



Detaljplan för Exporten 44 i Kävlinge, Kävlinge kommun

UPPRÄTTAD: 2018-04-11

Diariennr: KS 2018/24

Aktnr: 1261-P2018/3

STANDARDFÖRFARANDE



Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas inom ett område i kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Ansökan inkom:	2017-05-24
Start av plan:	2017-10-19
Samrådsbeslut:	2017-12-07
Granskningsbeslut:	2018-04-18
Godkännande PU:	2018-05-31
Godkännande KS:	2018-06-04
Antagande KF:	2018-06-04
Lagakraft:	2018-07-05

PU = planutskott

KS = kommunstyrelsen

KF = kommunfullmäktige

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	4
Sammanfattning	4
Handlingar	5
Förfarande	5
Medverkande.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Planer	6
Riksintressen	7
Särskilt värdefulla kulturmiljöer – Kävlinge-Furulund-Kullen	7
MILJÖBEDÖMNING.....	7
Behovsbedömningens ställningstagande	7
FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER.....	8
Detaljplanens syfte	8
Läge, storlek och markägförhållanden	8
Historik och pågående markanvändning	10
Fornlämningar.....	10
Bebyggelse	10
Trafik	14
Teknisk försörjning	16
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	17
Miljökvalitetsnormer	17
Trafikbuller.....	17
Risk	20
Vibrationer, markradon och elektromagnetisk strålning.....	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	22
Organisatoriska frågor	22
Tekniska åtgärder	22
Ansvarsfördelning.....	22
Avtal	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23

INLEDNING

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för bostäder och centrumbebyggelse (nytt medborgarhus) med en maximal nockhöjd om 21 meter.

Detaljplanen ersätter gällande plan från 2015 (1261-P291) som angav högsta byggnadshöjd på tre våningar (11 meter) samt indragen takvåning. Kvarteret är tänkt att disponeras med medborgarhus i upp till fyra våningar mot planerat torg i norr samt bostäder i upp till sex våningar i kvarterets övriga delar. Mellan parkeringsytor i väster och Expeditions-gatan i öster föreslås en angöringsgata för medborgarhuset i norr och bostadskvarteret i söder. Parkering föreslås under mark i bostadsdelen.

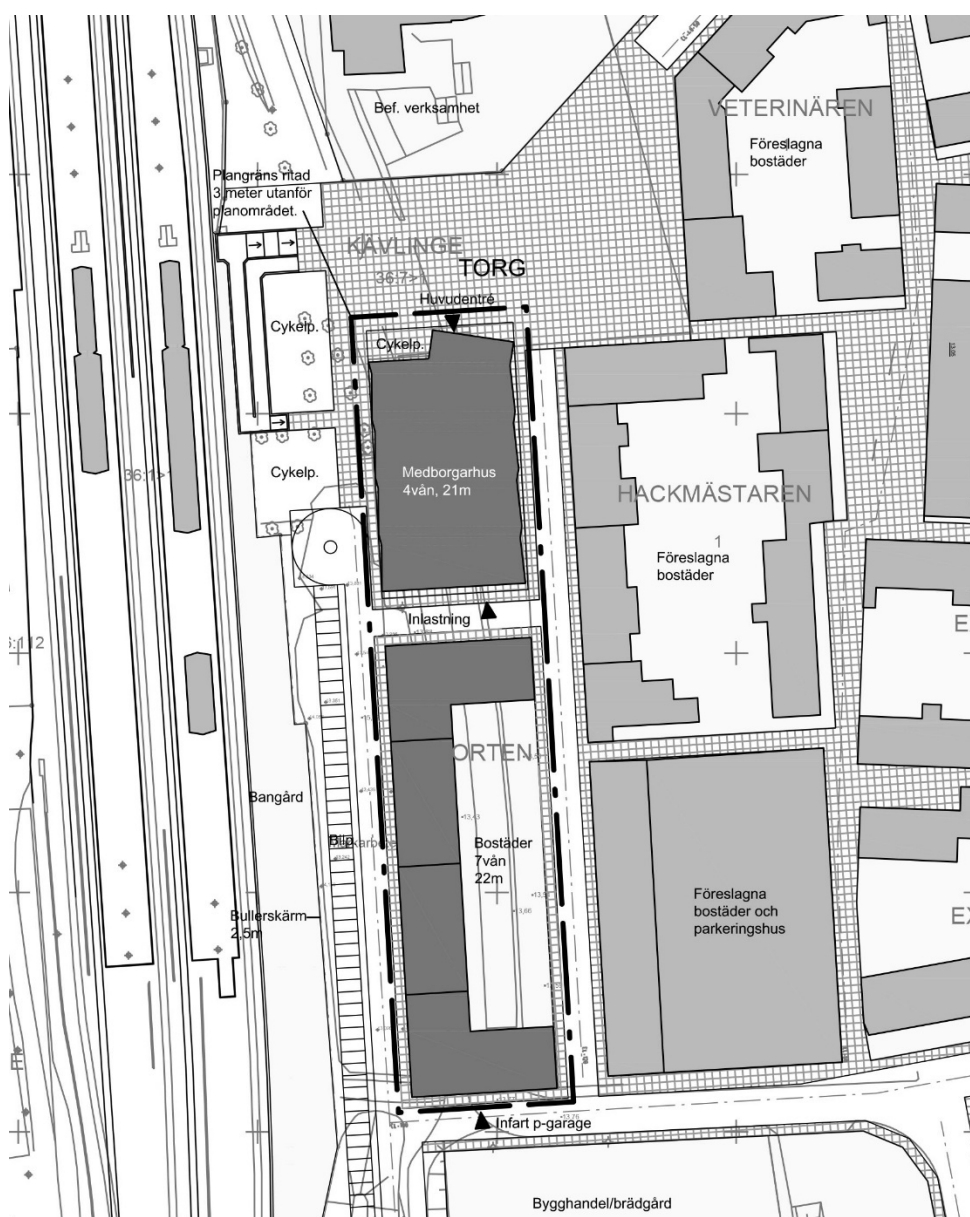


Illustration av detaljplane-förslaget (inom streckad linje) med medborgarhus och schematisk illustration av bostadskvarter inom planområdet.

