutsättningar, L₁ och L₂. Skillnaden utgörs av att L₁ består av lotter med möjlighet att uppföra kolonistuga, medan L₂ utgörs av yta för odlingslott utan stuga. Syftet med att säkerställa att det finns olika slags lotter är att möjliggöra för alla kommuninvånare, oavsett inkomst, att ha en lott att odla. I planområdet har också skapats en användning C₁, samlingslokal, kiosk, för att möjliggöra enklare former av försäljning t ex av egen produktion och/eller kioskverksamhet under sommarmånaderna. I koloniområdets norra del bevaras parkyta för att möjliggöra en bättre placering av cykelstråk längs Fredsgatan. Längs koloniområdets östra sida skapas en parkyta för att knyta ihop de allmänna ytorna inom området och hindra bebyggande av kolonistugor i nära anslutning till befintliga villa-fastigheter.

Läge, storlek och markägförhållanden

Östra Koloniområdet är beläget centralt i Kävlinge, öster om järnvägen, några hundra meter från Stationsstaden. Planområdet omfattar 36 750 kvm varav koloniområdet 30 775 kvm. I norr avslutas planområdet av Fredsgatan, i väster av Östra Långgatan, i söder avgränsas området av Föreningsgatan och i öster av quartersmark för bostäder. Planområdet ligger på kommunalt ägd mark.



Ortofoto med plangräns (röd färg)

Pågående markanvändning

Planområdet har använts som koloniområde sedan 1954. Det är ett av två koloniområden i Kävlinge och det enda som är i kommunal regi. Området har en lång kontinuitet som grönområde i tätorten och finns planlagt redan 1915.



Planförslagets omfattning (gul linje) lagd på stadsplan från 1915 (12-KÅK-7)



Koloniområdet 1962, Strukturen för gångar fanns redan på 60-talet

Koloniområdet består av ett 60-tal arrendetomter i storlek 160 – 420 kvm. Ett medelvärde för tomtyta/lott ligger på 320 kvm. I områdets södra del (lott 45-60) varierar lotterna i storlek mellan 160-200 kvm, medan de norra (1-44, 61-63) har en storlek av 300-420 kvm. För att få rätt att bruka en kolonilott tecknas arrendeavtal med Kävlinge kommun medan eventuella kolonistugor är privat egendom. För att få bygga på sin lott krävs bygglov. Det finns toaletter i samlingslokal centralt belägen i området. Koloniområdet är tillgängligt för allmänheten och genomkorsas av promenadstigar. Ansvariga för skötsel och administration av området är från och med våren 2017 avdelningen för Gata/park i kommunen i överenskommelse med koloniföreningen.

Kolonilottskarta Östra koloniområdet med befintliga hus och vegetation, 2017.



Östra koloniområde; större kolonilotter nr 1-44, 61-63

Mindre lotter; nr 45-60

I koloniområdets offentliga ytor finns lönnar som vuxit sig stora i områdets södra och norra del. I norr finns även någon enstaka ek. Längs mittvägen in i området finns blandbuskage med arter som syrén, hassel, try, spirea, forsythia och rosor. Längs södra och östra sidan finns även björk, hägg och fläder samt mindre lönnar vid ett dike innanför avenbokshäcken i söder. I områdets nordöstra del finns en öppen gräsyta (se kolonilottskarta s 10).



Exempel på vegetation i koloniområdet

Kolonilotterna är rikt bevuxna med olika sorters prydnadsväxter samt nyttoväxter. Tomterna är åtskilda av staket eller häckar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I området finns stor variation på kolonistugor. De varierar i utformning från mycket små redskapsskjul till större stugor om 15-20 kvm. I tillägg till stugan finns ofta ett skärmtak som ibland är mer eller mindre integrerat med byggnaden. En del skärmtak är helt försedda med skjutdörrar som på så vis utökar stugans yta med flera kvadratmeter. På en del kolonilotter finns flera byggnader; stuga, redskapsbod samt växthus, på andra ingen byggnation alls. En del lotter är mer eller mindre obrukade och andra är mycket välskötta. I södra delen av området (lotter 45-60) är lotterna mindre till ytan och det finns mindre andel bebyggelse, medan det i norr är större andel byggnation.



