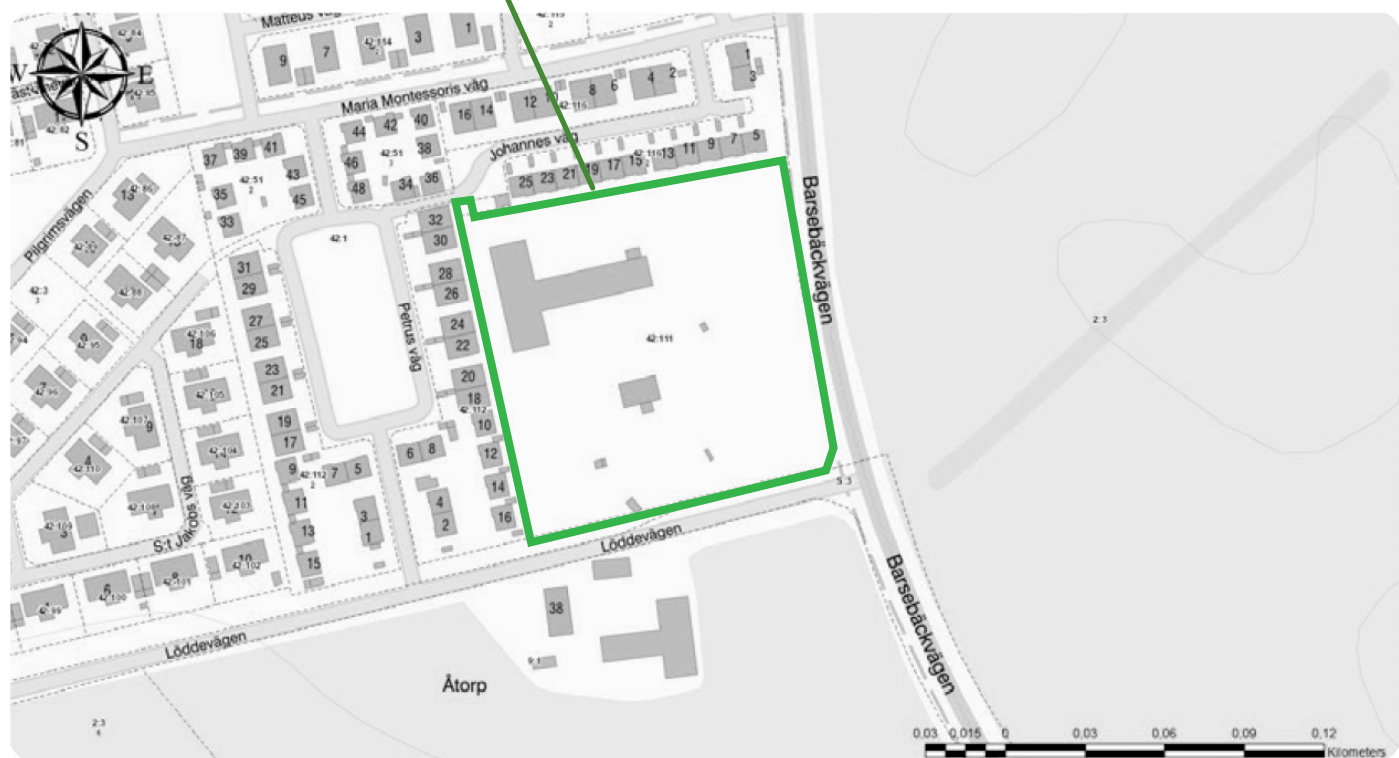
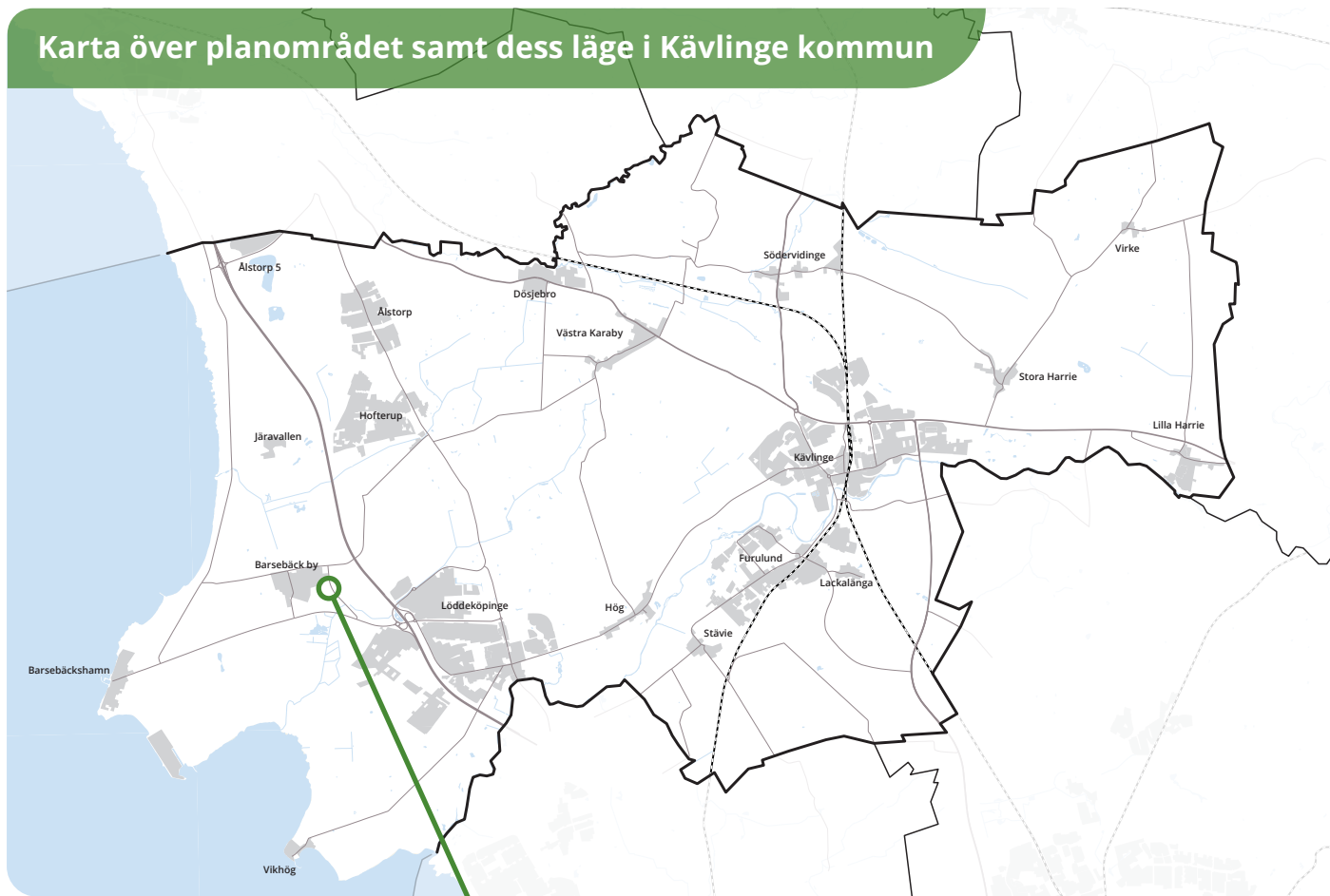


Detaljplan för Barsebäck 42:111 m.fl. i Barsebäcks by, Kävlinge kommun



Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun



Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen	4
Politiska beslut	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Aktuellt planområde	6
Förhållande till annan planering och lagstiftning	6
Aktuellt planförslag	7
Förutsättningar och förändringar	10
Strategisk miljöbedömning	22
Genomförande av detaljplanen	22

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 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.

