

Detaljplan för del av **Kågeröd 1:121** ”Kågerödslund”, Kågeröds samhälle



Planbeskrivning med konsekvens- och genomförandebeskrivning

Innehållsförteckning

Inledning	3
SAMMANFATTNING OCH BAKGRUND	3
PLANPROCESSEN	3
HANDLINGAR	4
PLANDATA	4
TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Förutsättningar och förändringar	7
PLANENS SYFTE	7
NATUR	7
BEBYGGELSE	8
KULTURMILJÖ	10
MARKFÖRHÅLLANDEN	10
MARKANVÄNDNING	11
TRAFIK OCH TILLFART	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	17
Genomförandebeskrivning	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
EKONOMISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
ARKEOLOGI	19
TEKNISKA UTREDNINGAR/UNDERSÖKNINGAR	19
Konsekvenser	20
NOLLALTERNATIVET	20
BEHOVSBEDÖMNING	20
RIKSINTRESSEN	20
ÖVERSIKTSPLAN	20
SOCIALA ASPEKTER	20
NATUR OCH KULTUR	21
EKONOMISKA KONSEKVENSER	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
AVVÄGNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE	23
Medverkande	23

Inledning

Sammanfattning och bakgrund

Kågerödslund användes före branden som samlingslokal och festplats för både boende i Kågeröd och i den omgivande bygden. Byggnaden användes som lokal för föreningslivet och även för en uteavdelning på Ekdungens förskola.

I gällande detaljplan är tillåten användning för området PARK (allmän plats). Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En park är inte avsedd för bebyggelse förutom av de komplement som behövs för platsens skötsel och bruk. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet såsom exempelvis en samlingslokal eller en förskoleavdelning.

Samhällsbyggnadsnämnden i Svalövs kommun beslutade 2018-04-24 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplanen för aktuellt område på del av fastigheten Kågeröd 1:121.

Parallellt med detaljplanearbetet initierades en medborgardialog. Med utgångspunkt i hållna dialogmöten utarbetades en rapport som presenterades för kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Avsikten med planläggningen är att pröva planmässiga förutsättningar för bl.a. återuppbyggnad av en festlokal för att stärka Kågerödslunds viktiga roll som mötesplats med möjligheter till såväl offentliga som privata evenemang och aktiviteter.

Eftersom det redan idag finns en utförskola i Kågerödslund, prövas även möjligheten att planlägga området för förskoleverksamhet. Flexibilitet och en kombination av flera användningsområden bedöms kunna förlänga detaljplanens aktualitet och användbarhet.

I planförslaget ändras planbestämmelsen om markens användning från park till centrum, samlingslokal (**C₁**) och/eller skola (**S**).

Med samlingslokal avses en lokal som är tillgänglig för föreningar, förströelse, fester, studieverksamhet, kulturell verksamhet, kulturarrangemang, fritidssysselsättning eller annan liknande verksamhet där människor möts.

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar hur marken får användas för ett område. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen.

I planarbetet tillämpas utökat förfarande, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), då förslaget till detaljplan bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Med anledning av gjorda ändringar efter granskningen ställs planförslaget ut för ytterligare en granskning (granskning II).



Planprocessen i aktuell detaljplan.

Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. När ett förslag till detaljplan varit på samråd ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget.

De synpunkter som kommer in under samråd och granskning sammanställs och redovisas tillsammans med kommunens ställningstaganden. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet om att anta detaljplanen. Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagett beslutet eller anslagit protokollet över beslutet på kommunens anslagstavla, www.svalov.se.

Beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och länsstyrelsen inte beslutat att överpröva planen. Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagett beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet på kommunens anslagstavla.

Handlingar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som är beskrivande.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med konsekvens- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta redovisas på plankarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Sammanträdesprotokoll KS105-2018
- Rapport Kågerödslund
- Radonmätning, MST SYD AB.

Samtliga handlingar som ligger till grund för förslaget finns tillgängliga på Plan & Bygg, Svalövs kommun (www.svalov.se).

Plandata

Läge

Den aktuella delen av fastigheten Kågeröd 1:121 ligger centralt i Kågerödslunds park, i Lundastigens förlängning i norr.



Orienteringskarta.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kågeröd 1:121 ägs av Svalövs kommun.

Areal

Det föreslagna planområdet är på ca 8042 m².

Tidigare beslut och ställningstaganden

Översiktsplan

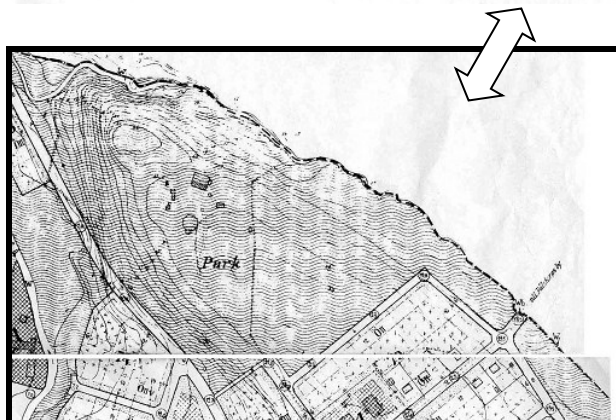
Fastigheten Kågeröd 1:121, Kågerödslunds park, omnämns inte särskilt i översiktsplanen från 2007.

I översiktsplanen lyfts generella ställningstaganden såsom att det skall finnas ytor för bostadsnära aktiviteter som befrämjar både barns, ungdomars, mäns och kvinnors aktiviteter. Dessa gemensamma rum skall fungera både dagtid och efter mörkrets inbrott. De skall till sin gestaltning och innehåll främja uteaktiviteter av olika slag.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan, akt 108, är aktuellt område detaljplanerat som park. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

För "allmänna platser" gäller att de inte mer än tillfälligtvis får upplåtas för enskild verksamhet.



