

Detaljplan för Kågeröd 15:1 m. fl. (Centrum) Kågeröd, Svalövs Kommun, Skåne län



Planbeskrivning med genomförande och miljöbedömning

Dnr: BTRN 2013-4

Upprättad: 2013-05-20

Reviderad: 2016-11-10

Antagen: 2017-04-24

Laga kraft: 2017-08-22



SVALÖVS KOMMUN

Postadress 268 80 Svalöv
Besöksadress Herrevadsgatan 10
Telefon 0418-47 50 00
Fax 0418-47 50 26
E-post info@svalov.se
Webb www.svalov.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
Miljökonsekvensbeskrivning	3
Tidigare Ställningstaganden	3
Beslut och bakgrund	3
Översiktsplan.....	4
Riksintressen	4
Planer, kommunala mål och policys	4
Detaljplaner	5
Förutsättningar och förändringar	6
Föreslagna åtgärder	6
Mark och natur.....	7
Trafik och bebyggelse	11
Förutsättningar för räddningsingripande.....	15
Administrativa frågor	15
KONSEKVENSER AV GENOMFÖRANDE	16
Miljöbedömning enligt Miljöbalken	16
Allmänt	16
Naturmiljö	16
Bebyggelse.....	16
Trafik och kommunikation.....	17
Sociala konsekvenser	17
Hälsa, säkerhet och risker	18
Miljöpåverkan	20
GENOMFÖRANDE	21
Organisatoriska frågor.....	21
Tidplan	21
Genomförandetid.....	21
Huvudmannaskap.....	21
Ansvarsfördelning	21
Fastighetsbildning	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska åtgärder	22
Dokumentation och kontroll	23
PLANPROCESSEN	24
Medverkande.....	24

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av förtätning med i huvudsak blandad bebyggelse såsom vård, bostads- och centrumändamål. I delar av planområdet medges även idrotts- och parkändamål samt icke störande verksamhet.

Avsikten är att stärka kvartersstrukturen och möjliggöra en centrumutveckling i stationsnära läge genom förtätning.

Flera befintliga verksamheter fastställs genom att markanvändningen anpassas i delar till rådande förhållanden.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger i centrala Kågeröd öster om järnvägen och väster om församlingshemmet. Planområdet omfattar Perssons väg, del av Bygatan och Böketoftavägen. Det gränsar i norr till bl.a. fastigheterna Kågeröd 10:3, 2:3, 3:9, 18:1 och 10:2 i söder till Kågeröd 5:33, 5:29, 5:15 och i öster bl.a. till Kågeröd 5:145 och 3:22.

Areal

Planområdet omfattar ca 3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Kågeröd 5:77, 14:1, 10:1, 5:31 ägs av Svalövs kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo.

Fastigheten Kågeröd 5:136 (Coop Konsum) ägs av Kågeröds handelsförening.

Trafikverket är väghållare för Böketoftavägen och Bygatan. Övriga gator utgörs av samfälligheter.

Miljökonsekvensbeskrivning

I enlighet med kap 6 § 11 i miljöbalken och 4 kap 34 § i plan- och bygglagen har en checklista till miljöbedömning upprättats som biläggs denna handling. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras.

Tidigare Ställningstaganden

Beslut och bakgrund

Detaljplan omfattar flera planuppdrag vilket bidrar till effektiv resursanvändning och gynnar en helhetssyn. Kommunförvaltningen har uppdraget att utarbeta förslag till detaljplan för att ändra huvudmannaskapet för Bygatan i Kågeröd.

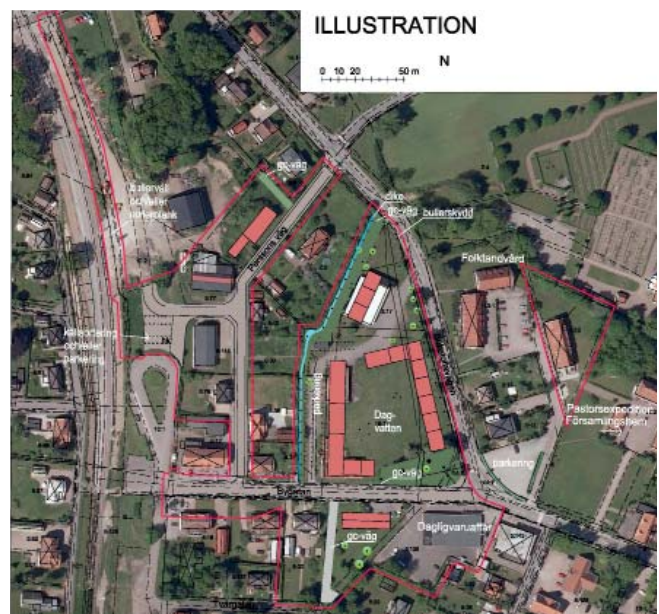
Kommunförvaltningen har även fått uppdraget att utarbeta förslag till detaljplan för Kågeröd 15:1, 3:17 m fl, med inriktning på bostads- och centrumändamål samt att se över detaljplanesituationen för fastigheten Kågeröd 5:18.



Karta från Eniro.
Röd linje markerar ungefärligt planområde.



Kommunalägd mark är gulmarkerad.



Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Svalövs kommun, antagen 2007, avser kommunen att verka för en påtaglig samhällsutveckling i Kågeröd. Planområdet, i centrala Kågeröd, är inte särskilt utpekad som ett utbyggnadsområde.

Riksintressen

Den intilliggande Söderåsbanan är en del av Godsstråket genom Skåne och utpekad som riksintresse för kommunikationsändamål, enligt 3 kapitlet 8§ miljöbalken (MB). Banan är ett viktigt järnvägsstråk och ingår i järnvägssystemet i Skåne som utvecklats och utgör stommen i det transportsystem som kommer att verka en lång tid framöver.

Inga riksintressen finns inom planområdet. Söderåsens riksintresse för naturvård (N48) ligger en bit från planområdet och bedöms inte beröras av planen.

Planer, kommunala mål och policys

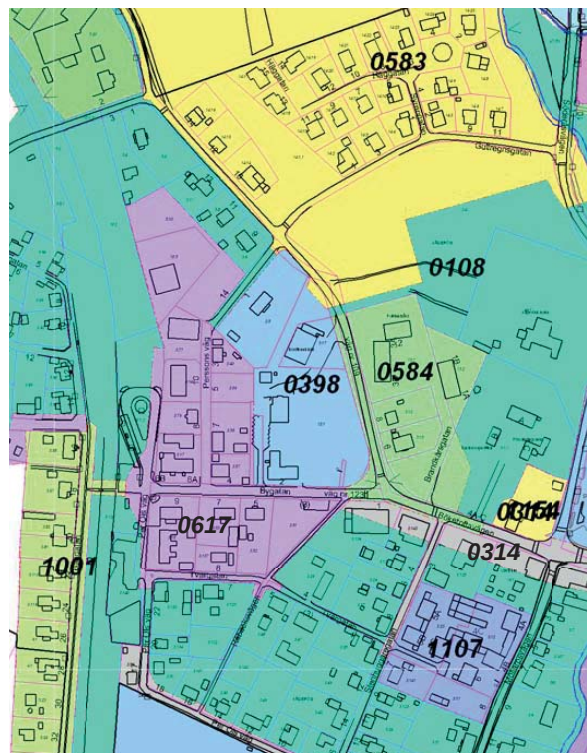
I de lokala miljömålen för Svalövs Kommun, som är baserade på de 16 nationella miljömålen, beskrivs hur kommunen ska arbeta mot ett hållbarare samhälle. Åtgärder och målformuleringar av intresse för detaljplanearbetet berör bland annat lokalt omhändertagande av dagvatten, planering av bebyggelse vid kollektiv- och cykelkommunikationer samt aktivt arbete för att skydda den biologiska mångfalden.

I av kommunfullmäktige 2013 antagen dagvattenpolicy beskrivs hur kommunen ska arbeta med dagvattenhantering i detaljplanearbetet och vidare i samband med exploatering.

Kommunen utarbetade 2008 *Tillväxtprogram för Kågeröd* (uppdaterat 2013). Förslaget följer till viss del tillväxtprogrammets redovisning av framtida möjlig utbyggnad. Planområdet har utökats.



Gula linjer markerar tilltänkta utbyggnadsområden i gällande översiktsplan.



Gällande detaljplaner i området. Planområdet omsluts av röda linjer.

Detaljplaner

Planområdet är i gällande detaljplaner i huvudsak avsatt till bostads- och småskaligt industriändamål.

Detaljplan nr. 108 (1937) berör norra delen av Perssons väg samt område öster om järnvägen som idag omfattar järnvägsändamål och mindre industri.

Detaljplan nr. 314 (1951) omfattar fastighet Kågeröd 5:136 som ingår i denna detaljplan och berörs därmed.

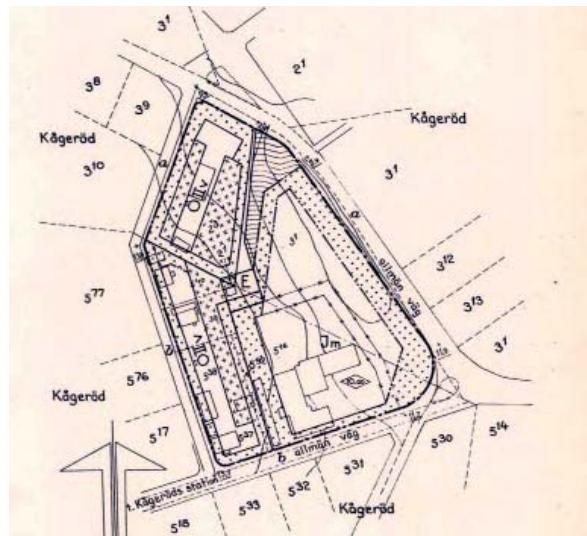
Detaljplan nr. 398 (1954) se bild, omfattar område för bostads- och småindustriändamål norr om Bygatan och väster om Böketoftavägen. Idag är den öppna gräsyten (fastighet Kågeröd 15:1) längs med Böketoftavägen och Bygatan detaljplanerad som industrimark.

Detaljplan nr. 583 (1959) berörs av planen med en mycket liten del allmän plats vid Böketoftavägen i planens norra delar och redovisas därför inte med kartbild.

