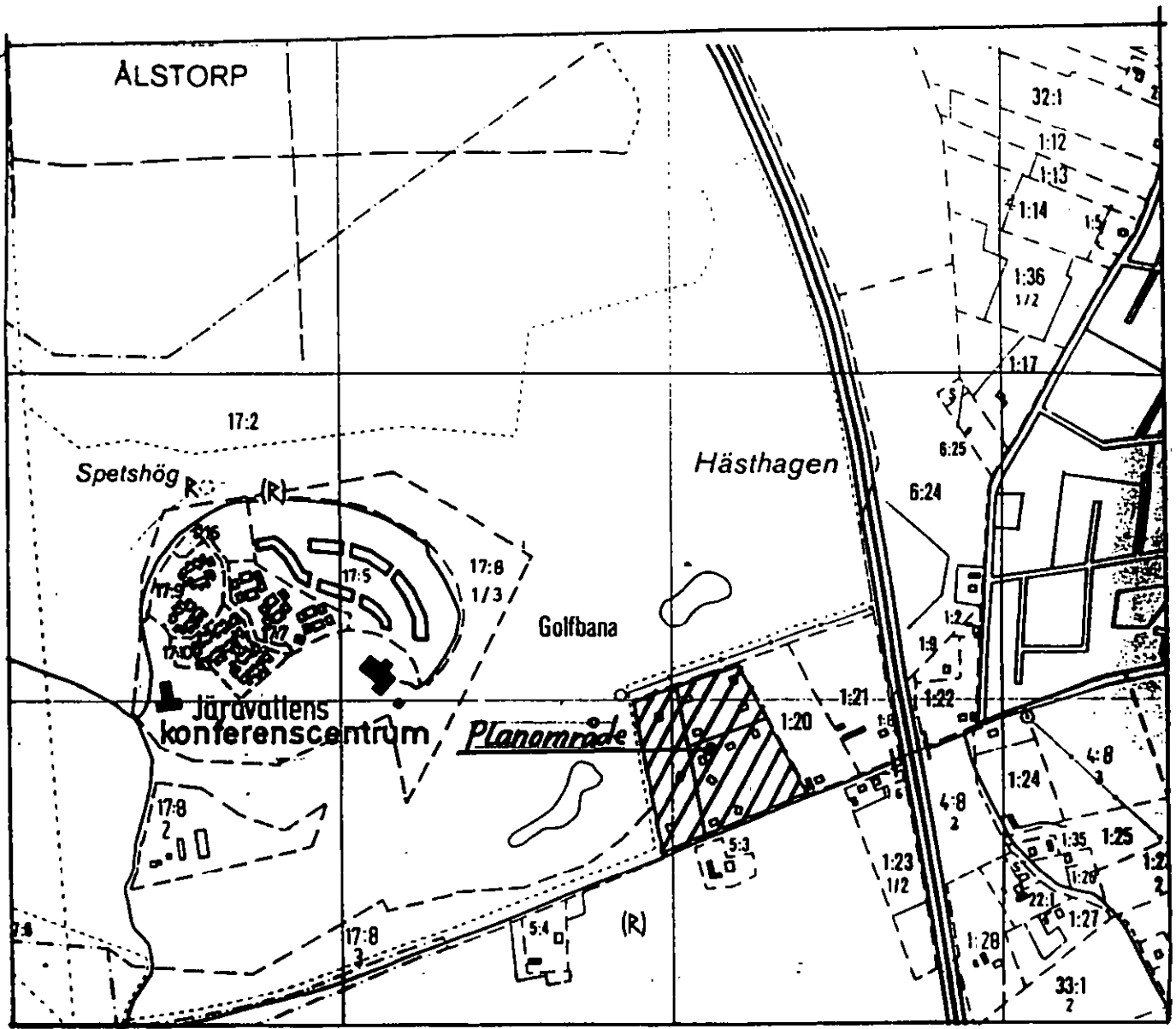


LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
 SKÅNE LÄN  
 Ink 1999-03-03  
 Dnr ... FMI 99 995