Genomförandetiden för gällande detaljplan löper till och med 2030-06-11.

Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Strategiska avdelningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande konsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Den 19 oktober beslutade miljö- och byggnadsnämnden att starta planprocessen för Exporten 44.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

Plankarta med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning (denna handling)

Utlåtande efter samråd

Utlåtande efter granskning

Övriga handlingar/utredningar:

Bullerutredning, Tyrens 2017-11-28, reviderad 2018-04-05

Riskutredning, Ramböll 2017-11-28

Parkeringsutredning för kvarteret Exporten 44 i Kävlinge, Sweco 2018-04-09

Förfarande

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Medverkande

Detaljplanechef: Jimmie Simonsen

Planarkitekt: Anders Nilsson (konsult)

Landskapsingenjör: Camilla Persson

Trafikingenjör: Annette Bengtsson

VA-ingenjör: Alexandra Malm

På fastighetsägarens uppdrag har Fojab arkitekter tagit fram förslag till nytt medborgarhus vilket ligger till grund för planförslaget.

Schematiska illustrationer för bostadsbyggnader inom planområdet är framtagna av Kävlinge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

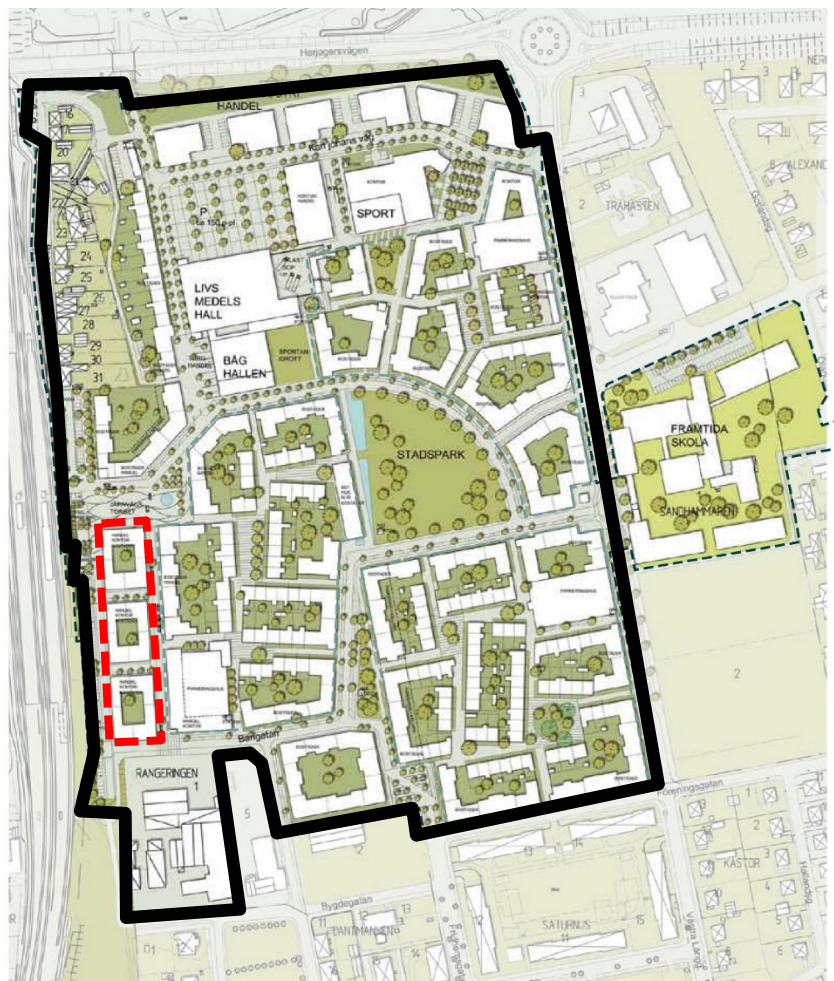
Planer

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan från 2010 där Stationsstaden pekats ut som kommunens största utbyggnadsområde för bostäder och blandad stadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan för Exporten 15 m fl (1261-P291) som medger bostads- och centrumbebyggelse i upp till tre våningar inom den aktuella delen. Detaljplanen omfattar hela Stationsstaden (före detta Scan-området) och möjliggör huvudsakligen blandad stadsbebyggelse och handel. Genomförandetiden löper till 2030-06-11. Denna detaljplan kommer att ersätta detaljplanen inom delområdet Kvarteret Exporten 44. Se bild nedan.



Illustrationsplan över Stationsstaden med gällande detaljplaneområde för Exporten 15 mfl markerat med svart heldragen linje. Aktuell detaljplan för Exporten 44 är markerad med röd streckad linje.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikation genom järnvägsområdet för Väst kustbanan och Godsstråket genom Skåne.

Planförslaget innebär att gällande detaljplan förutom bostäder föreslås kunna inrymma kontorsverksamhet. Förslaget innebär även möjlighet att uppföra bostäder i upp till sex våningar istället för tre våningar som i tidigare förslag. Föreslagna byggrätter har ett avstånd på cirka 32 meter från närmaste spårmitt. Bebyggelsefria ytor mellan föreslagna byggrätter och spårområdet säkerställs genom gällande detaljplan (1261-P291).

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset för järnväg.

Särskilt värdefulla kulturmiljöer – Kävlinge-Furulund-Kullen

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammets område för särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne. Det särskilda kulturmiljöintresset utgörs av kyrkoplatsen i Kävlinge, områden som visar väsentliga delar i stations- och industrisamhällenas framväxt som t ex nya staden samt bebyggelsemönster och fasadmateriäl som är av speciell betydelse för miljön.

