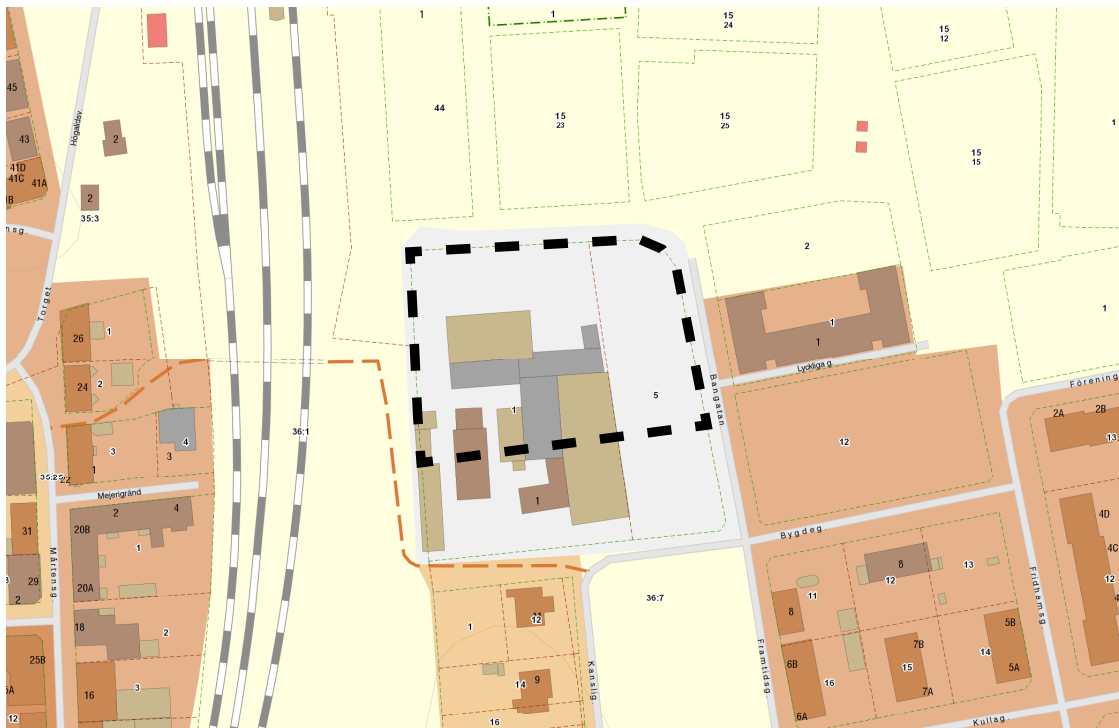
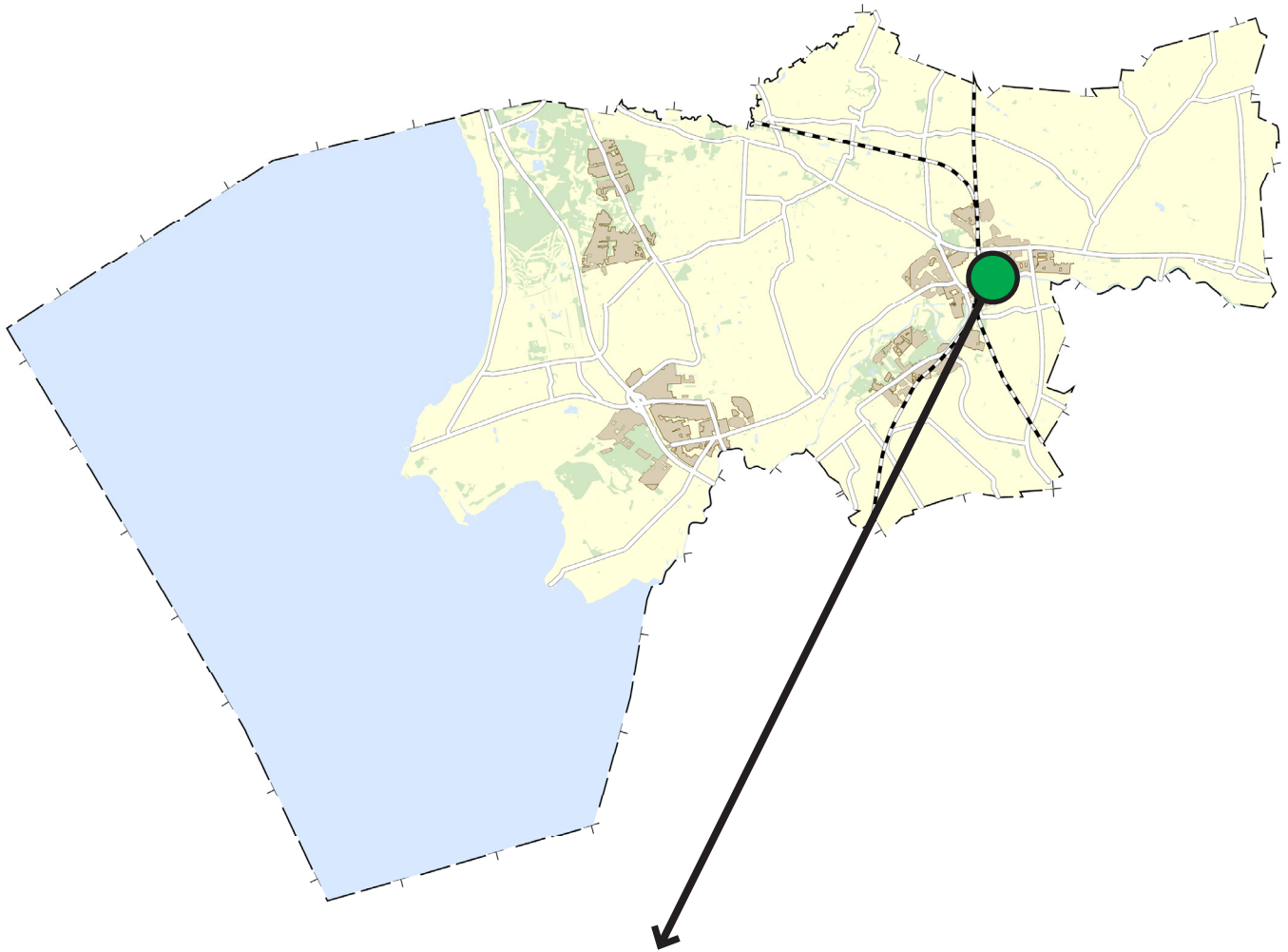


Detaljplan för del av Rangeringen 1 och 5 i Kävlinge, Kävlinge kommun





Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun

Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Strategisk miljöbedömning	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Planens genomförande	20

Om detaljplaneprocessen

Initiativet till att starta en detaljplan kan komma från exempelvis en exploatör, mark- och fastighetsägare eller kommunen själv. Planutskottet ger uppdrag till strategiska enheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Ett första planförslag arbetas fram och ett samråd hålls med olika intressenter för att garantera insyn och möjlighet att påverka. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt planförslag. Under samrådet kan samrådsmöten förekomma. Inkomna synpunkter blir en del av den fortsatta processen då dessa sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Utifrån inkomna synpunkter görs eventuella ändringar i planförslaget och skickas därefter ut för granskning. Granskningen innebär att kommunen ger berörda sakägare och myndigheter möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget en sista gång. Inkomna synpunkter blir en del av den fortsatta processen då dessa sammanställs och bemöts i ett granskningsutlåtande.

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, se illustration nedan.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan talar om hur och till vad mark- och vatten får användas inom ett visst område. Med detaljplaner går det att reglera hur den fysiska miljön ska förändras eller bevaras. Exempelvis så går det att bestämma vad marken ska användas till, bebyggelsens utformning och användning eller ett visst bevarandevärde. Kommunen väger olika intressen mot varandra under planprocessen för att det slutgiltiga planförslaget ska bli så bra som möjligt. Hänsyn ska tas både till allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva mark- och vattenanvändningen medan planbeskrivningen ska underlätta förståelsen för dess innebörd och konsekvenser.

Ansökan inkom: 2018-09-03

Start av plan: 2018-11-28

Samrådsbeslut: 2019-06-25

Granskningsbeslut: 2019-11-28

Godkännande planutskott: 2020-03-03

Antagande KS: 20xx-xx-xx

Lagakraft: 20xx-xx-xx

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet pröva lämpligheten för ett nytt badhus med tillhörande parkering som en del av Stationsstadens utveckling.

