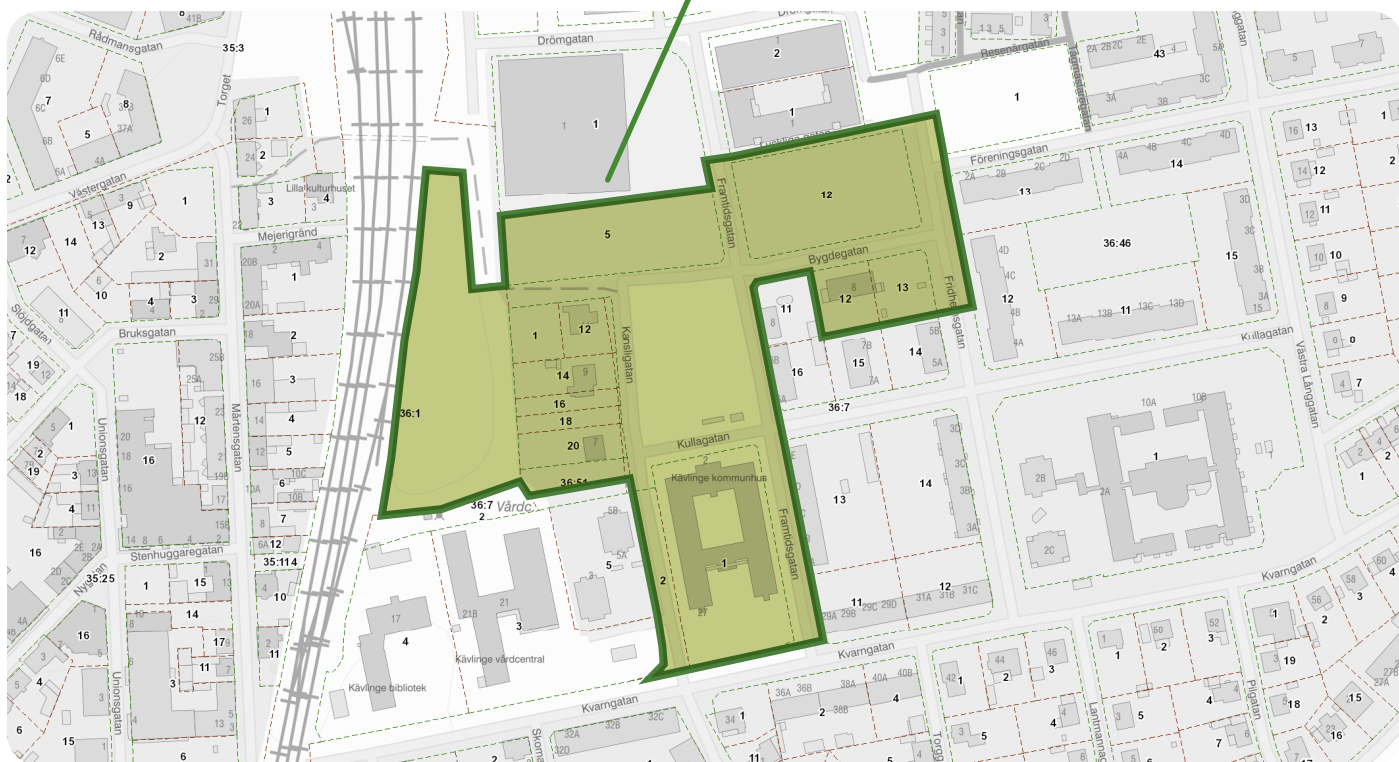