POLITISKA BESLUT

Start av plan:	2018-10-17
Samrådsbeslut:	2020-12-02
Granskningsbeslut:	2021-12-03
Godkännande planutskott:	2022-09-13
Godkännande KS:	2022-11-16
Antagande KF:	2022-12-05 § 67
Lagakraft:	2023-03-10

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet pröva lämpligheten för bostäder, gång- och cykelväg, allmänna parkytor med dagvattenhantering. Förslagets intention är att skapa ett område som tar tillvara på platsens förutsättningar och den gröna miljö som finns idag, samtidigt som ny bebyggelse adderas med inspiration från tidigare bebyggelse på platsen. Syftet är att skapa ett område som smälter in i landskapet, samt skapar en god landskapsbild genom bebyggelsens utformning.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning (Sweco, 2020-11-18, 2021-11-25)
- VA- och dagvattenutredning (Sweco, 2020-11-20, 2022-05-05)
- Kulturmiljöanalys (WSP, 2020-10-09, 2021-11-09)
- Inventering groddjur (Ekoll AB, 2021)
- Trafikutredning (Sweco, 2020-11-17, 2021-11-08)
- Skuggstudie (Tengbom, 2021-11-18)
- Miljöteknisk markundersökning (Breccia, 2022-04-06)
- Geoteknisk undersökning (Geoexperten 2014-10-23)

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med utökat planförfarande. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2020:5).



AKTUELLT PLANOMRÅDE

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Barsebäcks by och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheterna Barsebäck 42:111 samt del av Barsebäck 42:1, 42:116, S:3 och 2:3 (1). Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i väst och norr, i öst av jordbruksmark och en gårdsmiljö i söder. Planområdets storlek är cirka 15 000 m² stort.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Huvuddelen av området utgörs av den före detta gårdsbebyggelsen till Barsebäcks boställe. Idag nyttjas gården som privatbostad innehållande ett bostadshus samt de före detta ekonomibyggnaderna som används som förråd och garage. Inom planområdet finns en större trädgård av parkkaraktär samt grusade uppställningsytor i anslutning till de tidigare ekonomibyggnaderna.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Barsebäck 42:111, privatägd.

Barsebäck 42:116, privatägd.

Barsebäck 2:3 (1), privatägd.

Barsebäck 42:1, kommunal gatufastighet.

Barsebäck S:3, vägsamfällighet.

FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN PLANERING OCH LAGSTIFTNING

PLANER

Översiktsplan

Området är inte utpekad som utbyggnadsområde i ÖP 2010. Aktuellt planförslag bedöms ingå i en naturlig utbyggnad av Barsebäcks by. Planområdet håller sig inom befintlig bystruktur, vägarna (Löddevägen och Barsebäcksvägen), och intill bebyggelse som tillkommit de senaste åren. Då området inte är utpekad i översiktsplanen planläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

Gällande detaljplan

För huvuddelen av området gäller detaljplan 1261-P292 från 2016. För den del av gällande detaljplan som föreslås ersättas av detta planförslag omfattas huvuddelen av kvartermark för bostäder med korsprickning. För den korsprickade marken anges att denna endast får bebyggas med komplementbyggnader. Planens genomförandetid har gått ut.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljö

Hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövärd M46 Barsebäck-Hofterup. Riksintresset är stort och omfattar såväl Barsebäcks by, Barsebäckshamn, Barsebäcks gods och strandremsan upp till Saxtorpsskogen. För vidare beskrivning och motivering till riksintresset se avsnitt Kulturmiljö.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom riksintresse för Högexploaterad kust. Kommunen anger i översiktsplanen, ÖP 2010, att kustzonen bör, utifrån det angivna syftet, definieras som området väster om E6.

Sammantaget bedöms planförslaget genomförande inte medföra någon betydande påverkan på berörda riksintressen.

Kävlinge kommun anser att föreslagen bebyggelse är en del av en naturlig tätortsutveckling av Barsebäcks by. Utbyggnad håller sig inom byns befintliga struktur, Barsebäcksvägen och Löddevägen skapar en naturlig avgränsning för Barsebäcks by idag. I orten finns grundläggande samhällsservice i form av skola, förskola och kollektivtrafik.

KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM

Förtättningsstrategi

Kommunens förtättningsstrategi "Förtättningsstrategi - Verktyg för värdeskapande stadsutveckling" 2017-08-30 syftar till att visa var och hur kommunen vill förtäta fram till 2035 på ett sätt som gör att den nya bebyggelsen bidrar till att skapa mervärden. Förtättningsstrategin ska också fungera som vägledning och inspiration för hur den nya bebyggelsen kan bidra till kommunens mål om en bättre och mer hållbar boendemiljö. Förtättningsstrategin är bland annat uppdelad i fyra delstrategier, där delstrategin "Bygg kollektivtrafikhärlastad" är särskilt relevant för utformningen av det aktuella området. För

delstrategin anges att "Småhusmarknaden är stark i kommunen. Genom att utveckla småhus nära kollektivtrafik och inom befintliga tätorter, och med en utformning som bidrar till intressanta gaturum, kan även småhusbebyggelsen bli ett verktyg för mervärdeskapande förtätning".

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".

Bostadsstrategi

Kommunens bostadsstrategi "Bostadsstrategi" 2017-09-11 anger riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Bostadsförsörjningen är ett av de allmänna intressen kommunen ska beakta i sin planering. För Barsebäck redovisas att samhället präglas av en större andel barnfamiljer, en något mindre andel äldre personer än kommunens genomsnitt samt relativt få unga mellan 25-29 år. I Barsebäck bor de flesta i småhus med äganderätt. Här finns några flerbostadshus och en mindre del av bostäderna är hyresrätter. Bostadsrätter saknas helt. Barsebäck har bussförbindelse med Landskrona och Malmö/Lund via Löddeköpinge och Kävlinge.

AKTUELLT PLANFÖRSLAG

Huvuddragen i förslaget innebär att nuvarande bostadshus, ekonomibyggnader samt tillhörande trädgård ersätts av cirka 55 bostäder i 2-2,5 våningar fördelade i friliggande småhus, kedjehus, parhus, samt mindre flerbostadshus.

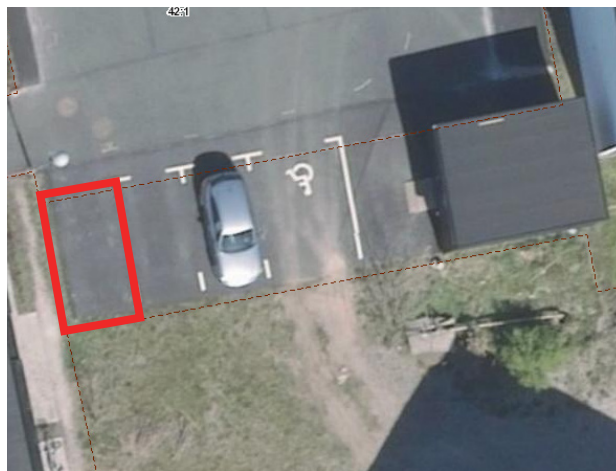
Kommunens vision är att skapa ett område som genom ny bebyggelse skapar en känsla av den gårdsmiljö som tidigare funnits på platsen. Placeringen av byggnader härkommer från placeringen av ekonomibyggnader på gården, den nya bebyggelsen placeras i en liknande T-formation.

Byggnadshöjden på planerade flerbostadshus begränsas till motsvarande 2,5 våningar för att inte skilja sig från höjden på befintliga byggnader inom gården.

Befintlig ekonomibyggnad har till viss del en röd fasad, vilket ska återkomma i ny bebyggelse. Fasaden ska vara röd för att återspegla den tidigare arkitekturen på platsen.

Planområdetsgränser går i väster i fastighetsgräns mot Barsebäck 42:112, i norr till fastighetsgräns mot Barsebäck 42:116, i öster följer gränsen befintlig cykelbana, och i söder är gränsen körbanekant på Löddevägen.