Utvecklingen av aktuellt område bedöms inte påverka intresset då området ursprungligen utgjorts av bangårdsområde och under senare år som parkering. Ytan har aldrig varit bebyggd och har gränsat till före detta Scanområdet (slakteriområde):

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Strategiska avdelningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 §§ MB och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

Behovsbedömningens ställningstagande

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts: Genomförande av planförslaget innebär ingen påverkan på markanvändningsmål och ingen negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammantaget innebär förslaget att intentionen om utbyggnad av blandad stadsbebyggelse efterföljs. Ändringarna gentemot gällande detaljplan avser ny centrumbebyggelse som komplement till bostäder samt ändrad byggnadshöjd från 3-4 våningar till maximalt 6 våningar. Ur buller- och riskhänsyn är planförslaget möjligt att

genomföra. Förslaget innebär inte att miljö kvalitetsnormer överskrids. Se vidare beskrivningar under avsnittet *Miljö- hälsa- och säkerhet*.

FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för bostäder och centrumbebyggelse (nytt medborgarhus) i upp till fyra våningar.

Förslaget innehåller:

- Nytt medborgarhus i fyra våningar (maximalt 21 meter i nockhöjd) med drygt 5000m² BTA.
- Utbyggnadsmöjlighet för bostäder i upp till sju våningar (maximalt 22 meter i nockhöjd) med cirka 10.000 m² BTA, vilket innebär cirka 100-140 bostäder beroende på utformning av lägenheter.
- Parkering under mark för bostadsdelen.
- Ny angöringsgata mellan Expeditions-gatan och Visionsgatan.

Läge, storlek och markägförhållanden

Planområdet ligger i centrum och är en del av Stationsstaden. Planområdet ligger direkt öster om järnvägen och gränsar i norr mot planerat torg, i öster mot Expeditions-gatan och i Söder mot Bangatan.

Planområdet är cirka 4915 m² stort.

Planområdet är beläget inom fastigheten Exporten 44 som ägs av KKL Fastigheter AB (Kävlinge kommuns bolag för allmännyttiga bostäder samt kommunala fastigheter och lokaler).



Markanvändning idag.



Mot planområdet från norr. Bilden är tagen från det planerade torget vid stationen. Vinter 2017.



Mot planområdet från söder med pågående markarbeten. I bildens vänsterkant syns spårområdet och stationsbyggnaden. April 2018.

Historik och pågående markanvändning

Området har sedan järnvägens tillkomst under slutet av 1800-talet utgjort en del av spårområdets östra sida. Planområdet har legat utanför Scanområdet (slakthusområdet) och har utgjorts av lokalgata och parkering under senare år.

Planområdet utgörs idag av planterad skyddsvall mot järnvägen, Bangatan samt parkering längs Bangatans östra sida. För tillfället pågår markarbeten för att färdigställa Stationsstadens gatunät och infrastruktur.

Fornlämningar

Inom området finns idag inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet saknas idag bebyggelse. Området gränsar i söder till storskaliga handels- och lagerbyggnader för Woody byggmarknad. I öster planeras för kvartersbebyggelse för bostäder, parkering och centrumverksamhet i två till fyra våningar.

Bebyggelseförslag

Medborgarhuset

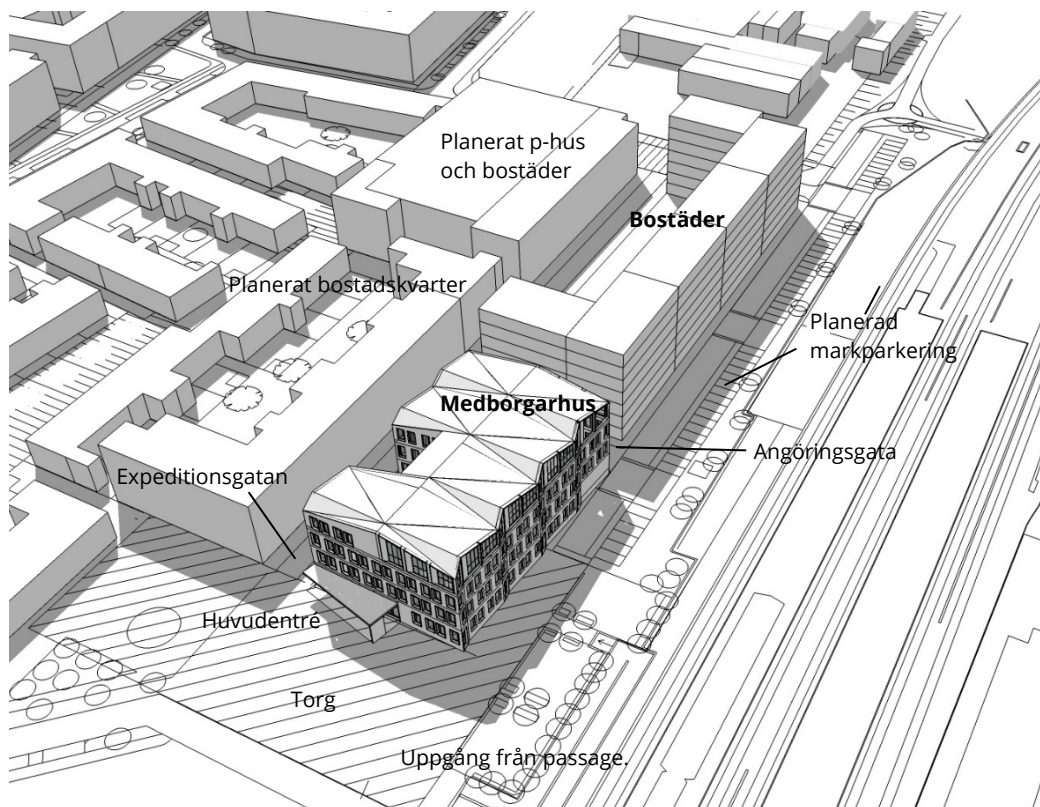
Förslaget innebär en utbyggnad av kvarterets norra del med nytt medborgarhus. Huset föreslås i fyra våningar samt källare och detaljplanen medger en högsta nockhöjd om 21

meter. Byggnadens våningsplan är tänkt att disponeras med offentliga ytor som foajé/reception och allmänt bibliotek på bottenplan. Därutöver föreslås vaktmästeri, miljörum och förrådsfunktioner på bottenplan. I källarplanet föreslås arkiv, förråd och skyddsrum. Våning två, tre och fyra föreslås för kontorsarbetsplatser, mötesrum och större samlingslokaler som sal för kommunfullmäktige, personalrestaurang och köks/pentryutrymmen.