Exempel på bebyggelse

Tidigare bygglagsregler för området

För kolonister som sökt bygglov 2004 och framåt har bebyggelseregler i arrendeavtalet gällt (se kursiv text nedan). Några kolonister har nekats bygglov eftersom de velat bebygga med mer än 20 kvm.

Maximal sammanlagd byggnadsarea ej större än 20 kvm per kolonilott. (i byggnadsarea ingår även exempelvis skärmtak, fristående växthus mm). Nybyggnation minst 2,0 meter från kolonilotts gräns och 4,5 meter från fastighetsgräns. (Där kolonilotts gräns sammanfaller med fastighetsgräns skall minsta avstånd vara 4,5 meter). Högsta totalhöjd 3,0 meter och byggnadshöjd 2,4 meter.

Efter mätningar i flygfoto över området kan konstateras att nästan hälften av alla kolonilotter är bebyggda med mer än 20 kvm i maximal sammanlagd byggnadsarea.

Bebyggelseförslag

Planförslaget innebär att kolonistugor får ha en maximal byggnadsarea om 20 kvm. I tillägg till stuga får det byggas skärmtak, fristående växthus eller redskapsbod om totalt 10 kvm. Byggnader ska uppföras minst 2,0 meter från lottgräns. För att säkerställa att kolonistugor inte uppförs nära villor i öster samt för att knyta ihop allmänna ytor har 8 meter parkmark förlagts längs koloniområdets östsida. Stugor ska byggas med ett minsta inbördes avstånd om 8 meter för att klara gällande brandföreskrifter. Ska byggnader ligga närmre än detta säkerhetsavstånd ställs högre materialkrav på väggar samt fönster enligt BBR 5:611. För att uppföra kolonistuga krävs bygglövsansökan.

Samlingslokalen centralt belägen i koloniområdet föreslås få egen användning som samlingslokal, kiosk för att möjliggöra försäljning av grödor under säsongen eller som kiosk vid evenemang som midsommar alternativt t ex kiosk under sommarhalvåret.

Byggrättens storlek

Förslaget innebär att byggrätten fördelas olika beroende på tomtstorlek i koloniområdet. L₁, Kolonilotter 1-44 och 61-63 med tomtyta mellan 300-400 kvm får bebyggas med max 30 kvm (se kolonilottskarta s 10). Av dessa kolonilotter är ca 1/3 redan bebyggda med mer än 25 kvm och nästan 1/5 bebyggda med mer än 30 kvm. Förslaget innebär således en viss anpassning till gällande byggnation inom området.

L₂, lotterna 45-60 föreslås som odlingslotter där endast redskapsbod om max 5 kvm får byggas (se kolonilottskarta s 10). Dessa lotter (160-200 kvm) har en mindre tomtyta än övriga och är därför lämpliga som odlingslotter. De är idag försedda med ingen eller ringa mängd bebyggelse. Att bevara en del av koloniområdet som odlingslotter möjliggör ett enklare sätt att odla då dessa lotter inte kräver någon investering mer än arrende. För någon kolonilott innebär förslaget en begränsning i byggrätt genom att det inte kommer att kunna byggas någon ny stuga på lotten, då den föreslås gälla som odlingslott.