I förslaget blir fastigheten Barsebäck 42:116 som gränsar till planområdet av med en parkeringsplats som i denna detaljplan planläggs som allmän plats GCVÄG för att säkerställa ett allmänt stråk genom området. Denna ändring möjliggör även att avfall kan hämtas från områdets nordvästra hörn.





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 mark och vatten

Kvartersmark

B - Bostäder

Ytor för bostäder i olika former.

Allmän platsmark

PARK

Anlagt område som kräver skötsel. parkområdet är cirka 2250 kvadratmeter stort och ska användas för rekreation och fördröjning av dagvatten. En fördröjningsdamm om minst 353 kubikmeter behövs i parken för fördröjning av dagvatten.

GC-väg

En ny gång- och cykelväg längs Löddevägen ansluts till befintlig gång- och cykelväg längs Barsebäcksvägen. I planområdets västra gräns anläggs ett gång- och cykelstråk som skapar en nord-sydlig koppling och säkerställer fri passage genom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" - marken får inte förses med byggnad. Prickmarken markerar områden som inte får förses med byggnad. Prickmarken reglerar bland annat att ett avstånd hålls mellan befintlig bebyggelse och nytillkommande.

ö - marken får inte förses med byggnadsverk. Utmed Barsebäcksvägen ska ett byggnadsfritt avstånd hållas för trafiksäkerheten.

"Plusmark" - Komplementbyggnader så som miljöhus och förråd får uppföras på marken. Höjden begränsas till 4 meter nockhöjd. I anslutning till de planerade bostäderna i västra delen av planområdet finns möjlighet att uppföra komplement till huvudbyggnaden. En remsa om 2 meter möjliggör för olika typer av komplementbyggnader som kan behövas.

Höjd på byggnadsverk

h1- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen reglerar byggnadernas höjd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Denna bestämmelse behövs för att säkerställa att kommunen kan förlägga allmänna VA-ledningar inom kvartersmark.

Takvinkel

o1 - minsta takvinkel är angivet värde i grader. Mot Barsebäcksvägen och vid korsningen vid Löddevägen ska bebyggelsen utformas med sadeltak. Motivet är att bebyggelsen, särskilt från längre avstånd, ska harmoniera med landskapet och omkringliggande äldre bebyggelse som huvudsakligen har sadeltak.

Utnyttjandegrad

e1 - Största bruttoarea är angivet värde i m2. Bestämmelsen reglerar byggnadernas storlek.

Utformning

f1 - Endast en- och tvåbostadshus. Området som planeras i den östra delen är till för par- och kedjehus, och även friliggande hus,
f2 - Tak ska vara av rött, grått eller svart takmaterial. Tak mot väster och nordväst får förses med solpanelsanläggning. Utformningsbestämmelse som är till för att anpassa ny exploatering till befintliga kulturmiljövärden.

Utförande

b1 - Källare får inte finnas. Bestämmelsen finns för att grundvattennivån inom området inte gör det lämpligt med källare.
b2 - Fasader ska utföras i röd kulör. För att återspegla stallbyggnadens utformning ska fasaden vara röd med möjlighet till andra kompletterande inslag.
b3 - Fasader ska utföras i ljus puts. Fasadutformningen hämtas från tidigare byggnadsutformning för att anpassas till kulturmiljövärden på platsen. Andra kompletterande inslag får finnas.
b4 - fasader ska utföras i en dov färgskala. Planområdet har ett utsatt läge i landskapet, den nya bebyggelsens färgskala ska inte vara utmärkande på håll och fasader ska utföras i en färgskala som smälter in i landskapsbilden.

Skydd mot störningar

m1 - Ljudskyddad uteplats ska finnas i anslutning till bostaden.
m2 - Färdigt golv i markplan ska vara minst 30

centimeter högre än omkringliggande marknivå. Bestämmelsen säkerställer att byggnader ligger tillräckligt högt vid översvämningar i området.

Markens anordnande och vegetation

n1 - Träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Befintliga träd utgör ett värde för platsen och ska bevaras på platsen i möjligaste mån.

n2 - Trädrad utmed Barsebäcksvägen ska planteras. En trädrad utmed Barsebäcksvägen skapar en mjukare kontrast ut mot landskapet. En grön ridå som ramar in området eftersträvas. En säkerhetszon om 7 meter från belägningskant ska finnas, där får inga träd planteras.

Byggnaders användning

s1 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

s2 - Minst hälften av bostadsrummen i bostaden ska placeras på bottenvåningen åt norr. Bestämmelserna säkerställer att riktvärdena för buller innehålls. Se mer information under rubriken "Hälsa och säkerhet".

Ändrad lovplikt

a1 - Marklov krävs även för trädfällning. Se bestämmelse n1,

Fördröjning damm

Inom område för allmän plats PARK ska fördröjning av skyfallsvatten ske. Enligt framtagna utredning behöver ca 350 kubikmeter vatten kunna fördröjas inom parken i planområdets sydvästra del.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum detaljplanen fått laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH VATTEN

Topografi

Marknivån inom planområdet är varierande med nivåer mellan ca +9,2 till + 7,6 (m.ö.h), enligt höjddarkarta. De lägsta nivåerna ligger i södra och sydvästra delen och de högsta i norra delen av området.

Natur, park och vegetation

Marken inom planområdet används idag som privatbostad med tillhörande trädgård. Genom sin storlek på cirka 15000 kvadratmeter med högre trädvegetation och större gräsmattor har trädgården närmast karaktär av park. Vegetationen består av bland annat äldre bokträd och mindre fruktträd. I den norra delen finns en anlagd damm som föreslås tas bort. Övriga delar av fastigheten består av grusade ytor och infartsvägar i anslutning till bostadshus och ekonomibyggnader. Vegetationen ger idag fastigheten ett grönt uttryck med en tydlig vegetationskant mot söder och öster.



Biotopskydd

Vid infarten till området från Barsebäcksvägen står en trädallé som är skyddad i enlighet med biotopskyddet. Träden uppfyller kraven för en biotopskyddad allé eftersom träden är minst fem till antalet, vuxna och belägna längs en väg/infart. Träden får inte påverkas skadligt, åtgärder kräver dispens från biotopskyddet och söks hos länsstyrelsen.

Byggnationen inom området anses kunna utföras utan att träden och dess rotsystem skadas, det finns alternativa färdvägar för tunga maskiner för att undvika allén.

Skyddade djur

En inventering av groddjur har gjorts i dammen inom planområdet (Ekoll 2021). Dammen inom planområdet besöktes tre gånger för inventering. Dammen är endast 20 kvadratmeter stor och botten är täckt av förmultnande blad. Även den närliggande branddammen i byn inventerades utan att några groddjur påträffades. Bedömning är att det inte finns några groddjur som använder sig av dammen inom planområdet.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Barsebäck 42:111 finns idag ett bostadshus, samt ekonomibyggnad och uthus. Planområdet gränsar till bostadsbebyggelse som har byggts ut de senaste åren.

Samhällsservice

I Barsebäcks by inns skola, förskola och kollektivtrafik på orten. Det finns idag ingen service så som livsmedelsbutik eller annan kommersiell service. Närmaste serviceställen är Center Syd samt Löddeköpinge centrum med heltäckande offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Planområdet och dess närområde saknar idag större offentliga ytor för lek och rekreation. I kvarteret i väster finns lekmöjligheter i en mindre park samt ytterligare lekplatser i anslutning till kyrkan i Barsebäcks by. I övrigt finns goda förutsättningar för rekreation i omkringsliggande område runt Barsebäcks gods, och strandområdet vid Barsebäcks hamn samt Järvallens rekreationsområde ytterligare norrut. Kommunen planerar inte för några kommunala lekplatser inom planområdet.

LANDSKAPSBILD

En utbyggnad av fastigheten innebär att landskapsbilden förändras. Befintlig gårdsmiljö har en mindre skala än vad föreslagen utbyggnad har. Påverkan på landskapet ska minimeras genom att mycket av befintlig vegetation bevaras och att träd planteras utmed områdets gränser.