Byggnadens huvudentré är placerad i norr mot föreslaget offentligt torg i anslutning till stationsläget. Personalingång samt inlastning är tänkt att ske från söder via ny angöringsgata.



Illustration av medborgarhuset från norr med Expeditions-gatan i vänster bildkant. Bild: Fojab.



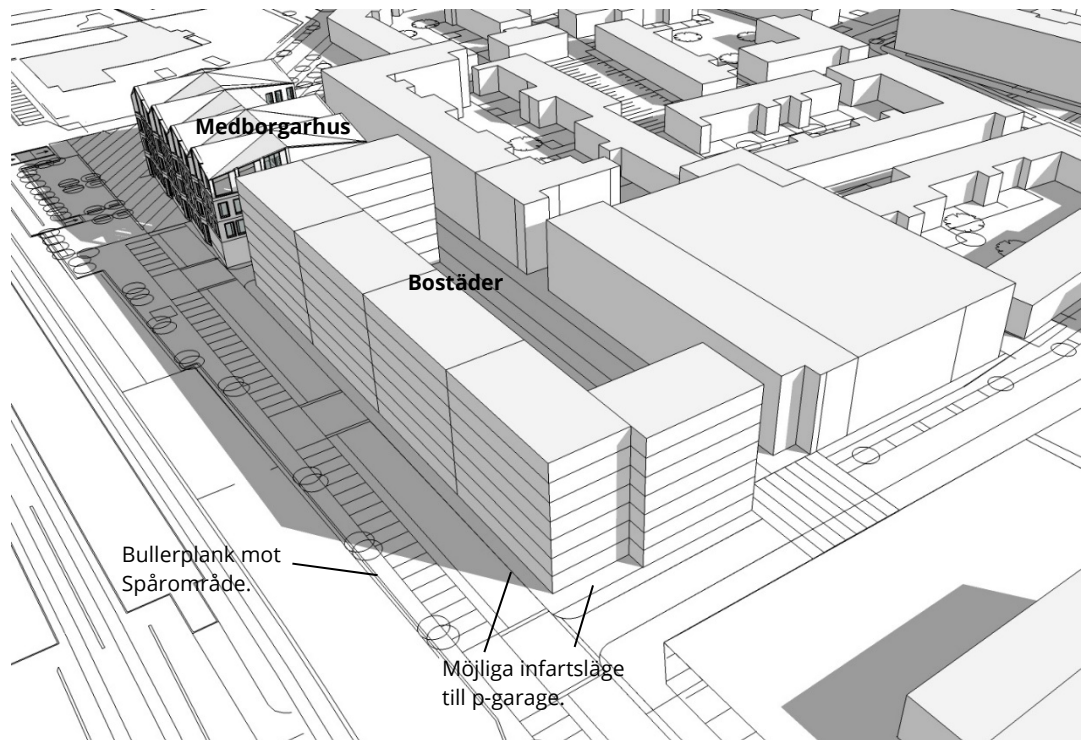
Disposition av kvarterets bebyggelse. Bostadskvarter är schematiskt illustrerat och kan utformas på flera sätt.

Bostäder och parkeringsgarage

Bostadsbebyggelse föreslås med en maximal byggnadshöjd om 20 meter vilket medger sexvåningsbebyggelse och parkeringsgarage under mark. Maximalt medges att 70% procent av kvartersytan får bebyggas. Det illustrerade exemplet, se nedan, visar en relativt schematisk disposition av kvarteret med tät kvartersbebyggelse mot väster, söder och norr vilket ger goda förutsättningar för bostadsbebyggelse med möjlighet till tysta sidor mot gården. Med hänsyn till sol, skugga och dagsljus såväl inom kvarteret som för omkringliggande framtida bebyggelse bör utbyggnaden ske som halvslutet kvarter. Dagsljusförhållanden och skuggverkan behöver studeras särskilt vid utformning av nytt bostadskvarter.

Byggnaders entréer föreslås placeras mot allmänna gator samt mot angöringsgata norr om bostadskvarteret.

Planen möjliggör för parkering under mark inom bostadsdelen. Ytan medger cirka 100 parkeringsplatser vid utbyggnad av parkeringsdäck i ett plan.

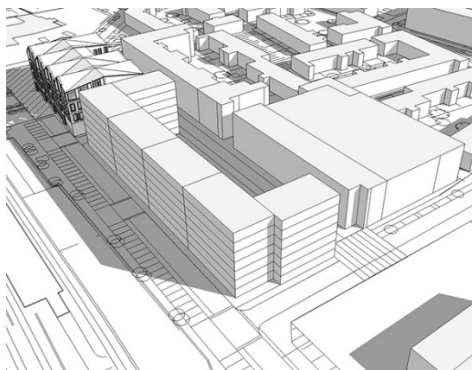


Axonometri från sydväst över schematiskt illustrerat bostadskvarter.

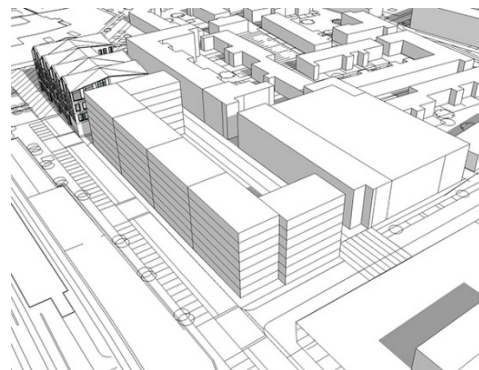
Planförslagets konsekvens

Planförslaget medger bebyggelse i sex våningar istället för som i gällande plan tre till fyra våningar. Jämfört med tidigare förslag ökar skuggverkan på bebyggelse öster om planområdet samt på torget norr om planområdet.