Kvarteret är tänkt att disponeras med ett badhus närmast järnvägen i kvarterets norra del. I den östra delen föreslås en parkeringsplats för badhuset och ny angöringsplats för buss med längs Framtidsgatan. Området föreslås även koppla samman befintliga cykelvägar från väst (via befintlig gång- och cykeltunnel) med Stationsstaden i öst genom ett nytt lokalt stråk.

Detaljplanen ersätter del av gällande plan från 2015 (1261-P291) som på Rangeringen 1 medger handel med byggsvaror. Detaljplanen ersätter också plan från 1973 (12-KÄK-526) som på Rangeringen 5 medger område för industriändamål.

Genomförandetiden för gällande detaljplan (1261-P291) löper till och med 2030-06-11. Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling) med illustrationer
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Övriga handlingar/utredningar:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning rev 2019-10-30, Sweco
- Översiktlig markteknisk undersökningsrapport (MUR/GEO) 2019-04-01, Sweco
- Översiktlig projekterings-PM, Geoteknik, 2019-04-01, Sweco
- PM Buller och Vibrationer 2019-04-02, Sweco
- Riskutredning Farligt gods Kävlinge 2019-04-02, Sweco
- Trafikutredning rev 2019-11-21, Sweco

Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med standardförfarande. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

Standardförfarande har tillämpats i detta förslag till detaljplan då det är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Förslaget antas inte heller påverka allmänintresset negativt då platsen för närvarande används för en mindre byggvaruhandel med få närboende. Förslaget bedöms vara ett positivt tillskott som inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Plandata

Avgränsning och storlek

Planområdet ligger i centrum och är en del av Stationsstaden. Planområdet ligger direkt öster om järnvägen och gränsar i norr mot planerat bostadsområde samt medborgarhus, i öster mot Framtidsgatan och i söder mot resterande delar av fastigheterna Rangeringen 1 och 5.

Planområdet omfattar cirka 8 102 m².

Pågående markanvändning

Rangeringen 1 utgörs idag av en hårdgjord yta med bebyggelse i form av handels- och lagerbyggnader; Hejdes Woody Bygghandel. Rangeringen 5 saknar bebyggelse.

Markägoförhållanden

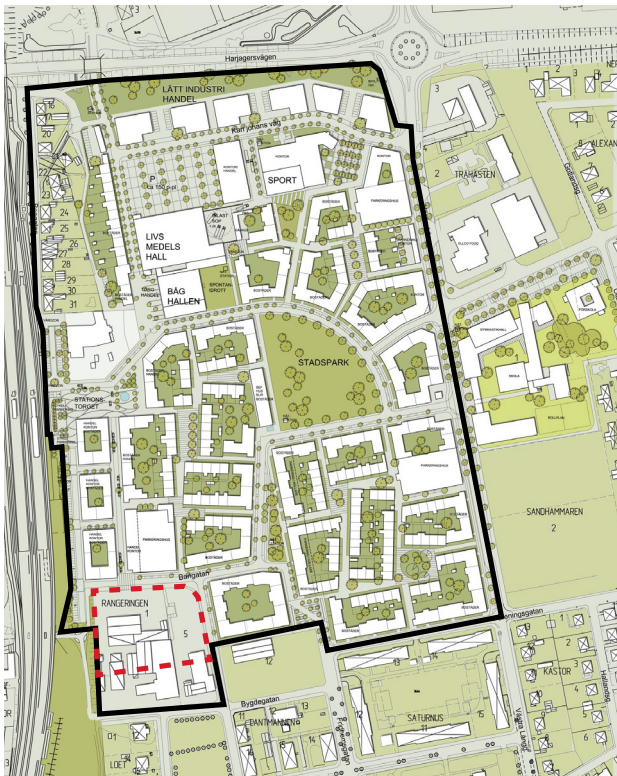
Planområdet är beläget inom del av fastigheterna Rangeringen 1 och 5. Rangeringen 1 är privat ägd. Rangeringen 5 ägs av Kävlinge kommun.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan från 2010 där Stationsstaden pekas ut som kommunens största utbyggnadsområde för bostäder och blandad stadsbebyggelse. Rangeringen 1 och 5 beskrivs som utbyggnadsområde för ovanstående.



Illustrationsplan över Stationsstaden. Aktuell detaljplan för del av Rangeringen 1 och 5 är markerad med röd, streckad linje.

Gällande detaljplan

Det västra planområdet (Rangeringen 1) omfattas idag av detaljplan för Exporten 15 m.fl. (1261-P291) som vann laga kraft 2015-06-11 och medger handel med byggvaror, byggnadshöjd upp till 7 meter och en största tillåtna byggnadsarea på 4100 kvm. Den gällande detaljplanen som helhet omfattar resterande delar av Stationsstaden (före detta Scanområdet) och möjliggör huvudsakligen blandad stadsbebyggelse och handel. Genomförandetiden för detaljplanen löper ut 2030-06-11.

Östra delen av planområdet (Rangeringen 5) omfattas av detaljplan för Kv. Exporten, Nils m.fl. (12-KÅK-526) som antogs 1976-03-18. Den medger industriändamål och en högsta byggnadshöjd på 10 m för den norra delen respektive 32 meter för den södra delen.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Detaljplanen måste ändras för att möjliggöra planens syfte.

Aktuellt planförslag innebär inte några begränsningar för de fastighetsägare som bor i omkringliggande områden idag jämfört med gällande detaljplan. Inom planområdet berörs endast exploatören av de nya planbestämmelserna.

Riksintressen

Beskrivning av riksintressen som ligger inom aktuellt planområde samt vilken påverkan planförslaget har på dem:

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikation genom järnvägsområdet för Västkustbanan och Godsstråket genom Skåne. Aktuellt planförslag innebär att området ska kunna inrymma badhus och parkering med angränsningsmöjligheter istället för gällande bestämmelser om handel och industri.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset, då den nya användningen inte försvårar nyttjandet av riksintresset för kommunikation.

Kommunala planer och program Dagvattenpolicy

Kävlinge kommuns dagvattenpolicy beslutades av Kommunfullmäktige 2016-09-12. Policyn syftar till att utgöra ett konkret underlag för hur dagvattenfrågorna ska hanteras i kommunen och ansvarsfördelning mellan olika aktörer.

För detaljplaneprocessen beskrivs det som viktigt att ta hänsyn till:

- Hur området grovt ska höjdsättas.
- Hur avrinningen ska anordnas.
- Vilka krav ska ställas på fördröjning.
- Var fördröjning ska lokaliseras.
- Vilka ytor krävs för fördröjning.
- Vem som ansvarar för fördröjningen.
- Hur recipienten kommer att påverkas.
- Vilka krav ska ställas på rening av dagvatten.

För mer information angående dagvatten i aktuellt planförslag, läs mer under kapitlet "Teknisk försörjning - vatten, avlopp och dagvatten".

Parkeringsplan

Utifrån riktlinjerna *P-tal för bil och cykel i Kävlinge kommun* från 2014 har en vidare utredning gjorts av parkeringsbehovet för verksamheter

och bostäder (Trafikutredning, Detaljplan Rangeringen 1 och 5, Sweco rev 2019-10-18). Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner med varierande behov. Aktuell planområde är beläget i Zon A. Utredningen redovisas i senare kapitel under "Trafik" på sida 14.

Trafikstrategi

Trafikstrategin beskriver Kävlinge kommuns inriktning i arbetet med trafikfrågor. Den innehåller en långsiktig målsättning för 2035 och konkreta målområden för att uppnå densamma. Trafikstrategin fäster därmed viktiga strategier och inriktningar som ska gälla i den framtida planeringen av transportsystemet.

Målsättningen som trafikstrategin för Kävlinge kommun adresserar för år 2035 är:

- Kävlinge ger goda förutsättningar för ett hållbart resande, med effektiva, bekväma och varierade transporter i och mellan kommunens orter, inland och kust.
- Kävlingeborna har nära till allt de behöver och attraktiva transportalternativ till både lokala och regionala målpunkter. Barn och ungas behov prioriteras, liksom transportmöjligheter för pendling.
- Säkra, trygga, vackra och välkomnande miljöer skapar tillsammans med fossilbränslefria fordon morgondagens hållbara transportsystem.
- Kävlinge välkomnar till 100 % framtidens nya och innovativa transportlösningar.