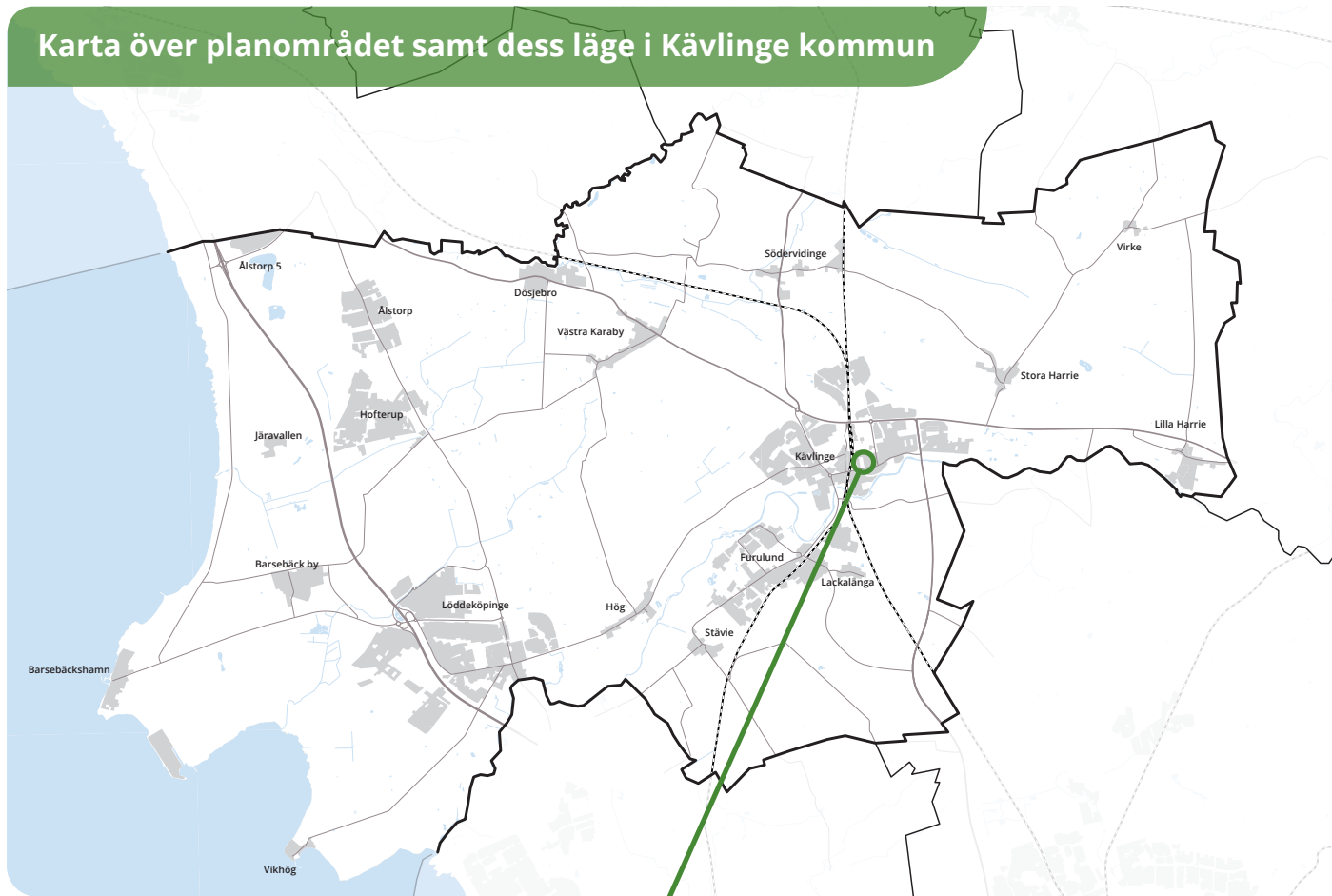