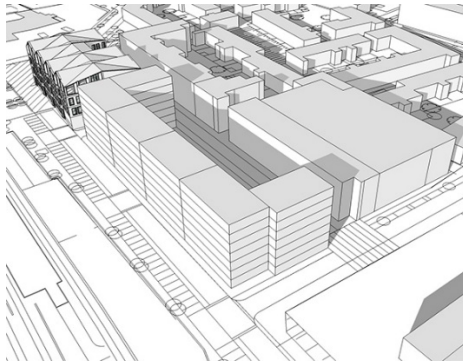
Möjligheten att bebygga bostadskvarteret till 70% med bebyggelse i upp till sex våningar kommer att ställa stora krav vid bostadsutformningen för att säkerställa goda dagsljusförhållanden. Detta gäller såväl inom kvarteret som för omkringliggande planerad bebyggelse.



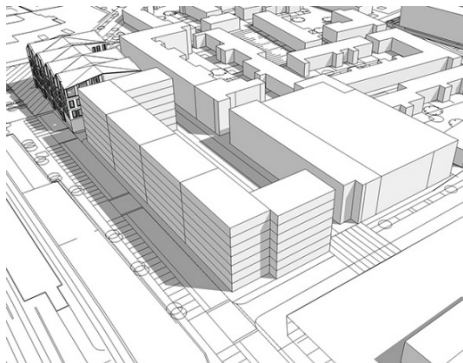
Skuggverkan den 20 mars kl 10.



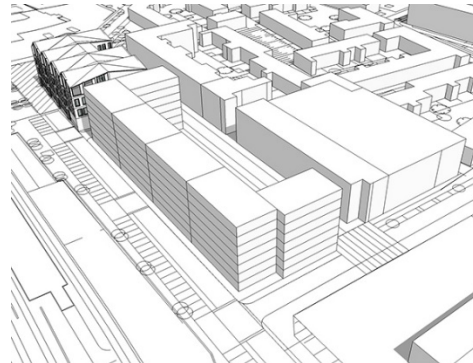
Skuggverkan den 20 mars kl 16.



Skuggverkan den 20 mars kl 16.



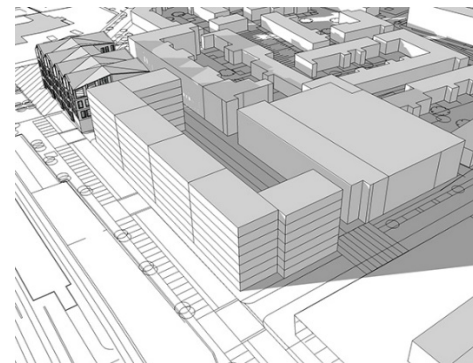
Skuggverkan den 21 juni kl 10.



Skuggverkan den 21 juni kl 12.



Skuggverkan den 21 juni kl 16.



Skuggverkan den 21 juni kl 19.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Föreslagna bostäder och nytt medborgarhus är väl anslutet till det allmänna gång- och cykelnätet. Separat gång- och cykelväg går planskilt under järnvägen söder om planområdet. Direkt norr om planområdet finns upp/nedgång till passagen under spårområdet.

Planförslagets konsekvens

Nytt kommunhus samt nya bostäder kommer ha mycket god tillgänglighet för gående- och cyklister.

Kollektivtrafik

Området ligger med direkt närhet till tågstationen i Kävlinge

Planförslagets konsekvens

Förslaget innebär endast en marginell skillnad i resandeunderlag jämfört med tidigare planförslag. Överlag har det nya kvarteret mycket goda förutsättningar att gynna kollektivt resande för besökare och anställda i kommunhuset samt boende i kvarteret.

Biltrafik

Området kommer att anslutas från Föreningsgatan och Bangatan samt via nya lokalgator från Västra Långgatan genom planerat utbyggnadsområde. Såväl planerat medborgarhus som parkeringsgarage till nya bostäder kommer kunna anslutas från ny angöringsgata centralt i planområdet samt från omkringliggande gator.

Planförslagets konsekvens

Planförslaget bedöms generera fler varutransporter samt persontransporter jämfört med tidigare förslag. Nytt medborgarhus bedöms alstra något mer persontransporter jämfört med tidigare förslag där trafikberäkningar baserats på utformning av Expeditions-gatan som handelsgata med viss del handel- och service i husens bottenvåningar.

Parkering

En parkeringsutredning har tagits fram i samband med detaljplanen (Sweco, 2018-04-09). I utredningen redovisas parkeringsbehov och förslag på lokalisering av parkering enligt nedan.

Cykelparkering

För cykelparkering för anställda och besökare till medborgarhuset anges ett totalt behov på mellan 44-88 platser. Utredningen rekommenderar att utbyggnaden dimensioneras för det högre talet för att stärka förutsättningarna för ett hållbart resande. Platser för cykelparkering föreslås i markplan i anslutning till huvudentrén i norr samt vid personalingång vid anslutningsgatan vid medborgarhusets södra del.

För boende beräknas det sammanlagda behovet till 240 platser, vilka föreslås rymmas i parkeringsgarage under mark. Utredningen pekar även på ett behov för boende att kunna parkera i markplan i anslutning till entréer, vilket förutsätts kunna ske vid husens bostadsgårdar.

Bilparkering

För bilparkering för anställda och besökare anges ett totalt behov på mellan 84-142 platser, vilket beräknats utifrån kommunens parkeringsriktlinjer samt resvaneundersökningar. En beläggningsstudier baserad på dagens faktiska behov vid nuvarande kommun visar på ett totalt behov av 158 parkeringsplatser.

För att nå en slutsats kring ett ungefärligt bilparkeringsbehov för personal och besökare anges kommunens parkeringstal som inriktning med viss mån för ett något högre behov. Ett totalt utbud på 100 bilplatser föreslås anordnas för personal och besökare inom den befintliga parkeringsytan vid nuvarande kommunhus. 15-20 besöksplatser föreslås anordnas längst i norr på samma yta, närmast det nya medborgarhuset och

regleras med maximalt två timmars parkeringstid. Platser för kommunens cirka 20 tjänstefordon anläggs i anslutning till planerad parkering för verksamhetens personal och besökare, på markparkering i anslutning till det befintliga kommunhuset.

För bilparkering för boende anges ett totalt behov på 75 bilplatser utifrån kommunen parkeringsriktlinjer. Dessa platser föreslås anordnas i parkeringsgarage under bostadsdelen.