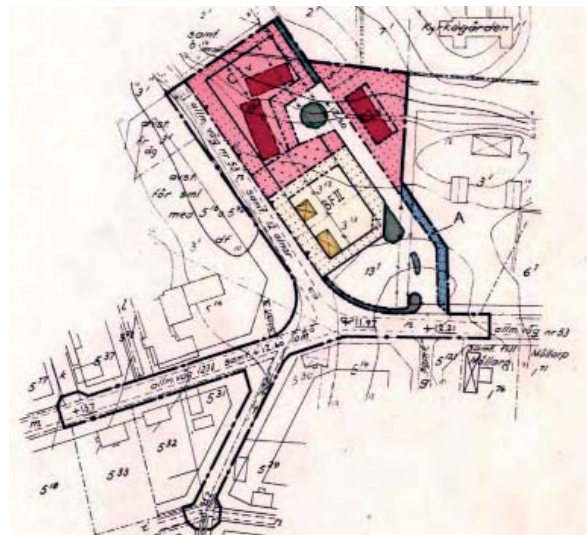
Detaljplan nr. 584 (1959) se bild, omfattar området öster om Böketoftavägen. Planen medger bostadsändamål, område för allmänt ändamål och område för allmännyttigt ändamål samt gata.

Detaljplan nr. 617 (1960) se bild, öster om järnvägen ingår i planen och ersätts av den nya planen. Den berörda delen reglerar gatumark, bostads- och småindustriändamål.

Detaljplan nr. 1195 (2015) se bild, angränsar i väster. Planen medger tågstation med perronger, mötesspår och en planskild järnvägspassage för gång- och cykeltrafik. Planen inbegriper även bussangöring och park.



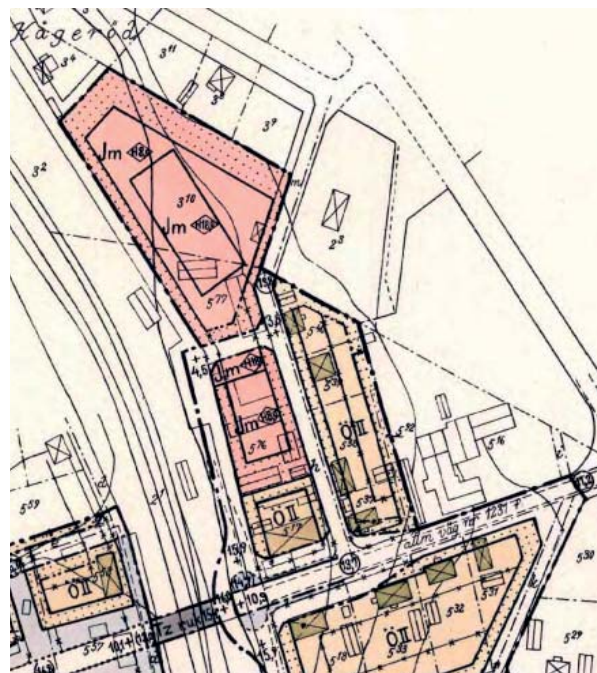
Detaljplan nr. 398



Detaljplan nr. 584

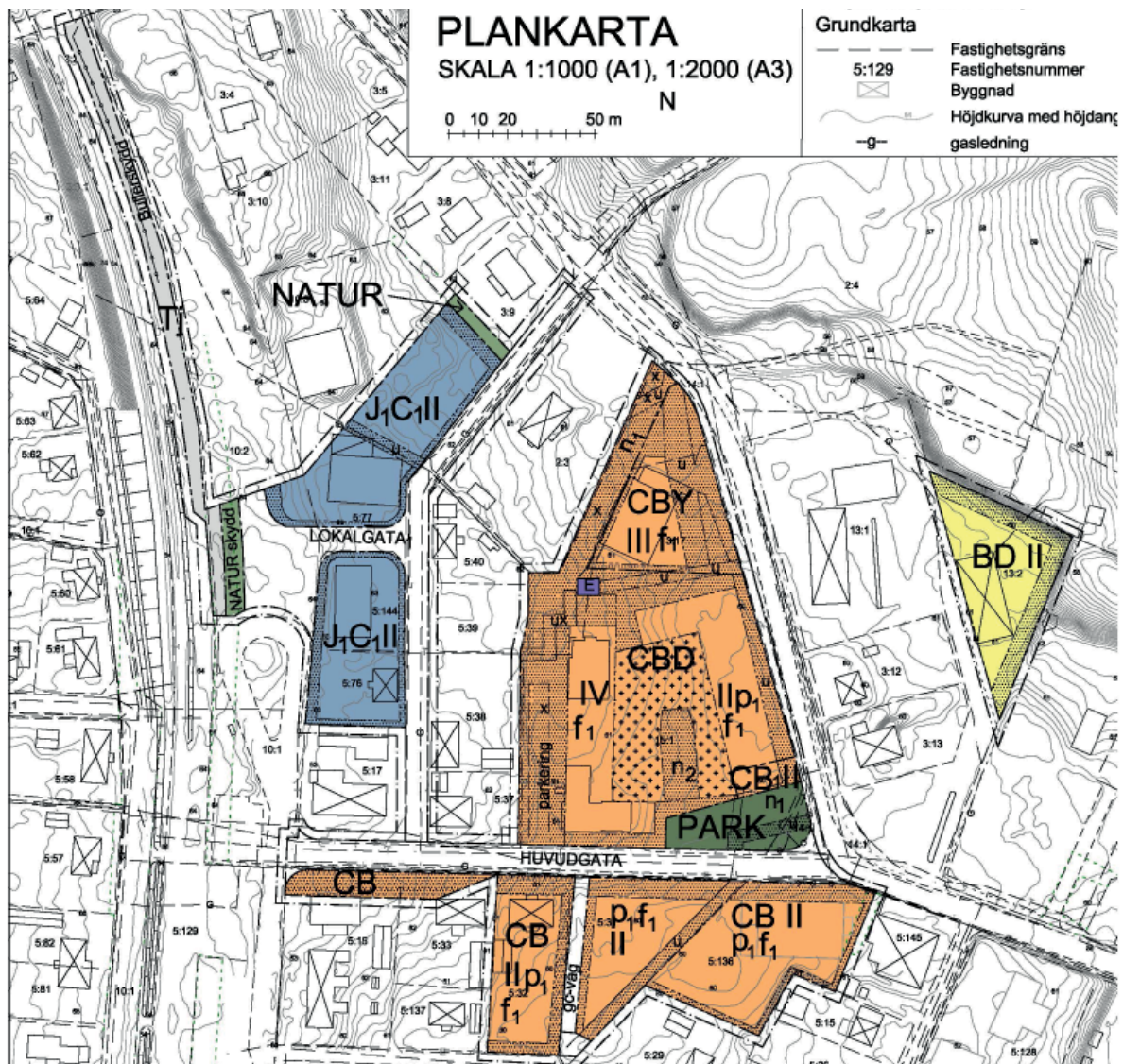


Detaljplan nr. 1195



Detaljplan nr. 617

Förutsättningar och förändringar



Föreslagna åtgärder

Kvartersmark för centrum- och bostadsändamål, CB:

- Byggrätten utökas för befintlig bebyggelse.
- Flerfamiljshus och/eller radhus i kombination med centrumändamål på central plats i orten.
- Dagligvaruaffären ges möjlighet att expandera västerut.

Kvartersmark för vård, D

- Vård (vårdboende)

Kvartersmark för bostadskomplement B1

- Cykelparkering, förråd, tvättstuga, festlokal etc.

Kvartersmark för icke störande verksamhet, J1 och idrottsändamål Y:

- Icke störande verksamhet tillåts i planområdets norra och västra delar.
- Verksamheter ges möjlighet att expandera i och med utökad byggrätt inom fastigheten.
- Idrottsverksamhet för exempelvis bordtennis eller motsvarande fastställs i planen.
- Område avsätts för teknisk anläggning.

Allmän platsmark:

- Tillhörande gator och parkeringar planeras in i området
- Återvinningsstationen på gräsplanen på Bygatan, väster om Coop Konsum, flyttas och en tomt för bostads- och/eller centrumändamål frigörs. Placeringar av återvinningsstationen medges på planerad parkering vid järnvägen.
- Huvudmannaskapet för samtliga gator går över till kommunalt.
- Trafikverket förblir väghållare för Bygatan (väg 1231).
- God dagvattenhantering förespråkas med svackdiken, stenkistor och/eller avdunstningsstyr.

Mark och natur

Rekreation

Kågeröd är en naturskön ort vid Söderåsens sydsluttning. Det omgivande landskapet är skiftande med möjligheter till naturupplevelser i en vacker gränsbygd mellan skog och öppet landskap.

Grönstrukturen sträcker sig som ett grönt band genom byn i nord-sydlig riktning utmed Vege å. I ortens direkta närhet finns många natursköna strövområden.

Inom planområdet avsätts mindre parkytor. Med rätt ljussättning kan dessa nyttjas och bidra till en meningsfull miljö dygnet runt.

Mark och Vegetation

Området är idag detaljplanerat för mindre industri, småskaligt industriändamål, småindustri-, bostads- och järnvägsändamål, område för allmänt ändamål, område för allmännyttigt ändamål samt gata. Marken är till stor del bebyggd och ianspråktagen för verksamheter, bordtennishall, handelsverksamhet, bostäder och park. Området är delvis redan bebyggt. Övrig mark består av hårdgjorda ytor, villaträdgårdar med planteringar samt buskar, träd och gräs. I området finns rikligt med uppvuxna och rejäla träd, främst ek och björk men även hästkastanj.

En tät ridå av buskar och träd förekommer i fastighetsgränsen mellan Kågeröd 15:1 och 2:3 utmed den tilltänkta gång- och cykelvägen i området.

Delar av områdets större träd bevaras genom att trädbevuxen mark avsätts till parkmark. För område markerat med PARK i korsningen Bygatan-Böketoftenvägen gäller att utökat marklov krävs för fällning av träd med stamomfång över 30 cm (mätt 1 m ovan mark). Lämpligen anordnas gångar, belysning, lek och förströelse för vuxna och/eller barn inom parkområde. Nybyggnad av bostäder innebär att befintliga träd kan komma att fällas.