Detaljplan för Hallen 1 m.fl.

i Kävlinge, Kävlinge kommun



Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun



Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen	4
Politiska beslut	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Aktuellt planområde	7
Förhållande till annan planering och lagstiftning	7
Aktuellt planförslag	9
Strategisk miljöbedömning	33
Genomförandefrågor	34

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.

POLITISKA BESLUT

Ansökan inkom:	2020-02-01
Samrådsbeslut:	2021-06-14
Granskningsbeslut:	2022-08-29
Godkännande planutskott:	2023-10-18
Antagande KS:	2023-10-25
Lagakraft:	2023-12-20

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder, centrumfunktioner, underjordiska parkeringsgarage, ett naturområde samt gata och gångväg. Syftet är också att skapa en tät och varierad bebyggelse som passar in i omgivningen samtidigt som kulturhistoriska värden bevaras i befintliga byggnader. Mark och bebyggelse ska dessutom kunna hantera dagvatten och skyfall.

Förslaget syftar till att skapa en traditionell stadsmiljö som harmonierar med området kring Stationsstaden och de äldre kvarteren med varierad bostadsbebyggelse. Planbestämmelserna ger möjlighet till byggnader med en höjd mellan cirka två och sex våningar. Sammanlagt planeras det för omkring 300 bostäder i flerfamiljshus och stadsradhus med möjlighet till service- och handelslokaler på bottenvåningarna i vissa delar av kvarteren.

Detaljplanen kommer att ersätta ett antal gällande detaljplaner i området och är tänkt att omvandla det nuvarande kommunhuset till ett stadskvarter med bostäder och centrumfunktioner. Dessutom föreslås förtätning av den nuvarande parkeringsytan norr om kommunhuset med bostäder. Tre ytterligare kvarter söder och öster om badhuset föreslås också bebyggas med bostäder och viss centrumverksamhet.

Inom planområdet föreslås en ny gata samt ombyggnad och anpassning av befintliga gator främst för gående och cyklister. Två mindre offentliga torg/platser föreslås skapas i den norra och södra delen av området. I den västra delen föreslås ett naturområde med gångstigar för att öka tillgängligheten på den nuvarande natur- och bangårdsytan. Parkering föreslås huvudsakligen lösas i underjordiska garage under kvarteren, och det kommer även fortsättningsvis finnas möjlighet till allmän parkering längs gatorna i området.



Illustration som visar hur bebyggelsen kan placeras. Slutgiltig utformning görs utifrån plankartans reglering och kan därför se annorlunda ut än illustrationen ovan.

1261-P2024/1

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (denna handling) med illustrationer
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning (Tyréns rev 2022-05-13)
- Trafikutredning (Tyréns 2021-06-01)
- VA-utredning (AFRY, 2021-04-12)
- Trädrapport (GM-Trädvård, 2020-12-16)
- Utredning - Bevarande av källarkonstruktion (Tyréns, 2020-10-07)
- Skuggstudie (Tengbom, 2023-10-10)
- Riskutredning (Sweco, 2022-07-08)
- Utredning av vägnät (Ramböll 2021-04-23)
- Historisk inventering av miljöfarlig verksamhet (Ensucon, 2022-08-08)