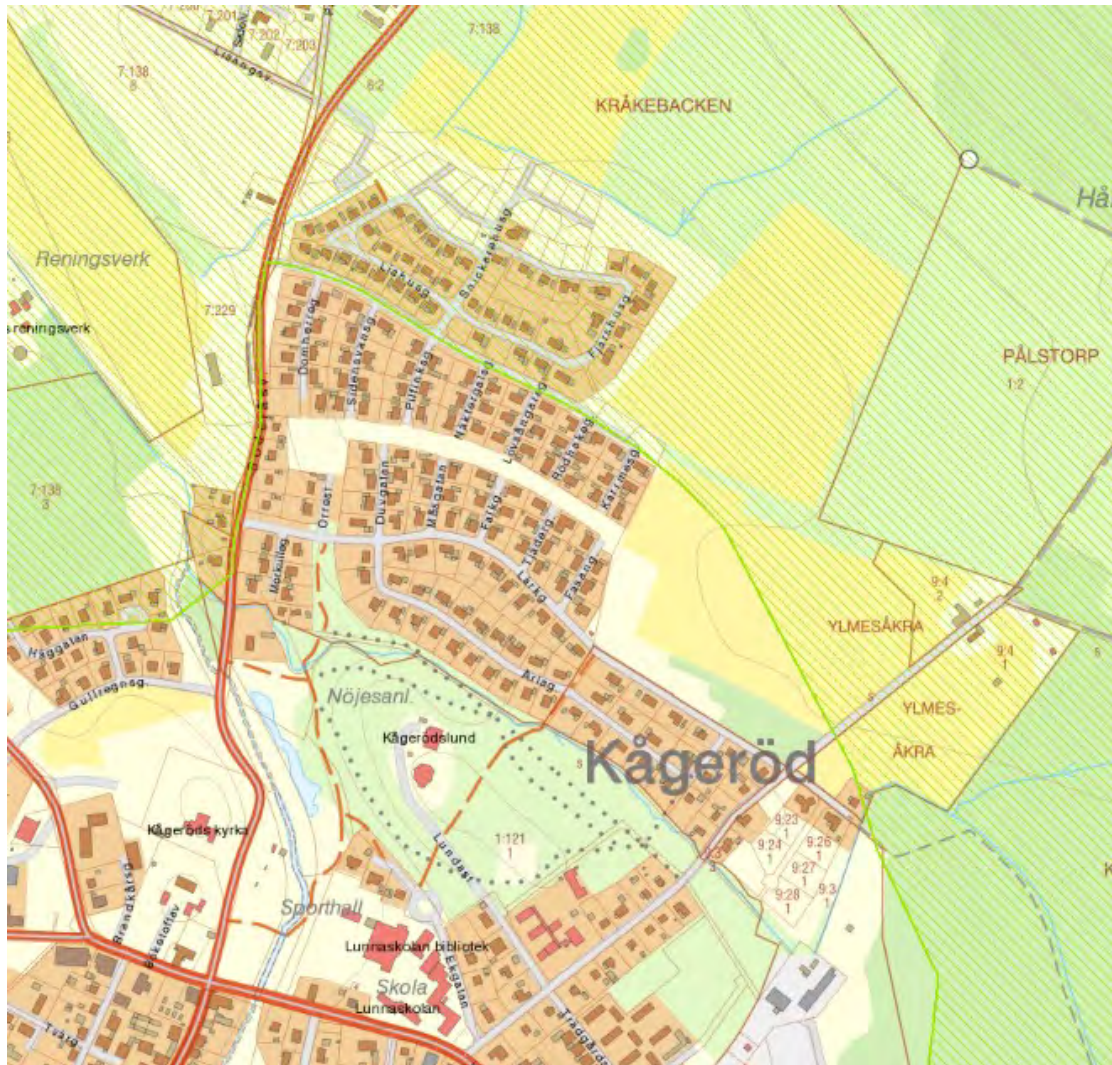
Detaljplan, akt nr 108, laga kraft 1965-02-26.

Riksintressen

Riksintresse för naturvård N48

Orten omges av riksintresset "Söderåsen med vattendrag och Jällabjär". Området delas av de fyra Söderåskommunerna och är ca 22 000 ha i sin helhet. Den del som ingår i Svalövs kommun är ca 14 000 ha.

Söderåsens är ett av de mest värdefulla naturområden i Skåne. Dess värden är allsidiga och omfattar fauna och flora. Även de geologiska värdena är höga. Söderåsen är definitivt av nationellt värde men även i ett internationellt perspektiv finns unika företeelser.



Riksintresset Söderåsen i Kågeröds utkanter är markerat med grön skraffering.

Förutsättningar och förändringar

Planens syfte

I planförslaget ändras planbestämmelsen om markens användning från park till **centrum, samlingslokal (C₁)** och/eller **skola (S)** i syfte att möjliggöra en återuppbyggnad av en samlingslokal och/eller en förskola. De båda användningarna ska kunna kombineras alternativt etableras var för sig.

För att detaljplanen ska ha en lång livslängd och kunna följa efterfrågan och förändringar utformas den till att vara flexibel vad avser ändamål och tillåtande vad avser byggnadsutformning.

Målsättningen är att den nya bebyggelsen ska integreras i omgivningen och präglas av hållbarhetstänkande och en god resurshushållning genom bland annat att dagvatten i största möjliga mån omhändertas lokalt.

Natur

Kågeröd är en naturskön ort vid Söderåsens sydslutning. Det omgivande landskapet är skiftande med möjligheter till naturupplevelser i en vacker gränsbygd mellan skog och öppet landskap. I ortens direkta närhet finns många natursköna strövområden.

Den tätortsnära grönstrukturen sträcker sig som ett grönt band genom byn, utmed Vegeå i nordsydlig riktning och erbjuder fina promenadstråk utmed vattendraget.



Kågerödslund ligger på en höjd relativt centralt i orten.

Kågerödslund är med sin natur och historia en viktig del av Kågeröds identitet. Den kulturhistoriskt och rekreationsmässigt värdefulla parken och tidigare nöjesplatsen ligger på en mindre höjd.

Parkens höga natur- och kulturvärden ska enligt antagen skötselplan bevaras och utvecklas. Träden är bredkroniga och grova. Växtligheten domineras av gammal ek.

I parken finns en klippt grönyta centralt i området och en tennisbana i öster. Marken inom planområdet, innanför det befintliga stängslet, består förutom av återstående byggnader av gräs, grus och solitärträd.