Då planområdet är relativt omfattande upplevs höjdskillnaden på 6 meter inte påtagligt utan terrängen uppfattas relativt jämn och platt. Planområdets lägsta punkt ligger ungefär i mitten av planområdet på fastigheten 15:1 mot väg 109.

Geotekniska förhållanden

Erforderlig geoteknisk undersökning görs inför anläggande av gator och byggnation i samband med lovhantering utifrån byggnaders exakta placering.

Förorenad mark

På fastigheterna Kågeröd 5:77 och 5:144 bedrevs under en period mellan 1940-talet och 1970-talet betning av utsäde samt torkning av spannmål. Byggnaderna där verksamheterna ägde rum är rivna. Området, där det idag står en lagerbyggnad, har schaktats ut till naturlig jord. Länsstyrelsen har gjort en inventering av fastigheterna och klassar föroreningarna som riskgrupp 3 på en skala med fyra riskklasser där 1 innebär högst prioritet. Översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Tyréns AB. Resultaten från utförd undersökning visar att fyllningen generellt innehåller halter av PAH över KM-riktvärden (känslig markanvändning) men under MKM-riktvärden (mindre känslig markanvändning). Vidare har i en provpunkt (inom Kågeröd 5:144) påvisats halter av oljeförorening över KM-riktvärdet men under MKM-riktvärdet. Inga resultat tyder på att den f.d. verksamheten med betat utsäde orsakat kvicksilverföroreningar inom de fastigheter där verksamheten pågått och ej heller inom närliggande fastigheter.

Marken inom de undersökta fastigheterna bedöms utifrån nu utförd undersökning uppfylla



Uppvuxna träd framför Coop Konsum, används bl a för julbelysning.



Bordtennishallen och vacker, uppvuxen trädrigå.

riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Under perioden 1948 – 1956 bedrevs tillverkning av vanillin på del av fastigheten Kågeröd 15:1. Enligt rapporten "Eftersökning av nedgrävda tankar i Kågeröd" av VBB Viak sanerades marken 1991. Utförd undersökning tydde inte på att marken kring påträffade tankar var förorenad av lösningsmedelinnehållet i tankarna. Tankarna föreföll vid visuell inspektion helt intakta. Risker för att grundvattnet skulle vara kontaminerat bedömdes som högst osannolik. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Markradon



Blå yta markerar fornlämning.

I översiktlig markradonutredning, 1990-02-20, klassades området som normalriskområdet. I samband med lovhantering inlämnas kompletterande radonmätningar. Vid normalriskmark utförs grundläggning radonskyddande och vid högriskmark radonsäkrande.

Fornlämningar

Området öster om Böketoftavägen berör Kågeröds bytomt registrerad som fornlämning nr 105 i Kågeröds socken. Bytomten inkluderar en yta på ca 400 x 230 m, se blå markering.

Om dolda, okända, fasta fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet, i enlighet med 2 kapitel 10 § lagen om kulturminnen m m, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Ska schaktningsarbeten genomföras på område med kända fornlämningar krävs särskilt tillstånd från Länsstyrelsen.

Bebyggelse

Bebyggelsens karaktär

Kågeröd är en ort med övervägande friliggande hus. Centrala Kågeröd bedöms i framtiden sträcka sig från den planerade järnvägsstationen ner förbi matbutiken mot Klockaretorget med busshållplatser och vägskalet vid vårdshuset Tre Stjärnor upp till skolan. Den tidigare järnvägsstationen och det historiska vägskalet domineras av sekelskiftets arkitektur från 1800- och 1900-talet. Befintlig bebyggelse inom planområdet består i huvudsak av en- och tvåplansbyggnader med traditionella sadeltak.

Utformning av bebyggelse och gator ska bidra till en hållbar och attraktiv tätort. Byggnader ska uppföras i god arkitektonisk kvalitet med fasadmateriell som samspelar med intilliggande byggnader och bidrar till en attraktiv bebyggelsemiljö.

Detaljplanen medger byggnation till övervägande del upp till två våningar. På en mindre del medges byggnation upp till högst fyra våningar. Radhus och mindre lägenheter i flerbilshus med privata uteplatser på bottenvåningen rekommenderas.

Kvartersmark får bebyggas med $\frac{1}{3}$ av fastighetsarean. Komplementbyggnader inkluderat garage/carport vid småhus placeras indraget, minst fem meter från gatan, så att en personbil kan rymmas framför. Uthus, garage, miljöhus och andra mindre byggnader i planområdet föreslås utföras med gröna tak.

Balkonger och/eller terrasser är en uppskattad extra kvalitet och bör utformas generösa. I de fall de hamnar i ett bullerutsatt läge vidtas erforderliga åtgärder för att vidhålla bästa möjliga ljudkvalitet.

Kvartersmarken fördelas så att byggnader på fastigheten Kågeröd 15:1 placeras så att en kvalitativ, tyst och grön kvartersgård skapas.

Byggnadskultur och gestaltning

Kågeröd är en utpräglad villaort med övervägande friliggande småhus. Villaområdena är koncentrerade till samhällets ytterkanter, särskilt östra och norra delar. Kring den tidigare järnvägsstationen och det historiska vägskalet synliggörs särskilt sekelskiftets, 1800- och 1900-talets, arkitektur. I Kågeröd finns förhållandevis många flerbilshus vars ålder varierar från ett halvsekel gamla till helt nybyggda. Gemensamt för dessa är att de är väl anpassade till övrig bebyggelse både vad gäller material och stil.

Fasaderna är mestadels i tegel eller putsade i ljusa nyanser. Yngre småhusbebyggelse präglas även av hus med träfasader i olika kulörer.

Intill planområdet finns två flerbostadshus byggda 1959 i det kommunala bostadsbolagets regi. Byggnaderna är i 1½-plan med totalt 14 lägenheter, de flesta med balkong. Här finns också radhus i puts och röda takpannor, med tre marklägenheter, byggda 2011.

Ny bebyggelse bör utformas omsorgsfullt och anknyta till befintlig vad gäller fasadmateriell, färg, fönstersättning och form.



Befintlig byggnad med minigolf inom planområdet.



Exempel på småföretag inom planområdet.



Blomsteraffären Madame Plantier.

Service

Inom området finns Coop Konsum, en dagligvaruaffär, med post och bank i butik samt apoteksservice.

Inom en radie av ca 300 meter finns förutom flera butiker och förskola en låg- och mellanstadieskola. Lunnaskolan har undervisning för barn i Kågeröd t.o.m. årskurs 6. I anslutning till skolan finns även idrottshall och bibliotek. Förskola finns för barn i åldern 1-5 år liksom fritidshem och familjedaghem. Det finns även en förskola med fokus på utomhusverksamhet i Kågerödslund.

Skola för årskurs 7-9 finns i Svalöv.

På Åsgården i östra Kågeröd erbjuds både särskilt boende och demensboende. Kyrkan och församlingshemmet ligger intill planområdet. I församlingshemmet har kyrkan barnverksamhet och öppen förskola.

Exempel på ytterliggare handel och service i orten är BVL Söderåsen, Madame Plantier, Kias Restaurang, Angelas Mat och Tre Stjärnor.

Vård

Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. För vårdändamålet gäller att det inte får vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.

På HVB-hem (hem för vård och boende) bor människor som har dagligt behov av vård och där det finns vårdpersonal. Hjälpbehovet kan vara förorsakat av sjukdom och funktionsnedsättningar. Det kan exempelvis handla om äldre eller barn.

När det gäller boende för ensamkommande barn har det i vissa fall setts som vård och i vissa fall som boende, beroende om vårdinslaget var betydande.

Kombinerat bostads- och centrumändamål

Bostäder medges i kombination med centrumändamål. Avsikten är att verksamheter med en tilltalande utformning och ringa omgivningspåverkan ska kunna lokaliseras i områden. Strävan är att skapa områden med aktivitet och variation. Fastigheter längs Bygatan och Böketoftavägen medger både bostads- och centrumändamål för att säkerställa gatorna som viktiga stråk i framtida Kågeröd. Att kombinera centrum- och bostadsbebyggelse gynnar en god framtida utveckling och främjar etableringen av småbutiker etc.

Ambitionen är att stärka attraktiviteten i orten där handel är en viktig funktion. Med en blandning av bostäder och verksamheter uppnås rörelse vid olika tidpunkter på dygnet som bidrar till att skapa ett attraktivt och levande område. Småskalig affärsverksamhet, butiker och plats för uteserveringar ger gaturummet en livfull karaktär.

Planbestämmelsen centrum inrymmer sådan verksamhet som bör ligga centralt och vara lätt att nå för många människor. Varutransporter och logistik till och från byggnaden ska ske på ett tillfredsställande sätt, utan att orsaka störningar eller medföra trafiksäkerhetsproblem. Utifrån detta krav kan följande centrumfunktioner vara aktuella: kontor, småskaligt hantverk, bibliotek, föreningslokaler, samlingslokaler samt mindre butiker och restauranger som inte kräver dagliga omfattande leveranser. Lämpliga verksamheter i kombination med boende är exempelvis småbutiker, frisörssalong, affärs- eller caféverksamhet gärna med uteservering.

Centrumverksamheter placeras med fördel på bottenvåning. För framtida flexibilitet utformas bottenvåningar inom detaljplanekartans angivna områden med minsta fria takhöjd på 2,7 meter, för att möjliggöra centrumändamål med lokaler avsedda för ett större antal personer. Lokaler och den kommersiella och offentliga sidan av huset utformas med entréer vända mot gaturummet.

Bostäder

Det finns i dagslägen inga konkreta planer till byggnation. Behovet av centrumbebyggelse är inte stort i Kågeröd. Troligt är att merparten av området kommer att bebyggas med bostäder. Antalet bostäder är beroende av lägenhetsstorlek och utformning.

Tvåplansbebyggelsen utmed Böketoftavägen kan byggas som flerbostadshus eller som radhus med egen täppa mot väster. Bostadsbebyggelsen behöver i delar anpassas både byggnadstekniskt och utformningsmässigt för att klara riktvärden med avseende på buller, se beskrivning under rubriken, buller.

Verksamhet och övrig bebyggelse

Kågeröd är den företagstätaste orten i Svalövs kommun. I sydvästra och nordvästra Kågeröd finns industrier och verksamhetsområden med flera större arbetsplatser.