Bostadsbebyggelsen runt om planområdet får en annan utsikt och utblickar över landskapet i och med en utbyggnad av fastigheten. Planförslaget ska säkerställa att en del av den ursprungliga gårdsmiljöns karaktär bevaras.

Utmed Löddevägen hålls ett byggnadsfritt område som skapar ett mellanrum mellan Åtorpsgård och

ny bebyggelse vilket skapar en öppnare känsla.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns idag längs planområdets östra gräns längs Barsebäcksvägen. Längs Löddevägen saknas idag gång- och cykelväg men sträckan ingår som en del av cykelstråket Skånespåret. Planförslaget innebär att en separat gång- och cykelväg möjliggörs längs Löddevägen. Föreslagna cykelvägnät ansluter till områdets lokalgatunät i söder och öster. Cykelpassage mot angränsande område i norr möjliggörs. I övriga planområdet föreslås gång- och cykeltrafik ske integrerat med biltrafik. Kontakt ska tas med Trafikverket om anslutning till deras gång- och cykelväg för att söka tilsstånd.

Cykelparkering

Framtagen trafikutredning föreslår ett cykelparkeingstal på 72 platser för flerbostadshusen, fördelat på 54 platser för boende och 18 för besökare. Cykelparkering för småhus sker på egen tomt.

Biltrafik och gatunät

Området avgränsas av Löddevägen och barsebäcksvägen. Befintlig anslutning till området är via Barsebäcksvägen. Inom planområdet finns inget gatunät.

Bilparkering och utfarter

I framtagen trafikutredning beräknas bilparkeringsbehovet till 91 bpl varav 51 är beräknade för flerbostadshus som samordnas på gemensamma parkeringsytor. Resterande 40 platser avser parkeringar för småhus som anordnas på egen tomt. In- och utfart planeras i redan befintligt läge, för anslutning till statlig väg ska kontakt tas med Trafikverket för avstämning om utformning.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen längs Löddevägen, drygt 200 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 122 mellan Kävlinge station och Barsebäcks hamn. Gång- och cykelväg från planområdet till busshållplatsen vid Pilgrimsvägen planeras att anläggas. Cykelväg finns till hållplatser i Löddeköpinge.





Bostadshus, lada- och stallbyggnad.

KULTURMILJÖ

Barsebäcks Boställe

En kulturmiljöutredning har tagits fram för att beskriva historik, trädgård och byggnader samt bedöma det kulturhistoriska värdet för Barsebäcks boställe (Barsebäcks boställe - Kulturmiljöutredning, WSP 2020-10-09). Barsebäck boställe är ett präst-

löneboställe uppfört 1939-40. Syftet med boställen var att de skulle försörja personer i offentlig och ecklesiastik tjänst, prästlöneboställen infördes för att försörja präster. Prästlönebostället i Barsebäck var ett lantbruk på ca 50-60 hektar som arrenderades ut av kyrkan. Nästa arrendator tog över bostället 1963 och hade det fram till 1990-talet. Boningshuset restaurerades in och utvändigt i samband med övertagandet 1963. Boningshuset putsades om 1992.

Trädgården

Trädgården till bostället ritades av länsträdgårdsmästaren i Malmöhus län i augusti 1942. Överlägg på foton visar att den till viss del genomfördes och att strukturen till viss del bevarats till idag. Det som bevarats är häcken längs gamla vägen till Hofferup och delar av denna väg kan fortfarande skönjas. Möjligen har några stora bokar bevarats men de är inte sådana som anges i växtförteckningen.

Byggnaderna

Byggnaderna består av ett boningshus och en T-formad uthuslänga samt en del småbyggnader. Boningshuset är uppfört efter ritningar från Lantmännens Byggnadsförening U.P.A. daterade 3/8-1939. Huset har varit putsat från början men det är en sentida puts som sitter på nu, troligen med en liten tilläggsisolering inunder då fasadlivet sticker ut över sockeln. Även gavelröstena är ändrade och tilläggsisolerade. Skorstenen är inklädd med en ny sten, en mörkbrun mexisten, och taket har flera takfallsfönster på båda sidor. Taket som består av enkupiga tegelpannor är troligen original.

Den T-formade uthuslängan har en öst-västlig länga som är ett f.d. stall och en nordsydlig som är en f.d. lada. Stalllängan är murad och avfärgad vit under ett tegeltäckt sadeltak. Till höskullen/loftet leder små kupor med träportar, även de under sadeltak. Stalllängans ursprungliga fönster är utbytta mot småspröjsade aluminiumfönster och några portar är utbytta mot moderna. Interiört är stallinredningen utrivna och här finns nu tvättstuga med mera.

Den före detta ladulängan har trapetskorrugerad plåt på östra takfallet och sinuskorrugerad eternit på det västra. Fasaderna är klädda med trapetskorrugerad plåt mot söder och väster samt med lockpanel mot norr och öster. Porten mot gårdsplanen är i brunmålat trä med gångjärn av smide och troligen original. Mot norr finns en stor skjutport i svartmålat trä som även denna kan vara original.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaderna har inventerats och slutsatsen är att de i sig inte har några större kulturhistoriska egenvärden.

Boningshuset är förvanskat och de båda uthuslängorna är även de ovarsamt ändrade och dessutom svåra att konvertera för bostadsändamål. Byggnaderna har ingen fysisk eller upplevelsemässig koppling till sockencentrumet och det är mycket svårt att avläsa att de är ett f.d. prästlöneboställe. De värden byggnaderna tillför platsen är att de genom sitt gestaltningsmässiga uttryck ger en tydligt läsbar upplevelse av gårdsanläggning vilken tillsammans med växtligheten på tomten bidrar till en lantlig prägel.

Det kulturhistoriska egenvärdet av Barsebäcks boställe är dess samhällshistoriska värde knutna till dess funktion som prästlöneboställe. Då både boningshus, uthuslängor och trädgård förändrats och delvis förvanskats är det kulturhistoriska egenvärdet lågt. I Skåne och i Kävlinge (i Hög, Södervidinge och Stävie) finns flera betydligt mer välbevarade prästlöneboställen och även vanliga gårdar i den här storleken som är mer välbevarade.

Det kulturhistoriska miljövärdet, eller karaktärsdragen, av bostället är knutet till att det är en gård i slättlandskapet kring Barsebäck. Trots att byggnaderna och delvis trädgården förändrats och förvanskats så har bebyggelsen på fastigheten en helt annan gestalt än villabebyggelsen som nu omger den, det är stora och höga längor som ligger fritt på en stor tomt, funktionen av lantgård är tydlig. I trädgården finns större träd, en allé, en häck och en gammal vägsträckning delvis bevarade.

I PBL 2:a kap. 6§ anges att: Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Kommunens bedömning

Med hänvisning till det låga kulturhistoriska värdet och den kulturhistoriska bedömningen enligt ovan, är kommunens bedömning att befintlig bebyggelse kan rivas och ersättas av den föreslagna bebyggelsemiljön. Kommunen sätter ett högt värde på upplevelsen av den grönskande miljön inom fastigheten

som till stor del finns bevarad enligt den ursprungliga trädgårdsritningen. Karaktärsskapande element som häckplantering, parkytor och större träd kommer att bibehållas inom området. Detta kommer att ske genom anläggande av en ny kommunal park, nyplantering av träd och häckar, bevarande av träd samt återplantering av äldre träd som flyttas från sina nuvarande lägen.

Fornlämningar

En känd fornlämning har påträffats i planområdets sydvästra hörn. Realisering av planen och åtgärder som berör fornlämningen, och/eller närområdet av fornlämningen, behöver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagen. Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning i god tid innan arbeten ska påbörjas. I samband med tillståndsprövningen kan länsstyrelsen sätta villkor om genomförande av arkeologiska åtgärder som förundersökningar och undersökningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

I samband med detaljplaneläggning för området direkt väster om aktuellt område genomfördes en arkeologisk utredning 2014 för det området (Wallin kulturlandskap och arkeologi, rapport 2014:16). En sökschaktgrävning genomfördes med tio sökschakt, varav ett av schakten beläget precis på gränsen till nu aktuellt område. Den arkeologiska utredningen påvisade sparsamma spår av Barsebäcks gamla by, med spår som av allt att döma härrör från de senaste 200-250 åren.