Planförslagets konsekvens

Förslaget innebär att en stor andel cykelparkeringsplatser planeras inom planområdet vilket bör bidra till en ökning av ett hållbart resande. I praktiken kommer sannolikt en stor del av cykelparkeringen för såväl anställda, besökare och boende att ske på allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Medborgarhusets läge i direkt anslutning till stationen i kombination med ett relativt långt avstånd till parkering bör leda till att fler väljer cykel eller kollektivtrafik som färdmedel för resor till och från medborgarhuset. Så länge inget parkeringshus eller liknande anordnas kommer nuvarande parkeringsyta inte kunna nyttjas för annat ändamål än parkering.

Teknisk försörjning

Ledningar

VA-utredning för Stationsstaden är framtagen sedan tidigare planarbete för Stationsstaden (Ramböll. 2008-05-19). Kvarteret kommer att kunna anslutas till planerat vatten- och spillvattennät i omkringliggande gator.

Dagvattenutredning för Stationsstaden har tagits fram år 2010 (*Dagvattenutredning vid förprojektering Kävlings Östra Centrum*, Tyréns AB, 2010-04-27). Dagvattenledning korsar idag området och behöver omförläggas i anslutande gator vid utbyggnad inom planområdet.

Diagonalt genom området (längs nuvarande Bangatan) finns högspännings- och lågspänningsledningar förlagda i mark. Dessa kommer att flyttas till omkringliggande gator. Transformatorstation som är belägen direkt norr om planområdet kommer att flyttas.

Området kommer att kunna anslutas till planerat omkringliggande fibernät.

Uppvärmning inom området kan ske genom jordvärme.

Området kommer att vara möjligt att ansluta med gas.

Avfallshantering

I Medborgarhuset föreslås miljörum i byggnadens bottenvåning i anslutning till angoringsgata i söder. Avfallshanteringen ska anordnas samlat inom bostadskvarteret i gemensamma miljörum med källsortering. Avfallshantering kommer att hanteras inom byggnaden i medborgarhuset. Lokalisering av miljörum kommer att ske där det är kortast möjliga avstånd för hämtningsfordonet.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Enligt Strategiska avdelningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Kävlinge kommun.

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär, bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Trafikbuller

Ljudnivåer från väg och järnväg har beräknats för kontorsbyggnad (medborgarhus) i den norra delen och en eller två bostadsbyggnader i den södra delen (Tyréns, 2017-11-28).

För kontor finns enbart bullerriktvärden inomhus. För bostadsbyggnader finns riktvärden för trafikbuller såväl inomhus som utomhus vid fasad och på uteplats (Förordning 2015:216, Riksdagen 1 juni 2015). För bostadsbyggnaden/byggnaderna i den södra delen av planförslaget har två alternativ för byggnadens utformning utretts.

Maximala ljudnivåer som anges är giltiga både för natt och för uteplats dagtid.

Bostadsdelen av planen ger en byggrätt för sju våningar i Alternativ 1 (22 meter i nockhöjd) istället för sex våningar som tidigare angetts under samrådet.

Bullerutredningen är inte uppdaterad utifrån dessa förutsättningar men värden bedöms lika med våning sex eller under, se kartor på följande sida.

Trafikbullernivå vid fasad

Mot bakgrund av ljudutbredningskartor enligt nedan kan följande slutsatser dras:

Alternativ 1: bilaga R01, R02, R05

Alternativ 2: bilaga R06, R07, R10

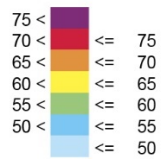
Fasad mot järnvägen

För både alternativ 1 och 2 beräknas trafikbullernivåerna år 2040 vid fasad direkt mot järnvägen överskrider dygnsekvivalent grundriktvärdet 60 dBA.

Vid plan 1 (gul markering) uppfylls riktvärdet för små lägenheter högst 35 m². Vid plan 1 kan små lägenheter planeras enkelsidigt mot järnvägen. Lägenheter som är större än 35 m² kan också planeras vid plan 1 men då bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida med högst 55 dBA / 70 dBA.

Vid plan 2-5, överskrider 65 dBA (orange markering), bostäder kan ändå planeras vid denna del av fasaden men då bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida med högst 55 dBA / 70 dBA.

Beräknad ekvivalent ljudnivå, dBA
Buller från järnvägs- och vägtrafik.

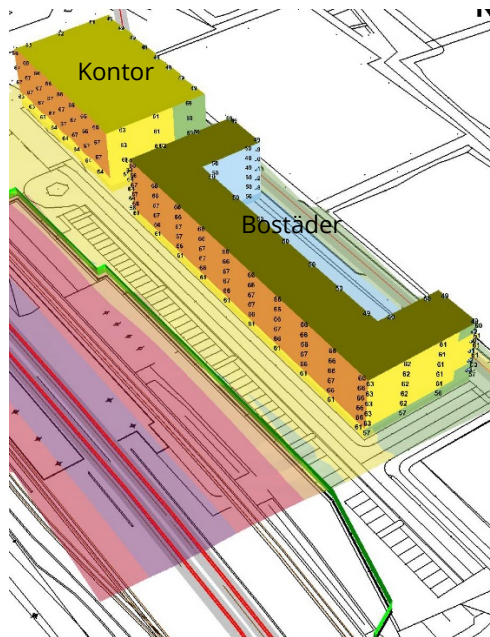


EXPORTEN 44
Prognosår 2040
Bostad Alternativ 1

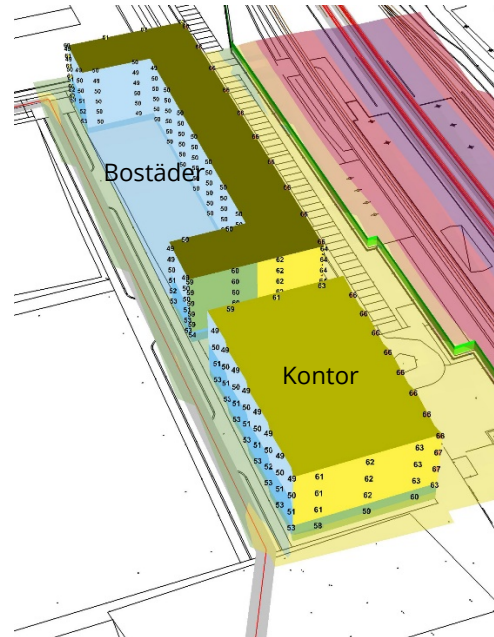
Ljudnivå 2m över mark
inkl reflex i egen fasad,
frifältsnivå vid fasad.
Skärm enligt fastslagen
detaljplan