Enkelt planförfarande

ANTAGANDEHANDLING	DETALJPLAN
Övriga handlingar:	Reglerar markanvändning och byggande enligt Plan- och Bygglagen
Plankarta med bestämmelser	
Fastighetsförteckning	
Särskilt utlåtande	Plan- och genomförandebeskrivning
Upprättad 1998-09-10	Detaljplan för
Antagen av MN 1999-01-27	<b>Hofterup 8:12 m fl</b> (Torvladevägen)
Laga kraft 1999-02-25	Kävlinge kommun
	Skåne län

Registrerad  
 990520

**DETALJPLAN FÖR HOFTERUP 8:12 M FL , (TORVLADDEVÄGEN) ,  
KÄVLINGE KOMMUN, SKÅNE LÄN.**

Enkelt planförfarande

**Planhandlingar**

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, denna plan och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt särskilt utlåtande.

**Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar att pröva möjligheterna att utöka befintliga byggrätter inom planområdet till större överensstämmelse med närliggande, likartade områden i Sandskogen och Ålstorpsområdet. Bestämmelser syftande att tillvarata och bibehålla områdets naturkaraktär med rik vegetation och smala, avgrusade körvägar föreslås i planen. Kommunalt vatten och avlopp finns inom området. Bullerskyddsåtgärder föreslås. Minsta tillåtna tomtstorlek föreslås till 1500 m<sup>2</sup>.

**Avvägningar enligt NRL**

Planen bedöms förenlig med Naturresurslagen 1 - 3 kap.

**Plandata**

Planområdet är beläget vid Lundåkravägen, Hofterup, väster om E6. Det angränsar i väster till Barsebäcks golfbana.

Planen omfattar cirka 4,7 ha. Fastigheterna inom området ägs enskilt.

**Tidigare ställningstaganden**

Området omfattas av områdesbestämmelser, daterad 1993-05-27, vari anges en byggrätt på sammanlagt 100 m<sup>2</sup> varav 60 m<sup>2</sup> bostadsdel.

I Fördjupad översiktsplan för Åstorp- Hofterup, antagen av kommunfullmäktige 1993, anges att området bör bibehålla små byggrätter med hänsyn till läget väster om motorvägen.

Planen föreslås handläggas med sk enkelt planförfarande utifrån den planinriktning, som redovisas ovan under "Planens syfte och huvuddrag".

**Enkel Miljökonsekvensbeskrivning**

**Buller**

Följande bullerriktvärden anges i den av riksdagen antagna infrastrukturpropositionen -97. Inomhus: 30 dB(A) ekvivalentnivå, 45 dB(A) maximalnivå.

Utomhus: 55 dB(A) ekvivalentnivå, 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Läget nära motorvägen innebär risk för bullerstörningar, varför särskild bullerutredning utförts inom ramen för planarbetet. Planområdet är beläget 230- 150 meter väster om motorvägen. En mer än 500 meter lång bullervall finns anlagd norr om planområdet. En sammanlagt 150 meter lång bullerskärm finns på en sträcka om cirka 95 meter norr om och cirka 55 meter söder om motorvägsbron över Lundåkravägen.

Utredningen visar att maximalnivån utomhus uppgår till, som högst, 58 dB(A). Ekvivalentnivåer har beräknats för befintliga bostadshus (fasad mot öster) i planområdets östra del: Hoftorup 8:19  $\approx$  57,5 dB(A), 8:20  $\approx$  58 dB(A), 8:18  $\approx$  56,5 dB(A) och 8:10  $\approx$  51,5 dB(A). Utifrån dessa beräkningar föreslås särskilda bestämmelser införas inom delområdet omfattande fastigheter med ekvivalentnivåer över 55 dB(A): Planbestämmelse anger att bullerriktvärden skall innehållas. Särskild planlösning föreslås med syfte att vid om-till-nybyggnad pröva lösningar, som innebär att sovrum i första hand bör anordnas med fönster mot mindre bullerutsatt sida. Fasadåtgärder i form av bullerreducerande fönster kan prövas. Vidare kan bostadshus, garage, förråd sammanbyggas eller sammankopplas med plank till en naturlig, integrerad skärmdämpning.