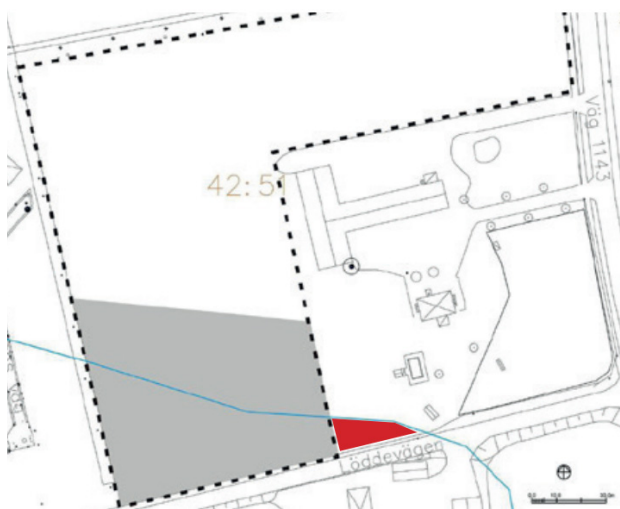


Bild från fornlämningsrapport 2014:16. Blå linje visar bytomten, och röd yta är del av aktuellt planområde.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Under planarbetet bullerberäkningar för detaljplanområdet tagits fram. Beräkningarna har sedan legat till grund för utformningen av förslaget för att uppnå en god ljudmiljö inom området. I den bullerutredning som tagits fram redovisas följande enligt nedan.

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller följande riktvärden för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och

2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej över-

skrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

• 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Redovisning av bullervärden

Område 1 och 2

Fasad: För område 1 och 2 innehålls riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad vilket innebär att inga andra åtgärder behöver tillämpas, se bilaga 4 och 6.

Uteplats: Uteplats kan placeras på platser där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls.

Område 3

Fasad: Vid bostäderna i område 3 gäller följande för fasad:

- 3A, 3B och 3C: 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls, inga andra åtgärder är nödvändiga.

- 3D: 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls inte. Ljudskyddad sida kan tillämpas men endast på norra fasaden plan 1 där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid innehålls. För att innehålla riktvärden kan även lägenheter under 35 kvadratmeter anläggas vid fasadsidor som underskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Uteplats: Uteplats kan placeras på platser där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls.

Område 4

Fasad: För område 4 innehålls inte riktvärdet för 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon av bostäderna, en ljudskyddad sida eller lägenheter mindre än 35 kvadratmeter måste tillämpas för samtliga hus. Riktvärden för ljudskyddad sida innehålls på samtliga fasader som vetter in mot kvartersbebyggelsen.

Uteplats: För alla byggnader i området innehålls riktvärdet för uteplats vid fasadsidor som vetter in mot kvartersbebyggelsen. Ska uteplats pla-

ceras på fasadsidan närmast Barsebäcksvägen är det nödvändigt med en tillräckligt bra bullerskyddsåtgärd så som bullerskyddsskärm, så riktvärden innehålls alternativt en gemensam uteplats på plats där riktvärden innehålls.

Gemensam uteplats

En gemensam uteplats kan placeras på platser där riktvärdet innehålls, se bilaga 4 och 5. Om en gemensam uteplats anläggs behöver inte hus ha enskilda uteplatser som uppfyller gällande riktvärden utan det är tillräckligt att den gemensamma uteplatsen innehåller riktvärden.

Jämförelse mot nutid

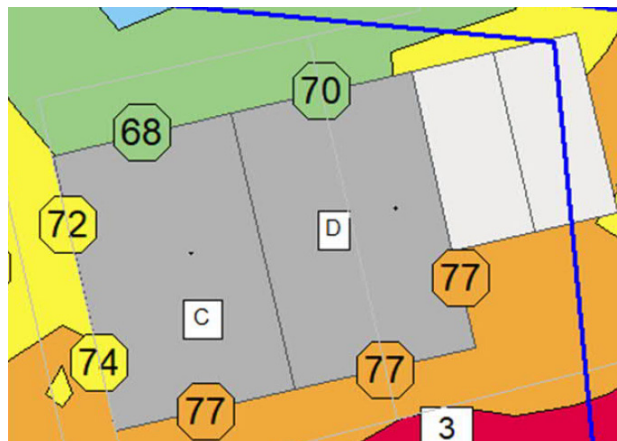
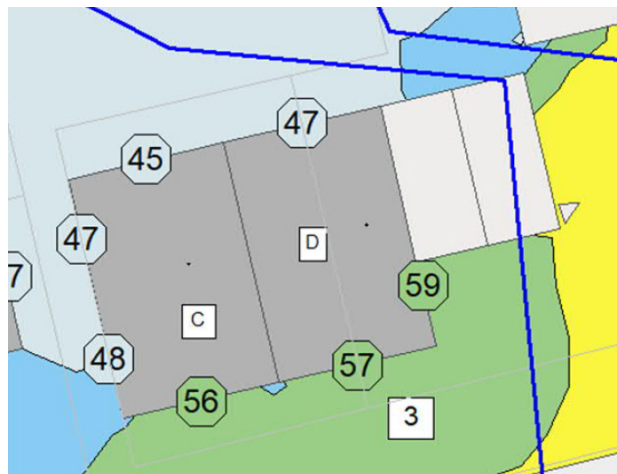
Ljudspridning i bilaga 1–3 visar att den nya bebyggelsen inte kommer påverka ljudnivån vidomgivande bostäder nämnvärt. Vidare visar beräkning att trafikallstring på grund av ny bebyggelse ger ett bidrag på <0,5 dB vilket får anses försumbart.

Slutsats

Kvarteret har goda förutsättningar för bostäder förutsatt att dämpad sida används alternativt att lägenheter under 35 kvadratmeter uppförs vid byggnader som överskrider gällande riktvärden. Gällande uteplatser måste de anläggas på platser där riktvärdena innehålls vilket det finns goda möjligheter att göra inom planområdet, alternativt kan en gemensam uteplats anläggas. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka ljudnivån hos den befintliga bebyggelsen nämnvärt.