Icke störande verksamhet och/eller centrum medges i planens nordvästliga delar i riktning mot järnvägen. Med användningen icke störande verksamhet avses till exempel tillverkning och materialhantering av varor i mindre skala såsom partihandel. Vidare räknas in de kontor, personalutrymmen med mera som behövs för verksamheten. Det handlar om verksamheter som kan integreras med bostäder. En precisering avseende graden av störningar för omgivningen beskrivs under avsnitt Störningar och risker.

Fritid, lek och rekreation

Idrottsligt har Kågeröd hävdats sig med goda traditioner i bordtennis och även i fotboll. Ortens bordtennishall ligger i området. Lunnaskolans idrottshall ger möjlighet till utövandet av inomhusidrotter såsom handboll, basket, gymnastik, dans etc.

Fotbollsplan med både gräs- och grusplan finns väster om Kågeröd. Vid skolan, ca 200 meter österut, finns en gräsyta som används till fotboll både av skolan och av knattelaget.

Från området är det nära till vackra strövområden och friluftsliv, bland annat Vege å som erbjuder promenadstråk genom orten utmed vattnet.

Ett tydligt landskapsrum väl inbäddat i grönska på en höjd i samhället är den kulturhistoriskt och rekreativt värdefulla nöjesplatsen Kågerödslund. Lunden är byns "gröna lunga" och en viktig del av Kågeröds identitet. På denna vackert belägna festplats har det dansats i decennier. Lokalerna hyrs ut till privata fester och andra evenemang. I Kågerödslund finns även en tennisbana.

Cirka 1 km öster om tätorten ligger Knutstorp, slottet där astronomen Tycho Brahe föddes. För den motorintresserade finns sydöst om orten, motorsportbanan Ring Knutstorp, en känd motorsportanläggning med internationella tävlingar.

Tillgänglighet

I utformningen av allmänna platser och byggnader ska hänsyn tas till personer med funktionshinder och nedsatt orienteringsförmåga.

Förutom att bygga särskilda lägenheter är det viktigt att anpassa samhällsmiljön på ett sådant sätt att äldre och personer med funktionsnedsättning kan leva så självständigt som möjligt.

Allmänna platser och nya byggnader ska vara tillgängliga och användbara för alla, detta gäller såväl offentliga miljöer som kommersiell service.

Planområdet är relativt flackt, varpå en god tillgänglighetsanpassning för funktionshindrade är möjlig. Särskilda parkeringsplatser för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga anordnas och placeras nära entréer till både bostad, affär och arbetsplats.

Gång- och cykelvägar utformas med god tillgänglighet och ska vara fria från hinder för ett naturligt och bekvämt nyttjande. Gångvägar ska ha ledstråk för synskadade där så är möjligt. Körbanor, gc-vägar och planteringsytor förses med visuella och taktila avgränsningar. Markbeläggningen ska ha en jämn yta och får inte vara hal vid vare sig torrt eller blött väder.

Att kraven för tillgängligheten tillgodoses bevakas i samband med projekteringen och i kommande lovprövning.

Trafik och bebyggelse

Gång- och cykeltrafik

När Söderåsbanan tas i bruk för persontrafik blir stationen den nya knutpunkten och rörelsemönstret koncentreras mot stationen. För att prioritera fotgängare och cyklister framför bilen bör gator ges en rumslig gestaltning med tydliga, separerade ytor för gång- och cykeltrafik.

Nya cykelvägar anordnas inom planområdet för att gynna säkerheten och tillgängligheten. God cykelparkering bidrar till ett ökat cykelanvändande och anordnas i närheten till entréer. Cykling har minimal miljöpåverkan och bidrar till motion och folkhälsa.

Kollektivtrafik

Kågeröd har idag bussförbindelse till bland annat Svalöv och Teckomatorp. Det är buss 230 som trafikerar sträckan som slutligen går till Helsingborg via bland annat Billesholm och Bjuv.

Strax väster om planområdet ligger järnvägen som är en del av Söderåsbanan mellan Åstorp och Teckomatorp. Järnvägen ingår i Sveriges godsstråk. I dag trafikeras banan av några få godståg per dygn. Godstrafiken förväntas öka när Hallandsåstunneln färdigställs, och ytterligare när persontågstrafik införs. I syfte att möjliggöra persontågstrafik på Söderåsbanan till Kågeröd har kommunen under 2015 antagit en detaljplan för en persontågsstation.

Trafik och gata

Inom en radie av ca 35 km finns bland annat Landskrona, Helsingborg och Lund. Böketoftavägen (väg 109) är en huvudled genom Kågeröds tätort och hade 2009 en årsmedel-dygnstrafik på ca 2380 fordon. Antalet fordon förväntas minska efter att omdragningen av väg 109 färdigställts i sin helhet. Böketoftavägen är en primär länsväg för vilken Trafikverket är väghållare liksom för Bygatan och del av Per Ols väg (väg 1231).

Tätortens utveckling främjas genom en väl avvägd hantering av gaturum och bebyggelse.

Transportbehovet minskar i en tätare struktur. Upplevelsen av en gata är starkt kopplad till den närmaste omgivningen, dvs. intilliggande bebyggelse och vegetation.

Gaturummet står i ett nära förhållande till bebyggelsen längs en fast byggnadslinje som utgör väggar i rummet. Gaturummet inom planområdet utförs i enlighet med ortens karaktär. Ett tätare gaturum bidrar till attraktivitet, trygghet, förtätning och lägre hastighet.

Den nya bebyggelsen på fastigheten 15:1 föreslås angöras från befintlig infart från Bygatan i söder.

Parkering och utfarter



Bordtennishallen från Böketoftavägen.

Trafiken och parkeringsbehovet förväntas öka vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. Parkeringsytor anordnas på allmän platsmark, en med anslutning till det tidigare busstorget.

Angöring, parkering, lossning och lastning löses inom respektive fastighet. Det är fastighetsägares skyldighet att ordna med tillräckliga parkeringsmöjligheter för boende och verksamheter. Erforderlig handikapparkering och cykelparkering anordnas i anslutning till entréer.



Bygatan i riktning mot järnvägsstationen upplevs bred och odefinierad.

Cykelparkering	
Flerbostadshus	2 plats/lägenhet
Arbetsplats (kontor, verksamhet etc.)	0,5 plats/arbetstagare
Restaurang	4 platser/100 m ² BTA (bruttoarea)
Handel/butik	2 platser/100 m ² BTA (bruttoarea)

Bilparkering	
Lägenhet	1 plats/lägenhet och 0,1 plats för besökare
Småhus	2 platser/bostad
Kontor, butiker	2 platser/100 m ² BTA (bruttoarea)
Restaurang	6 platser/100 m ² BTA (bruttoarea)

Tabell med minimikrav för anordnande av parkering.

Riktvärden för buller inomhus
30 dBA ekvivalentnivå (bostad)
45 dBA maximalnivå nattetid (bostad)*
Riktvärden för buller utomhus
55/60** dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad (bostad)
50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad***

* Maximal ljudnivå inomhus i utrymmen avsedda för vila får överskrida 45 dBA högst 5 gånger per natt (kl 22-06).

** För bostäder om högst 35 kvm gäller det högre värdet, d.v.s. 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad.

*** Riktvärdet för maximal ljudnivå på 70 dBA på uteplats får överskridas högst 5 gånger per timme under dag/kväll (06-22).

Enligt riktvärden i förordning om trafikbuller (vid nybyggnation av bostäder) som trädde i kraft 2015-06-01 ska buller från vägtrafik och spårtrafik inte överskridas inomhus.

Trafikbuller

Störande buller genereras av tåg- och fordonstrafik i anslutning till planområdet. Graden av bullerstörningar redovisas i bullerutredningen "Buller vid centrum i Kågeröd". En sammanfattning redovisas även under Hälsa, säkerhet och risker, i avsnittet Buller. Resultaten visar på att vistelseytor, balkonger och sovrum i vissa lägen behöver planeras mot den bullerdämpande sidan.

Utifrån slutsatser från bullerutredningen och eventuella framtida förändringar gällande bullernivåer införs ingen specifik bestämmelse om bostadsstorlek på plankartan. I bygglovsskedet säkerställs att riktvärden klaras utifrån lösningar och åtgärder som exploatören väljer.

Förutom tågtrafiken ställer även trafikbuller från Böketoftavägen höga krav på fasadisolering. Nivåer för trafikbuller inomhus kan innehållas med exempelvis lämpligt val av fönster och uteluftsdon.

Även om gemensam uteplats anordnas i ett läge som klarar riktvärdena och som ligger i anslutning till bostaden uppskattas balkonger som en extra kvalitet och bör utformas generösa.

I samband med att tågstationen byggs avser Trafikverket bygga ca 2,5 meter höga bullerskydd mot planområdet.

År 2016-2020

Med förväntad trafik på järnvägen 2016 - 2020 och endast det befintliga 2,0 meter höga bullerskydd som finns strax norr om stationen klaras riktvärden vid huset öster om Böketoftavägen samt vid 2- och 4-våningshusen runt innergården på västra sidan om Böketoftavägen. Att riktvärdena klaras kring gården förutsätter att lägenheterna görs genomgående med sovrum och uteplatser in mot gården.

Vid den sydligaste delen av översta våningsplanet på 2-våningshuset klarar man inte riktvärdena genom att låta lägenheterna bli genomgående eftersom de maximala ljudnivåerna vid en mindre del av fasaden blir för höga även in mot gården. De ekvivalenta ljudnivåerna överskrider också gränsen på 60 dBA, för enkelsidiga små lägenheter, med 1 dBA. Eftersom överskridandena är så små och bara rör en mycket liten del av fasaden kanske man kan acceptera detta ändå.

Vid trevåningshuset längst i norr på västra sidan av Böketoftavägen klaras riktvärden om inga öppningsbara fönster anläggs vid gaveln mot Böketoftavägen och en gemensam uteplats anläggs i markplan som bullerskyddas av ett bullerplank.

Vid husen söder om Bygatan blir de maximala ljudnivåerna för höga för att riktvärde för uteplats ska klaras utom vid det östligaste husets östra fasad. Eventuella

uteplatser bör därför bullerskyddas genom bullerplank i direkt anslutning till uteplatserna.