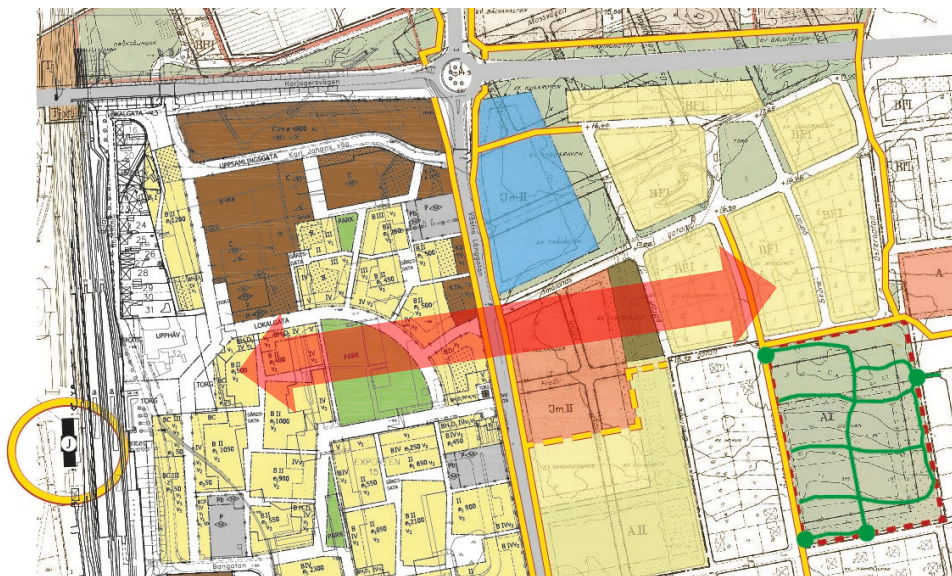
Bebyggelsehöjder

Förslaget innebär att högsta totalhöjd 3,0 meter och byggnadshöjd 2,4 meter ska gälla inom koloniområdet. Denna höjd är en standard som hustillverkare praktiserar och bedöms därför vara en norm som är tillämpbar. I något exempel finns kolonistuga som byggts med större höjd än 3,0 meter inom området, men denna höjd bedöms vara för hög för att utgöra standard. Kolonilotterna är små till sin storlek och byggnader med större höjd skuggar grannlotterna.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns behov av bättre förbindelse cykelväg i öst-västlig riktning i Kävlinge tätort (röd bred pil nedan). Cyklister österifrån behöver kopplas effektivt mot järnvägsstationen.



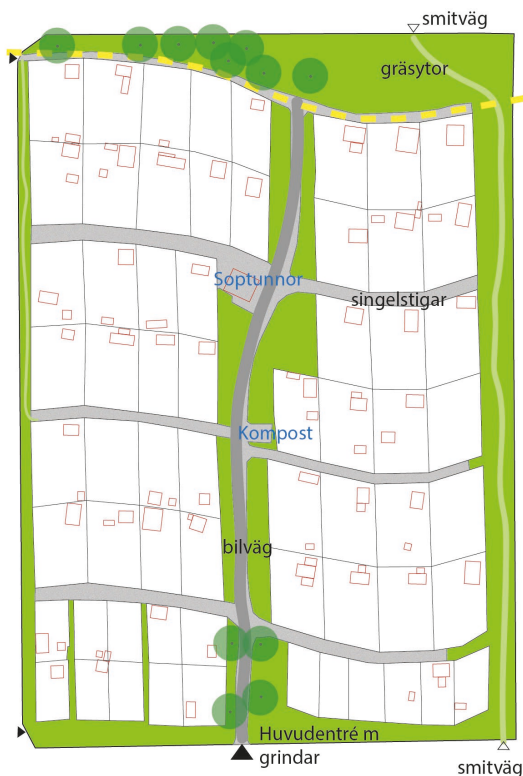
Befintliga cykelvägar i gul-rött, planlagd cykelväg mot Stationsstaden streckad linje. Koloniområdets stigar i grönt med möjliga anknätningsnoder gröna punkter

Tillgängligheten till Stationsstadens förskola via cykel samt trafiksituationen vid Rinnebäckskolan skulle kunna underlättas genom en bättre kopplad cykelväg. Fredsgatan används idag av både bussar och bilar för lämning av elever vilka utgör en trafikfara för cyklande elever.