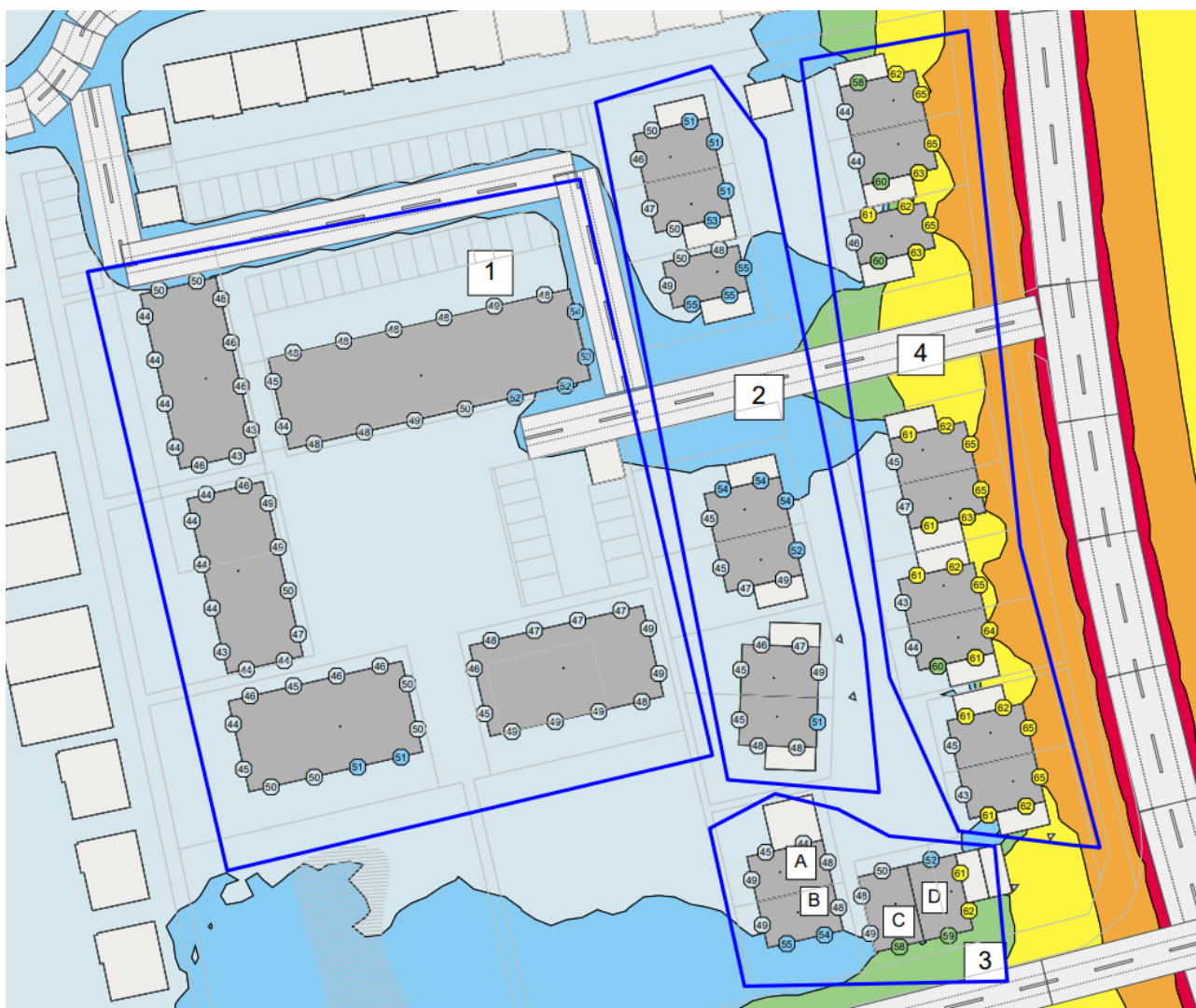
Åtgärder som regleras i detaljplanen

Bostäder inom område 3 och 4 måste planeras med en tyst sida, hälften av bostadsrummen ska vara riktade mot en ljudskyddad sida. Förslag på planlösning har tagits fram, och säkerställt i plankartan.



Övre bilden - ekvivalent ljudnivå till vänster för våningsplan 1, Nedre bilden - maximal ljudnivå nattetid för våningsplan 1. Endast norra fasaden innehåller riktvärden för skyddad sida.

Kumulativ dygnsekvivalent ljudnivå 2040 (Sweco)



Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)
	> 80 dB(A)

Geoteknik

Geoteknisk utredning har inte genomförts för denna detaljplan. Under framtagandet av gällande detaljplan för området togs en geoteknisk utredning togs fram som har används som underlag.

Markförorening

Provtagning av fastigheten har genomförts av Brecia och redovisas i miljöteknisk markundersökning (2022-04-06).

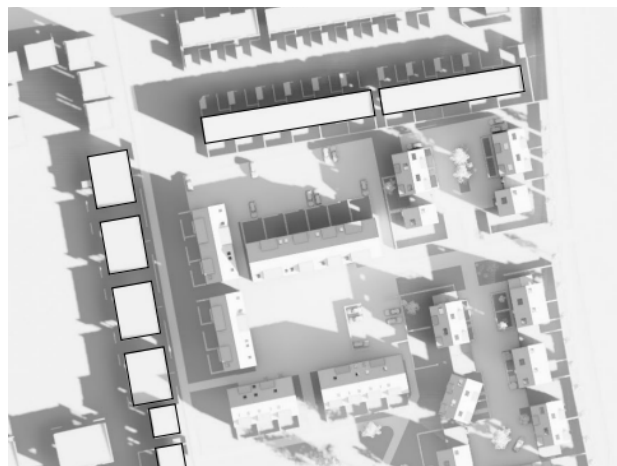
På fastigheten förekommer förhöjd halt av alifater C16-C35 i ett prov i punkt BR2208 på den norra sidan av ladan. Halten förekommer i fyllnadsmassa av grus och sand med inslag av mörkare sandigt material. Den uppmätta halten överskrider riktvärdesgränsen för risk för markmiljö, men med tanke på djupet och att halten endast marginellt överskrider riktvärdet bedöms risken för markmiljön som liten. I provet som visade på alifater fanns mörkare material som kan vara organiskt. Eftersom endast de längre alifatkedjorna har påvisats är det sannolikt att detta är organisk material som analysmetoden ej kan skilja från oljekedjor. Eftersom materialet inte hade oljelukt och grundvattnet i den bedömda strömningsriktningen inte har påvisat förekomst av alifater bedöms detta inte som förorening.

Inga bekämpningsmedel har påvisats i undersökningen.

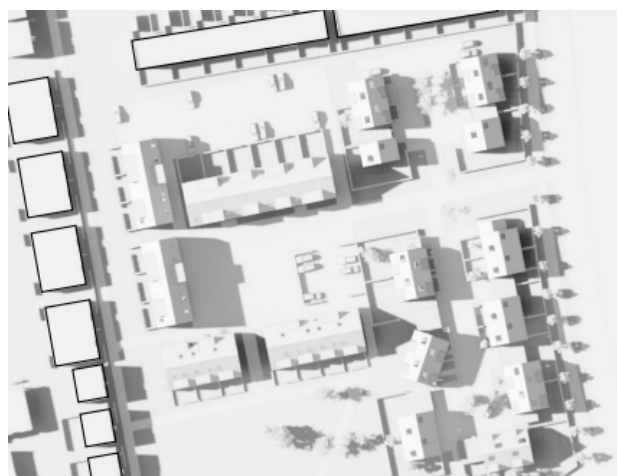
Innan eventuellt schaktarbete får utföras rekommenderas att samråd förs med tillsynsmyndigheten angående resonemanget kring den påvisade alifathalten. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM ska hanteras som MKM-massor. Massor överskridande riktvärdet för MRR ska hanteras som KM-massor.

Skuggstudie

Här redogörs för skuggstudie som tagits fram. Hela dokumentet finns som separat dokument. Ny bebyggelse anses inte påtagligt påverka intilliggande bostäder.



Skugga 20 mars kl 08



Skugga 20 juni kl 17

Markradon

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne 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. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Utryckningsfordon

Samtliga utryckningsfordon bedöms kunna angöra planområdet och största avstånd mellan uppställ-

ningsplats och byggnader kan uppfyllas.

För utrymning av flerbostadshus behövs en uppställningsyta för brandstegar för utrymning.

Översvämningsrisk och skyfall

Se under rubriken "Teknisk försörjning".

Byggnadsfritt avstånd

Utmed Trafikverkets väg Barsebäcksvägen (1143) ska säkerställas ett 12 meter byggnadsfritt område där inga byggnader eller andra fasta föremål får placeras som kan inverka på trafiksäkerheten. Inom detta område får inga träd planteras.

Jordbruksverksamhet

Planområdet ligger i utkanten av Barsebäcks by som gränsar till jordbruksmark. Gården Åtorp ligger söder om planområdet avskilt av Löddevägen. Åtorps gård har idag alpackor betandes inom fastigheten som planläggs. Vid en exploatering kommer Alpackorna inte längre att beta inom fastigheten. Planförslaget föreslår en park i den södra delen av planområdet som gränsar till Åtorp gård. Därmed skapas ett område mellan befintlig gård och planerad bostadsbebyggelse. Djurhållningen intill planområdet är begränsad och sker redan idag men kan innebära en viss påverkan i form av trafik, buller och lukt.

