

1989-11-21 sid 1(11)
rev 1990-01-16
rev 1990-05-22
rev 1990-08-28



PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Arvidsborg i Kävlinge kommun.

HANDLINGAR

Detaljplanen är redovisad på plankarta med planbestämmelser. Till handlingarna hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta med trädplan, fastighetsförteckning, grundkarta och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör en bostadsutbyggnad på det område vid Kävlinges norra infart från Landskrona och Röstånga som gränsar till Arvidsborgs gård. Utbyggnaden avses omfatta 312 lägenheter i framförallt markbostäder och flerbostadshus. Planen anvisar också läge för en förskola som i framtiden kan kompletteras med lokaler för kultur- och fritidsändamål. Området gränsar till en ev ny infart till Kävlinge och anvisar ytor för skogsplantering vid sidan om denna.



PLANDATA

Planområdet avgränsas av i nordost väg 104 och Storgatan, i sydost Arvidborgsvägen och Arvidsborgsgården, i sydväst kvarteren Tunnan, Självbindaren och Ådret i Emyhill och, slutligen, i nordväst fastigheten Kävlinge 32:9.

Området innehåller en yta om ca 25 ha.

Det omfattar fastigheterna 32:11, 33:1, 33:2 och 34:17 eller delar av dem. Samtliga är i kommunens ägo.

Köpeavtal kommer att upprättas med innebörden att Riksbyggen och Kävlinge Kommunala Bostads AB efter utbyggnad kommer att äga kvartersmarken. Exploateringen kommer att genomföras av Riksbyggen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger bostadsbebyggelse i området med 200 lägenheter med byggstart 1990-93 och ett ospecificerat antal senare.

Byggnadsnämnden har den 23 maj 1989 behandlat det planprogram för området som i sina huvuddrag nu ligger till grund för detaljplanen.

Samråd har hållits såsom anges i samrådsredogörelsen 1990-01-16.

Planen har därefter reviderats bl.a. så, att avstånden ökats dels mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse, dels mellan lokal-gatan och den nya bebyggelsen.

Byggnadsnämnden har dessutom 1990-05-22 reviderat förslaget med bl.a. innebörden att det centrala grönstråket ligger på kvartersmark och att utrymme skapas för ytterligare ett tjugotal lägenheter.

Området är, bortsett från Arvidsborgsvägen och en parkremsa norr om Byhornet, inte tidigare detaljplanlagt.

För dessa och angränsande områden gäller stadsplaner fastställda 3 juli 1970, 22 juni 1972, 28 augusti 1972, 24 januari 1974, 9 juli 1980 respektive 16 oktober 1980.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området består till helt dominerande del av plan och öppen åkermark. Söder om Arvidsborgsgården finns en mäktig uppvuxen gårdspark med lövträd.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. Den visar gynnsamma grundläggningsförhållanden utom på ett parti norr om gården, där fyllningsmassor med skiftande bärighet förekommer.

Fornlämningar

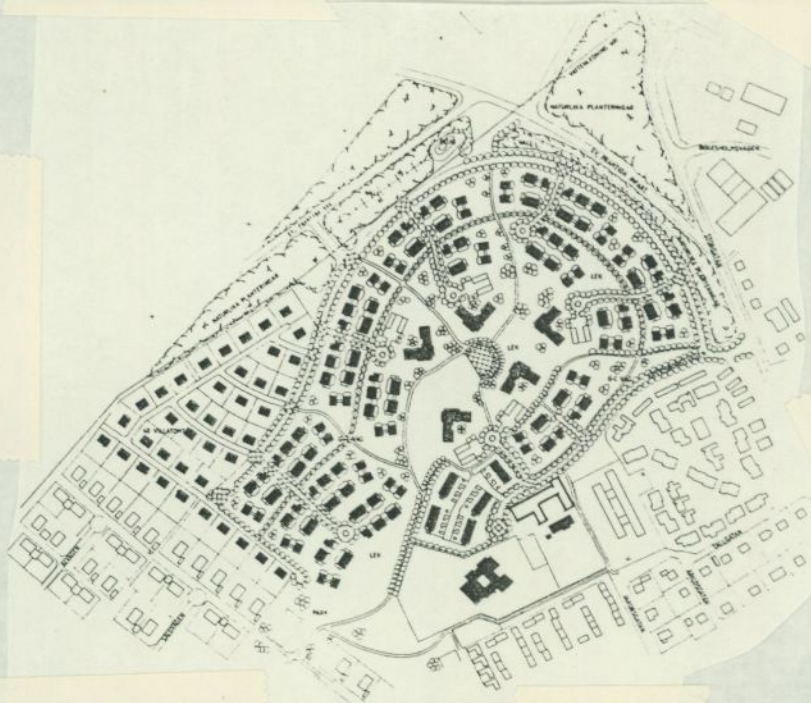
En arkeologisk utredning har utförts utan resultat inom området.



