

Planbeskrivning

Samrådshandling	2016-07-26
Granskningshandling	2017-07-24
Reviderad	2017-11-03
Godkänd i miljö- och byggnadsnämnden	2017-11-16
Godkänd i kommunstyrelsen	2017-11-22
Antagen i kommunfullmäktige	2017-12-04
Laga kraft	2018-01-03

Planakt: 1261-P2018/1

DETALJPLAN FÖR DEL AV HENKELSTORP 6:6 I HOFTERUP, KÄVLINGE KOMMUN, utökat planförfarande

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta, bestämmelser, fastighetsförteckning samt föreliggande planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för ett nytt bostadskvarter. Projektet omfattar cirka 12-15 fastigheter beroende på tomtstorlek, som enligt planbestämmelse ska vara minst 600 m². I den norra gränsen föreslås ett gångstråk som ersättning för en befintlig stig som används som passage till naturområdena inklusive Järavallen väster om planområdet. Bostadshusen kan uppföras till 1 – 2 plan.

PLANDATA

Planområdet angränsar till Hermelinvägen och grupphusbebyggelse i öster, villabebyggelse i norr samt i övrigt till naturmark. Som framgår av kartan är området beläget nära förskola och skola.

Arealen uppgår till cirka 1,13 ha.

Marken, som utgörs av naturmark, ägs enskilt.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

Området redovisas inte i den kommuntäckande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010. Kommunen bedömer dock att då planen är av begränsad omfattning samt innebär ett tillskott av mindre fastigheter bör det ändå vara möjligt att pröva projektet i detaljplanläggning. HofterupÅlstorp utgörs huvudsakligen av stora bostäder på stora fastigheter varför det finns ett behov av den typ av mera småskaligt boende som föreliggande plan syftar till.

Planen ianspråktar vare sig jordbruksmark eller värdefull naturmark enligt kommunens naturvårdsplan.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljpanelagt. Angränsande detaljplan norr om planområdet har lagakraft-datum 2010-06-03 och detaljplanen för bostadsområdet öster om planområdet har lagakraftdatum 2000-07-10.

Planförfarande

Då området inte redovisas i översiktsplanen ska planprocessen följa reglerna för utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att samrådet kungörs för allmänheten i ortens dagstidningar samt kommer att efterföljas av ett ytterligare hörande av berörda sakägare, berörda myndigheter och andra berörda i ett granskningsförfarande.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Riksintressen mm

Området ingår i riksintresset för kustzon men planläggningen bedöms inte påverka detta i någon påtaglig bemärkelse då det är frågan om utveckling av befintlig tätort.

Vägtrafikbuller

Föreslagen bebyggelse innehåller bullerriktvärden enligt SFS (Svensk författningssamling) 2015:216.

Slutsatser

Utifrån redovisningen ovan bedömer kommunen att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmän service

Planområdet är beläget helt nära såväl förskola som grundskola F-6. Övrig service finns som närmast i Löddeköpinge som har ett synnerligen brett såväl allmänt som kommersiellt serviceutbud och också erbjuder cirka 1700 arbetstillfällen.

Gång- och cykelstråk

Förskola/skola nås via gen gång- och cykelstig. I övrigt finns en hel del stigar inom den angränsande naturmarken. Längs Landskronavägen finns separat cykelväg mellan Hofterup och Löddeköpinge.

Kollektivtrafik

Region Skåne och Skånetrafiken är huvudman och ansvarar samt finansierar kollektivtrafiken

i hela Skåne. Kommunen för en kontinuerlig diskussion med Skånetrafiken i syfte om att få så bra kollektivtrafikutbud för kommuninvånarna som möjligt. Skånetrafiken justerar och ändrar tidtabellerna för regionbussar en eller flera gånger per år.

I Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2016 definieras regional tillgänglighet som minst tio dagliga turer i vardera riktningen med en restid på max 60 minuter till tillväxtmotor respektive 45 min till regionala kärna. Lokal tillgänglighet definieras som minst tio dagliga turer i vardera riktning med en restid på maximalt 30 minuter till kommunhuvudort. Närmsta busshållplats är belägen vid Skönadalsvägen/Pulpetvägen cirka 500 meter från planområdet med 11 turer under 30 minuter från Löddeköpinge till busshållplats Pulpetvägen och 7 turer under 30 minuter från busshållplats Pulpetvägen till Löddeköpinge. Resan kan utökas till Lund som på 6 respektive 7 av turerna nås inom 60 minuter. Turtätheten följer inte helt de rekommendationer som anges i trafikförsörjningsprogrammet.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig markradonundersökning har utförts av Geoexperten i Skåne AB och redovisas i rapport daterad 2016-03-23.