Kommunen anser inte att planerade bostäder på ett påtagligt sätt påverkas av jordbruksverksamhet. Den förhärskande vindriktningen är nordväslig vilket anses vara gynnsamt för påverkan på planerade bostäder.

Kommunen anser inte heller att planerat område påverkar möjligheten att bedriva jordbruksverksamhet på intilliggande fastigheter. Planförslaget påverkar inte framkomligheten med jordbruksmaskiner och bebyggelsen kommer inte närmre än vad den är idag.

Kävlinge kommun anser att i de delar av kommunen där jordbruksverksamhet är vanligt förekommande och bebyggelsen ligger nära intill bör det vara acceptabelt att det under vissa perioder under året kommer att vara en viss påverkan. Påverkan på verksamheten och antalet möjliga berörda bosta innehavare anses vara begränsat och boendet anses vara frivilligt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planerat området ska ingå i verksamhetsområde för VA.

De befintliga dag-, spill- och dricksvattenledningarna löper i den norra och södra delen utanför planområdet längs med befintliga vägar. Området planeras anslutas till vatten i områdets nordvästra del där befintlig anslutningspunkt finns. Dagvatten samt spillvatten planeras att anslutas till nya ledningar i områdets sydvästra del, detta för att underlätta höjdsättning inom området och utnyttja självfall i ledningarna. Dessa nya ledningar ska anslutas till befintliga ledningar vid Hofwerbergs väg. För området planeras dagvattenhanteringen lösas med konventionell avvattning med kommunala dagvattenledningar samt dagvattenåtgärder inom området för att fördröja och till viss del infiltrera dagvattnet.

Inom planområdet finns en avläsningsbrunn tillhållande jordbruksverksamheten. Tillkomst till brunnen påverkas inte av planförslaget.

Dagvatten

I området planeras ett dagvattensystem med ledningar, men även öppna dagvattenlösningar. En öppen dagvattenhantering medför en trög avledning och fördröjning som avlastar recipienten. Den huvudsakliga dagvattenlösningen som föreslås för fördröjning av dagvattnet är en torr damm. Dagvattnet föreslås i möjligaste mån ledas dit ytligt från taktytor och asfalterade ytor via rännor. Genomsläpplig beläggning kan anläggas som en kompletterande lösning för att minska avrinningen från parkeringar.

Skyfallsvatten

Vid ett skyfall idag står det totalt 142 kubikmeter inom planområdet med nettonederbörd 36 mm. Denna volym bör bevaras inom området för att inte förvärra situationen för omkringliggande miljö. Ett 10-årsregn efter exploatering medför att en fördröjningsvolym på 353 kubikmeter behöver anläggas inom planområdet, denna volym går att skapa i den planerade parken och därmed kan skyfallsvattnet tas om hand inom planområdet. Denna fördröjning säkerställs i planen.

100-årsregn

Vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 10 min får planområdet ett dimensionerande flöde på ca

481 l/s efter exploatering, räknat med rationella metoden och en klimatfaktor på 1,2. Då flöden ökar i samband med exploateringen ska marknivåer och ytliga vattenvägar säkras inom planområdet. Detta för att säkerställa att området avvattnas även vid skyfall och inte riskerar att orsaka skador på byggnader eller orsaka problems nedströms planområdet. Färdigt golv för byggnaderna rekommenderas att ligga minst 20–30 cm över närmast belägna gata och gatorna rekommenderas att ha kantsten för att undvika att vatten rinner in på tomtmark. Kantsten är speciellt viktigt i de södra delarna av området där större mängder vatten ansamlas (obs: ej vid dammen). Lägsta marknivå säkerställs med en planbestämmelse i plankartan

Dagvattendamm

Inom planområdet planeras en damm i den sydvästra delen av området som sedan kopplas till en ny dagvattenledning söder om området. Den nya ledningen kommer dras i en ny GC-väg längst med Löddevägen. Dammen ska hantera en kapacitet på 353 m³ och dess utformning i området är viktig för att möjliggöra avledning och fördröjning upp till 10-årsregn. I vanliga fall brukar dagvattenledningar anläggas med en täckning på 1,5 m vilket betyder att detta är det minsta djupet som dagvattendammen kan ha. Men på grund av de höga grundvattennivåerna i området kan detta djup skapa andra förutsättningar för anläggandet. Det har identifierats tre möjliga alternativ för anläggning av en torr damm inom planområdet:

1. Söka dispens för grundvattensänkning och behålla dagvattendammens djup samt täckning över dagvattenledningarna.
2. Anlägga dammen med en tät gummiduk där dammen ligger under grundvattennivån. Om detta alternativ väljs krävs ingen ansökan för dispens men det krävs beräkningar av upptryckning från grundvattnet för att säkerställa dammens konstruktion.
3. Höja inloppet till dammen genom att anlägga områdets dagvattenledningar med mindre täckning (ledningsmaterial ska tåla lasterna som uppstår). Denna lösning möjliggör att botten på dagvattendammen kan höjas men kommer kräva att dammen får ett större ytanspråk för att skapa tillräcklig fördröjningsvolym. Antingen genom att bli större eller genom att dela upp dammen i två delar inom det södra grönområdet.

Om alternativ 1 eller 2 väljs föreslås dammens bot-

ten läggas på nivån +6,5 m för att få en bra marktäckning över ledningen ut från dammen. Därmed kommer en högsta vattenyta nå upp till cirka +8 m. När vattnet når denna nivå måste en säker avledning av vattnet ske. Detta görs genom att höjdsätta marken runt dammen så att vattnet rinner ut på Löddevägen vid en högre nivå. Med en lutning på 4 promille kommer den nya ledningen från området hamna på cirka +5,4 m vid anslutningspunkten. Den befintliga ledningen har en vattengång på +2,39 m i anslutningspunkten enligt uppgifter från Kävlinge kommun. Detta betyder att den nya ledningen kan anslutas till dagvattenbrunnen och det anses därför inte vara några problem att ansluta dammen till dagvattenledningarna på detta sätt.

Om alternativ 3 väljs behöver dammens botten anläggas på nivån ca +7,2 m (max 0,8 m under marknivå). Då marken inom planområdet i stora delar har en lutning på mer än 2–3 ‰, vilket är en vanlig lutning på dagvattenledningar, kommer den grundare dammen inte skapa några problem för ledningsdragningen. Täckningen på ledningen kommer dock att vara ca 80 cm varefter extra isolering krävs. Ett område där även en täckning på 80 cm kan vara svår att få till är i den sydöstra delen av planområdet. Parhusen i detta område ligger på ungefär samma nivå som dagvattendammen. En mindre förändring av höjderna inom detta område kommer skapa bättre förutsättningar för ledningsdragningen. Hur ledningen bäst anläggs och isoleras samt vilka massor som behöver komma till kontrolleras under projektering.

För alla alternativ är målet att få en torr damm med en gräsbeklädd botten. En vattenspiegel ska endast uppstå under regn och sedan infiltrera eller ledas bort av dagvattensystemet.

Höjdsättning

Färdigt golv för byggnaderna rekommenderas att ligga minst 20–30 cm över närmast belägna gata och gatorna rekommenderas att ha kantsten för att undvika att vatten rinner in på tomtmark. Denna åtgärd är kopplad till översvämningssrisk vid skyfall.

Värme

Angränsande områden försörjs idag med elvärmepump. Liknand ellösning föreslås inom planområdet.

El och energi

Möjlighet att ansluta till befintlig infrastruktur.

Tele och internet

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna försörjas med tele och internet från befintliga ledningsnät i området.

Avfall

Sysav sköter sophantering i Kävlinge kommun. Avfallhanteringen planeras att ske i miljöhus på kvartersmark.