Denna målsättning ska uppfyllas genom arbete med följande sju målområden (utan inbördes rangordning):

- Dialog och beteendeförändring med mobility management.
- Bättre cykelmöjligheter.
- Effektiva och hållbara regionala förbindelser.
- Vackra, säkra, trygga och välkomnande miljöer.
- Fossilbränslefria transportsystem och motorfordon i Kävlinge kommuns verksamheter.
- Hållbara transportlösningar i stadsbyggnadsprojekt.
- Utveckla stationsnära lägen.

Aktuellt planförslag innebär en utveckling av ett stationsnära läge. Planförslaget ger även goda möjligheter att skapa vackra, säkra, trygga och

välkomnande miljöer. Planområdet ligger centralt i Kävlinge vilket kan bidra till hållbara transporter.

Strategisk miljöbedömning

Betydande miljöpåverkan

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalys göras.

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken samt plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

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

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning rev 2019-10-30, Sweco.
- Översiktlig markteknisk undersökningsrapport (MUR/GEO) 2019-04-01, Sweco.
- Översiktlig projekterings-PM, Geoteknik, 2019-04-01, Sweco.
- PM Buller och Vibrationer 2019-04-02, Sweco.
- Riskutredning Farligt gods Kävlinge rev 2019-10-18, Sweco.

Före samrådet ingick ett kvarter med flerbostadshus i de södra delarna av Rangeringen 1 och 5, utredningarna har därför anpassats till dessa tidigare förutsättningar. Kvartersmarken för badhuset är fortsatt oförändrad.

Undersökning

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

Risker för människors hälsa eller för miljön

Planområdet och byggnaden kommer ligga cirka 40 meter till närmsta räls vid järnvägen.

Detta medför risker såsom tågolycka, buller och vibration. Dessa aspekter har utretts och bedömts kunna hanteras inom ramen för detaljplanen med stöd av utförda utredningar.

Planen antas inte påverka miljökvalitetsnormerna. Ett nytt badhus kommer att generera mer trafik men med tanke på de goda kollektivtrafikmöjligheterna så antas detta sammantaget inte försämra exempelvis luftkvaliteten.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Områdets historia

Området har sedan järnvägens tillkomst under slutet av 1800-talet utgjort en del av spårområdets östra sida. Marken inom fastigheterna brukades som åkermark fram till 1947. Bygghandeln och snickeriverkstaden inom fastigheten Rangeringen 1 anlades på åkermark 1947.

Planområdet har legat utanför Scanområdet (slakthusområdet) och har bland annat utgjorts av bebyggelse (silo) tillhörande Lantmännen. Silobyggnaden inom fastigheten Rangeringen 5 uppfördes under slutet av 1960-talet. Baserat på information från en ekonomisk karta från 1970 framgår att det fanns koloniträdgårdar norr om fastigheterna. Öster och väster om fastigheterna återfanns stickspår för leverans av gods till bygghandeln och spannmål till silobygganden. Stickspåren till bygghandeln ser ut att ha rivits upp under början av 1980-talet då det byggdes en viadukt för gång- och cykelvägen under järnvägen. Förvaringen av spannmål i silobygganden upphörde runt 2004. Därefter stod byggnaderna kvar till 2017 då byggnaden revs.

Inom fastigheten Rangeringen 1 har det tillkommit ett flertal byggnader sedan verksamhetens start 1947 varefter verksamheten har utökats. Inom fastigheten Rangeringen 1 har det byggts karosser till ambulanser. Inom fastigheten har det även bedrivits försäljning av vitvaror (Electrolux) under en period på 1980-talet.

Natur och mark

Mark och vegetation

Det saknas förekomst av tydliga naturvärden i och omkring planområdet. Det finns några enstaka träd i planområdets västra delar vars bevarandevärde inte bedöms vara stort. Det saknas även förekomst av skyddade eller utpekade naturvärdesobjekt eller områden inom och omkring planområdet.

Topografin inom planområdet är relativt plan med en svag lutning åt söderut. Markytan inom fastigheterna ligger på en nivå mellan +13,8 i väst och +12,7 i öst. Information om geologi har inhämtats från SGU:s jordartskarta (SGU, 2019) och visar att de ytliga jordlagren i huvudsak består av postglacial sand med hög genomsläpplighet. Resultaten från markundersökningen från 2010 (WSP) visar att de ytliga jordlagren, ned till som djupast 1,1 m under markytan, utgörs av fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialet utgörs av bärlager, sand och sten.



Foto visande avsaknad av naturvärden kopplat till aktuellt planområde.

Förslag

Planförslaget möjliggör för exempelvis gröna platsbildningar och trädallé, särskilt i koppling till badhusets entré. Marken väntas behålla sin relativt plana lutning. Trots att trädens bevarandevärde i planområdets västra del inte bedöms vara stort så kan de ha en viktig visuell betydelse i förhållande till det föreslagna badhusets volym.

Planförslagets konsekvens

Förslaget kommer inte att ha betydande påverkan på markens höjder. Naturvärdena i området kan öka i och med anläggande av ny vegetation.

Vattenområden

Närmsta vattendrag är Kävlingeån/Lödde å, som ligger 600 meter söder om planområdet. I övrigt har området ingen direkt närhet till öppna vattenytor, sjöar, kuststräckor eller vattendrag.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är av verksamhets- och industriområdeskaraktär. Rangeringen 1 utgörs idag av hårdgjord yta med bebyggelse i form av handels- och lagerbyggnader; Hejdes Woody Bygghandel. Rangeringen 5 saknar bebyggelse.

Bebyggelseförslag

Förslaget innehåller:

- Nytt badhus med cirka 7000 m² BTA och tillhörande parkering.
- Ny bussangöringsplats längs Framtidsgatan.
- Utrymme för nytt lokalt stråk genom området, mellan Mejerigränd (via befintlig gångtunnel) i väst, till Framtidsgatan i öst.

Förslaget innebär en utbyggnad av kvarterets centrala del med nytt badhus. Byggnaden är tänkt att disponeras med entréhall, kontor, gym och friskvårdslokaler i bottenplan. Därutöver föreslås personalrum, föreningslokaler, teknikrum samt förrådsfunktioner på bottenplan. Våning två föreslås disponeras med offentliga ytor som entréhall med foajé/reception, och café/badshop, badanläggning med barnlandskap och omklädningsrum samt även personal- och förrådsrum. Våning tre föreslås disponeras med läktare, relaxavdelning, omklädningsrum, teknikrum samt café och personalrum.

Byggnadens huvudentré är placerad i nordöstra delen mot föreslagen platsbildning, i anslutning till avlämningszon för buss samt cykelparkering. Personalingång samt inlastning är tänkt att ske från badhusets östra sida.

Utformning och gestaltning

Planförslaget innebär att badhusets utformning inte är detaljstyrd i syfte att bidra till en flexibilitet i planen.

I bygglovsskedet slås det slutgiltiga utseendet av byggnaden och omkringliggande miljöer fast, utifrån planbestämmelserna på plankartan. Det kan innebära att vissa saker förändras i jämförelse med vad som beskrivs ovan.

Byggrättens storlek

Byggrättens storlek är inte begränsad för badhuset i syfte att bidra till en flexibilitet i planen.