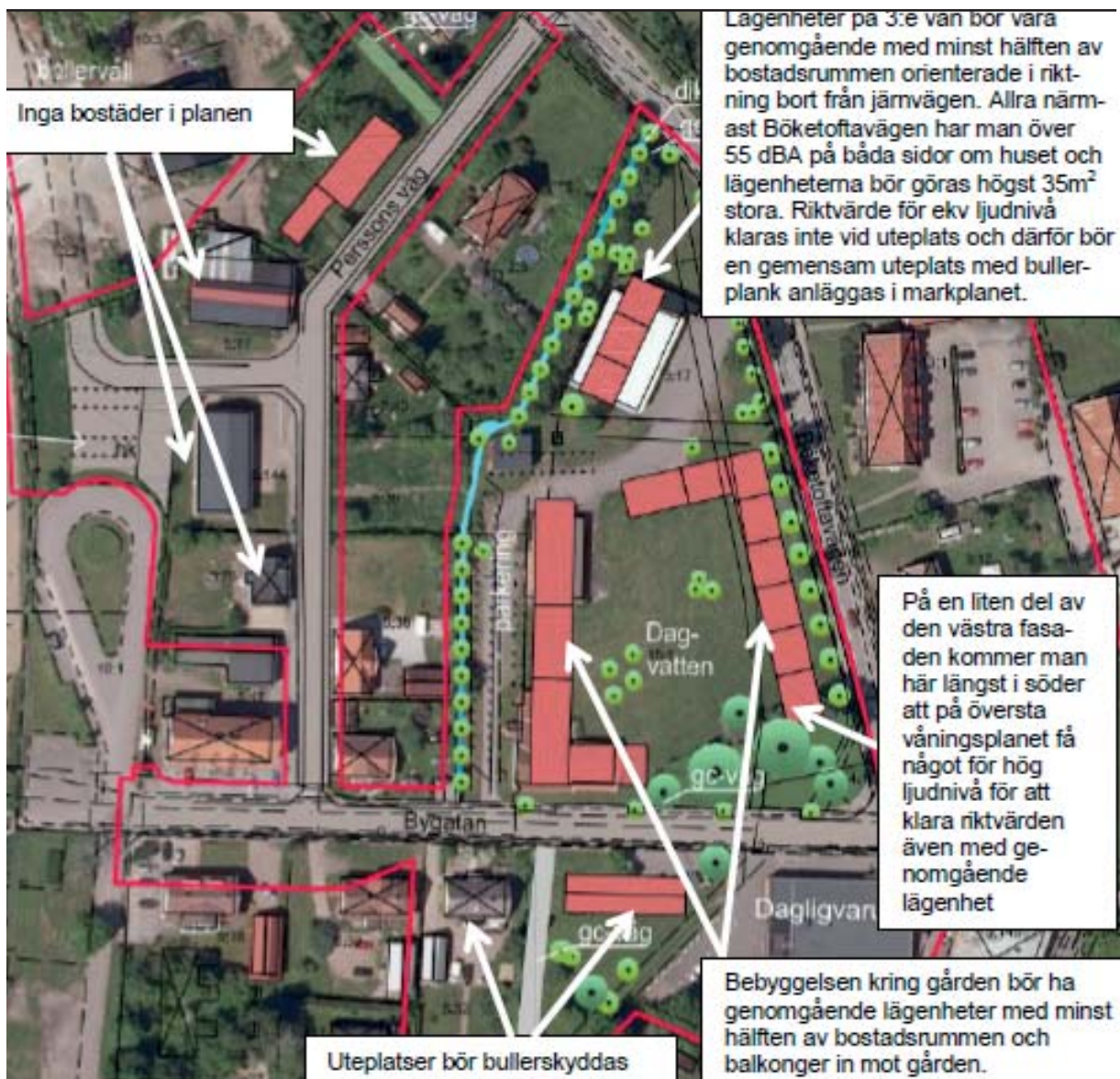
År 2030

Trafikverket har under hösten 2016 meddelat att ett 2,5 m högt bullerskydd då kommer att anläggas mot det studerade området. Bullerskyddet kommer att utformas med glas på vissa delar.

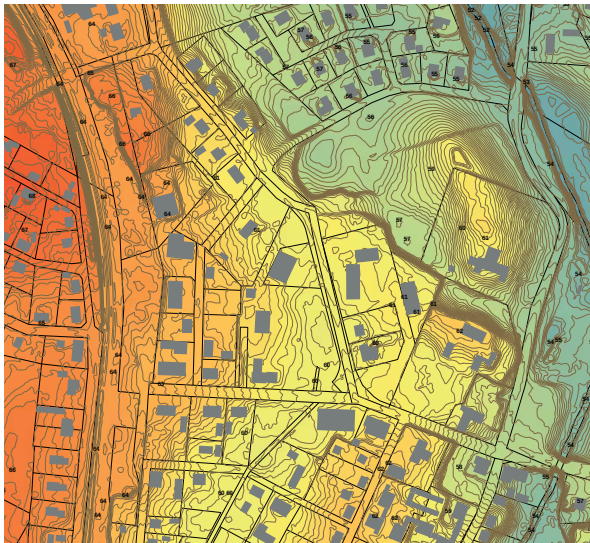
År 2030 blir ljudnivåerna ut mot Böketoftavägen oförändrade och lägenheterna måste fortfarande vara genomgående med minst hälften av boningsrummen in mot den skyddade gården. Även 4-våningshuset måste fortsatt ha genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen orienterade i riktning in mot gården.

Vid trevåningshuset längst i norr blir ljudnivåerna på översta våningsplanet strax över 55 dBA i riktning mot järnvägen och här bör då lägenheterna vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade i riktning bort från järnvägen, mot Böketoftavägen där riktvärdet klaras utom allra närmast vägen. För den del av huset närmast Böketoftavägen där man har strax över 55 dBA på båda sidor om huset kan lägenheterna göras högst 35 m² stora (eftersom riktvärdet då är 60 dBA). Vid denna byggnad klarar man inte riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid uteplats och därför bör en gemensam bullerskyddad uteplats anläggas i markplan. Bullerskyddet kan då utformas som ett bullerplank i direkt anslutning till uteplatsen.

År 2030, liksom för år 2016 - 2020, klaras vid de mindre bostäderna söder om Bygatan inte riktvärde för uteplats mer än vid de östra gavlarna. Eventuella uteplatser måste alltså förläggas hit eller skyddas av bullerplank i direkt anslutning till uteplatserna.



För att riktvärdena ska klaras både år 2016-2020 och år 2030 (med förutsättning om Trafikverkets planerade 2,5 meter höga bullerskydd) krävs åtgärder enligt figuren.



Höjdskillnader i Kågeröd (blått lägst och rött högst)

Teknisk försörjning

Inom u-område får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Värme/Energi

Direktverkande el eller fossila bränslen bör inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme samt annan förnyelsebar energi bör beaktas. Gasledningar finns i närheten för möjlig anslutning.

Område för tekniska anläggningar avsätts för befintlig transformatorstation.

Andra ledningssystem (data, TV, tele)

I området finns möjlighet till bredband genom ADSL och trådlöst (3G).

Avfall

Avfall från området sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget LSR AB, Landskrona-Svalöv renhållning.

Den befintliga återvinningsstationen bredvid Coop Konsum på fastigheten Kågeröd 5:31 flyttas.

Inom fastigheten Kågeröd 15:1 anordnas ytor för kärl och/eller miljöhus för fastighetens behov på lättillgänglig p-plats.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp via befintligt ledningsnät i intilliggande gator.

Det går spill- och dagvattenledningar genom området där nya byggnader planeras. Ledningar inom området kan behöva flyttas i samband med nybyggnation. Eventuellt kan intern tryckstegring behövas om det blir aktuellt med 4-våningshus.

Grundvattenförhållanden ska beaktas.

Dagvatten

Området sluttar mot Vege å och är till stora delar redan bebyggt vilket medför svårigheter att omhänderta dagvattnet lokalt. Högsta dagvattenutsläpp till Vege å är begränsat till 1,2 liter/sek och hektar.

Svalövs kommuns dagvattenpolicy gäller för detaljplanearbetet och ska följas i samband med exploatering.

Fördröjningsdammar, avdunstningsytor och diken kan användas som estetiska inlägg i parken och det nya bostadsområdet. Öppna vattenytor gynnar biologisk mångfald och skapar spännande rum. Att generellt använda mjuka genomsläppliga material på större öppna ytor som parkeringar, uteplatser osv. är att föredra, framför hårdgjorda.

Åtgärder som svackdiken, gröna tak och dammar, kan ge en hållbar dagvattenhantering samt en attraktiv miljö att vistas i. Ytlig avledning ger också viss rening av dagvatten vilket är positivt. Ett svackdike föreslås längs med stråket som utgår från Bygatan och sträcker sig norrut.

Infiltration exempelvis genom:

Gröna genomsläppliga och körbara parkeringsytor (ex armerat gräs).

Genomsläpplig markbeläggning runt träd i hårdgjorda miljöer.

Gröna tak på mindre hus, garage, miljöhus etc.

Dagvattenledningen i området har god kapacitet. Det är att föredra att både spill- och dagvatten som alstras inom området leds norrut. Det finns även ledningar i östlig riktning men att leda vatten dit medför ökad belastning på ledningsnätet i befintliga områden, leds spill- och dagvatten norrut kan vi istället minska översvämningssrisken något.

Förutsättningar för räddningsingripande

Utrymningssäkerhet

Bebyggelse utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas utefter räddningstjänstens krav. Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid.

Hänsyn ska tas till kommunens (räddningstjänstens) utrustning d v s förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning. I dagsläget kan räddningstjänsten i Svalöv inte tillhandhålla en betryggande utrymning via fönster eller balkong inom föreskriven insatstid på 10 minuter för byggnad där höjden mellan fönsters underkant/balkongräcke och mark överstiger 11 meter.

Vid fönsterutrymning ska varje lägenhet vara åtkomlig för räddningstjänsten. För lägenheter som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning säkerställs utrymning på byggnadsteknisk väg.

Att erforderligt brandskydd och utrymningsvägar säkerställs i enlighet med Boverkets byggregler och utefter räddningstjänstens krav regleras i bygglovshandlingen. Brandskyddsdokumentation upprättas enligt Boverkets byggregler.