Jordlagren utgörs överst av ca 0,3 m matjord (sandig matjord eller matjordshaltig sand). Matjorden följs av sand (mellansand) till mer än 4,0 m djup. I provtagningshålen hade det inte utbildats några vattenytor till som djupast 4,0 m. Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord alternativt i ny kontrollerad fyllning. Förekommande sand har gynnsamma egenskaper för infiltration/perkolation av dagvatten.

Eftersom undersökningen är av översiktlig karaktär ska varje enskilt byggobjekt föregås av en detaljundersökning som underlag för projektering och utförande av geokonstruktioner, dränering och markarbeten.

Markradon

Översiktlig markradonundersökning har utförts av Geoexperten i Skåne AB och redovisas i rapport daterad 2016-04-11. Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att det erfordras ett radonskyddat utförande.

Arkeologi

Det finns inga indikationer på fornlämningar i det kartmaterial länsstyrelsen tillhandahåller gällande kulturmiljö.

Vatten och avlopp

Kommunens verksamhetsområde för VA (renvatten och spillvatten) ska utvidgas att omfatta området. Då förutsättningarna för lokal infiltration generellt är mycket gynnsamma i Hoftorup pga den sandrika jorden ingår inte omhändertagande av dagvatten i verksamhetsområdet men ska omhändertas lokalt på respektive fastighet.

Befintliga va-ledningar för villorna norr om planområdet förutsätts flyttas till planerad allmän platsmark; GÅNG, medan nya ledningar för det planerade kvarteret placeras i bostadsgatan.