Våningsantal och höjder

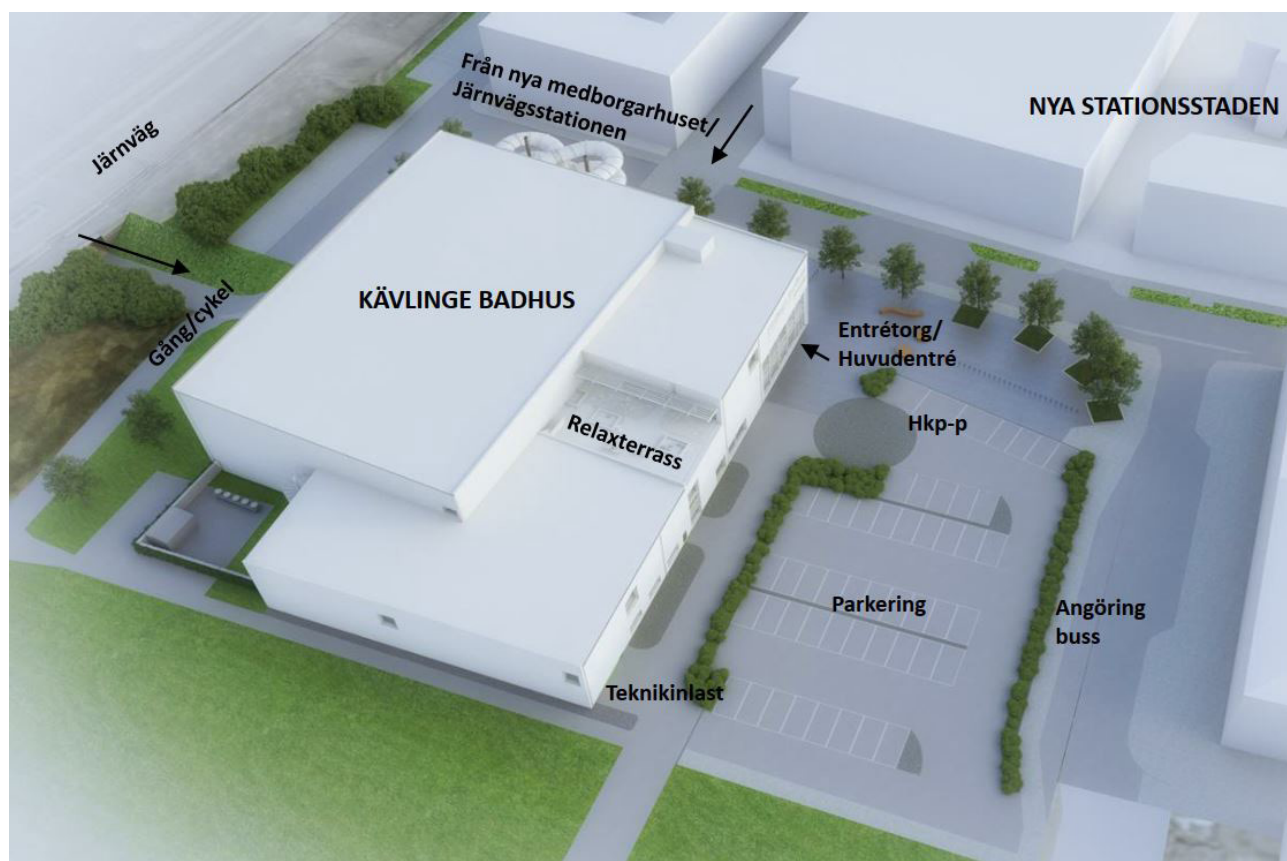
Det nya badhuset föreslås i tre våningar med maximalt 18 meter i byggnadshöjd.



Foto visande befintlig bebyggelse i planområdet.

Stads- och landskapsbild

I centrum är den befintliga bebyggelsen relativt låg och småskalig. Dominerande material i de centrala delarna är rött tegel men även putsfasader i varmare kulörer är återkommande. Området som aktuellt planförslag är en del utav Stationsstaden. Det är ett område som idag står tomt, men kommer under de kommande åren exploateras med en varierad bebyggelse. Stationsstaden ligger centralt, öster om centrum och Kävlinge station/järnvägspåren, som utgör



Badhuset sett från sydost med parkeringen till höger.



Planillustration som visar ett förslag på kvarterets disposition och parkeringslösning.



Vy från Drömgatan mot badhusets entré.



Vy från sydväst med fasaden som vetter mot järnvägen.

både målpunkt och viss barriär i området. Omkring området finns blandad, huvudsakligen låg, bebyggelse med inslag av grönska.

Förslag

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att upplevas mer varierad då ett badhus tillför en annan funktion i området jämfört med tidigare. I enlighet med planläggningen för Stationsstaden innebär planförslaget med ett nytt badhus även att landskapsbilden blir mer stadsmässig.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att landskapsbilden förändras vid Rangeringen 1 och 5. Området bedöms bli både mer varierat och en integrerad del av Stationsstaden. Planen bedöms bidra till en mer levande stadsbild och en ny målpunkt i Stationsstaden.

Offentlig och kommersiell service

Då planområdet är beläget centralt finns en etablerad närhet till både offentlig och kommersiell service. Exempel på funktioner som finns inom 200 meter från planområdet är buss- och järnvägsstation, vårdcentral, restauranger, butiker, kulturhus, kommunhus och kommande medborgarhus.

De närmsta tre större livsmedelsbutikerna ligger inom 300-500 meter från planområdet. I nära anslutning till planområdet ligger äldreboende, skolor och förskolor men då planen inte medger exempelvis bostäder medför detta inget ökat behov av denna service.

Tillgänglighet och trygghet

I Kävlinge kommun ska alla kunna känna sig välkomna. Planområdet ska därför utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt och tryggt för alla.

Målsättningen för badhusbyggnaden är att entré och vindfång utformas med öppna glaspartier för att skapa trygghet för besökare till badhuset. Av samma skäl är målsättningen att ha glaspartier mellan friskvårdslokal och trapphus, och att kunna kamerabevaka badhusentrén.

Lek och rekreation

Planområdet ligger i de centrala delarna av Kävlinge och har därmed nära anslutningar till parker och andra rekreationsområden.

Användningen för badhus genererar i sig inte ett behov av närhet till lek och rekreation.

Förslag

Planförslaget medger ett badhus vilket med sina många funktioner kan skapa möjlighet för både lek, rekreation, motion och möten. I övrigt finns förutsättningar för att, utifrån ett barnperspektiv, skapa exempelvis lek- eller aktivitetsytor på platsbildningar utanför badhuset. Planförslaget skapar möjlighet till ett lokalt stråk genom området, mellan Mejerigränd (via befintlig gångtunnel) i väst, till Framtidsgatan i öst. Detta har potential att kunna öka rörelsen och exempelvis cyklandet i, till och från området.

Konsekvenser

Lek- och rekreativvärde på platsen kan höjas i och med planförslaget.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, område för särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne (Kävlinge-Furulund - Kullen).

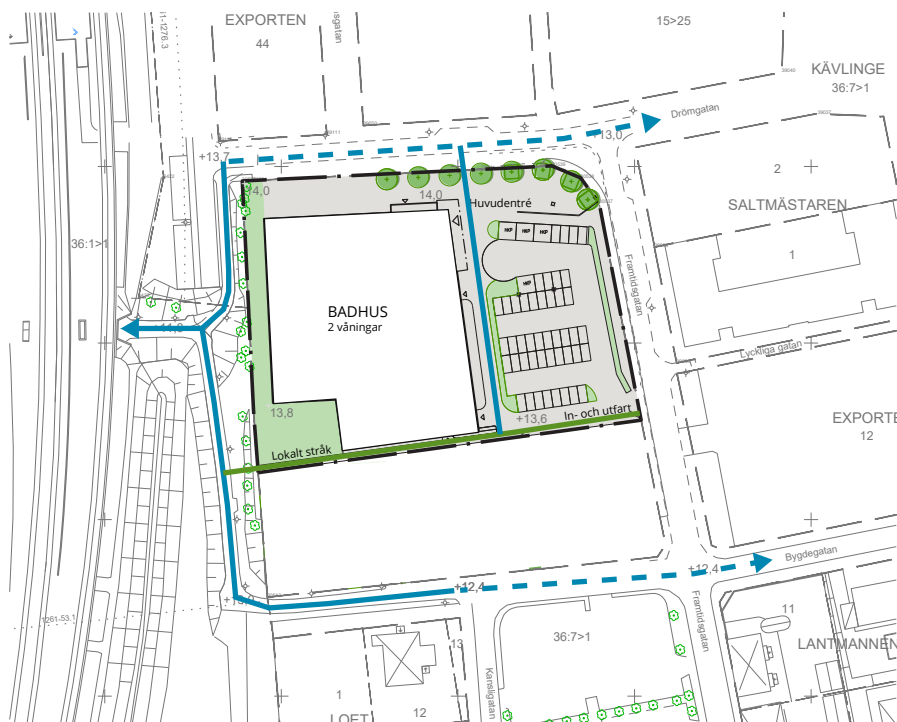
Det särskilda kulturmiljöintresset utgörs av kyrkoplatsen i Kävlinge, områden som visar väsentliga delar i stations- och industrisamhällets framväxt som exempelvis nya staden samt bebyggelsemönster och fasadmateriäl som är av speciell betydelse för kulturmiljön.

Utvecklingen av aktuellt område bedöms inte påverka kulturmiljöprogrammets intressen då området ursprungligen utgjorts av bangårdsområde och under senare år som parkering. Ytan används idag för handel- samt industriändamål.