Brandvattenförsörjning

Brandposter ska finnas enligt VAV P76 och VAV P83.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.



Flygbild över större del av planområdet med Söderåsbanan i förgrunden.

KONSEKVENSER AV GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning enligt Miljöbalken

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen samt miljöbalken ska en miljöbedömning göras av en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bestämmelserna syftar till att integrera miljöaspekter i detaljplanearbetet för att främja en hållbar utveckling. Som underlag för kommunens ställningstagande redovisas de kriterier som utgör grund för kommunens bedömning i bilagan Checklista för miljöbedömning. Påvisar bedömningen en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Allmänt

Planen möjliggör att ett ca 6,4 hektar stort område tas i anspråk för förtätning och byggnation av bostäder, centrumbebyggelse, kontor, verksamhet m.m..

Naturmiljö

Det aktuella området är i huvudsak detaljplanerat i gällande detaljplaner till bostäder och område för småskalig industri.

Vegetationen består i huvudsak av villaträdgårdar och gräsmattor, men också av igenvuxna tomter och uppvuxna träd i form av ensamma individer, trädader och grupper.

Småbiotoper såsom till exempel stenmurar, odlingsrösen eller alléer är generellt skyddade och vissa arter omfattas av bestämmelserna i Artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Påverkan på förekomster av dessa arter bedöms inte ske. Inom området förekommer inte landskapselement för vilka biotopskydd gäller. Planområdet bedöms ej heller innehålla andra skyddsvärda områden.

Byggnation förutsätter att vissa träd tas bort medan den befintliga trädningen med ekar i planens nordvästra hörn kan bevaras genom att området avsätts till park. Detaljplanen bedöms inte markant påverka naturmiljön eller den biologiska mångfalden.

Dagvatten

Genomförande av detaljplanen innebär en ökad grad av hårdgjord mark varpå dagvattenhantering är en viktig fråga. Dagvatten kan föra med sig olika sorters föroreningar. Sammansättningen av föroreningar och halterna av dessa beror på vad det är för markanvändning inom ett avgränsat avrinningsområde. Ett så kallat centrumområde kan innehålla bland annat tungmetaller vilka kan vara skadliga för miljön i för höga halter. Miljökvalitetsnormerna gäller i recipienterna, vattendragen, och är inte direkt tillämpliga på dagvatten när det gäller vilken kvalitet som kan tillåtas. Det finns inga fastslagna riktvärden för föroreningshalter i dagvatten. Däremot kan man gå efter det som är framtaget som förslag från Stockholms riktvärdesgrupp. Bedömningen för planområdet är att det kan förekomma föroreningar i dagvattnet. Eftersom det redan är ett relativt tätbebyggt område, samt att det i samband med genomförandet kommer att göras förbättringar för att ta hand om dagvattnet bör det däremot inte signifikant påverka recipienten.

Åtgärder som gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet säkerställs i planen såsom dammar, diken och avdunsningsytor. De diken och dagvattenfördröjning som föreslås reducerar (vid rätt utformning) föroreningshalterna med hjälp av sedimentering och upptag i växtlighet. Om avvattningskanal kan ske ytligt i så stor utsträckning som möjligt kan dagvattnet renas på vägen mot recipienten. Hänsyn till recipientens status ska också tas. Vege å har på denna delsträcka klassningen måttlig ekologisk status. Om dagvattenanläggningar utformas korrekt bör inte statusen försämrats på grund utav denna tillförsel. Val av byggnadsmaterial inom området kan också bidra till att minska föroreningar som når dagvattnet.

Hushållning med naturresurser

Detaljplanen innebär att hushållning med naturresurser främjas då en centralt belägen, redan exploaterad mark med utbyggd infrastruktur och service exploateras för bebyggelse.

Fler invånare gynnar utvecklingen av orten och säkerställer bibehållen service och kollektivtrafik. När persontrafik införs på Söderåsbanan förväntas området bli än mer attraktivt med sitt stationsnära läge.

Bebyggelse

Planen

Genomförande av detaljplanen innebär ökad exploatering av redan ianspråktagen mark. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för järnväg, Söderåsbanan. Inga övriga riksintressen finns inom planområdet eller i dess omedelbara angränsning.

Stads- och landskapsbild

Förtätningen innebär att befintliga bebyggelsen kompletteras med bl.a. nya byggnader i två alternativt fyra våningar. Den nya bebyggelsen kan genom förtätning tydliggöra och stärka det centrala Kågeröd.

Detaljplanen förutsätter att befintliga byggnader på fastigheten Kågeröd 15:1 rivs på sikt. Byggnaderna bedöms inte vara särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Vy mot gamla prästgården i korsvirke öster om planområdet, nu församlingshem.

Kultur

Under parkeringen i anslutning till Böketoftavägen/Bygatan har fornminnen påträffas. I övrigt har inga andra fornminnen påträffats inom eller i närheten av planområdet. Vyn mot Kågeröds kyrka av sten, byggd i romansk stil och det intilliggande församlingshemets byggnader i korsvirke bedöms inte påverkas av förslaget.

Trafik och kommunikation

Planen innebär förändringar med en lokalt ökad trafikallstring i planens närområde, särskilt på Böketoftavägen och Bygatan. Utifrån att ett hushåll generellt beräknas alstra 5,6 fordonsrörelser/dygn beräknas trafikökningen öka till ca 2630 fordonsrörelser/dygn. Både Böketoftavägen och Bygatan bedöms ha erforderlig standard och bredd för att klara en ökad fordonstrafik. När persontågstrafiken sätts igång bedöms trafikallstringen minska.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade fotgängare/cyklister vidtas genom anläggande av gång- och cykelvägar.

Sociala konsekvenser

Friluftsliv och rekreation

Närheten till natur och friluftsliv är tydlig i Kågeröd. I samhället finns också flera större grönområden. Planen ger fortsatt möjlighet till inomhusaktiviteter såsom bordtennis eller motsvarande.

Bostadsbehovet

Kommunen har ett ansvar för bostadsförsörjningen men samtidigt begränsade möjligheter att styra utvecklingen på marknaden. Eftersom utbyggnaden varit måttlig de senaste åren arbetar Svalövs kommun aktivt för en ökad utbyggnadstakt. Med god plan- och projektberedskap i attraktiva lägen skapas förutsättningar för att täcka aktuella och framtida behov.

Förutom pågående exploatering av ett 20-tal fribyggartomter i norra Kågeröd är utbudet av byggbar detaljplanerad mark begränsat. Behovet av centralt belägna lägenheter för både unga och äldre, förväntas öka i samband med att persontågstrafik införs.

Genom ett brett utbud med olika boende- och ägandeformer med allt från egnahemsboende till radhus, flerbostadshus och lägenheter, möjliggörs för människor i olika livsskeden att kunna välja att bo kvar i en socialt trygg och invand miljö. En blandning av bebyggelse med avseende på olika bostadsstorlekar bidrar till en blandad befolkningsstruktur. Att kunna erbjuda anpassat boende för olika kategorier och tillmötesgå olika gruppers specifika behov är en förutsättning för mångfald.

Service och trygghet

Det är nära till förskola, skola och ortens serviceutbud. Utbyggnaden bidrar till ett bättre serviceunderlag i centrala Kågeröd och till en framtida persontågsstation.

Det allt mer ökade behovet av blandade boendeformer tillgodoses i detaljplanen. Flerbostadshus med lägenheter i centrala Kågeröd leder till att fler äldre och unga kan bo kvar i orten.

Förtätningen leder till mer folk i rörelse, vilket i sin tur leder till ett ökat liv på gator och en tryggare miljö.

Ljussättning i parker och utmed gångstråk är en viktig trygghetsfaktor. Att enbart öka belysningen på gångstråken kan förstärka känslan av otrygghet. De som rör sig längs stråken exponeras samtidigt som omgivningen uppfattas som ännu mörkare, varpå det är av vikt att även belysa omgivningen.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Grönytor lockar och uppmuntrar till lek. Det föreslagna nya bostadskvarteret och parkstråket erbjuder ytor för spontan lek. Gång- och cykelväg föreslås förläggas skyddade inom kvartersmark vilket bidrar till trafiksäkerhet och trygghet.

Hälsa, säkerhet och risker

Luft och klimat

Luftkvaliteten i planområdet bedöms god och inga föroreningshalter ligger nära att överskridas. Den negativa miljöpåverkan på klimat och omgivning kan antas bli mindre här än i andra mer perifera lägen, då närhet till centrum och kollektivtrafik kan förväntas ge färre resor med bil och fler resor till fots och cykel. Läget bidrar till en bilsnål samhällsplanering, en strategi som motverkar global uppvärmning. Inte heller bedöms någon större ökning av föroreningsnivåer i luft än vad som är hänförligt till gällande miljökvalitetsnormer föreligga.

Buller

Trafiken förväntas öka i och med planens genomförande, särskilt på Bygatan men även på Böketoftavägen för att avta när omdragningen av väg 109 söder om Kågeröd färdigställs. Resultaten i bullerutredning "Buller vid centrum i Kågeröd" visar på behov av bullerskyddande åtgärder.

Med förväntad trafik på järnvägen 2016-2020 och endast den befintliga 2,0 m höga bullervall som finns strax norr om stationen klaras bara riktvärden vid huset öster om Böketoftavägen samt 2- och 4-våningshusen runt gården på västra sidan om Böketoftavägen. Att riktvärdena klaras kring gården förutsätter att lägenheterna där görs genomgående med sovrums och uteplatser in mot gården.

Naturvårdsverket anger i sin nya vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller att "I situationer där det inte är tekniskt möjligt att klara de angivna ljudnivåerna utmed samtliga våningsplan vid fasaden på en ljuddämpad sida, kan högre värden behöva accepteras för dessa". Man anger dock att angivna ljudnivåer alltid bör klaras vid en uteplats.

För lägenheterna på västra sidan av Böketoftavägen på andra våningsplanets norra del kan man också klara riktvärdena genom att låta lägenheterna bli högst 35 m² stora med tillgång till gemensam bullerskyddad uteplats på gården. Detsamma gäller lägenheterna i fyrvåningshuset mot järnvägen. Även vid trevåningshuset längst i norr på västra sidan av Böketoftavägen klaras riktvärden om inga öppningsbara fönster anläggs vid gaveln mot Böketoftavägen och en gemensam uteplats anläggs i markplan som bullerskyddas av ett bullerplank antingen kring uteplatsen eller, om den anläggs i riktning mot Böketoftavägen, av ett bullerplank längs vägen.