Närheten till golfbanan: Risk för felriktade golfbollar in på tomtmark föreligger. Av detta skäl föreslås särskild planbestämmelse avseende krav om särskild avgränsning mot banområdet. Se också genomförandebeskrivningen.

Vegetationen: Området är väl uppvuxet med blandskog med såväl tall och lövträd, vilket är en stor kvalitet för området. Befintlig vegetation skall så långt möjligt bevaras. I det fall träd måste fällas skall kompensationsplantering utföras. Eftersom tomterna är stora och väl uppvuxna är det skäligt att det även fortsättningsvis skall finnas ett relativt stort antal träd per tomt. Särskilda skyddsbestämmelse föreslås vari anges att

- \* marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter över 15 cm
- \* på tomt skall finnas minst 10 stamträd per 1000 m<sup>2</sup> markyta.
- \* ny byggnad skall utformas och placeras så att befintlig vegetation så långt möjligt kan sparas.

Områdets skogskaraktär är avhängig en viss mängd träd och buskar inom samtliga fastigheter. Det i föreliggande plan föreslagna kravet om 10 träd per 1000 m<sup>2</sup> får ses som ett för samtliga fastigheter allmänt formulerat gemensamt baskrav utifrån vilket den enskilde fastighetsägaren kan komplettera med ytterligare vegetationsinsatser i form av träd, buskar och planteringar i övrigt.

#### Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande plan kvarliggjer med minsta tomtstorlek 1800 m<sup>2</sup> samt byggrätt omfattande sammanlagt 100m<sup>2</sup> byggnadsarea, varav bostadsdel 60 m<sup>2</sup>. Planen anger inte någon skyddsbestämmelse för vegetationen.

#### Föreslagna byggrätter

Föreslagna byggrätter syftar att medge ett flexibelt bebyggande inom ramen för kravet att bebyggelsen underordnas området karaktär av naturområde.

Minsta tomtstorlek föreslås vara 1500 m. Detta innebär att ytterligare 3 tomter kan tillkomma utöver vad som kan avstyckas enligt gällande plan, där minsta tillåtna tomtstorlek är 1800 m<sup>2</sup>.

Byggrätten för bostadsdel föreslås till 140 m<sup>2</sup> samt 40 m<sup>2</sup> för garage, carport, förråd, vilket ger en exploatering på 12 %, baserat på minsta tillåtna tomtstorlek.

Högsta tillåtna takvinkel föreslås till 37° i kombination med största tillåtna husdjup 8 meter. Detta ger möjlighet till vindsinredning samtidigt som husvolymen begränsas. Som en mindre avvikelse från planen kan i det enskilda fallet provas 45° takvinkel i kombination med husdjup högst 7 meter. Väljer man en lägre takvinkel, 27°, kan provas något större husdjup. Se bilaga 1 angående utformning av takkupor och frontespis.

### **Trafikfrågor**

Erforderliga perkeringsytor skall anordnas inom den enskilda fastigheten.

Området trafikförsörjs via Lundåkravägen. Vägen har låg trafikbelastning med undantag av de tillfällen då det är stortävlingar på golfbanan. Merparten besökare till golfbanan inklusive angränsande bostadsområde bedöms dock huvudsakligen köra via kustvägen. Cyklande till Hofterup med dess service i form av affär, skola, bibliotek etc samt närmsta busshållplats vid Skönadalsvägen hänvisas till Lundåkravägen. Möjligheterna att anlägga separat gc-väg med bibehållande av två körfält för biltrafiken får bedömas ringa pga den trånga viadukten under motorvägen samt pga marknivåerna angränsande till Lundåkravägen.