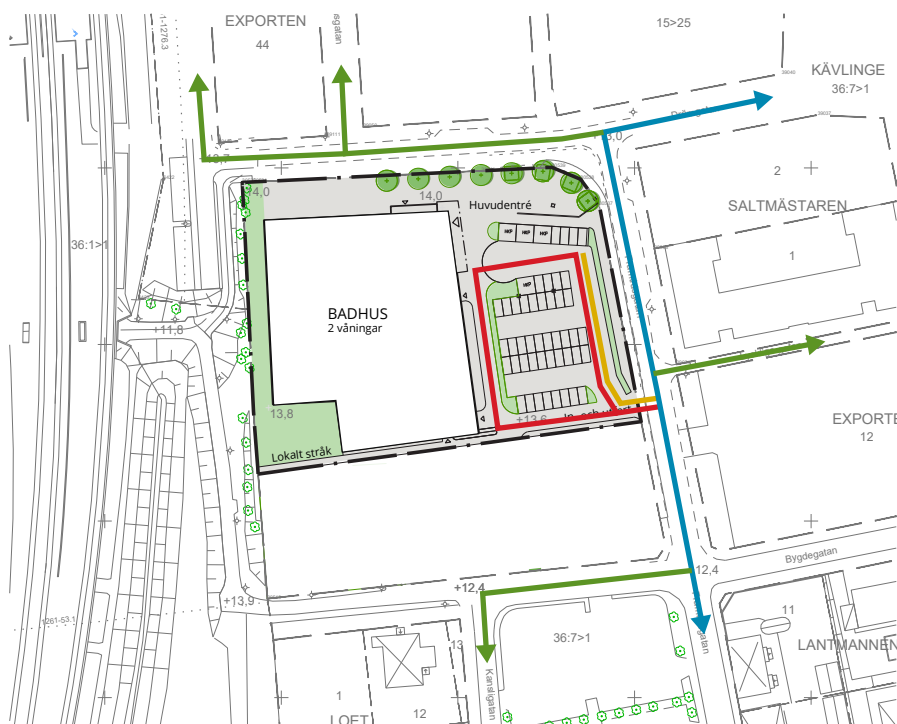
Trafik

Gång- och cykeltrafik

För att uppmuntra resor till och från badhuset med cykel och till fots krävs attraktiva lösningar i form av gång- och cykelbanor och parkeringar. De besökare som tar sig till och från badhuset med cykel förväntas komma lokalt från Kävlinge och Furulund men även från andra mindre orter inom ett par kilometers avstånd. Utifrån detta är det rimligt att anta att spridningen, det vill säga vilken riktning badhusets besökare kommer ifrån, sker relativt jämnt över hela det angränsande



- Huvudstråk cykelbana
- Lokalstråk cykelbana
- - - Huvudstråk blandtrafik



- Uppsamlingsgata
- Lokalgata
- Infart varu/lastning
- Infart parkering

cykelvägsnätet. Det är därför viktigt att badhusets cykelparkering kan nås från olika håll.

Förslag

Föreslaget nytt badhus är i planförslaget väl anslutet till det omkringliggande allmänna gång- och cykelnätet. Gång- och cykeltrafikanter når enklast badhuset via Drömgatan och Framtidsgatan där Framtidsgatan kopplas samman med badhuset nära korsningen med Drömgatan. Här placeras de flesta av cykelparkeringarna.

För att binda samman den befintliga gång- och cykeltunneln under järnvägen i väst med Lyckliga gatan i öster föreslås att ett lokalt stråk anläggs. Stråkets bredd föreslås vara minst 2 meter och ansluta till Framtidsgatan med en upphöjd korsning.

För cykel har badhuset ett behov av cirka 90 parkeringsplatser. Men med hänsyn till badhusets centrala lokalisering samt förberedelser inför ett framtida behov, föreslås parkeringsplatserna utökas med ytterligare 10 platser. De tio platserna rekommenderas utformas för specialcyklar (exempel lådcykel och cykel med kärra).

Planförslagets konsekvens

Nytt badhus kommer ha mycket god tillgänglighet för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till Kävlinge station med goda tåg- och bussförbindelser.

Förslag

Badhuset kommer att angöras av bussar som transporterar skolungdomar från exempelvis Löddeköpinge och Furulund. Skolbussar föreslås parkera och angöra i en ficka längs Framtidsgatans västra sida och avses genomföras inne på kvartersmark.

Planförslagets konsekvens

Det nya kvarterets centrala läge ger mycket goda förutsättningar att gynna kollektivt resande för besökare och anställda i badhuset.

Biltrafik och gatunät

Området är i princip helt nytt. De flesta gator i området är därmed helt nya. Biltrafiken kommer främst att ha sin tillfart via Framtidsgatan ner till Kvarngatan som fungerar som huvudgata och förbinder östra och västra Kävlinge. Via Drömgatan och Bygdegatan/Föreningsgatan nås Västra Långgatan som är en huvudgata i nordsydligriktning mellan Kvarngatan och väg 104/108.

Planförslagets konsekvens

Planförslaget bedöms generera totalt cirka 280 f/d vardag och 445 f/d helg på framtidsgatan. Maxtimme är detta 40 f/t vardag och 90 f/t helg. Planförslaget bedöms för hela Stationsstaden generera totalt cirka 1 200 fordon per dygn (f/d) på Framtidsgatan under vardagar och cirka 950 f/d på helger. Sett över maxtimma bedöms flödet vara cirka 195 f/t.

	Badhus		Medborgarhus	
	Personal	Besökare	Kommunhus	Bibliotek
Cykelparkering	3	84	80	30
Bilparkering	6	91	80	20

Parkeringsbehov (bil och cykel) badhus och medborgarhus.

Bilplatsbehov	Kontor	Bibliotek	Badhus	Summa
Vardag 10-16	64	18	29	111
Fredag 16-19	16	10	58	84
Lördag 10-13	8	18	97	123
Natt	8	0	0	8

Bilparkeringsbehov vid samnyttjande mellan badhus och medborgarhus.

Det stationsnära läget gör att det finns goda förutsättningar för att åka kollektivt eller med gång- och cykel vilket ges goda förutsättningar i den föreslagna planen.

Parkering och utfarter

In- och utfart till badhuset sker lämpligast i öster från Framtidsgatan. Inom planområdet för Rangeringen 1 och 5 föreslås en parkeringsplats för besökande till badhuset.

Antalet besökare beräknas vara 170 000 per år och parkeringsbehovet beräknas utifrån färdmedelsfördelning: 30 % cykel och 65 % bil. Resterande andel antas komma till badhuset med andra färdmedel. Detta innebär att parkeringsbehovet för bil kopplat till badhuset är 97 parkeringsplatser.

Parkeringen vid badhuset föreslås utformas som fyra parkeringsöar där de fyra platserna närmast entrén utgörs av parkering för rörelsehindrade. Beräknat antal parkeringsplatser vid badhuset är 45 stycken plus fyra för rörelsehindrade utifrån illustrerat material.

Avståndet mellan parkeringarna för rörelsehindrade och huvudentrén får maximalt vara 25 meter. Dessa parkeringar ska ha en bredd om 5 meter.

Planförslagets konsekvens

Parkeringsplatserna inom planområdet kommer att samnyttjas med besökare till Kävlings nya medborgarhus.

Då badhuset och medborgarhuset tillsammans har ett parkeringsbehov på 123 platser, samtidigt som parkeringen vid badhuset endast rymmer 49 parkeringsplatser finns ett underskott på 74 platser. Det totala parkeringsbehovet för både badhus och medborgarhus kommer därmed inte att uppfyllas inom planområdet.

För att undvika att parkering på allmän platsmark nyttjas krävs att parkeringen tillgodoses på annat sätt. För att skapa en mer flexibel parkeringslösning och samtidigt öka samnyttjandet av parkering är parkeringsköp ett alternativ. Parkeringsköp innebär att en exploatör som inte kan tillhandahålla det antal parkeringsplatser denna enligt normen är skyldig till, istället kan köpa dessa.

Genom parkeringsköp kan besökarna till badhuset och medborgarhuset nyttja dessa parkeringar samtidigt som parkeringarna

samnyttjas mellan verksamheterna.

Det mest lämpliga sättet att lösa parkeringsfrågan i aktuell detaljplan är att teckna avtal med aktör som planerar att uppföra ett parkeringshus på fastigheten norr om planområdet.

Varumottagning och teknikinlast

Förslag

Varu- och teknikinlast når lämpligast badhuset via infarten från Framtidsgatan. För att ta sig ut från fastigheten svänger fordonen runt de tre parkeringsöarna i söder och ut igen på Framtidsgatan.