Förlänger man bullerskyddet norrut kan man bygga större lägenheter. Höjer man vällen till 2,7 meter minskar framför allt de maximala ljudnivåerna ytterligare.

I planbestämmelser anges för bostad inomhus att riktvärden för buller inte får överskridas:

- 30 dBA dygnsequiväldigt ljudnivå inomhus.
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid.

I bostäder där 55 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq) vid fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostad där maximal ljudnivå (L_{max}) inte överstiger 70 dBA.

Miljöpåverkan från omgivningen

Inom området finns, enligt Söderåsens Miljöförbund, inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

Buller från högtalare och fordon vid större tävlingar på motorbanan Ring Knutstorp kan upplevas störande. Tävlingsarna bidrar även till periodvis ökad trafik genom orten.

I övrigt finns inga miljöstörande verksamheter i närheten av eller inom området som innebär miljöstörningar eller risker.

Störningar och risker

Störningar och risker orsakas främst av tåg- och fordonstrafik.

Bestämmelsen J₁ innebär att en noggrann lokaliseringsprovning ska göras för att säkerställa att omgivningen och de boende inte utsätts för störningar. Erforderliga skyddsavstånd mellan verksamheter och bostäder ska innehållas. Markanvändningen medför inte att närmaste bostäder får påverkas negativt av buller eller annat. Verksamheter förväntas i princip ske inomhus. I viss mån kan prydlig uppställning av produkter få förekomma på kvartermark.

Riskbedömning, Riskanalys med avseende på transporter av farligt gods på järnväg, bilaga 2 har utförts med hänsyn till både olyckors frekvens och den skada de kan orsaka. Konkret innebär detta att en bebyggelse kan tillåtas på ett visst avstånd i huvudsak för att frekvensen för en olycka är mycket liten. Vid en olycka kan skador på människor och egendom inträffa bortom de rekommenderade skyddsavstånden.

Mindre känslig bebyggelse och normalkänslig bebyggelse (zon C) kan placeras på följande avstånd från Söderåsbanan:

- Om det ordnas en invallning mot spårområdet som är minst 0,3 m hög kan byggnader placeras på ett avstånd om 15 m från invallningskanten.
- Om ytterväggar mot järnvägen förses med fasad i brandteknisk klass kan byggnader placeras på ett avstånd om 10 m från spårområdet.
- Yttervägg och fasadbeklädnad utförs i obrännbart material med fönster 41 i EW 30.

Exempel på mindre känslig och normalkänslig bebyggelse är industri, lager, bilservice, bostäder (småhusbebyggelse), centrum, kontor (ej hotell) samt idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats).

Känslig bebyggelse (zon D)

- Känslig bebyggelse (zon D) kan placeras på ett avstånd om minst 30 m från närmsta spårkant. Ytterligare riskreducerande åtgärder är inte nödvändiga.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet sluttar mot Vege å. Ån är belägen mer än 150 meter från området och risk för översvämning, skred och ras bedöms inte föreligga.

Markföroreningar

Persson & Co bedrev sin verksamhet över ett större område längs järnvägen. Tidigare fanns järnvägsspår som gick in på det f.d. anläggningsområdet. Betning av utsäde ska ha bedrivits i f.d. byggnad som till största delen fanns på dagens fastighet Kågeröd 5:144, men delvis även gick in på Kågeröd 5:77.

Inom två av fastigheterna som berördes av tidigare planområde, Kågeröd 5:77 och Kågeröd 5:144, har tidigare pågått verksamheter med betning av utsäde med kvicksilver samt torkning av spannmål. Länsstyrelsen i Skåne län har baserat på utförda MIFO 1-inventeringar av dessa fastigheter bedömt objekten tillhöra riskklass 3.

Med anledning av pågående detaljplanearbeten gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning på dessa två fastigheter samt ytterligare tre närliggande fastigheter (Kågeröd 3:10, Kågeröd 5:76 och Kågeröd 5:39). De föroreningar som bedöms kunna ha spridits till mark från den f.d. verksamheten är framför allt kvicksilver och eldningsolja.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes av Tyréns AB, se bilaga. Resultaten från utförd undersökning inom Kågeröd 3:10, 5:77, 5:144, 5:76 och 5:39 visar att fyllningen generellt innehåller halter av PAH över KM-riktvärden (känslig markanvändning) men under MKM-riktvärden (mindre känslig markanvändning). Vidare har i en provpunkt (inom Kågeröd 5:144) påvisats halter av oljeförorening över KM-riktvärdet men under MKM-riktvärdet. Inga resultat tyder på att den f.d. verksamheten med betat utsäde orsakat kvicksilverföroreningar inom de fastigheter som verksamheten pågått, och ej heller inom närliggande fastigheter.

Marken inom de undersökta fastigheterna bedöms utifrån nu utförd undersökning uppfylla riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Avseende framtida markanvändning föreslås markanvändning motsvarande MKM inom fyra av de fem fastigheterna - Kågeröd 3:10, 5:77, 5:144 och 5:76. Inga risker för människors hälsa eller för miljön bedöms föreligga för de fastigheter som planlaggs som MKM-mark enligt föreslagen granskningshandling.

Inom Kågeröd 5:39 där i det tidigare förslaget bostadsändamål angavs, vilket skulle ha inneburit markanvändning motsvarande KM har halter av PAH över KM-riktvärden påvisats i fyllning. Vilket medför att fastigheten utgått ur föreslaget planområde. Utbredning i plan och djupled har

ej kunnat klargöras i nu utförd undersökning. Viss risk för människors hälsa och för miljön kan därmed finnas om inga efterbehandlingsåtgärder utförs här.

Under perioden 1948 - 1956 bedrev Vanilko, ett dotterbolag till Mazetti, tillverkning av vanillin på fastigheten Kågeröd 15:1. Toluen och nitrobensen skall ha använts i framställningsprocessen. Tankarna installerades 1948 och placerades ca 0,5 m under markytan i anslutning till fabriksbyggnaden. En större tank, tryckkärl med plåttjocklek ca 10 mm och en volym på ca 5 m³, användes för lagring av nitrobensen. Två mindre tankar, med plåttjocklek ca 3-5 mm och en volym på ca 3 m³ användes för lagring av toluen. Från tankarna fanns ledningar till källaren i fabriken, där pumpar förde lösningsmedlen vidare upp i byggnaden. Då verksamheten upphörde 1956 vidtogs förmodligen, som enda åtgärd, en kapning av in- och utgående ledningar till tankarna. Inga kända dumpningar eller större spill till marken har ägt rum. Processavfall spolades ut i avloppet.

I rapporten "Eftersökning av nergrävda tankar i Kågeröd" redovisas att för att ytterligare klarlägga om läckage skett togs sex markprov i anslutning till undersidan av tankarna. Proven togs huvudsakligen intill tankarnas kortsidor, då läckagerisken befaras som störst där sammanfogning av kärlet har skett. Förutom nitrobensen och toluen har i utnyttjad analysmetod (gaskromatografi) även ev förekomst av andra aromatiska kolväten sökt fastställas.

Den utförda undersökningen tydde inte på att marken kring de påträffade tankarna är förorenade av lösningsmedelinnehållet i dessa. I uttagna markprov har aromatiska kolväten ej kunnat påvisats. Tankarna föreföll vid visuell inspektion helt intakta, inga tecken på rostangrepp med åtföljande läckagerisk kunde observeras. Med hänsyn till ovanstående bedömes risken för att grundvattnet skall vara kontaminerat av den ovan beskrivna industriverksamheten som högst osannolik. Om ytterligare säkerhet angående grundvattnets kvalitet eftersträvas, bör grundvattnets flödesriktning i området klarläggas och representativt uttagna prov analyseras."

Miljöpåverkan

Avvägning enligt miljöbalken

Detaljplaneförslaget medger ny tätare bebyggelse på redan detaljplanerad mark centralt i orten. Förtätning av befintlig bebyggelse längs kollektivtrafikstråk är viktig för en positiv utveckling av orten med omland.

Utbyggnad i ett centralt läge inom befintlig infrastruktur främjar en god hushållning med naturresurser. Bebyggelse av stadskaraktär och ordnad kvartersstruktur stärks. Kundunderlaget förbättras för både service och kollektivtrafik, vilket ger förutsättningar till nya arbetsplatser, verksamheter, affärer, service m.m. i orten.

Planerade bullerskyddsåtgärder ger en generell förbättring av ljudnivån i området. En avskärmande innergård skyddad från Böketoftavägen och Söderåsbanan skapas. Välisolerade väggar, tak och fönster mot bullrig sida väljs för att minimera bullerpåverkan. Inom promenadavstånd från planområdet finns ostörda naturområden med möjlighet till rekreation.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra begränsade negativa konsekvenser med avseende på trafikbuller och luftföroreningar i närmiljön och inte en större ökning av föroreningsnivåer än vad som är hänförligt till gällande miljökvalitetsnormer.

Med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och Checklista för miljöbedömning är bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Vilket medför att upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte erfordras.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under 2016 - 2017. Byggnation förväntas ske i etapper.

Genomförandetid

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

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

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom allmän platsmark är kommunalt.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare är exploatör för tillkommande bebyggelse.

Fastighetsägare ansvarar för att eventuella markföroreningar inom egen fastighet åtgärdas i samband med bygglov.

Svalövs kommun ansvarar för att anläggandet av vägar och dagvattenhantering (diken, dammar och avrinningsytor) på allmän platsmark byggs och gestaltas efterhand som kvartersmark exploateras.

För Böketoftavägen (väg 109) och Bygatan (väg 1231) är Trafikverket fortsatt väghållare.

Perssons väg är en outredd samfällighet för vilken huvudmannaskapet och väghållningen övergår till kommunalt.

Kommunen ansvarar för underhåll och drift av avloppssystem inom allmän platsmark. För VA-system, anläggningsarbeten, underhåll och drift på kvartersmark är respektive fastighetsägare ansvarig.

Det åligger fastighetsägaren och exploatören att se till att regeringens riktvärden för bullernivåer säkerställs och att bullerutredning, om så erfordras, görs i samband med lovhantering.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avtal

Genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket avseende planerade åtgärder som rör Trafikverkets infrastruktur innan genomförande.