Detaljplanen

I detaljplaneringen vägs behovet av friyta gentemot andra enskilda och allmänna intressen.

Träden som utgör värdefulla inslag i miljön skyddas genom bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning för träd med stamomfång över 30 cm, en meter över marken.

Marklovplikten syftar till att säkerställa att träd inte fälls utan särskilda skäl. För att marklov ska kunna beviljas krävs exempelvis att trädet utgör en säkerhetsrisk eller att byggnation hindras på platsen och det inte finns lämplig alternativ placering. I prövningen ska även en bedömning göras om det ska krävas villkor såsom att det fällda trädet ersätts med ett eller flera nya träd i samråd med kommunen.

Bestämmelser såsom "mark för infiltration av dagvatten" samt "parkering får inte anordnas" läggs till inom område för mark som inte får bebyggas för att bl.a. säkerställa att detaljplanens genomförande får en begränsad påverkan på omgivande park samt djur- och växtliv.

Strandskydd

I och med ändringen av detaljplanen träder strandskyddet åter in för del av planområdet. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Strandskyddet gäller 100 meter ut från vattnet. Vegeå ligger ca 125 meter väster om planområdet. Något närmare, ca 80 meter från planområdet, finns en anlagd damm. Planområdet som ligger på en höjd är avskilt från dammen och ån av en kraftig sluttning.

Snattabäcken, ca 50 meter nordost om planområdet och ca 54 meter från tidigare byggnad.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden genom allemansrätten. Strandskyddet syftar också till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Detaljplanen

Strandskyddet inom planområdet upphävs i och med detaljplanens antagande. Det idag för allmänheten tillgängliga parkområdet mellan befintligt stängsel (plangräns) och vattendragen bibehålls. Tillgängligheten kan därmed i realiteten sägas förbli oförändrad jämfört med idag. I kapitlet konsekvenser anges de särskilda skäl som ligger till grund för beslutet.

Bebyggelse

Kågeröd är en utpräglad villaort med övervägande friliggande småhus. Villaområdena är koncentrerade till samhällets ytterkanter, särskilt i östra och norra delar. Bebyggelsen kring järnvägsstationen och det centrala historiska vägskälet präglas av 1800- och 1900-talets arkitektur.

Inom planområdet återstår endast två byggnader efter branden våren 2018, dansrotundan och ett av förråden. Byggnadernas fasader är i trä.



Den anlagda dammen i väster, nedanför parken.



Den fina utomhusmiljön bidrar till välbefinnande.

Den tidigare samlingslokalen hade en bya på 390 m². Dansrotundan har en byggnadsarea (bya)¹ på ca 420 m².

Tidigare bebyggelse inklusive förrådsbyggnader och dansrotundan omfattade sammanlagt ca 865 m².



Den befintliga, oisolerade dansrotundan med den gamla eken i förgrunden.



Tidigare huvudbyggnad med en vacker veranda.

Detaljplanen

Planläggningens föresats är att med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av ny bebyggelse, anpassad till landskapsbilden och kvarvarande bebyggelse.

I gestaltningen kan kulturmiljöaspekter värnas genom val av material samt kulör, utan att krav ställs på en total rekonstruktion. Funktioner som exempelvis en glasveranda kan tillgodoses även i en ny samlingslokal, med nutida arkitektur.

Planförslaget omfattar ett område på ca 8042 m² varav ca 7521 m² sätts av till kvartersmark med en största tillåtna bya på 1600 m².



En omsorgsfullt utformad entré med grind till kvartersmarken.

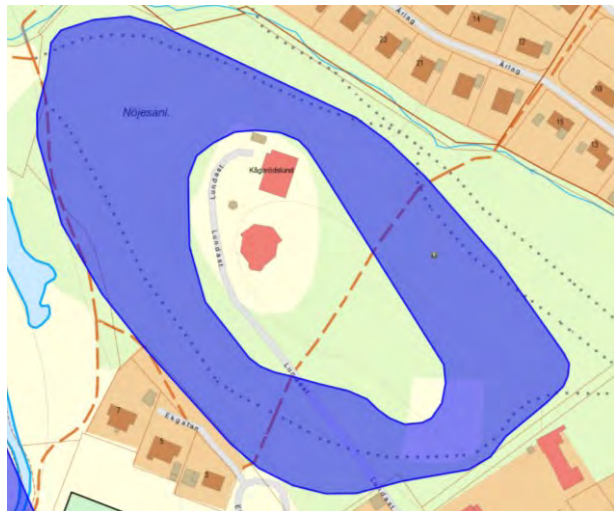
¹ Byggnadsarea är i princip den area som byggnaden tar upp på marken utan hänsyn till antal våningar eller höjd. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas. För fullständig definition se Svensk Standard.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet utgörs av del av den tidigare festplatsen Kågerödslund kring vilken ett område med fossil åkermark löper.² Tidigare har den fossila åkermarken sannolikt fortsatt in på festplatsen.

Utifrån det faktum att området varit exploaterat och att en byggnad innehållit källare samt att delar av planområdet schaktsanerats bedömer Länsstyrelsen att det inte är sannolikt att den dolda fornlämningen under mark finns inom det aktuella området.



Fornlämningsområde är markerat med blå färg.

Detaljplanen

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Skulle någon form av framtida exploatering ske innanför fornlämningen, inklusive arbetsområde för lastbilar etc., krävs tillstånd enligt Kulturmiljölagen 2 kap.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte närmare kända. Grundläggningsmetod ska anpassas till markens beskaffenhet, den jord som finns på platsen, grundvattnets djup och det klimat som kan förväntas med mera.

Detaljplanen

Erforderlig geoteknisk undersökning görs i samband med lov när byggnaders exakta placering och utformning är känd.

Markradon

Boverket har tagit fram ett gränsvärde³ för radon som gäller vid nybyggnation eller ändring av en byggnad. Boverkets gränsvärden avser boendemiljön. Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³.

Socialstyrelsen gränsvärde för sanitär olägenhet med avseende på radon är enligt Statens Geotekniska Institut 400 Bq/m³.

Statens planverk rekommenderar att nya hus i normalfall byggs med radonskyddande utförande. På mark där markradonrisken är särskilt hög bör hus byggas radonsäkert. Endast där radonrisken är garanterat liten kan nybyggnad ske på traditionellt sätt.