Planförslagets konsekvens

Med detaljplanens förslag är bedömningen att varu- och teknikinlast kan hanteras på ett bra sätt. Fordonen kan komma in och ut utan att backa och man får korta dragvägar.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

För byggnadstypen badhus finns det inte något riktvärde för ljudnivå utomhus. För ljudnivå inomhus gäller att det yttre skalet konstrueras så att riktvärde för ljudnivå inomhus från yttre källor innehålls enligt Svensk Standard SS25268:2007. Enligt Trafikverkets prognos skall det år 2040 passera ett tåg cirka var tionde minut förbi planområdet per årsmedeldygn. I dagsläget finns det en cirka 3 meter hög vall mellan järnvägen och planområdet. Vallen bryts mot järnvägen av en gång- och cykeltunnel.

Fläktar och annan teknik som kan bidra till förändrad ljudmiljö, kommer så långt det är möjligt att placeras på andra håll än badhusets södra fasad då den angränsar till befintlig bebyggelse.

Byggnadsfritt avstånd

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmitte vid närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmitte.

Då bebyggelsen i planförslaget föreslås ligga mellan 40-50 meter från järnvägen bedöms placeringen vara i linje med de generella råden.

Vibrationer, markradon och elektromagnetisk strålning

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Vid framtagandet av detaljplanen för hela Stationsstaden har vibrationer, markradon och elektromagnetisk strålning studerats. Resultaten har visat på låga vibrationsnivåer och att området är beläget inom normalriskområde för markradon. En riskbedömning gällande vibrationer har utförts och redovisas i PM Buller och Vibrationer (2019-04-02). Bedömningen baserats på genomgång av geotekniskt underlag samt utförda vibrationsmätningar i närområdet. Markens egenskaper gällande vibrationsspridning ger bra förutsättning för att bygga bostäder 50 meter från spåret, dock har omräknade komfortnivåer till detta avstånd från olika mätningar påvisat stor spridning som tyder på att överskridandet av riktvärdet kan förekomma. Kvartersmark för bostäder är dock inge längre en del av planförslaget och behöver därför inte någon vidare utredning.

Geoteknik

Projekterings PM Geoteknik (2019-03-08, rev. 2019-04-01) och öMUR/Geo, översiktlig Markteknisk Undersökningsrapport Geoteknik (2019-03-08, rev. 2019-04-01) har tagits fram för området och behandlar projekteringsförutsättningar avseende geoteknik.

Jordlagren inom området utgörs i huvudsak av postglacial sand. Berget bedöms ligga på 10-30 meters djup inom området. Den naturligt lagrade silthaltiga sandmoränen i området bedöms ha en relativ fasthet som varierar mellan medelhög till mycket hög. Byggnader om 2-5 plan bedöms kunna grundläggas ytligt med platta på mark eller med källare. De geotekniska förhållandena varit avgörande då badhuset höjts från källarnivå till marknivå, vilket tyder på vissa geotekniska utmaningar.

Grundvattenytan uppmättes till 2,04 till 1,44 meters djup under markytan. Marken inom området klassas som normalradonmark.

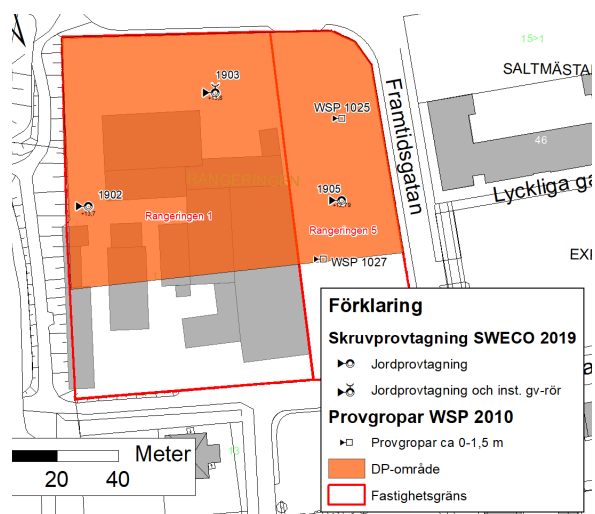
Markförorening

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för förorenade områden. Riktvärdena är framtagna för två olika typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM motsvarar exempelvis bostäder, förskolor och skolor, det vill säga platser där människor ska kunna vistas permanent. MKM motsvarar markanvändning som kontor och industrier där ingen heltidsvistelse är trolig. Då marken är planlagd för badhus, som inte innebär någon permanent vistelse, så jämförs analysresultaten med riktvärden för MKM.

Markundersökning

WSP utförde en markundersökning inom fastigheten Rangeringen 5 år 2010. Tre jordprover, uttagna i det övre fyllnadsmaterialet och ett jordprov uttaget i naturlig jord, analyserades med avseende på metaller, PAH, alifater, aromater och BTEX (WSP, 2010). Resultaten visade halter som underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden vid känslig markanvändning (Naturvårdsverket, 2016).

Under våren 2019 utförde Sweco en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom delar av fastigheterna Rangeringen 1 och 5. Undersökningen omfattade skruvprovtagning av jord i 3 provtagningspunkter och installation av grundvattenrör i en provtagningspunkt (Sweco, 2019).



Provtagningskarta visande provtagningspunkter studerade av WSP och Sweco.

Tre jordprover analyserades med avseende på metaller, PAH, alifater, aromater och BTEX. Resultaten visade att samtliga analyserade parametrar underskrider Naturvårdsverkets

generella riktvärden vid mindre känslig markanvändning (Naturvårdsverket, 2016). Utförda miljötekniska markundersökningar inom delar av fastigheterna Rangeringen 1 och 5 indikerar att det inte föreligger några risker med avseende på föroreningar i marken då resultaten från de utförda laboratorieanalyserna visar att halterna av föroreningar underskrider riktvärdena för MKM. Resultaten från den utförda och tidigare markundersökningar inom planområdet bedöms ej föranleda något behov för ytterligare undersökningar.

Förslag

Innan schaktarbetena inleds i området rekommenderas att tillsynsmyndigheten kontaktas för att kommunicera hur massorna kommer att hanteras efter urgrävning och om det finns behov för ytterligare undersökningar för att karaktärisera massorna. Om massorna ska återanvändas i anläggningsarbeten så ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten eftersom halterna av föroreningar överskrider MRR.

Planförslagets konsekvens

I samband med byggnationen av badhuset kommer med största sannolikhet massorna innehållande föroreningar att grävas ur för att ge plats för grundläggningen av badhuset. Detta medför att de övre jordlagren kommer att grävas ur, inklusive jorden där föroreningar har påvisats, trots att de underskrider riktvärdena och inte bedöms utgöra någon risk.

Farligt gods

Med anledning av områdets närhet till järnvägen i Kävlinge där farligt gods transporteras har detaljplanearbetet föregåtts av en riskbedömning. Sammantaget bedöms en acceptabel risknivå för aktuell detaljplan kunna uppnås om planförslaget följs. Erosion, skred och översvämningsrisk bedöms inte vara aktuellt i planområdet.

Förslag

Förslaget innebär att området mellan byggnader och järnvägen utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Planen reglerar att friskluftsintag och huvudutrymningsvägar ska förläggas bort från järnvägen. All ventilation i byggnaderna måste i och med planförslaget kunna stoppas, exempelvis genom att de förses med miljöbrytare (b1).

Då badhuset är en besöksanläggning inom 50 meter från järnvägen, reglerar plankartan att fasader, glaspartier och fönster ska utföras i obrännbart material (motsvarande A2-s 1, d0) alternativt lägst brandteknisk klass EI30 respektive EW30 inom detta avstånd (b4). I enlighet med riskbedömningen som gjorts innebär det att material på fasader inom detta avstånd som kan exponeras för värmestrålning från järnvägen måste vara i lägst brandteknisk klass EI30, med eventuella glaspartier och fönster i lägst brandteknisk klass EW30 - eller annat framtida funktionskrav som motsvarar detta.

Planförslaget medför även att ovan nämnda eventuella fönster inte ska kunna gå att öppna (b3). Balkonger och andra uteplatser möjliggörs i planen under förutsättningen att de placeras på vägg som inte är orienterad mot järnvägen (b2).

Om badhuset placeras mer än 50 meter från järnvägen, är möjliggörande av utrymning från järnvägen på ett säkert sätt en rimlig åtgärd.