Ledningsomläggning

Skanova (Telia) har en telekabel inom planområdet som kan behövs flyttas på grund av byggnationen inom 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, kvävdioxid, 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, Skånes luftvårdsförbund, 2019). 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

Recipient för planområdet är Killebäcken som sedan mynnar ut i Lommabukten. Enligt senaste statusklassning i VISS (vatteninformationssystem Sverige) är Lommabukten klassad med måttlig ekologiska status och uppnår ej god kemisk status. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Det finns också två grundvattenförekomster vid planområdet, SV Skånes kalkstenar och Alnarpsströmmen. SV Skånes kalkstenar är ett grundvattenmagasin av typen sedimentär bergförekomst med god kemisk och kvantitativ status enligt VISS. Enligt

VISS senaste förvaltningscykel är Alnarpsströmmen, en grundvattenförekomst i Alnarpsdalen, klassad med god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status. Den kemiska klassningen beror på ämnet klorid, förhöjd konduktivitet och överskridet värde för att vända trenden för arsenik som upptäckts i ändringar av övervakningen.

Dagvattnet föreslås i möjligaste mån ledas ytligt till dagvattendammen från taktor och asfalterade ytor via rännor. Genomsläpplig beläggning kan anläggas som en kompletterande lösning för att minska avrinningen från parkeringar. Även biofilter kan anläggas som en kompletterande lösning för att uppnå ytterligare rening. Planförslaget 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 *God bebyggd miljö*. 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 förtäta i direkt anslutning till befintlig tätort samt tillföra fler bostäder i flerbostadshus, vilket det idag finns ett underskott av i Barsebäck. Inom överskådlig tid förväntas utbyggnadsförslaget leda till att fler bilresor kommer att göras från och till Barsebäck. Detta avser både arbetspendlingsresor till närbelägna städer och övriga resor som till Center Syd, skolor och fritidsaktiviteter. Samtidigt finns i närområdet goda förutsättningar för cykelresor till fritids- och rekreationsmiljöer i och runt Barsebäcksområdet.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Fastigheten består idag till stor del av en parkliknande trädgårdsmiljö med en grusad gårdsplan mellan bostadshus och ekonomibyggnader. Hårdgörandegraden kommer att öka inom planområdet genom den nya bebyggelsen och asfalterade gator och parkeringar. Intentionen är att utbyggnaden ska ha karaktären av en grön boendemiljö. Detta före-

slås ske dels genom en större kommunal park och dagvattenyta, dels genom att befintliga träd bevaras eller omplanteras samt genom bevarande av häckplanteringar och nyplanterade träd i området.

SOCIALA KONSEKVENSER

Nya småhus som äganderätt eller bostadsrätt i området förväntas bidra till den homogena befolkningsstruktur som idag finns i de område som byggts ut i Barsebäcks under senare år. Genom ett trettiotal nya bostäder i flerbostadhus tillförs en efterfrågad bostadstyp i Barsebäck, vilket förväntas ge möjlighet för seniorer till kvarboende i orten. Planerade lägenheter ger även goda förutsättningar för mindre hushåll att bosätta sig i Barsebäck. Sammantaget ger detta förutsättningar för en något mer blandad befolkningsstruktur.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Nya bostäder av varierat slag gynnar Kävlinge kommun genom fler invånare samt möjlighet till kvarboende för seniorer. Fler bostäder ger ökat underlag för service, kollektivtrafik och andra etableringar inom exempelvis fritid- och rekreation.

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.

Planen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan varför följande utredningar har gjorts och utgjort beslutsunderlag till olika ställningstaganden:

- Grodinventering, 2021, Ekoll

UNDERSÖKNING

Undersökningen är den process som kommer fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. De miljöaspekter med förväntad och möjlig

miljöpåverkan beskrivs sammanfattningsvis enligt följande i undersökningen:

Kulturvärden

Barsebäcks boställe med tillhörande bebyggelse som ursprungligen byggts som ett prästlöneboställe kommer att ersättas i sin helhet av en ny bebyggelsestruktur. Framtagen kulturhistorisk utredning har visat på låga kulturmiljövärden för Barsebäcks boställe. Bland annat genom byggnader som är förvanskade utifrån sitt ursprungliga uttryck.

Naturvärden

Inom området finns inga särskilt utpekade naturvärden. En äldre trädgård med ett flertal äldre och större träd bedöms av kommunen ha ett högt upplevelsevärde som grön miljö. Intentionen är att bibehålla en stor mängd vegetation i området genom nyplantering och flytt av träd, vilket säkerställs genom planbestämmelser samt exploateringsavtal.

Materiella värden

En bostadsbyggnad, en stallänga och en uthuslänga från 1940-talet kommer att rivas. Stor potential finns i återvinning och återbruk av rivningsmaterial i form av tegelstenar och taktegel.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Utbyggnaden bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på människors hälsa. Fler bostäder i området kommer att generera mer trafikrörelser och buller. Tillskottet av de nya bostäderna bedöms dock som mycket marginellt i förhållande till befintlig trafiksituation i området.

Nya bostäder kommer att placeras och utformas på sådant sätt att riktvärden avseende buller ej överskrids.

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 Kommunfullmäktige kvartal 4 2022. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Huvudmannaskap

Kävlinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark (exempelvis PARK) inom planområdet.

AVTAL

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

Exploateringsavtal

Innan antagandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Kävlinge kommun och exploatören. Syftet med avtalet är att styra upp processen för genomförandet av detaljplanen. Avtalet behandlar huvudsakligen följande frågor:

- Kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.
- Marköverlåtelse.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsåtgärder

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförordning.

Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.

Fastighetskonsekvenser

Berörda fastigheter inom planområdet är Barsebäck 42:111, Barsebäck 42:116, Barsebäck 2:3 och

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Barsebäck 42:111	Planlagt för bostadsändamål samt gång- och cykelväg. Delar av fastigheten planeras för allmänt gatunät och park.	Privatägd kvartersmark som övergår till kommunal allmän platsmark PARK och GCVÄG.	
Barsebäck 42:116	Idag yta för parkering inom kvartersmark för bostäder	Privatägd kvartersmark. som övergår till kommunal allmän platsmark GCVÄG.	
Barsebäck 2:3	Planläggs för gång- och cykelväg	Marken övergår till kommunal fastighet och ingår i cykelväg längs Löddevägen.	
Barsebäck S:3	Gräsremsa längs Löddevägen som planläggs som gång- och cykelväg	Mark som ingår i vägsamfällighet som övergår till kommunal fastighet.	

Barsebäck S:3. Dessa fastigheter kommer att behöva ombildas genom avstyckning och fastighetsreglering med nya gränser och ytor.

De konsekvenser som detaljplanen har för fastigheter inom planområdet framgår av tabell och karta nedan. Fastighetsbildningen initieras av Kävlinge kommun och bekostas av exploatören.

Rättigheter

Det finns en ledningsrätt inom planområdet till förmån för Telia Sverige AB. Kabeln behöver flyttas men kan finnas kvar inom området.

Inom planområdet planeras utbyggnad av kommunalt ledningsnät för va. I plankartan finns ett markreservat för underjordiska ledningar. Ledningsrätt eller servitut behöver sökas för att säkerställa ledningarnas placering.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för exempelvis miljöhus och parkeringar kan anordnas inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Utbyggnad, iordningsställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploator / fastighetsägare

- Alla åtgärder och genomförandet inom kvartersmark.
- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Bekostnad av eventuell flytt av ledningar.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- utbyggnad/ombyggnad av gata
- utbyggnad/ombyggnad av VA-nät.
- utbyggnad/ombyggnad av parkmark.

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett 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.

En del av befintlig privatägd kvartersmark föreslås bli allmän plats. Kommunen har rätt att lösa in denna mark enligt PBL 6:13. Om denna rätt används ska ersättning betalas till fastighetsägaren. Kommunen har även en skyldighet att lösa in marken om berörd fastighetsägare begär detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Emelie Alsén.

100%
välkommen!