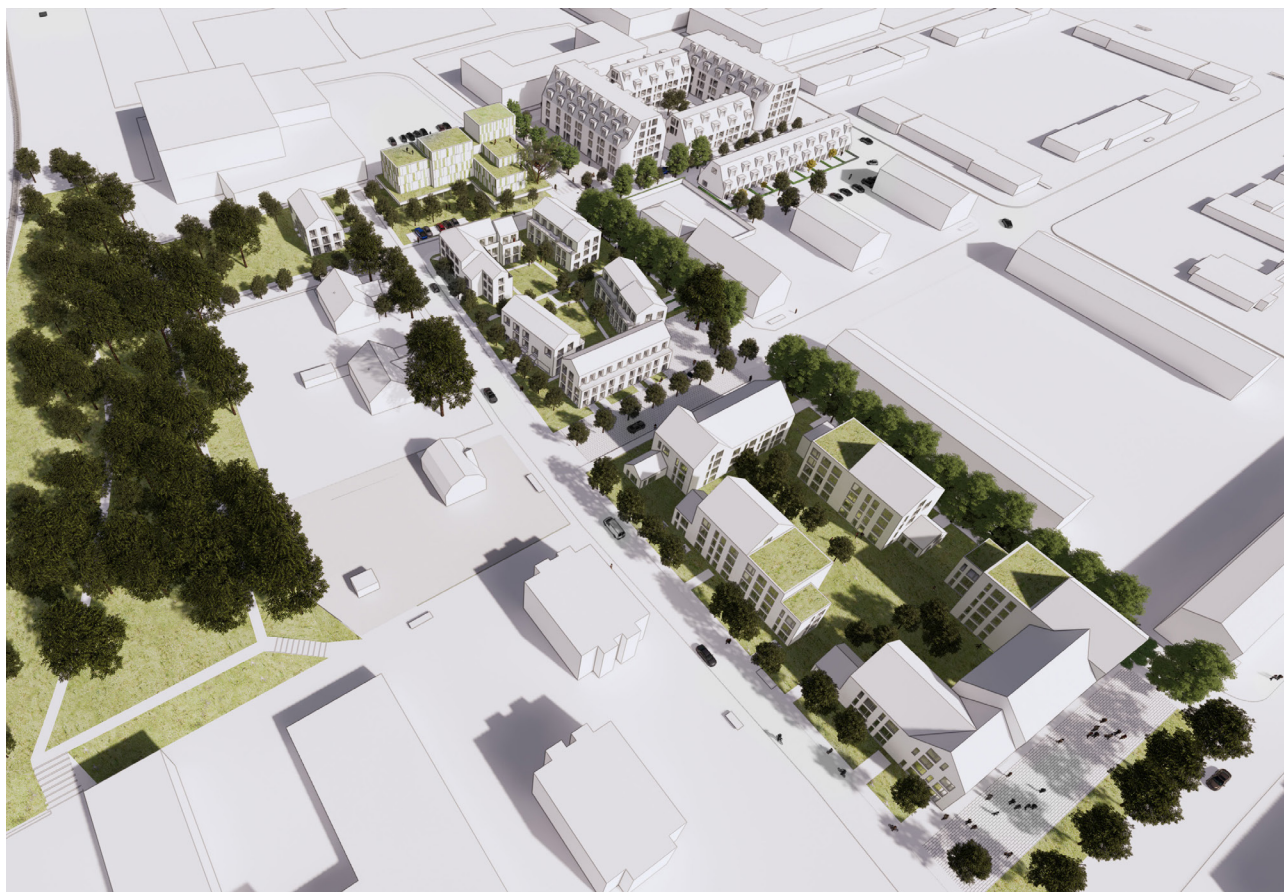
- Kulturmiljöunderlag rapport (Tyréns 2022-11-30)
- Kompletterande historisk inventering (Ensucon 2023-02-22)
- Miljöteknisk markundersökning (Ensucon 2023-09-04)

PLANFÖRFARANDE

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med standardförfarande. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen (ÖP2040) då området pekas ut som ett område för förtätning av blandad bebyggelse.

Standardförfarande har tillämpats i detta förslag till detaljplan då det är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Förslaget antas inte heller påverka allmänintresset negativt utan förslaget bedöms vara ett positivt tillskott som inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.



Planförslaget sett från sydväst. Kvarteret där det gamla kommunhuset ligger syns längst ner i bilden.

AKTUELLT PLANOMRÅDE

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i centrala Kävlinge och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar följande fastigheter:

- Exporten 12
- Hallen 1, 2, 5
- Kävlinge 36:1, 36:50, 36:51, 36:7
- Lantmannen 12, 13
- Loet 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
- Rangeringen 5

Planområdets storlek är cirka 42 000 m² (42 hektar) stort.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

En stor del av planområdet utgörs idag av Kävlinge kommunhus med tillhörande markparkering. Området norr om markparkeringen (Rangeringen 5) har nyligen använts som en byggarbetsplats inför uppförandet av badhuset. Det obebyggda kvarteret norr om Bygdegatan fungerar delvis som en parkeringsyta (Exporten 12). Söder om Bygdegatan finns en enplansbyggnad som använts för föreningsverksamhet (Lantmannen 12 och 13). Väster om Kansligatan finns tre villor från tidigt 1900-tal (kv. Loet). Mellan villorna och järnvägen finns tidigare bangårdsområde som idag har en viss naturkaraktär men är relativt svårtillgängligt för allmänheten (Kävlinge 36:1).