Bebyggelse

Arvidsborgsgården är den enda befintliga bebyggelsen inom området. Den har sina ekonomibyggnader närmast nyexploateringen i norr och mangårdsbyggnad mot den gamla gårdsparken i söder. Framförallt mangårdsbyggnaden bedöms ha arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde och förutsätts bevarad i sitt sammanhang med gårdsparken. Ekonomibyggnadernas tekniska status är inte sådan att en ombyggnad till andra ändamål är självskrivet möjlig.

Den nya bebyggelsen är grupperad kring ett långsträckt grönstråk med ett centrum norr om Arvidsborgsgården. Bebyggelsen består till huvuddelen av en- och tvåvånings markbostäder i parhus (i det sydligaste kvarteret radhus), samlade i grupper kring entrégatorna. Till en del av grupperna är kopplade fyravånings flerbostadshus med inredd vind, som ramar in grönstråket. I anslutning till det angränsande villaområdet i sydväst anvisar planen ett område norr om lokalgatan för friliggande enbostadshus, alternativt radhus. Valet mellan friliggande hus och radhus måste träffas samordnat, åtminstone kvarter för kvarter. Bestämmelserna förutsätter därvidlag att byggnadsformen bestäms genom fastighetsindelningen.



Hela området antas rymma 187 markbostäder, 85 lägenheter i flerbostadshus och 40 lägenheter i friliggande enbostadshus. Såväl hyresrätt som bostadsrätt och äganderätt ska förekomma som upplåtelseformer. Planen begränsar exploateringen till ytan men inte till antalet lägenheter. Antalet kan alltså öka vid en större andel små lägenheter.

Planen ger också möjligheter för gemensamhetslokaler; en kvarterslokal norr om grönstråket, mindre lokaler insprängda i bostadsbebyggelsen.

I anslutning till Arvidsborgsgården, där åtminstone mangårdsbyggnaden på sikt kan övergå till en användning för allmänna verksamheter, anger planen yta för en förskola med sex avdelningar. Planen medger en ev framtida komplettering med lokaler för kultur- och fritidsändamål m.m.

Detta kan ske antingen genom en utbyggnad vid förskolan eller i Arvidsborgsgårdens byggnader, alternativt som en ersättning för ekonomibyggnaderna.

Skyddsrum

Området är beläget inom område med skyldighet att anordna skyddsrum. Omfattning och läge anges i samband med bygglovprövningen. Källarvåningarna i flerbostadshusen föreslås byggas som skyddsrum.

Runt området, framförallt mellan bebyggelsen och den ev framtida infarten i nordost, förutsätter planen en tätare, skogsliknande plantering. Planterad på vall, i de partier där detta krävs av bullerskäl, utgör den skyddsplantering men den ska också fungera som en liten strövskog. Den utgör dessutom inramning och blickfång mot vägen och markerar på så sätt tätortens avslutning mot norr. Inte minst den rollen för planteringen ställer stora krav på dess utförande och kvalitet.



Gatorna inom området ska ramas in av alléplanteringar, som kommer att ske både på kvartersmark och på allmän plats.

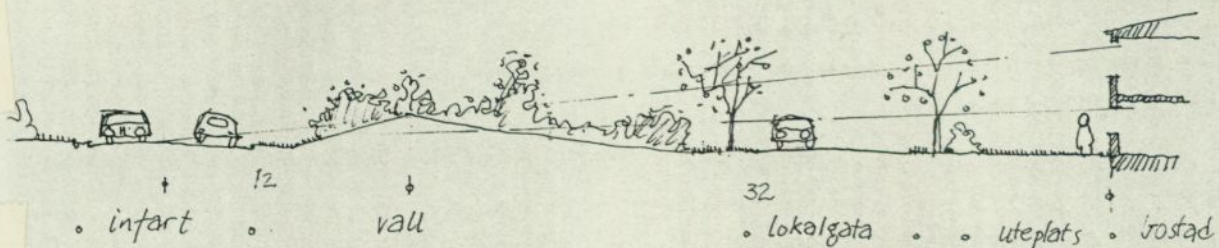
För att understryka betydelsen av en omsorgsfull utformning av den gröna miljön i området har en särskild trädplan utarbetats som en del av planhandlingarna. Det är väsentligt att all plantering utförs så att bekämpning med kemiska medel kan undvikas helt.