Kommunen tecknar avtal med berörda fastighetsägare avseende erforderlig marklösen i samband med detaljplanens genomförande.

Kommunen avser att teckna exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen med berörd fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär bildande av nya fastigheter. Det ankommer på berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

Detaljplanen medför en rättighet samt en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän platsmark. Kommunen alternativt fastighetsägare ansvarar för att ansöka om inlösen av allmän platsmark. Kommunen avser dock att teckna avtal med berörda fastighetsägare avseende erforderlig marklösen i samband med detaljplanens genomförande. En utredning av sakägarkretsen angående outredd samfälligheter görs i samband med marklösen vid planens genomförande.

Allmän plats redovisas inom följande fastigheter:

<i>Fastighet</i>	<i>Markanvändning</i>
Kågeröd 5:17	Allmän plats LOKALGATA, HUVUDGATA
Kågeröd 5:18	Allmän plats, HUVUDGATA
Kågeröd 5:31	Allmän plats GC-VÄG
Kågeröd 5:40	Allmän plats LOKALGATA
Kågeröd 15:1	Allmän plats PARK, HUVUDGATA
Kågeröd 5:77	Allmän plats LOKALGATA

Samfällda områden

Kågeröd outr 5	Allmän plats LOKALGATA
Kågeröd samf 12	Allmän plats GC-VÄG
Kågeröd samf 13	Allmän plats PARK
Kågeröd samf 14	Allmän plats PARK
Kågeröd samf 4	Allmän plats HUVUDGATA

Fastighetsplan

Särskild fastighetsplan bedöms inte erfordras för plangenomförandet. Skulle behov av fastighetsplan uppstå kan sådan upprättas senare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnadsnämnden, Svalövs kommun är beställare av detaljplanen. Planavgift debiteras i samband med bygglov om inte annat särskilt avtalas.

Fastighetsbildning

Förrätningskostnader för nybildning/ombildning av fastigheter och fastställande av eventuell ledningsrätt, servitut m.m. inom kvartersmark bekostas av fastighetsägare (expolatör). Kommunen ansöker om och bekostar upphävande av samfälligheter på allmän platsmark. En arkivutredning behöver genomföras med avseende på Kågeröd outr:5, samf: 12, 13, 4 och 8 då dessa är outredda fastigheter/samfälligheter.

Ledningar

Fastighetsägare (expolatör) bekostar eventuell flyttning av underjordiska ledningar och kablar samt eventuella utredningar kring alternativa dragningar inom kvartersmark. Inom allmän platsmark bekostas ny ledningsrätt, servitut m.m. av den som har nytta av flyttningen av ledningen t.ex. en ledningshavare med servituts- eller ledningsrätt eller motsvarande rättighet.

Inom planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas samt servisledningar in till byggnader. Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Geoteknik

Fastighetsägare (expolatör) ansvarar för, bekostar och redovisar en detaljerad geoteknisk undersökning för detaljutformning av grundkonstruktioner, dräneringar o.dyl. när byggnads läge m.m. fastlagts.

Bullerskydd

Nödvändiga åtgärder vad gäller bullerskydd i samband med detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägare (expolatör).

Inlösen, ersättning

Samfällad mark är utlagt som kvartersmark, vilket leder till att denna mark behöver lösas in/ förvärfvas i samband med planens genomförande.

Detaljplanen innebär att delar av mark på fastigheterna Kågeröd 15:1, 5:17, 5:18, 5:37, 5:40, och 5:144 samt samfälligheter Kågeröd outr:5, samf:12, 13, 4 och 8, till följd av planens antagande, kan komma att tas i anspråk för allmän platsmark enligt Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap samt Expropriationslag (1972:719).

Fastighetsägare vars mark läggs ut som allmän plats har rätt till ersättning för den mark som tas i anspråk. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen. Kommunen är skyldig att förvärva mark utlagt som allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Tekniska åtgärder

Anläggningar

Efter bullervallens/bullerskärmens färdigställande åligger det Svalövs kommun att initiera att stängsel mot järnvägen utförs enligt Lag (1945:119) om stängselskyldighet för järnväg m.m. om och när ett sådant erfordras.

Exploatör (fastighetsägare) svarar för att kabelvisning sker före igångsättning. Flyttning av underjordiska kablar/ledningar samt eventuella utredningskostnader som kan uppstå för att utreda alternativa lägen för ledning eller andra åtgärder på kvartersmark sker i samråd med ledningsägare.

En utförlig VA-utredning utförs innan exploatering påbörjas. Ombyggnad/flyttning av VA- och dagvattenledningar ska ske i nära samarbete med NSVA samt med respektive ledningsägare för övriga ledningar. Eventuell omläggning av ledningar, pumpning av spill- eller dagvatten m.m. utförs och bekostas av fastighetsägare (expolatör).

För att säkerställa ledningsdragning och anslutningar inom planområdet bör fastighetsindelning

fastställas så snart som möjligt eftersom anslutningsmöjligheterna beror på eventuell avstyckning i mindre fastigheter.

Dagvattenhantering utförs i samråd med kommunen och NSVA. Markentreprenör ser till att nödvändiga försiktighetsåtgärder åtas vid markarbeten.

En eventuell förlängning av gc-väg i norr över Gullregnsvägen studeras i samband med ny detaljplan.

Ansökan om tillstånd ska göras till Trafikverket vid förändrade eller nya anslutningar till statlig väg.

Brandvattenförsörjning

På allmänna platser svarar Svalövs kommun för att erforderliga vattenbrandposter anordnas. Exploatören svarar för att eventuella erforderliga vattenbrandposter på kvartersmark anordnas och ansluts av en av kommunen godkänd entreprenör och enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Bulleråtgärder

Riktlinjer från Naturvårdsverket om bullernivåer ska uppnås inomhus för bostad och arbetsplats. Bullerskyddad uteplats anordnas där så erfordras.

Nödvändiga åtgärder, i samband med detaljplanens genomförande, som kan krävas (bullerskydd) på egen fastighet bekostas av fastighetsägare (exploatör).

Byggnad av delar av bullervall/bullerplank utmed banan åligger Trafikverket i samband med väsentlig utbyggnad av Söderåsbanan.

Dokumentation och kontroll

Geoteknisk undersökning

Geoteknisk undersökning utförs före anläggande av gator och p-platser. Detaljerad geoteknisk undersökning för detaljutformning av grundkonstruktion, dräneringar och dylikt samt vid placering av byggnader, och andra nödvändiga tekniska utredningar på kvartersmark genomförs och bekostas av fastighetsägare (exploatör) i samband med lovhantering.

Handlingar

- Planbeskrivning med genomförande och miljöbedömning, antagandehandling
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, antagandehandling
- Grundkarta redovisas på plankarta

Planeringsunderlag

- Utlåtande, granskning II
- Underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan, checklista
- Buller vid centrum i Kågeröd
- Förstudie dagvattenhantering för Kågeröd 15:1, Svalövs kommun
- Riskanalys avseende olyckor med farligt gods
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kågeröd 5:77 m.fl. i Svalövs kommun
- Eftersökning av nedgrävda tankar i Kågeröd
- Inventering av nedlagd verksamhet på fastighet Kågeröd 5:77 i Svalövs kommun

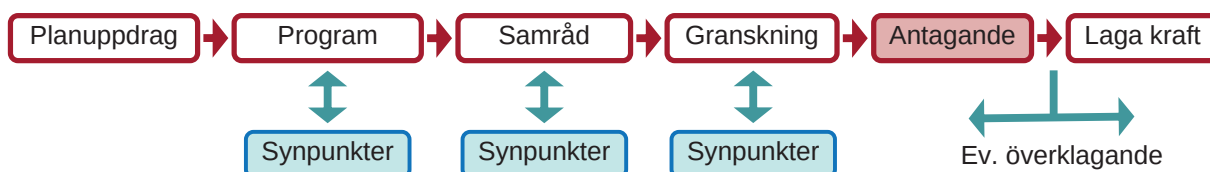


Flygbild över korsningen Bygatan och Per Ols väg.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen har bedrivits med normalt planförfarande. Under tre skeden innan antagande har samråd hållits med allmänhet och berörda sakägare. Planförslaget har varit utställt i kommunhusets foajé i Svalöv och på biblioteksfilialen på Lunnaskolan i Kågeröd under minst tre veckor i samtliga skeden. Samråd och granskning annonserades i dagspressen och kända sakägare m.fl. underrättades med brev. Kommunen samrådde även internt och med Söderåsens Miljöförbund, NSVA, Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten m.fl.

Under planprocessen redovisades inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar i redogörelse och i granskningsskedet i utlåtande till kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott (numera samhällsbyggnadsnämnd) som beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Yttranden som kom in under samrådsperioderna arbetades i delar in i planen.



Planprogram

Ett planprogram bedömdes inte nödvändigt då det är frågan om förtätning inom bebyggt och detaljplanerat område. Delar av området omnämns även som utbyggnadsområde i tillväxtprogrammet för Kågeröd.

Plansamråd

Förslag till detaljplan upprättades och benämndes i detta skede samrådshandling. Handlingar bestående av plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, liksom planbeskrivning med genomförande och miljöbedömning redovisades. Intresserade informerades vid ett samrådsmöte på orten.

Granskning 1 och 2

Samråd och utställning genomfördes på samma sätt som för plansamrådet vid både det första och andra granskningstillfället.

Ställningstaganden och antagande av planen

När Samhällsbyggnadsnämnden beslutat godkänna planförslaget överlämnas det till kommunstyrelsen och sedan till kommunfullmäktige för antagande.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts, om den inte överklagas. Den som senast under granskningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet att anta planen.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Vlasta Sabljak, planarkitekt. Astrid Burton, planassistent har medverkat i framtagandet av detaljplanen och mark- och exploateringsingenjör Fredrik Johansson i upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Plan & Bygg

Vlasta Sabljak
Planarkitekt

Astrid Burton
Planassistent



SVALÖVS KOMMUN

Postadress 268 80 Svalöv
Besöksadress Herrevadsgatan 10
Telefon 0418-47 50 00
Fax 0418-47 50 26
E-post info@svalov.se
Webb www.svalov.se