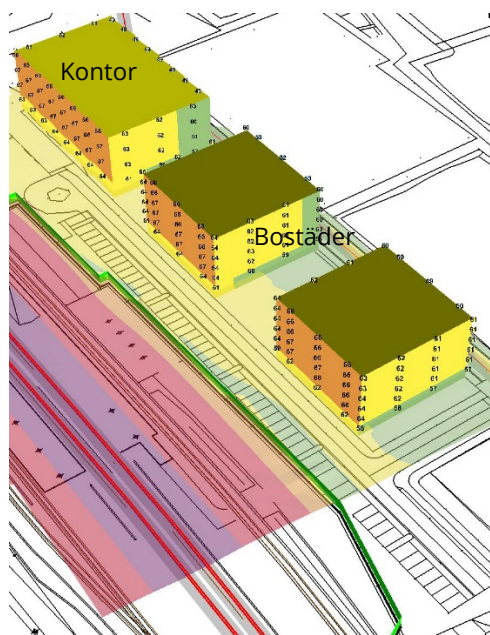
Teckenförklaring till kartor.



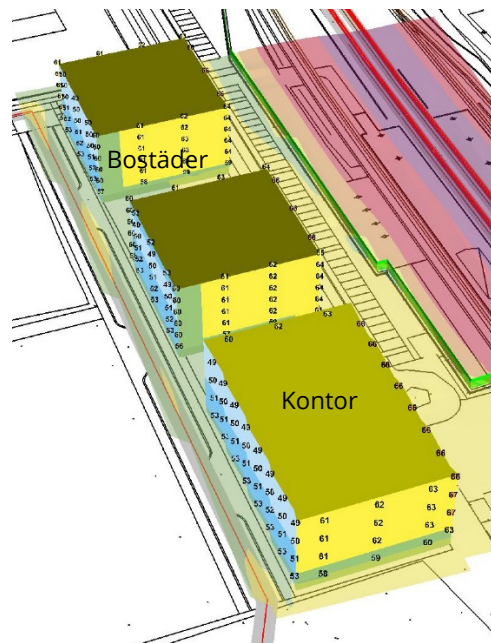
Alternativ 1, ekvivalent ljudnivå från järnväg.



Alternativ 1, ekvivalent ljudnivå från gata.



Alternativ 2, ekvivalent ljudnivå från järnväg.



Alternativ 2, ekvivalent ljudnivå från gata.

Södra fasaden vinkelrätt mot järnvägen

För både alternativ 1 och 2 beräknas trafikbullernivåerna år 2040 vid den södra fasaden vinkelrätt mot järnvägen uppfylla riktvärden för dygnsekvivalent nivå 60 dBA vid bottenvåningen (grön markering). Lägenheterna vid bottenvåningen kan planeras med fri planlösning. (För alternativ 1 uppfylls även kravet för några få fasaddelar vid plan 2 och 5.)

Vid våningsplan 2-5 (gul markering) uppfylls riktvärdet 65 dBA för små lägenheter, högst 35 m². Små lägenheter kan planeras enkelsidigt vid denna del. Däremot överskrider grundriktvärdet för dygnsekvivalent nivå 60 dBA vid plan 2-5. Bostäder (större än 35 m²) kan ändå planeras vid denna del av fasaden men då bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida med högst ekvivalentnivå 55 dBA respektive maximalnivå 70 dBA.

För alternativ 2 (norra bostadshusets södra fasad), uppfylls riktvärdet 60 dBA (grön markering) vid samtliga våningsplan allra närmast Expeditions-gatan. I övrigt är det samma förhållande som vid den södra bostadsbyggnadens södra fasad.

Norra fasaden vinkelrätt mot järnvägen

För alternativ 1 beräknas trafikbullernivåerna år 2040 vid den norra fasaden vinkelrätt mot järnvägen uppfylls grundriktvärdet 60 dBA (grön markering) för samtliga våningsplan vid ungefär halva fasaden, närmast Expeditions-gatan. Lägenheter kan vid denna del planeras med fri planlösning.

För delen närmast järnvägen uppfylls riktvärdet för små lägenheter högst 35 m², 65 dBA (gul markering). Små lägenheter kan planeras vid denna del. Grundriktvärdet för dygnsekvivalent nivå 60 dBA överskrider vid gul markering. Bostäder kan ändå planeras vid denna del av fasaden men då bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida med högst ekvivalentnivå 55 dBA respektive maximalnivå 70 dBA.

För alternativ 2 beräknas trafikbullernivåerna år 2040 vid den norra fasaden vinkelrätt mot järnvägen uppfylla riktvärden för dygnsekvivalent nivå 60 dBA (grön markering) för samtliga våningsplan vid delen av fasaden som är allra närmast Expeditions-gatan (ca ¼ av fasadytan). Vid denna del av fasaden kan lägenheter planeras med fri planlösning. För övriga delen av fasaden, dvs ca ¾ av fasadytan uppfylls riktvärdet för små lägenheter (högst 35 m²) 65 dBA (gul markering). Små lägenheter kan planeras vid denna del. Grundriktvärdet för dygnsekvivalent nivå 60 dBA överskrider vid gul markering. Bostäder kan ändå planeras vid denna del av fasaden men då bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida med högst ekvivalentnivå 55 dBA respektive maximalnivå 70 dBA.

Fasad mot Expeditions-gatan

För både alternativ 1 och 2 uppfylls riktvärdet 55 dBA vid fasad som vetter direkt mot Expeditions-gatan. Bostäder kan planeras med valfri storlek och planlösning mot denna sida.