Gator och trafik

Planområdet i stort påverkas av frågorna kring en framtida ny infart från väg 104 och en väkanslutning västerut från denna nordväst om området. Till den nya infarten ska kunna knytas en anslutning till Bogesholmsområdet och andra områden i norra delen av tätorten via en planskild korsning under väg 104. Där avståndet är kort mellan den nya infarten och bostäderna anläggs som nämnts en bullervall.

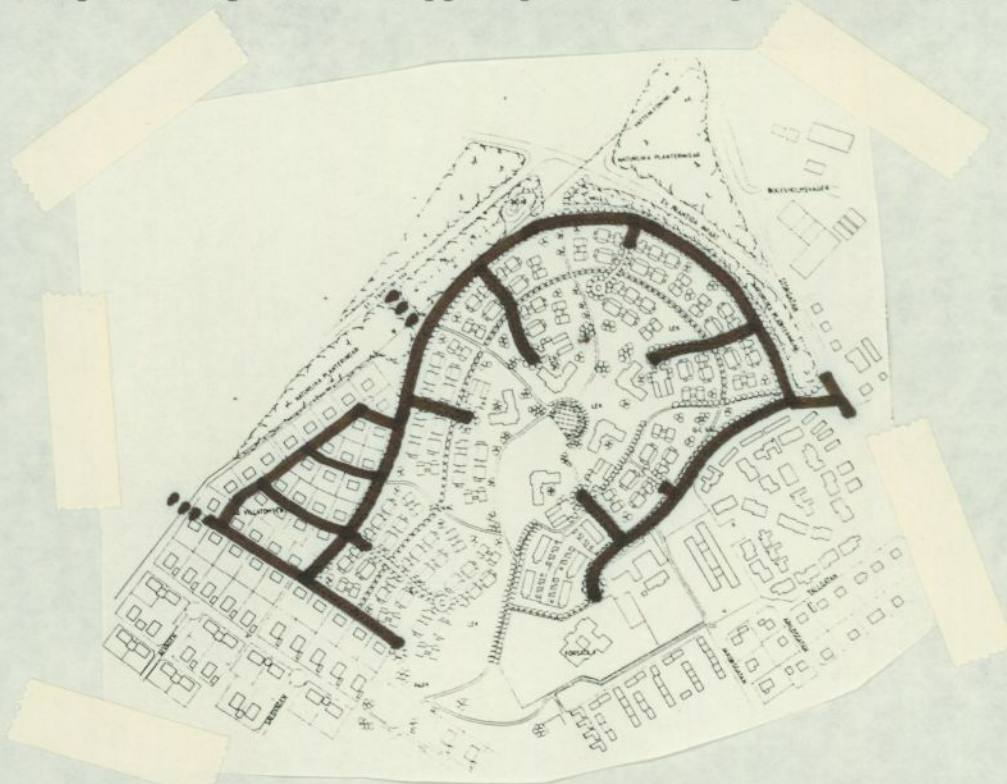


En antagen trafikmängd om 6000 pe/dygn år 2000 och 70 km/h som dimensionerande högsta hastighet ger ett utgångsvärde om 70 dBA ekvivalentvärde. Avståndet 44 m till närmaste hus ger en dämpning med 6,5 dBA. För dämpning med ytterligare 8,5 dBA till 55 dBA utomhus fordras en vall med 1,4 m höjd ($h_v=0,5$ m).



Trafiksystemet inom området är utformat för att kunna ansluta till dessa nya vägar men ska kunna fungera under lång tid utan dessa anslutningar och även om de överhuvudtaget inte kommer att byggas ut.

Den centrala gatan med bågformad sträckning (på plankartan betecknad LOKALGATA) får därför under en överblickbar tid fungera som matning i området men ska i framtiden få en relativt underordnad roll som fördelare av lokal trafik. Till denna gata ansluter entrégator som leder fram till flerbostadshusen och deras parkeringsplatser. Lokalgatan får en utformning med hastighetsdämpande beläggning i korsningarna med entrégatorna.



De bostadsgrupper som inte är kopplade till något flerbostadshus har tillfarter från lokalgatan via entré"gator" på kvartersmark; ej redovisade på plankartan.

Markbostäderna har parkering intill husen med tillfart via körbara entrégårdar på kvartersmark. Flerbostadshusen har samlad parkering, med möjlighet att bygga garage, i anslutning till entrégatornas vändplatser.

Överordnade gång- och cykelvägar ansluter till området söderifrån vid den befintliga förskolan och i de två anslutande grönstråken. En viktig målpunkt är den planskilda korsningen med Storgatan vid Tallgatan till Korsbackaområdet. Vägen mot Bogesholm skall också kunna rymma gång- och cykeltrafik. Genom området löper gång- och cykelstråken genom kvartersparken respektive i ringform genom bostadgrupperna.