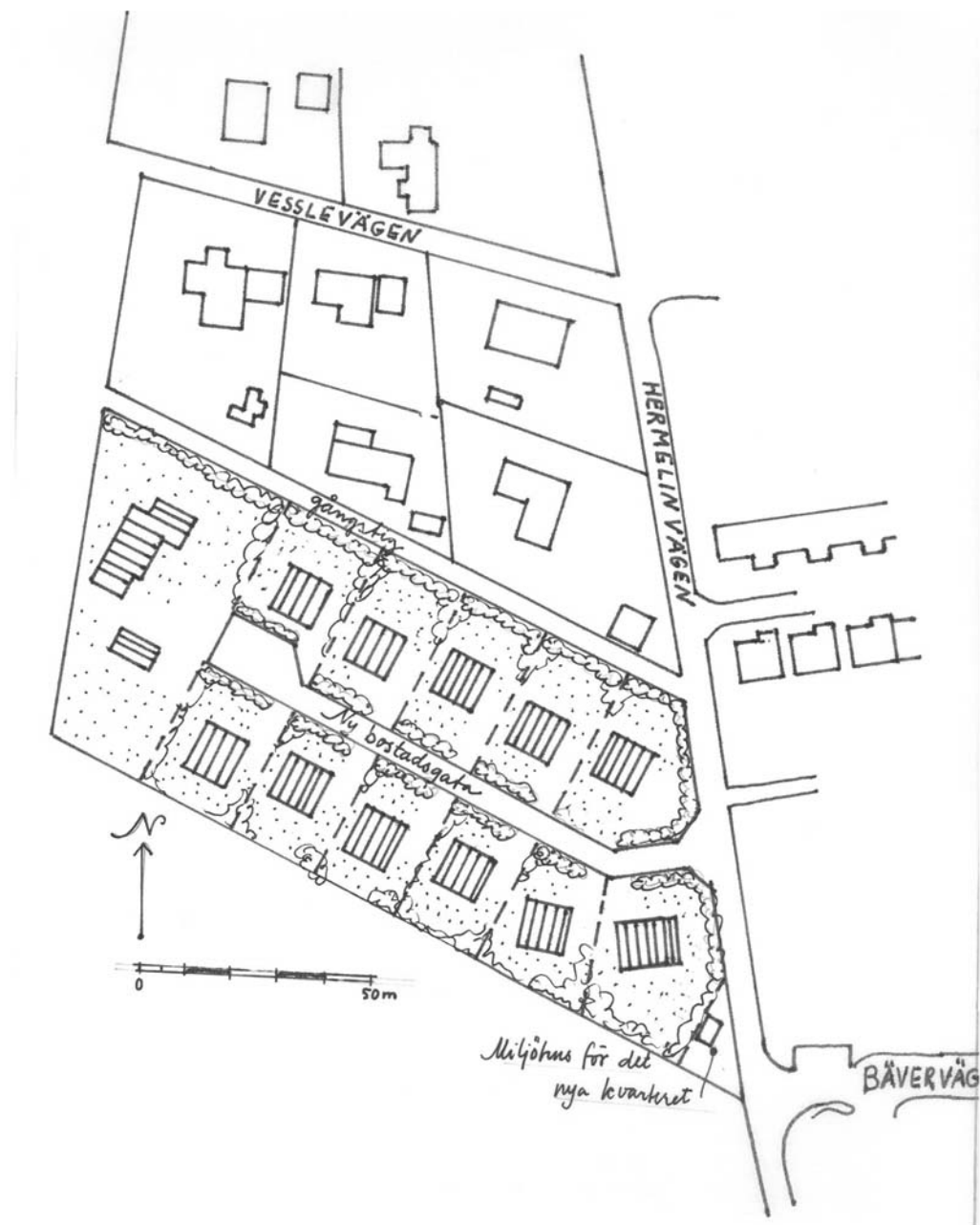


Bilden visar ledningsrätten för VA-ledningarna. Minskning av ledningsrätten kräver en lantmäteriåtgärd.

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas samlat för kvarteret i gemensamt miljöhus med källsortering i princip enligt illustration till planen. Trafiken på Hermelinvägen är mycket måttlig men ett cirka 1 meter brett stråk för gående från de planerade kvarteren till miljöhuset kan anordnas inom kvartersmarken längs vägen om det bedöms erforderligt.

FÖRSLAGET



Kvarteret kan enligt planbestämmelserna bebyggas med villor på minst 600 m² stora tomter fördelade kring en bostadsgata. Projektet avses dock initialt avslutas i väster med en större fastighet om cirka 2200 m².

Varje fastighet får bebyggas till 30 % av fastighetsarean, dock högst 300 m². Villorna kan uppföras med sadeltak till 1,5 plan eller med pulpettak. Bostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och två meter från gata.

Parkering anordnas på respektive bostadsfastighet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Planens genomförandetid föreslås till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Planavgift ska inte uttas i samband med bygglov då planen betalas genom planavtal.

Exploateringsavtal

De frågor angående genomförande av projektet som berör kommunen och som i huvudsak redovisas översiktligt nedan ska regleras i särskilt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören och ska godkännas av kommunen innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Huvudmannaskap allmän platsmark

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i Hofterup.

Huvudmannaskapet kan utgöras av en för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning eller utvidgning av befintlig samfällighet. Hermelinvägen ingår i Enighetens vägförening. De två vägarna som förbinder med GrandPrixvägen är Skönadalsvägen ingår i Hofterups vägförening samt Affärsvägen ingår i Enighetens vägförening.

Huvudmannaskapet avgörs vid lantmäteriförrättning som initieras av exploatören, som även ansvarar för kostnaderna i samband med förrättning och ev utvidgning av befintlig vägförening.

Inlösen av allmän platsmark

Angående inlösen av mark som i plan är utlagd som allmän platsmark gäller följande enligt PBL 14:15: "Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen inte är huvudman för, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet." Fastighetsägare som berörs av inlösen har rätt till ersättning, som bestäms enligt reglerna i expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter för allmän platsmark och kvartersmark för bostadsändamål bildas genom sedvanlig förrättning.

I samband härmed ska ett lämpligt delområde inklusive eventuellt skaft för gångtrafik avsättas som gemensamhetsanläggning för hushållsavfall i miljöhus. Eftersom placeringen på illustrationen är indikativa och kan ändras i samband med områdets detaljprojektering utläggs inte användningsbestämmelse "g" i planen. Erforderlig gemensamhetsanläggning, GA, förutsätts inrättas i samband med planens genomförande genom att de inom området bildade bostadsfastigheterna ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Kommunala frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet. Kommunens verksamhetsområde för VA; renvatten och spillvatten utökas att omfatta planområdet. Befintliga ledningar för spill och dagvatten ska flyttas till område med beteckning GÅNG. Gällande de kommunala nyttigheterna är kommunen byggherre och svarar för upphandling, byggledning och kontroll under entreprenadtiden i enlighet med LOU (Lagen om offentlig upphandling).

Utbyggnad av gata ska ske i samråd med och godkännande av kommunen.

Ledningar

Exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen.

El, bredband

E.ON Energidistribution AB är nätägare i Hofterup.

Området ska i samband med detaljprojektering förberedas för /utrustas med fiberoptik för bredband.

Räddning

Eventuella brandposter inom området dimensioneras enligt VAVnormen P-83. Bostadsgatan ska innehålla krav på räddningsväg enligt råd och anvisningen "Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd".

Jimmie Simonsen
Detaljplanechef