Cykelvägar i anknötning till planområdet (gul heldragen linje visar befintlig cykelväg, streckad gul linje möjlig koppling västerut mot stationsstaden och stationen)

Det finns möjlighet att bygga en alternativ cykelväg genom koloniområdets norra del, antingen genom att använda och bygga på befintlig gångstig, eller genom att förskjuta avgränsande häck mellan koloniområde och Fredsgatan söderut för att skilja cykelvägen från Fredsgatan. För att möjliggöra alternativ för cykelvägar i koloniområdets norra del planläggs marken som PARK (norr om gul streckad linje nedan).



*Gång- och cykeltrafik genom koloniområdet.
Möjlig ny cykelväg gult streckad linje*

I koloniområdet är bilvägen placerad centralt med gångtrafik längs singelstigarna. Det går även att smita mellan kolonilotter och häck i öster samt delvis innanför häcken utmed Östra Långgatan (ljusgrön linje).

För att öka tillgängligheten för kommuninvånare att använda koloniområdet som promenadstråk behöver kringliggande häckar/buskage beskäras för att öppna upp bättre smitvägar så att singelstigarna inte utgör återvändsgränder.

Parkering

Nuvarande parkering sker längs bilvägen inne i området, samt utanför planområdet längs Föreningsgatan. Gatan är bred och det finns gott om plats att parkera utanför koloniområdet. Någon ytterligare parkering bedöms inte behövas.



Parkering inne på området, smitväg, samt bilväg och exempel på singelstigar

Teknisk försörjning



Ledningar inom planområdet

Vattenkran Koloniområdet

Inom planområdet finns spillvatten, dagvatten och vattenledningar. Ledningar ligger till övervägande del i gatan längs Föreningsgatan och Östra Långgatan. Längs Föreningsgatan är ledningarna förlagda i den föreslagna kvartersmarken i södra delen av koloniområdet. För att säkerställa tillgång till dessa ledningar föreslås ett fyra meter brett u-område i kvartersmarken längs södra delen av koloniområdet.

Vatten

Vatten tillhandahålls genom ett kransystem där vatten finns draget i singelstigarna och monterat på stolpar (se bild s 16). Vatten stängs av för säsongen den 15 oktober och släpps på igen den 15 mars. Kostnad för vatten debiteras året efter förbrukning och fördelas på koloniägarna efter storlek på lotterna.

Energiförsörjning

Energiförsörjning i form av el finns inte inom området för att undvika mer permanent uppehåll i kolonistugorna; solceller och andra alternativa källor till ström används.

Tele, kommunikation finns inte inom området.

Arrendesyn utförs 1-2 ggr/år, protokollförs och ligger till grund för varningar och uppsägningar.

Avfallshantering

Soptunna finns placerad vid samlingslokalen vid bilvägen. Komposterbart avfall finns på gjuten platta centralt placerad vid bilväg (se tomtkarta s 15). Renhållningen har övergått till Sysav sommaren 2017.

Skötsel

Skötsel av gemensamma ytor utförs av Gata/Park genom entreprenad.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor**Genomförandetid**

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

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Avtal

Kolonistugorna inom planområdet är privat egendom. Mellan kommunen och ägarna av uppförda kolonistugor finns arrendeavtal som reglerar markupplåtelsen. Kommunen upplåter fortsättningsvis mark för kolonilotter genom arrendeavtal.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för att område markerat med "u" hålls fritt.

Ekonomiska frågor

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av kommunen genom interndebitering.

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

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsägare

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildningsåtgärder

Fastigheten Kävlinge 36:7 ägs av Kävlinge kommun. Detaljplanen kräver ingen förändring av befintlig situation. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Ledningsrätt

I planområdets södra del, avsatt som kvartersmark, finns befintliga VA-ledningar. Allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" på plankartan, kan vid behov säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägaren ansvarar för och bekostar en eventuell ansökan om lantmäteriförrättning.

Tillhör detaljplan antagen av KS 2018-09-19

Laga kraft 2018-10-25

STRATEGISKA ENHETEN

Fredric Palm
Strategisk planeringschef

Pernilla Andersson
Planarkitekt