Planförslagets konsekvens

Det är möjligt att uppnå acceptabel risknivå i planområdet. På grund av närheten till Väst kustbanan rekommenderas ovan nämnda åtgärder som minskar konsekvenserna av en eventuell olycka för de som vistas i området.

Utryckningsfordon

Gator och körbara ytor dimensioneras så att utryckningsfordon kan komma in. Utryckningsfordon kan använda alla tillgängliga ytor, men förväntas i första hand komma in från Framtidsgatan och Bygdegatan.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för vatten, avlopp och dagvatten. VA-utredning för Stationsstaden är framtagen sedan tidigare planarbete för Stationsstaden (Ramböll. 2008-05-19).

Förslag

Kvarteret kommer att kunna anslutas till planerat vatten- och spillvattennät i omkringliggande gator. VA-huvudman är skyldig att ta emot spillvatten av hushållskaraktär och för andra

typer av vatten ska separat avtal tecknas. Respektive fastighet inom aktuellt planområde ska ha tillgång till varsin separat servis.

Planförslagets konsekvens

Kvarteret ansluts till planerat vatten- och spillvattennät i omkringliggande gator.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande avrinnande vatten på markytan eller på en konstruktion. Fastigheterna Rangeringen 1 och 5 utgörs idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor. En dagvattenutredning för Stationsstaden har tagits fram år 2010 (Dagvattenutredning vid förprojektering Kävlinge Östra Centrum, Tyréns AB, 2010-04-27).

Förslag

I förslaget ges även möjlighet för grönytor inom planområdet, vilket kan skapa bättre dagvattenlösningar.

Planförslagets konsekvens

Genom att anlägga grönytor inom planområdet så kommer dagvattenhanteringen att kunna förbättras i jämförelse med dagens situation.

Värme

I Kävlinge finns ett utbyggt gasnät. Däremot saknas fjärrvärme.

Förslag

Uppvärmning kan lämpligtvis ske med gas eller bergvärme. En bergvärmepump kopplas till en eller flera djupborrade brunnar inom egen fastighet. En energibrunn kan även användas för att producera komfortkyla och processkyla. Den senaste tidens snabba utveckling av solpaneler har medfört att det vid nybyggnation blivit allt vanligare att en byggnad förses med en solcellsanläggning på taket (eller fasaden) för att delvis täcka värmepumpsanläggningens elbehov med egenproducerad el. Detta gäller i stor utsträckning då en byggnad ska miljöcertifieras.

Planförslagets konsekvens

Uppvärmning kan tillgodoses inom planområdet.

Energi

Då badhuset kommer att bli en stor kund kommer en nätstation placeras i direkt anslutning till badhuset. Nätstationen behöver en yta om 6x6m som är placerad minst 5 meter från byggnad och brännbart upplag. Denna föreslås placeras i planrådets sydvästra del, på en öppen yta i anslutning till den befintliga cykelvägen. Inom elrum i källare anordnas nytt ställverk för möjlighet till 1000A. Nytt abonnemang ingår för ny servis. Plats förbereds för Skånska Energis energimätning.

De högspännings- och lågspänningsledningar förlagda i mark diagonalt genom området (längs nuvarande Bangatan) kommer att flyttas till omkringliggande gator.

Planen ger god möjlighet för en badhusbyggnad där energiåtgången kan minskas.

Energieffektiviserande åtgärder kommer också att kunna vidtas, genom exempelvis solceller, geoenergilösningar och återvinning av gråvatten. I byggandet av badhuset är strävan att uppfylla mål inom miljöcertifieringen Miljöbyggnad "Silver".

Tele och internet

Området kommer att kunna anslutas till planerat omkringliggande fibernät.

En befintlig fiberbrunn finns i anslutning till planrådets västra sida. Nya brunnar kommer att anläggas längs Bangatan.

Renhållning och avfall

Lokalisering av badhusets miljörum kommer att vara längs badhusets södra fasad. Dragvägen bör vara högst 10 meter. Renhållningsfordonen föreslås köra samma väg som varutransportfordonen. Miljöhuset placeras därför max 10 meter från denna körväg. Sysav sköter sophanteringen och återvinningen i Kävlinge kommun.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Idag finns fyra förordningar om miljö kvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

Luftkvalitet

MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävdioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Enligt strategiska enhetens

uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Kävlinge kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär, bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

MKN för vatten utgör en del av den 6-årscykel som är svensk vattenförvaltning och är ett verktyg för att uppnå god vattenkvalitet. I slutet av varje cykel fastställer vattendelegationen i respektive vattendistrikt (Södra Östersjön när det gäller Kävlinge) åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer. En miljö kvalitetsnorm är ett kvalitetskrav som ska uppnås. Utgångspunkten för normen är tillståndet i miljön, dvs vattnets klassificerade status, och vad människan bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. En vattenförekomst statusklass är en nulägesbeskrivning av vattenkvaliteten. Det finns för ytvatten fem statusklasser avseende ekologisk status; Hög, God, Måttlig, Otillfredsställande och Dålig. När det gäller kemisk status finns två nivåer; god kemisk ytvattenstatus och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Cirka 700 m söder om undersökningsområdet återfinns ett vattenskyddsområde, Kävlinge vattenskyddsområde. Det aktuella området återfinns inom vattenförekomsten Kågeröd som används för uttag av dricksvatten. Kävlingeån, vilket är den närmsta ytvattenrecipienten, är lokaliserad cirka 500 meter sydöst om undersökningsområdet.

Undersökningsområdet ingår i Kävlingeåns delavrinningsområde. Naturskyddsområdet för Stora Harrie mosse återfinns ca 1,2 km nordöst om undersökningsområdet (VISS, 2019). Planområdet har vattenförekomst i form av grundvatten. Grundvattenstatus bedöms som kvantitativt och kemiskt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Analyserna av grundvatten visar på förhöjda halter av metaller i en av de två provtagningspunkterna. I punkt 1904 överskrider grundvattenhalterna för arsenik, kobolt koppar, krom och nickel Naturvårdverkets kriterier för skydd av grundvatten och hudupptag. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

Miljömål

Det svenska miljö målssystemet består av ett generationsmål, sexton miljö kvalitetsmål och tjugofyra etappmål. Det miljö kvalitetsmål som främst berörs av planförslaget är det om god bebyggd miljö. Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Hur vi bor och lever påverkar miljön på många sätt, exempelvis när vi värmer våra bostäder, reser till arbete och fritidsaktiviteter eller sorterar vårt avfall.

Planförslaget uppfyller målet genom att i ett kollektivtrafiknära läge möjliggöra för god bebyggd miljö där stora möjligheter finns för skapande av sociala, miljömässiga och ekonomiskt hållbara lösningar.

I byggandet av badhuset är strävan att uppfylla mål inom miljö certifieringen Miljöbyggnad "Silver".

Ekologiska konsekvenser

Möjligheten att skapa gröna stråk och biotoper som i förlängningen bidrar till ökad biologisk mångfald är relativt begränsad. Planen möjliggör emellertid vissa gröna platser och takterrass.

Sociala konsekvenser

Planen medger ett badhus som med sin storlek och läge kan fungera som platsförstärkande landmärke, även för de som passerar Kävlinge med tåg. Badhusets läge vid järnvägen kan också bidra till att mentalt och fysiskt binda samman områden, som annars delas av utav järnvägen. Badhuset kan tillsammans med övriga Stationsstaden skapa ett variationsrikt vardagslandskap där utrymme ges för flera samhällsgrupper att mötas. Funktionerna som planen medger innebär även att området kan befolkas flera delar av dygnet, vilket kan öka den upplevda tryggheten i området. Planen möjliggör även nya mindre informella mötesplatser och gröna miljöer som med sina rekreativa kvaliteter kan utgöra ett värde för besökande.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att goda möjligheter finns till utnyttjande av befintlig infrastruktur, såsom den befintliga järnvägsstationen och kringliggande befintligt gatunät. Planområdets centrala och stationsnära läge i Kävlinge gör att många kan nå det på andra sätt än med bil.

Planens genomförande

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § PBL).

Verkan på befintliga detaljplaner

Rangeringen 1 omfattas av befintlig detaljplan 1261-P291 som upphör helt att gälla inom det aktuella planområdet. Planen vann laga kraft 2015 och har en genomförandetid om 15 år, gäller till 2030. Den nya planen kommer inte att innebära någon ändring som bedöms påverka närliggande fastigheter mer än den tidigare planen och innebär inga ytterligare begränsningar utan avser främst ändrat ändamål.