Teknisk försörjning

Området får sin el- respektive VA-försörjning via befintliga anslutningspunkter i angränsande områden.

Planen anvisar läge för två nya nätstationer för el. Allmänna VA-ledningar korsar området och säkras genom u-områden. Övriga allmänna ledningar säkras genom ledningsrätt.

I nordvästra gränsen av området finns en regional vattenledning utan betydelse för områdets vattenförsörjning. Ledningen kan inte byggas över. Trädplantering och uppläggning av vall över den bör också undvikas.

Uppvärmning sker med gas.

Administrativa frågor

Området kommer att byggas ut successivt, sannolikt med början i bägge ändar av lokalgatan; detta för att redan från början kunna erbjuda olika bostadstyper inom området. Detaljplanens genomförandetid är tio år.

PLANENS UPPRÄTTANDE

Detaljplanen har upprättats av FOJAB Arkitektkontor AB i samarbete med stadsarkitektkontoret och Riksbyggen Konsult AB på uppdrag av den senare. Arbetet har skett i samråd med Kävlinge Kommunala Bostads AB och Riksbyggen. Illustrationskartan har upprättats av Riksbyggen Konsult AB i samarbete med planförfattaren.

Klas Brunnberg

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR

Revidering 1990-08-28

Revideringen innebär

a) att gång- och cykelvägarna, som förbinder områdets gatunät i västra delen med dels Emyhillsområdet, dels den omgivande planteringen, ändras från x-områden till allmän plats;

b) att Storgatan breddas västerut norr om korsningen med Arvidsborgsvägen för att möjliggöra en ev framtida komplettering av korsningen med vänstersvängfil söderifrån.

Klas Brunnberg

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR

Godkänd av Bn 1990.08.28
Antagen av Kf 1990.10.04
Laga kraft 1990.11.01



1989-11-21 sid 1(2)
rev 1990-01-16
rev 1990-05-22
rev 1990-08-28

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Arvidsborg (Kävlinge 33:2 m fl) i Kävlinge kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utbyggnad av området planeras påbörjas så snart planen har vunnit laga kraft. Den kommer att ske med början i bägge ändar av den ringformade lokalgatan. Bostadsförsörjningsprogrammet förutsätter en minst fyraårig utbyggnad. Denna kommer att anpassas till bostadsefterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planen kommer att genomföras av Riksbyggen och Kävlinge Kommunala Bostadsaktiebolag. Vidare kommer ett antal tomter med äganderätt att förmedlas och försälgas genom kommunens försorg. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Denna mark ska sålunda även i framtiden ägas av kommunen. Den framtida bostadsförvaltningen i området är huvudman för kvartersparken.

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att träffas mellan Riksbyggen, Kävlinge Kommunala Bostadsaktiebolag och Kävlinge kommun. Detta avtal skall godkännas av kommunfullmäktige innan planen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor

Marken ägs i sin helhet av Kävlinge kommun.

Fastighetsbildning

Som en förberedelse för att bilda bebyggbara enheter bör en exploateringsfastighet bildas av de delar av fastigheterna Kävlinge 32:11, 33:1, 33:2 och 34:17 som detaljplaneläggs.

Inom kvarteren kan därefter genom avstyckning bildas bebyggbara enheter.

Servitut

Rätten till de i detaljplanen angivna kvartersområdena som ska vara tillgängliga för allmän vistelse samt gång- och cykeltrafik (x- och x -områden samt kvartersparken) bör tryggas, i första hand genom att lantmäteriservitut bildas.

Ledningsrätt

Rätten till ledningar i mark som kommer att ägas av annan än kommunen, t ex allmänna elledningar, bör säkras genom ledningsrätt.

Fastighetsplan

Då området inte tidigare varit detaljplanelagt berörs detta inte av någon fastighetsplan. För att genomföra fastighetsbildningen synes heller inte någon fastighetsplan behövas.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens engagemang för planens genomförande omfattar, bortsett från förskolan, allmänna gator (lokalgatan och entrégator i det centrala området resp. i enbostadshusområdet), allmänna ledningar (även på kvartersmark), alléplantering utefter lokalgatan (även på kvartersmark), anläggning av den park som ansluter mellan den nya kvartersparken och befintliga parker i Emyhill och vid Byhornet samt anläggning av den omgivande naturlika planteringen.

BESKRIVNINGENS UPPRÄTTANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planförfattaren och länslantmätare Gösta Jönsson i samråd med stadsarkitekten.

Klas Brunnberg

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR

Godkänd av Bn 1990.08.28
Antagen av Kf 1990.10.04
Laga kraft 1990.11.01