I sydväst, utanför planområdet, finns vårdcentral, apotek och bibliotek. Norr om planområdet börjar stadsdelen Stationsstaden med blandad stadsbebyggelse.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det finns både privat och kommunalt ägda fastigheter inom planområdet.

- Exporten 12 (Kävlinge kommun)
- Hallen 1, 2 (Kävlinge kommun)
- Hallen 5 (KKB Fastigheter AB)
- Kävlinge 36:1 (Staten Trafikverket)
- Kävlinge 36:50, 36:51 (privat)

- Kävlinge 36:7 (Kävlinge kommun)
- Lantmannen 12, 13 (Kävlinge kommun)
- Loet 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 (privat)
- Loet 19 (Kävlinge kommun)
- Rangeringen 5 (Kävlinge kommun)

FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN PLANERING OCH LAGSTIFTNING

PLANER

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanen (ÖP 2040). Enligt mark- och vattenanvändningskartan i översiktsplanen så är det aktuella planområdet utpekade som ett område för förtätning med blandad bebyggelse.

Aktuellt planområde beskrivs i enlighet med syftet för detaljplanen i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Aktuellt planområde är planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattar följande detaljplaner:

- 1261-P291 (2015)
Detaljplanen avser södra delarna av Stationsstaden. De berörda delarna som kommer att ersättas är idag planlagt som lokalgata och handel med byggvaror. I det aktuella planförslaget föreslås ytan planläggas som lokalgata samt kvarter för bostäder.

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2030-06-11. Enligt 14:9 PBL har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen ifall detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång. Kävlinge kommun är markägare inom det aktuella området och därför bedöms ändringen inte medföra några ekonomiska skador för annan fastighetsägare.

- 12-KÄK-526 (1973)
Planförslaget föreslås ersätta två separata områden från gällande plan 12-KÄK-526. En del omfattar industrimark (före detta silon) och en del med Park respektive Bostad föreslås ersättas av denna detaljplan med gång- och cykelväg samt bostad. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

1261-P2024/1

- 12-KÄK-184
Planförslaget ersätter 12-KÄK-184 inom två olika område. Dels järnvägsområde som planläggs som Park, dels planlagd gatumark som ersätts av Lokalgatan i detta planförslag. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.
- 12-KÄK-280 (1948)
Planförslaget ersätter delar av kvarteret Exporten med Bostäder. Idag är området planlagt för Småindustriändamål. Inom kvarteret Lantmannen är marken planlagd för Bostäder. Det aktuella planförslaget bekräftar nuvarande användning men anpassas för föreslagen utbyggnad. Området som avser Framtidsgratan är planlagd som Gata och ersätts med Lokalgata i detta planförslag. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.
- 12-KÄK-467 (1970)
Gällande plan 12-KÄK-467 anger mark för Parkering vid nuvarande parkeringsytor och föreslås ersättas med användningen Bostäder. I gällande plan är kvarteret Loet planlagt för Bostäder vilket kommer bekräftas även i detta planförslag, dock med nya bestämmelser för att bland annat reglera kulturmiljövärden. Övrig mark inom gällande detaljplan är planlagt som Gata vilket kommer bekräftas med ny bestämmelse Lokalgata. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.
- 12-KÄK-514 (1975)
Gällande detaljplan anger Allmänt ändamål samt Park för de delar som omfattar kvarteret Hallen 1 (kommunhuset) och del av Kansligatan. Dessa delar kommer att ersättas av användningarna Bostäder respektive Lokalgata. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.
- 1261-P05/203 (2005)
Gällande detaljplan kommer att ersättas i en mindre del längs Kansligatans södra del. Det berörda området avser mark som är utbyggd som gata men ligger inom kvartersmark för Bostäder. Denna del kommer att ersättas med användningen Lokalgata. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Planering i anslutning till området

I norra delen av det aktuella planområdet pågår en större omvandling av Stationsstaden, där både ett nytt badhus och kommunhus är färdigställt. Aktuell detaljplan kommer att fungera som en viktig entré till Stationsstaden och de olika funktioner som finns i området.