Lundåkravägens raka sträckning kan inbjuda till höga hastigheter. Frågor om hastighetsbegränsande åtgärder etc sorterar under Tekniska Nämndens ansvarsområde och kan inte provas i föreliggande detaljplan. Se vidare genomförandebeskrivningen. Med tanke på den ringa trafiken på Lundåkravägen ges två fastigheter direkt utfart till denna. I det fall avstyckningar till flera fastigheter sker skall utfart för nybildad fastighet samordnas stamfastighetens.

Området ligger inom område med skolskjutsrätt.

### **Vägutformning, markbeläggning**

Torvladevägens utformning med smal, avgrusad köryta och gräsklädda renar smälter väl in i områdets karaktär av bebyggelse i natur. Det är angeläget att denna karaktär bibehålls även framöver och utgöra mönster för anordnande av tillfarter till eventuella tillkommande skafttomter. Asfaltering av uppfarter etc bör undvikas till förmån för naturligt genomsläppliga markbeläggningar som plattor, grus etc.

### **Teknisk försörjning**

Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Va-ledningar finns utbyggt i Lundåkravägen samt Torvladevägen inklusive den östliga förgreningen. I samband med om-till-nybyggnad av bostadsdel krävs, som huvudprincip, anslutning till det kommunala va-nätet.

### **Arkeologi**

Planområdet ligger i ett fornlämningstätt område. Det kan finnas under mark dolda fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § Lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

### **Markradon**

Området är beläget inom sk normalriskområde varför ny bostadsbyggnad bör uppföras med tät grundkonstruktion.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Området ingår i Hofterups vägförening. Fastighetsförrättning för utökning av gemensamhetsanläggningen att omfatta nybildad fastighet skall bekostas av den sökande fastigheten.

Lundåkravägen ingår i vägföreningens ansvarsområde. I det fall det i framtiden bedöms föreligga ett allmänt behov av ombyggnader med hastighetsdämpande åtgärder etc får detta bedömas åligga kommunen att genomföra. Se vidare under rubriken "Trafikfrågor" samt särskilt utlåtande.

Järvallens Conferense o Country Club skall bekosta och ansvara för i planen angivet skyddsnet i planområdets gräns mot golfbaneområdet. Utformningen avseende höjd och läge skall ske i samråd med berörda fastighetsägare och kommunen.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås i planen mindre delar av tomtmarken inom Hofterup 8:8 och 8:12 kunna ianspråkta som vägmark. Torvladevägen avslutas i norr med vändyta på fastigheten Hofterup 17:2 vid befintlig pumpstation.

Området skall kompletteras med brandposter, vilket är ett kommunalt åtagande.

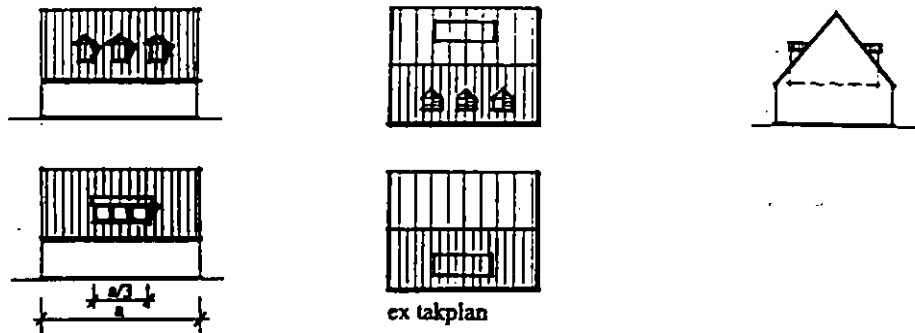
Planens genomförandetid föreslås till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.



Marianne Nilsson  
planarkitekt

# TAKKUPA

- Högst två takstolar c/c 1,2 m (~3,6 m bredd) per takplan får avväxlas.
- Högst en tredjedel av taklängden får upptas av takkupa.



# FRONTESPIS

- Fasadlivets förhöjning får högst vara två tredjedelar av fasadlivet.
- Högst en tredjedel av taklängden får upptas av frontespis.
- Takvinkel bör vara högst husets takvinkel.