Radonmätning har utförts av MST SYD AB. Värdena för proverna låg inom klassificeringen för normalradonmark.

Detaljplanen

Eftersom proverna visar på normalradonmark krävs ett radonskyddande utförande.

Förorenad mark

I branden totalförstördes två byggnader, en gemensamhetslokal med en mindre förskole del samt ett förråd.

Markundersökning efter branden påvisade ytliga metallföroreningar över riktvärden för mindre känslig markanvändning (koppar, zink) och PAH:er över riktvärden för känslig markanvändning.

² Kågeröd 248, område med fossil åkermark.

³ Boverket, Byggregler (BFS 1993:57, BBR94, 6:223).

Den oljecistern, innehållande 3 kubikmeter olja, som fanns i källaren omhändertogs i maj 2018. Vid oljecisternens tidigare placering påvisades alifatiska och aromatiska kolväten över riktvärden för känslig markanvändning 2 - 3 meter under markytan.

Marken är sanerad och Söderåsens Miljöförbund har bedömt att den kvarvarande föroreningen inte utgör någon betydande risk i nuläget, men att försiktighetsmått bör vidtas för att minska risken för spridning och exponering av föroreningen vid grävning och andra markarbeten.

Detaljplanen

Grävning/schaktning/borring eller liknande markarbeten bör inte utföras inom det förorenade området (se bild sid. 19) utan att tillsynsmyndigheten först underrättats.

Vidare görs bedömningen att försiktighetsmått även bör gälla eventuella framtida ägare till fastigheten.

Höjdsättning/topografi

Kågerödslund ligger på en höjd mellan Vegeå och Snattabäcken. Planområdet sluttar vagt i väster och norr, mot omgivande park. Terrängen inom kvartersmarken är relativt flack med nivåskillnaden på drygt 1 meter.



Rester efter branden våren 2018.

Detaljplanen

Schaktning förväntas ske i och med att marken anpassas till kommande bebyggelse.

Vid höjdsättningen ska rinnvägar för ytvatten undersökas. Felaktiga markhöjder kan få negativ påverkan på området och ny bebyggelse.

Markanvändning

Centrum, samlingslokal

Kågerödslund är ett viktigt rekreationsområde och en historiskt central mötesplats för Kågerödsbor. Fest- och möteslokalerna har använts för tillställningar i årtionden. De har också hyrts ut till privata fester och andra evenemang. Sedan många år drivs Lunden av Kågeröds intresseförening.

Förskola

Vistelse i naturen har ett stort värde som en pedagogisk resurs och både den närbelägna skolan och förskolan använder området dagligen för utelek och uteundervisning. Avsikten med en utomhusförskola är att barnen till så stor del av dagen som möjligt ska vistas ute. Men undervisning behöver kunna ske både inomhus som utomhus beroende på var aktiviteten passar bäst att genomföra utifrån barnen och vädret.



Kågerödslund erbjuder en trygg miljö med både utmaningar och lugna platser.

Flera utrymmen och funktioner kan fortsatt sammanvändas med Ekdungens förskola. Det uteavdelningens barn, pedagoger och barnskötare främst behöver tillgång till i direkt anslutning till parken är vil- och lektrum, under del av dagen, samt toaletter och ett mindre kök för tillagning av mellanmål.

I rapporten "Gör plats för barn och unga"⁴ anges att ett rimligt mått friyta är 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Eftersom lekplats och ytor för barns utelek finns i direkt anslutning till planområdet kan mängden friyta per barn på kvartersmarken reduceras.

Detaljplanen

Användningen centrum, samlingslokal (C₁) och/eller skola (S) medges för att möjliggöra ett effektivt samutnyttjande. Lokalutnyttjandet kan effektiviseras genom flexibla byggnader som lätt kan anpassas till och som är användbara för olika ändamål och aktiviteter.

En samlingslokal är en lokal som är tillgänglig för föreningar, möten, fester, kulturell verksamhet, kulturarrangemang, studieverksamhet, förströelse, fritidssysselsättning eller liknande.

Med benämningen skola avses i planförslaget primärt en förskola. Men i användningen kan även andra former av undervisningslokaler ingå såsom grundskola, vuxenutbildning och fritidshem. Även kompletterande användningar till skolverksamhet kan omfattas.

Gestaltning

En god arkitektur kan inte säkerställas genom planbestämmelser utan att allt för stora detaljregleringar också kan komma att utgöra hinder.

Byggnader på platsen behöver placeras och gestaltas på ett omsorgsfullt sätt med arkitektoniska värden som gör dem till vackra tillskott till parken.

Detaljplanen

För att minimera det visuella intrånget i parken tillåts inte plank och murar högre än 1,2 meter.



Vitsippor utmed stigen.

⁴ Boverket, Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö (Rapport 2015:8, sid. 42, 43).

Bebyggelsens utformning regleras genom planbestämmelser såsom:

- *Högsta tillåtna byggnadshöjd⁵ är 6 meter.*
- *Högsta tillåtnanockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.*
- *Högsta tillåtna totalhöjd⁶ är 9 meter.*

Utöver högsta tillåtna totalhöjd får tekniska anläggningar såsom hiss, master och tekniska energianläggningar såsom solfångare uppföras inom en meter över totalhöjden utan att påverka beräkningen av den.

⁵ Mycket förenklat kan byggnadshöjden sägas vara avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet, se Boverket "Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal".

⁶ Totalhöjd är ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt, se Boverket "Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal".

Trafik och tillfart

Gång- och cykeltrafik

I parken finns grusade gångvägar.

Detaljplanen

Intentionen är att behålla parkens relativt trafiksäkra miljö. Gången till Kågerödslund från Ekgatan föreslås iordningställas och göras säkrare

Förhållandena vad gäller trafik och gångstråk bedöms i princip förbli desamma som idag.

Tillfart och angöring

Kågerödslund angörs från Pålstorpsvägen via Lundastigen.



På orienteringskartan ser man den ursprungliga festlokalens placering, strax norr om dansrotundan.

Detaljplanen

Tillfart säkras genom användningen GATA fram till fastigheten. Lokalgatan är avsedd endast för trafik som har sitt mål vid gatan. Endast transporter till och från fastigheten förväntas ske på kvartersmark dagtid.