Rangeringen 5 omfattas av detaljplan 12-KÄK-526 som upphör helt att gälla inom det aktuella planområdet. Genomförandetiden för den befintliga planen har löpt ut.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen under det första kvartalet 2020. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Avtal

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

Marköverlåtelseavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och exploatören. Avtalet reglerar kostnader, ansvar, tidplan, marköverlåtelse, fastighetsbildningsåtgärder m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

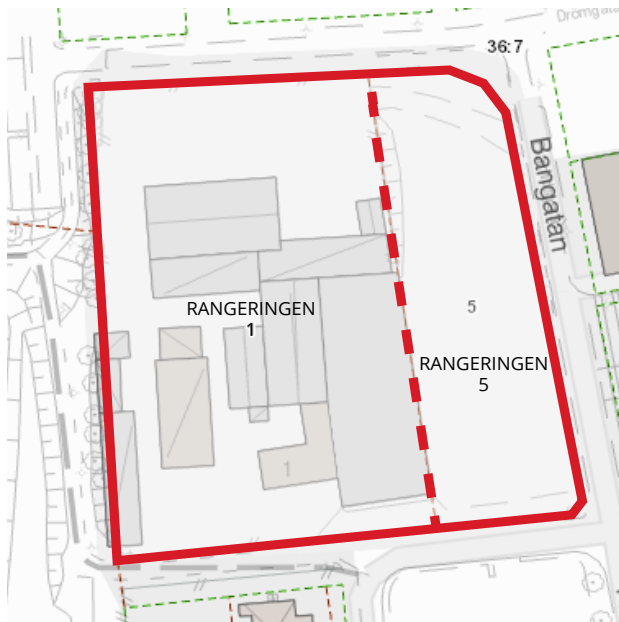
Fastighetsbildningsåtgärder

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.

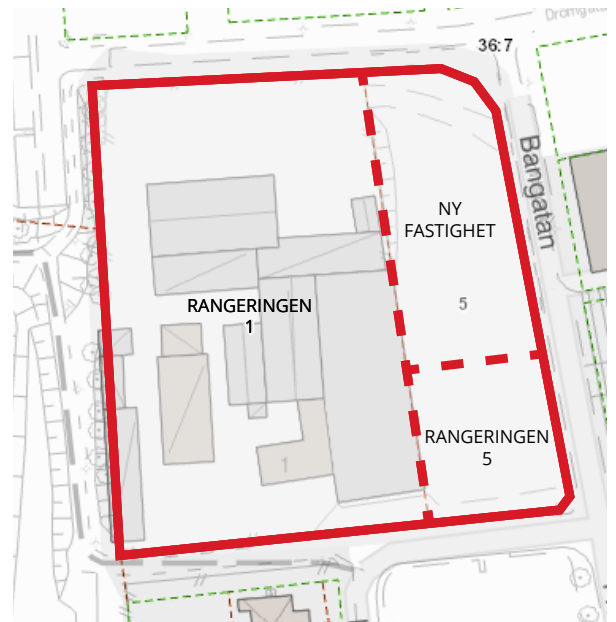
Fastighetskonsekvenser

Berörda fastigheter inom nuvarande planområde är Rangeringen 1 och 5. Dessa fastigheter kommer att behöva ombildas genom avstyckning och fastighetsreglering med nya gränser och ytor. De konsekvenser som detaljplanen har för respektive fastighet inom planområdet framgår av tabell och karta nedan. Fastighetsbildningen initieras av Kävlinge kommun och bekostas av exploatören.

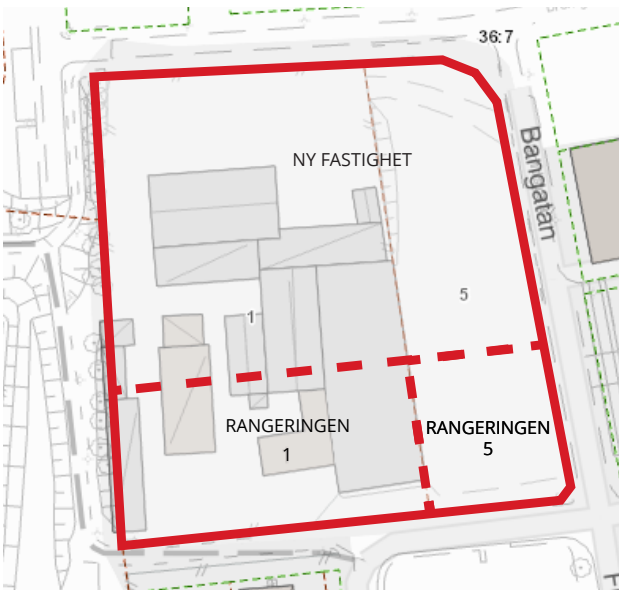
Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m2 (ca)
Rangeringen 1 (inom planområdet)	Del av nuvarande fastighet som ligger inom planområdet är idag planlagd som kvartersmark för handel med byggvaror. Området föreslås planläggas som kvartersmark för badhus.	Den del av Rangeringen 1 som planläggs för badhus fastighetsregleras till ny fastighet (åtgärd 3).	5644 m2.
Rangeringen 5 (inom planområdet)	Del av nuvarande fastighet som ligger inom planområdet är idag planlagd som kvartersmark för industriändamål. Berört område föreslås planläggas som kvartersmark för badhus.	Den del av Rangeringen 5 som planläggs för badhus avstyckas till ny fastighet (åtgärd 2). Denna utökas sedan genom fastighetsreglering med del av Rangeringen 1 (åtgärd 3).	2447 m2.
Rangeringen 1 (utanför planområdet)	Del av nuvarande fastighet som ligger utanför planområdet är idag planlagd som kvartersmark för handel med byggvaror. Berört område kommer fortsättningsvis ha samma reglering.	Till följd av ovanstående fastighetsreglering (åtgärd 3) kommer fastigheten att minskas men behålla samma fastighetsbeteckning.	2793 m2.
Rangeringen 5 (utanför planområdet)	Del av nuvarande fastighet som ligger utanför planområdet är idag planlagd som kvartersmark för industriändamål. Berört område kommer fortsättningsvis ha samma reglering.	Till följd av ovanstående avstyckning (åtgärd 2) kommer fastigheten att minskas men behålla samma fastighetsbeteckning.	1347 m2.



Nuvarande fastighetsindelning.



Åtgärd 2 - Rangeringen 5 avstyckas till en ny fastighet.



Åtgärd 3 - Rangeringen 1 fastighetsregleras till den nya fastigheten.

Rättigheter

Inga nya rättigheter kommer att behöva upprättas till följs av planens innehåll.

Ledningsrättigheter och servitut

Exploator bekostar flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen. I fastighetsregistret har det under processens gång funnits ett avtalsservitut som belastat fastigheten Rangeringen 5 till förmån för Lantmännen med ändamål starkström. Enligt ansökan har denna inskrivning dödat och är inte längre gällande.

Markarbeten

Vid grävarbeten (exv. för ledning schakt, inför byggnation etc) inom området ska tillsynsmyndigheten kontaktas i god tid före schaktning påbörjas. Före eventuella efterbehandlingsåtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor).

Anslutningskostnad VA

Anslutningsavgifter ska erläggas vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploator / fastighetsägare

- Alla åtgärder och genomförandet inom aktuellt planområde.
- Ordna parkeringsplatser genom parkeringsköp enligt PBL:s krav.
- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren, KKL Fastigheter AB, vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Emelie Romé, Sweco Architects i samarbete med planarkitekt Joacim Dahlberg, Kävlinge kommun.

Övriga medverkande:

Strategisk planeringschef: Fredric Palm (fram till samråd)

Therese Andersson (efter samråd)

Bygglovsarkitekt: Lena Ahlfors (fram till samråd)

Mirjam Dowler (efter samråd)

Trafikingenjör: Anette Bengtsson (fram till samråd)

Planarkitekt: Emelie Alsén

VA-ingenjör: Alexandra Malm

Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Elisabeth Kron

Teknisk chef: Thomas Landén

Trafikplanerare: Alf Lundberg

Exploateringsingenjör: Erika Persson

Schematiska illustrationer för badhuset är

framtagna av Norconsult. Plankarta och

planbeskrivning och helhet inom planområdet, är framtagna av Sweco Architects.

100%
välkommen!

Tillhör detaljplan antagen av KS 2020-03-11

Laga kraft 2020-04-08

Upprättad av Strategiska enheten
Kävlinge kommun
2020-02-24