Tomtindelningar

Det finns ett antal gällande tomtindelningar inom aktuellt planområde. Gällande tomtindelningar kommer att upphävas inom planområdets gränser när aktuell detaljplan fått laga kraft.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för järnväg

Det aktuella planområdet är beläget inom riksintresse för kommunikation, järnvägsområdet för Väst kustbanan och Godsstråket genom Skåne. I planförslaget ingår att den före detta rangerbangård, som nu utgör en naturyta, planläggs som naturmark. Kommunen har avsikten att förvärva alternativt skriva ett avtal gällande det berörda området med Trafikverket.

Sammantaget bedöms att planförslagets genomförande inte förväntas ha någon betydande påverkan på de berörda riksintressena. Åtgärderna inom planområdet kopplat till naturmarken bedöms vara förenliga med riksintressets intentioner.

KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM

Förtättningsstrategi

Kommunens förtättningsstrategi, "Förtättningsstrategi - Verktyg för värdeskapande stadsutveckling", från 2017-08-30, har som syfte till att visa var och hur kommunen vill genomföra förtätning fram till 2035 på ett sätt som skapar mervärden. Strategin fungerar som vägledning och inspiration för hur den nya bebyggelsen kan bidra till kommunens mål om en bättre och mer hållbar boendemiljö.

Förtättningsstrategin är bland annat uppdelad i fyra delstrategier, varav delstrategierna *Utveckla stads-kärnan* och *Bygg central småstad* är särskilt relevanta för planområdet. För strategierna nämns att serviceunderlaget stärks genom förtätning och att utformningen bör präglas av tät bebyggelse i tre till fyra våningar med entréer mot gatan och stor andel lokalyta i bottenvåningar vid huvudstråk.

Det aktuella planförslaget bedöms vara i linje med

dessas strategier och syftar till att genomföra förtätning på ett sätt som överensstämmer med kommunens övergripande mål och riktlinjer.

Kulturmiljöprogram

I "Kulturmiljöprogram Kävlinge kommun 2012" ingår planområdet i delområdet *Kävlinge-Österplan*. I beskrivningen ingår särskilt bebyggelsekvarteren direkt öster om planområdet, längs Framtidsgatan samt villabebyggelsen mot Kansligatan i planområdets västra del. Kommunhuset samt omkringliggande ytor nämns i beskrivningen men pekas inte ut med några särskilda värden. Se en mer utförlig beskrivning av kulturmiljön i avsnittet *Kulturmiljö*.

Bostadsstrategi

Kommunens bostadsstrategi "Bostadsstrategi" 2017-09-11 anger riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Bostadsförsörjningen är ett av de allmänna intressen kommunen ska beakta i sin planering.

För Kävlinge redovisas att orten har en jämnare åldersfördelning än kommunens övriga orter och att fördelningen mellan småhus och flerbostadshus samt fördelning av upplåtelseformer är relativt jämn. Bostadsstrategin lyfter fram behovet av en varierad bostadsmarknad med olika boendeformer, byggnadsstilar och upplåtelseformer. Det aktuella förslaget är i linje med bostadsstrategin då förutsättningar skapas för varierade boende- och upplåtelseformer.

AKTUELLT PLANFÖRSLAG

Huvuddragen i förslaget för Södra Stationsstaden innebär att fem nya bostadskvarter kommer att skapas, benämnda i planbeskrivningen som kvarter A, B, C, D och F. Dessutom föreslås varsamhetsbestämmelser för att bevara den befintliga karaktären inom kvarter G.