Barnen till förskolan lämnas och hämtas idag på den grusade ytan vid entrén, utanför området.

Kollektivtrafik

Kågeröd har bussförbindelse till bland annat Svalöv och Teckomatorp. Det är buss 230 som trafikerar sträckan till Helsingborg via bland annat Billesholm och Bjuv. När Söderåsbanan tas i bruk för persontrafik förväntas den nya tågstationen bli ortens knutpunkt och rörelsemönstret koncentreras mot stationen.

Tillgänglighet

Både ute- och inomhusmiljön ska vara tillgänglig för människor med funktionshinder.

Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga gynnas av att området är relativt flackt.

Detaljplanen

I utformningen av utemiljön ska hänsyn tas till personer med nedsatt syn, hörsel, rörelse- och orienteringsförmåga. En så jämn yta som möjligt ska eftersträvas med tydliga, kännbara gränser mot körbana, planteringsyta och dylikt.

Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på tomter i detalj tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och vid kommande lovprövning.

Parkering

Behovet av bil- och cykelparkering för olika verksamheter regleras i "Parkeringstal för cykel och bil i Svalövs kommun". Riktlinjerna är avsedda att fungera som en vägledning vid detaljplaneläggning och bygglovshantering.

Behovet av parkeringsplatser och cykelparkering vid förskolor varierar beroende på läge.

Verksamhet	Cykelparkering	Bilparkering
Förskola	20 st.	15 st.

Avser antal platser per 1000 m² BTA⁷. Parkering för både anställda, elever och besökare ingår.

Även parkeringsbehovet vid samlingslokaler som exempelvis fest- och möteslokaler varierar och därför krävs en särskild bedömning för att fastställa behovet.

Bedömning av exakt hur många personer som kan komma att tillåtas vistas i en samlingslokal görs i samband med bygglov och inte bara utifrån storleken på lokalen utan även utifrån utformningen.

En lokal som rymmer upp till 150 personer med ett normalbesöksantal upp till 44 personer kan sägas kräva ca 22 p-platser enligt parkeringsriktlinjerna.

Bilparkering, samlingslokal: 50 % av normalt besöksantal, 15 % av maximalt besöksantal.

Inom områden med blandade funktioner kan ett lägre parkeringsbehov uppnås genom samnyttjande när parkering sker på olika tider. Samnyttjande uppnås genom att bilplatser inte reserveras för en viss persons/företags bil och att parkeringsefterfrågan infaller vid olika tidpunkter.

Parkeringsplatser för besökare till verksamheter bör anordnas inom 100 meter. För arbetsplatsparkering, som har en lägre prioritering, bör ett avstånd på 300 meter kunna accepteras. Inom ca 200 meter från planområdet finns Lunnaskolans parkering och inom ca 300 meter Ekdungens.

Detaljplanen

Cykelparkering anordnas på kvartersmark i anslutning till byggnads entré.

Möjlighet till handikapparkering ska finnas i direkt anslutning till samlingslokalens och/eller förskolans entré.

I bedömningen av hur många parkeringsplatser som krävs ska möjligheter till sam användning av parkeringsplatser i närområdet vägas in. Lunnaskolans och Ekdungens parkeringsplatser föreslås sam användas i samband med större kvälls- och helgaktiviteter. Fler parkeringsplatser kan komma att behöva iordningställas utanför området.

För framtida möjlighet att installera laddstolpar för elbil på parkeringar behöver laddstationer anordnas alternativt förberedas i samband med anläggningsarbetet av nya parkeringsytor.

Parkeringsfråga ska vara löst senast i samband med bygglov.

⁷ Bruttoarea (BTA) motsvarar alla våningsplans totala area vilken begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida. Inkluderar area för garage-/förrådsbyggnader etc. För fullständiga beskrivningar och mätregler hänvisas till Svensk standard.

Teknisk Försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger innanför kommunens verksamhetsområde för spillvatten samt distribution av dricksvatten.

Teknisk infrastruktur finns utbyggd i området och befintliga ledningar ansluter till planområdet.

NSVA ansvarar för framtida omhändertagande av spillvatten.

Detaljplanen

Området ansluts till befintliga angränsande spillvatten- och dricksvattenledningar. Anslutningspunkter anvisas i genomförandeskedet.

Där så erfordras att ledningar inom planområdet flyttas i samband med byggnation görs detta i samråd med ledningsägare.

Dagvatten

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket medför att dagvatten ska omhändertas lokalt.

Svalöv kommuns dagvattenpolicy och dagvattenplan utgör underlag för detaljplanering och utformning.

I dagvattenpolicyn beskrivs de grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten i Svalövs kommun. Målet är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas.

I syftet att presentera en långsiktig plan för dagvattenhantering har kommunfullmäktige antagit en dagvattenplan.

Dagvattenplanen syftar till att möjliggöra förutsättningar för att dagvattenledningsnätet ska klara av att ta hand om ett 10-årsregn i befintliga områden samt 20-årsregn i nybyggda områden enligt Svenskt vattens branschpraxis.

Kvarteret sluttar svagt mot omgivande park som i sin tur sluttar mot Vegeå och mot Snattabäcken. Huvudrecipient för dagvattnet är Vegeå. Högsta tillåtna dagvattenutsläpp till Vegeå är begränsat till 1,2 liter/sek och hektar.

Detaljplanen

Planområdet ligger på en höjd och omges av parkmark. Dagvatten omhändertas primärt nära området där det bildas. Med egenskapsbestämmelsen n_1 , Mark för infiltration av dagvatten, säkerställs lokalt omhändertagande av dagvatten via infiltration.