Fasaderna som vetter mot Expeditions-gatan har bäst förutsättningar att uppfylla *en sida dit minst hälften av rummen bör "vara vända"*. Riktvärdet 55 dBA uppfylls vid samtliga fasader mot Expeditions-gatan och på innergården för alternativ 1.

För att uppfylla *en sida dit minst hälften av rummen bör "vara vända"* ska förutom ekvivalentnivån 55 dBA även 70 dBA för maximalnivån uppfyllas. Maximalnivå 70 dBA uppfylls vid fasaddelarna närmast Expeditions-gatan på plan 2-5 men överskrids med några få decibel vid plan 1. För alternativ 1 där det finns en innergård uppfylls maximalnivå 70 dBA vid samtliga innergårdens fasader.

Uteplats

Trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats är ekvivalentnivå 50 dBA respektive maximalnivå 70 dBA.

För alternativ 1 uppfylls 50 dBA respektive 70 dBA vid innergårdens fasad mot Expeditions-gatan. Uteplats (gemensam eller privata) kan placeras på valfri plats på innergården.

För alternativ 2 uppfylls 50 dBA respektive 70 dBA vid de övre våningsplanen mot Expeditions-gatan.

Uteplats kan för alternativ 1 planeras på valfri plats på innergården. För båda alternativen kan gemensam uteplats planeras som en takterrass på delen närmast Expeditions-gatan och med en bulleravskärmning mot järnvägen.

Sammanfattning och generella förslag på skyddsåtgärder

Det är högre trafikbullernivåer vid fasad direkt mot järnvägen. Även fasaderna vinkelrätt mot järnvägen har i stor utsträckning trafikbullernivåer över grundriktvärdet 60 dBA. Fasaden som vetter mot Expeditions-gatan uppfyller till stora delar riktvärden för *en sida dit minst hälften av rummen bör "vara vända"*.

Ur trafikbullerperspektiv har alternativ 1 fördelen att det finns en större fasadyta som uppfyller *en sida dit minst hälften av rummen bör "vara vända"*. För alternativ 1 finns det bättre förutsättningar att planera för genomgående lägenheter där minst hälften av rummen i varje lägenhet är vända mot en sida med högst 55 dBA respektive 70 dBA.

Alternativ 2 som omfattar två stycken punkthus kräver mera omfattande skyddsåtgärder på fasad alternativt detaljutformning av byggnad för att möjliggöra tillräckligt stor fasadyta som uppfyller *en sida dit minst hälften av rummen bör "vara vända"*.

Bullerskyddsåtgärder på fasad kan förutom att utforma själva byggnaden för maximal bulleravskärmning bestå av avskärmning via inglasning av balkong eller fasaddelar. Avskärmning genom att förbinda byggnadernas fasader kan också vara ett alternativ.

Risk

Vid framtagandet av detaljplanen för Exporten 15 (hela Stationstaden) togs en riskutredning fram för stadsdelen (*Riskanalys – Kv Exporten 15*, Ramböll, 2009-09-17). De ändringar med påverkan för riskbilden som ändringen av aktuell detaljplanen medför är

ny placering av bostäder samt medborgarhus med samlingslokaler, till exempel fullmäktigesal.

I den uppdaterade riskutredningen (*Kävlinge Exporten*, Arbetsdokument Ramböll, 2017-11-18) bedöms den ursprungliga riskanalysen hålla tillräckligt god kvalitet för att fortsättningsvis fungera som styrande handling för den fortsatta planeringen av området. Angående den föreslagna samlingslokalen i medborgarhuset visar utredningen inga problem att godta detta. Beräkningar visar att det förhållandevis lilla tillskottet av människor över ett mindre antal timmar per dygn som lokalen kommer att beläggas till fullo inte påverkar samhällsriskerna negativt. För att hantera risker från spårtrafik reglerar detaljplanen att friskluftsintag och huvudutrymningsvägar ska placeras på fasadsidor som vetter bort från spårområdet. Utrymning ska också kunna ske utan Räddningstjänstens närvaro. Utrymningsrutiner hanteras ej i detaljplanen utan följer andra ordningar.

Avståndet mellan närmaste spårmitt och bebyggelse är cirka 32 meter. I zonen mellan spårområde och byggnader föreslås ytor för gata och parkering. Dessa ytor ingår i angränsande detaljplan (1261-P291) där även planbestämmelse anger att skyddsplank ska uppföras längs spårområdets östra gräns.

Vibrationer, markradon och elektromagnetisk strålning

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. Avseende elektromagnetisk strålning är avståndet mellan spårmitt och ny bebyggelse mindre än 30 meter vilket medför en försumbar risk för strålning. Förutsättningarna för ovan nämnda faktorer bedöms inte ha förändrats vid ändringen av gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner 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. (4 kap 40 § PBL).

Tekniska åtgärder

Ledningar

Exploatör/fastighetsägare bekostar flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning

Kommunen genom KKL Fastigheter AB äger fastigheten Exporten 44. Fastighetsägaren ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan marken påbörjas för markering av ledningar.

Markarbeten

Vid grävarbeten (exv. För ledningschakt, 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).

Bullerhanterande åtgärder

Exploatören bekostar bullerhanterande åtgärder inom planområdet.

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av KKL Fastigheter AB.

Anslutningskostnad VA

Anslutningsavgifter ska erläggas vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Inlösen, ersättning

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

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal för utbyggnad inom planområdet kommer att tecknas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Inom planområdet avses en fastighet bildas för centrumändamål (medborgarhuset) och en eller flera fastigheter för bostäder, centrumändamål och parkering.

Servitut kommer att behöva skapas för möjlighet till angöring för fastigheter inom planområdet. Del av Kävlinge 36:7 kommer att överföras till Exporten 44.



Del av Kävlinge 36:7 (lila rektangel) som överförs till Exporten 44.

Ansökan om fastighetsbildning mm

Ansökan om fastighetsbildning och upprättande av härför nödvändiga avtal ankommer i första hand på fastighetsägare. Fastighetsägaren bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder samt servitut som exploateringen ger upphov till.

STRATEGISKA AVDELNINGEN

Jimmie Simonsen
Detaljplanechef

Anders Nilsson
Planarkitekt (konsult)