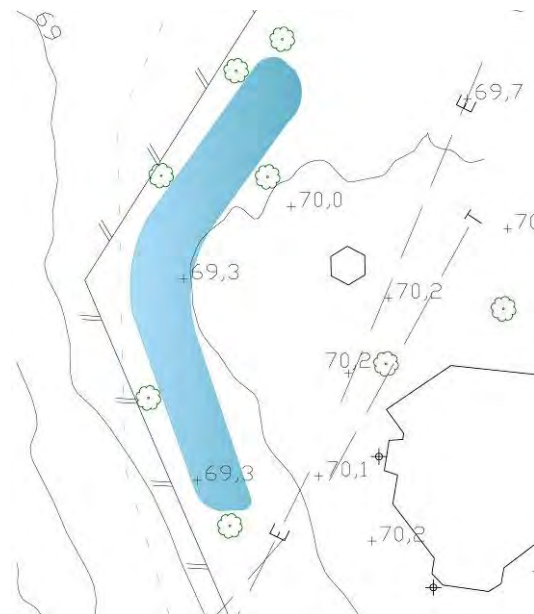
Fastighetsägaren ska i samband med exploatering se över dagvattensituationen. En damm, bäck eller översvämningsyta i en park kan ge mervärde för både rekreation, djurliv och dagvattensystemet i närliggande område.

Genom att regnvatten rinner över vegetationsytor fördröjs flödena genom naturlig infiltration i och utanför området innan vattnet leds vidare till recipienten. Flödestoppar minskas samtidigt som eventuella föroreningar binds i vegetationen.

Tak som utförs med dagvattenfördröjande material, så kallade gröna tak, rekommenderas då de bidrar till lokalt omhändertagande av dagvatten samtidigt som de är estetiskt tilltalande.

Tillkommande parkeringsplatser utformas så att dagvatten rinner mot en yta med gräs, träd eller andra växter där det infiltreras och på så sätt fördröjs och renas. Viss del av vattnet tas upp av växterna, vilket minskar behovet av bevattning, och resten rinner långsamt vidare till dagvattensystemet.

Endast 1600 m² av fastigheten får bebyggas. En dagvattenutredning i detta skede bedöms inte nödvändig eftersom en begränsad yta hårdgörs.



Möjligt område för dagvattenfördröjning genom exempelvis gräsklädda svackdiken där dagvattnet bromsas upp.

Dagvattenlösning och höjdsättning stäms av med NSVA i samband med detaljprojektering och lov.

Uppvärmning

Gasledning finns i området. Direktverkande el eller fossila bränslen är inte lämpliga att användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

Detaljplanen

Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör beaktas.

Modern byggnadsteknik ska sörja för låg energiförbrukning. Uppförande av så kallade lågenergihus eller passivhus bör övervägas.

Renhållning

Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen medan renhållningsordningen innehåller föreskrifter om avfallshantering.

Renhållningen sköts på uppdrag från kommunen av Landskrona Svalöv Renhållnings AB (LSR).

Detaljplanen

Källsortering av sopor och avfall anordnas på fastigheten.

El, tele och bredband

Anslutningsmöjligheter till bredband finns liksom till el- och teleledningar.

I samband med exploateringen kommer nya kablar behöva förläggas. Samordning bör ske i god tid före projektstart för att gå igenom de eventuella åtgärder som behövs.

Förutsättningar för räddningsingripande

Byggnader ska utformas enligt kapitel 5 i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR med avseende på brandskydd.

Detaljplanen

Bebyggelse ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas utefter räddningstjänstens krav. För byggnader som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggnadsteknisk väg.

Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid.

Åtkomligheten för räddningsfordon, eventuella särskilda krav på trapphus och utrymning säkerställs i samband med lovprövning. Förutsättningar för utförande av brandskydd och utrymning redovisas i en brandskyddsdokumentation.

Brandpostnätet ska uppfylla VAV P76 och VAV P83. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid och huvudmannaskap

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång gäller planen fortfarande men vid ny planläggning kan ersättning för förlorad byggrätt inte längre krävas.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA) inom planområdet.

Utökad marklovsplikt

Marklov krävs för trädgård för träd med stamomfång över 30 cm, 1 meter över marken.

Fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden

Bestämmelser om fastighetsindelning krävs inte för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Genomförandebeskrivning

I genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med utökat förfarande och beräknas kunna antas sommaren 2019.

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under arbetets gång.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA).

Ansvarsfördelning

Det är Svalövs kommun som skall vara ägare till och ha förvaltningsansvaret för allmän platsmark, i detta fall gatumark.

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän plats.

Fastighetsägaren (i dagsläget Svalövs kommun) ansvarar för genomförandet av de delar som utgör kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Samhällsbyggnadsnämnden är beställare av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med bygglov i enlighet med gällande plan- och bygglovstaxa.

Ledningar

Flytt av ledningar, kablar och/eller anläggande av nya serviser i samband med genomförande eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa ledningars och kabelanläggningars funktion bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmän plats bekostas med skattemedel.

Drift och underhåll av vatten och spillvatten finansieras genom bruksavgifter enligt gällande Va-taxa.

Inlösen, ersättning

Svalövs kommun äger marken. Inlösen är inte aktuell.

Förrättningskostnader

Svalövs kommun ska stå för förrättningskostnader om inte annat särskilt avtalas.

Avtal

Skulle en försäljning av fastigheten bli aktuell tecknas avtal.

Vid eventuell omläggning av ledningar tecknas avtal mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Behovet bedöms inte finnas att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser.

Fastighetsbildning sker i samband med kommande exploatering.

Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Det åligger fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lantmäteriatgärder och servitut som krävs i samband med plangenomförandet.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Eftersom Svalövs kommun är huvudman för allmän plats (GATA) och VA bedöms inte behov av bildande av gemensamhetsanläggning föreligga.

Servitut/ledningsrätter

Om rättigheter berörs av fastighetsbildning kan de förordnas att fortsätta gälla även inom överfört område.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Ledningsägare alternativt fastighetsägare ansöker om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra lednings sträckning.

Tekniska genomförandefrågor

Underjordiska kablar och ledningar

Fastighetsägaren står för att nödvändiga försiktighetsmått vidtages i samband med markarbeten. Eventuell ny- och omläggning av ledningar och kablar ska ske i samråd med ledningsägare.

Inom området finns tele- och elledningar som flyttas vid behov.

E.ON har en markförlagd serviskabel inom området. Kabelns läge ska säkerställas innan markarbete påbörjas. I samband med exploateringen kommer nya kablar behöva förläggas. Samordning bör ske i god tid före projektstart för att gå igenom de eventuella åtgärder som behövs.

För ledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ovanför ledningen ändras, så att reparation och underhåll försvåras.

Vatten och avlopp

Dagvatten fördröjs i anslutning till planområdet. Dricksvatten och spillvatten ansluts till kommunalt ledningsnät. Anslutning till dricksvatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet.

Dragningen av dricksvattenledningen bör ses över då servisen går under Snattabäcken och sedan igenom privat fastighet på andra sidan ån.

Ny- och omläggning av VA-ledningar ska ske i enlighet med NSVA-AMA.

För kvartersmark gäller att dagvattenlösning och höjdsättning ska utföras enligt Svalövs kommuns dagvattenpolicy. Dessa frågor ska hanteras innan detaljprojektering ifall ytor eller höjder behöver säkerställas.

Samråd med Räddningstjänsten

Bebyggelse ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas i enlighet med räddningstjänstens krav.

Brandvattenförsörjning anordnas i samråd med NSVA och Räddningstjänsten. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas.

Samråd ska genomföras med Räddningstjänsten angående utrymnings- och räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske i samband med projektering och lovhantering.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Tekniska utredningar/undersökningar

Geoteknisk undersökning och andra nödvändiga tekniska utredningar genomförs i samband med lov, alternativt genomförande och bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser

Nollalternativet

Nollalternativet ska beskriva områdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Alternativet med att en ny detaljplan inte görs innebär att underliggande detaljplaner fortsätter att gälla och att markanvändningen (PARK) består med följden att samlingslokalen inte kan återuppbyggas och att utförskolan inte får tillgång till nya lokaler.

Medan en ny detaljplan medför att en samlingslokal kan byggas och att utförskoleverksamheten kan kompletteras med välbehövliga utrymmen på fastigheten.

Behovsbedömning

Kommunen är ansvarig för att människors hälsa inte äventyras och att planeringen följer lagens intentioner. I 6 kap. 1 § miljöbalken anges att syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Avvägning ska också ske gentemot användning i omkringliggande byggnation och gällande översikts- och detaljplaner.

En behovsbedömning görs för att belysa frågor som berör hälsa och miljö och om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Redovisade kriterier nedan utgör en grund för kommunens bedömning av om den aktuella detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I översiktsplanen påtalas bland annat att gemensamma rum ska fungera både dagtid och efter mörkrets inbrott. En samlingslokal berikar det sociala livet och en utförskola främjar barns utomhusvistelse. Användningsområdena bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Sociala aspekter

Mötesplatser och trygghet

Att Kågeröds samhälle återfår en samlingslokal/festlokal, är av stor vikt för det sociala livet på orten. Genom att utbudet av festlokaler och/eller förskolor ökar befolkas och stärks parken som mötesplats. Samlingslokaler stimulerar möten och umgänge.



En plats att träffas på eller att utforska på östra sidan av parken.

Barnperspektiv

Genom etablering av skol- och eller förskoleverksamhet får barn tillgång till en inspirerande friyta av god kvalitet. Den trygga och trafiksäkra miljön ger barnen en större rörelsefrihet. Vistelse i naturen bidrar till såväl bättre fysisk som psykisk hälsa.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms uppfylla kraven på tillgänglighet och trygghet samt medföra en positiv social inverkan.

Natur och kultur

Påverkan på natur

Byggnationen förväntas ske inom redan bebyggt och hårdgjort område utan betydande naturvärden eller särskilt värdefulla kulturmiljöer.

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplanen inte är allmän plats utan främst avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål. Genom att markanvändningen ändras till kvartersmark kan området säljas till en extern exploatör. Skulle marken säljas skulle ett genomförande kunna medföra en större påverkan på parkmiljön.

Samtidigt som allmän platsmark begränsas kommer fler att vistas i parken i och med utbyggnaden. Ett stort besökarantal kan också innebära ett ökat slitage på parkens naturvärden.

Träden inom planområdet bedöms vara värdefulla och skyddas genom bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning för att bevara områdets naturvärden samt dess lummiga och gröna karaktär.

Genom bestämmelserna "Mark för infiltration av dagvatten" samt "Parkering får inte anordnas" inom prickmarken (mark som inte får bebyggas) säkerställa även att detaljplanens negativa påverkan på omgivande djur- och växtliv minimeras. "Prickmarken" blir en skyddszon.



Exempel på miljö med naturmarkskaraktär utanför planområdet.

Strandskydd

De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en dispens, se 7 kap. 18 a–c § miljöbalken.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Ett redan ianspråktagat område

Festplatsen tycks ha anor från 1800-talet. Planområdet har under åren varit ianspråktaget i olika omfattningar och allmänhetens tillgång till området innanför staketet varierat. "Själva stommen i de nu befintliga byggnaderna uppfördes 1929 av Kågeröds Skyttegille på mark som då ägdes av Knutstorps gods. Men redan tidigare hade man dansat flitigt på platsen."⁸

I detaljplanen bibehålls parkmiljön, mellan det befintliga stängslet (planområdet) och vattendragen, i praktiken i samma omfattning som tidigare.

⁸ Kågeröds Intresseförening, https://www.kagerodslund.se/?page_id=19, 2019-03-13.

En utvidgning av en pågående verksamhet

För att Svalövs kommun ska få en positiv tillväxt och följa utvecklingen behöver kommunen profilera sig och kunna erbjuda en kvalitativ och varierad service.

Ekdungens förskola har under en längre tid drivit den populära uteförskoleverksamhet i Kågerödslund. Barnen sätts i fokus genom den väletablerade uteförskolans läge och attraktiva naturmiljö.

För att förskolan ska kunna utvecklas och förbättras krävs nya lokaler för verksamheten nu när huvudbyggnaden brunnit ner. Området är också särskilt lämpligt för uteverksamheten med tanke på möjligheten till sam användning av den närliggande skolans och förskolans lokaler såsom skolmatsalen och personalutrymmen.

Ett angeläget allmänt intresse

Både mötesplatsen och förskolan innebär långsiktiga fördelar för orten genom att bidra till ortens attraktivitet. Kommunens byutvecklingsgrupper och intresseföreningar utför ett betydelsefullt samhällsbyggande och arbetar för bygdens utveckling.

Avsikten är att lokalerna liksom tidigare ska vara i kommunal ägo och lättillgängliga för föreningsliv och verksamheter. Oavsett om området i framtiden skulle privatiseras kommer lokalerna även i fortsättningen att användas av kommuninvånarna.

En kombination av förskola och samlingslokal ger nödvändiga ekonomiska fördelar för den framtida driften av samlingslokalen. Samtidigt får kommunen en flexibilitet och beredskap för skolverksamhetens skiftande lokalbehov.

”En byggnad som möjliggör samnyttjande mellan samlingslokalens olika användningar och den uteförskola, som redan idag använder parkområdet, stärker byggnadens roll och betydelse.”⁹

Ett annat mycket angeläget intresse

Upprinnelsen till att Folkets hus bildades över hela landet var behoven av gemensamma möteslokaler. Kågerödslund som uppstod samtidigt som folketshus- och parkrörelsen är unik till sin karaktär. Behoven för regelrätta möten, studieverksamhet, fester och kulturella evenemang är i stort detsamma idag som när rörelsen startade.

Många har minnen från Lunden och många har deltagit i olika aktiviteter. Reaktionerna efter branden har varit omfattande och intresset för vad som kommer att hända stort.

”Ur Regionmuseets perspektiv innebär en återuppbyggnad av funktionen samlingslokal att flera immateriella kulturvärden värnas. De öppna mötesplatserna är viktiga att slå vakt om. Att Kågeröds samhälle återfår en samlingslokal/ festlokal, betyder mycket för det sociala livet på orten. Kontinuiteten är betydelsefull ur ett folkhälsoperspektiv men också historiskt.”¹⁰

Landskapsbild

Det är av vikt att en god arkitektur och gestaltning tillämpas där hänsyn tas till platsen då bebyggelsen kommer att påverka parkmiljön. Den slutliga utformningen kommer att vara avgörande för upplevelsen och bebyggelsens inverkan på landskapsbilden.

Ekonomiska konsekvenser

Samlingslokaler och fritidsverksamhet samlokaliseras med fördel med Skola (förskola). Ett samnyttjande främjar social hållbarhet och ger samtidigt ekonomiska fördelar.

Ett hållbart byggande

Miljömässig hänsyn i nybyggnation innebär exempelvis ur kulturmiljöhänseende att man väljer långsiktigt hållbara material som tillverkats på ett ansvarsfullt vis och som går att underhålla.

Hälsa och säkerhet

Miljöpåverkan till och från omgivningen

Verksamheter med negativ omgivningspåverkan medges inte i detaljplanen. Det finns inte heller några verksamheter i närheten som innebär miljöstörningar eller nämnvärd negativ omgivningspåverkan. Den begränsade trafikökningen bedöms inte påverka närmiljön nämnvärt, varken med avseende på luft eller buller.

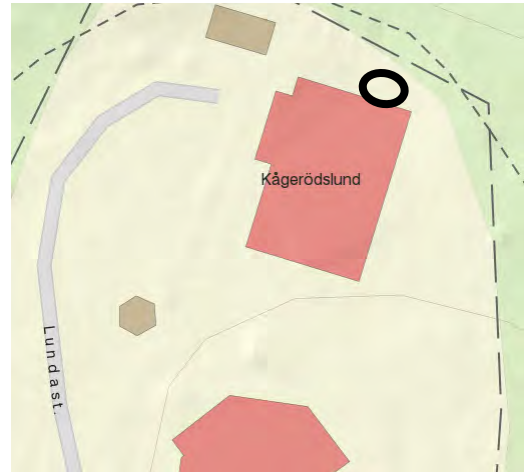
⁹ Helene Stalin Åkesson, Regionmuseet Kristianstad, Yttrande angående detaljplan för del av Kågeröd 1:121 "Kågerödslund", 2019-01-07.

¹⁰ Helene Stalin Åkesson, Regionmuseet Kristianstad, 2019-01-07.

Markföroreningar

Miljöförbundet gör bedömningen att den kvarvarande föroreningen inte utgör någon betydande risk i nuläget. Dock bör försiktighetsmått vidtas för att minska risken för spridning och exponering av föroreningen vid grävning och andra markarbeten. Markarbeten såsom grävning/schaktning/borring eller liknande bör inte utföras inom det förorenade området utan att tillsynsmyndigheten först underrättats. Försiktighetsmåten gäller även för eventuella framtida ägare till fastigheten.

Föreläggande om försiktighetsmått görs med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken. I övrigt bedöms inga kända markföroreningar finnas inom planområdet.



Kvarvarande förorenings ungefärliga lokalisering markerad.

Vatten

Anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät samt visst återförande av dagvatten till marklagren medför att grundvattnet inte bedöms påverkas och miljö kvalitetsnormen för vatten inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget. Ytvattnet fördröjs och renas inom planområdet och omgivande parkområde innan det når ut till Vegeå eller Snattabäcken.

Luft

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte nämnvärt förändra nivåerna för omgivande bebyggelse vad avser luftkvalité. Luftföroreningarna inom planområdet bedöms fortsatt vara låga.

Buller

Området omges av ett parkområde med uppvuxen trädvegetation. Parkering är tänkt att till stor del kunna ske utanför området. Planerad verksamhet bedöms därför inte ge upphov till större trafikströmmar.

Någon bullerutredning har inte gjorts eftersom bullerproblematik inte bedöms uppstå inom eller i anslutning till planområdet med anledning av planens genomförande.

Avvägning och ställningstagande

Samhällsbyggnadsnämnden har, i samband med beslut om samråd, gjort bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken och i plan- och bygglagen och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Motivering

Planförslaget innebär en lokal påverkan på landskapsbilden. Bedömningen är att platsen tål den begränsade byggrätt som medges.

Detaljplanens genomförande bedöms vara i överrensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

Helhetsbedömningen är att planens genomförande inte kommer att bidra till en betydande miljöpåverkan, inte heller till att miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människors hälsa och säkerhet påverkas negativt.

Medverkande

Planen har upprättats av Vlasta Sabljak, Plan och Bygg, i samråd med berörda kommunala tjänstemän.

Plan & Bygg

Vlasta Sabljak
Planarkitekt