Utbyggnaden följer i stort sett den befintliga kvartersstrukturen, där det nuvarande gatunätet behåller sin sträckning med vissa ombyggnader. Syftet med ombyggnaden är främst att skapa gaturum med blandad trafik där gång- och cykeltrafik prioriteras.

Intentionen med förslaget är att skapa en stadsmiljö i mänsklig skala med varierad bebyggelse och offentliga gator och platser som främjar en social miljö där människor trivs och gärna rör sig.

Planområde gränsar i öster, söder och väster till relativt småskaliga bostadskvarter, som huvudsakligen byggdes under första halvan av 1900-talet. Omgivningarna präglas överlag av en småstadsmässig bebyggelse med höga bostadskvaliteter. I norr gränsar området till den nya stadsdelen Stationsstaden som för närvarande byggs. Bebyggelsen i Stationsstaden kännetecknas av varierad flerbostadshusbebyggelse upp till fem våningar samt radhus i två våningar. Precis intill planområdet (norr om kvarter A och B) har kommunens nya badhus uppförts.

Avsikten är att i kvarter B och C, som ligger precis intill Stationsstaden och badhuset, möjliggöra något högre bebyggelse med stor andel lokalyta i bottenvåningarna. Kvarteren D och E, som ligger söder om Bygdegatan, är avsedda att ha en mer småskalig karaktär och anpassa sig till den omkringliggande bebyggelsen.

Söder om Bygdegatan finns ett stort antal äldre och större träd med höga naturvärden. Avsikten är att bevara så många av dessa träd som möjligt för att området ska behålla sin gröna karaktär. Planförslaget har anpassats efter dessa förutsättningar.

Den västra delen av planområdet utgörs för närvarande av tidigare bangårdsmark, som under många år har varit en öppen naturyta omgiven av

1261-P2024/1

vegetation och sly mot järnvägsområdet i väster och villaträdgårdar i öster. Avsikten är att förbättra tillgängligheten och skötseln av området och ge bättre förutsättningar för allmänheten att använda området som en passage mellan Stationsstaden och området vid Lallerstedtska huset och vårdcentralen.

Sammanfattningsvis förväntas utbyggnaden inom planområdet stärka denna del av centrala Kävlinge genom att tillföra fler bostäder och lokalytor, samtidigt som gatumiljön och andra offentliga ytor bidrar till att koppla samman de omkringliggande områdena.

Arkitektur, utformning och gestaltning

Utformningen av området tar utgångspunkt i småstadens karaktär, så som det framgår av kommunens förtätningsstrategi. Här strävar man efter en medelhög täthet med bebyggelse i 3-5 våningar, med möjlighet till högre bebyggelse i kvarteren närmast badhuset och Kullagatan, byggnader som ligger nära gatan, lokaler i bottenplan och täta avstånd mellan entréer.

Kvarter A

Kvarteret A planeras att bebyggas med en bostadsbyggnad på högst tre våningar. Detta kvarter ligger närmast spårområdet och har



Illustration av planförslaget.

begränsningar att bebyggas mer i den östra delen. Målet är att byggnadens placering ska harmoniera med och uppfattas som en förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Kansligatans västra sida.

Kvarter B

Kvarteret B skiljer sig från de övriga kvarter inom planområdet. Här föreslås en solitärbyggnad som innehåller bostäder och servicelokaler i bottenvåningen. En byggnad med högst sex våningar tillåts, beroende på vilka våningshöjder som används. Den högre byggnaden motiveras av kvarterets strategiska läge vid gränsen mellan Stationsstaden och Södra Stationsstaden, samt dess framträdande position framför det nya badhuset. Byggnaden placeras direkt intill badhuset, dess entré- och angöringsytor samt den nya platsbildningen öster om byggnaden. Det vore fördelaktigt om byggnaden utformas som en unik solitärbyggnad med en framträdande arkitektonisk profil.

Kvarter C

Kvarter C föreslås som ett traditionellt kvarter med tre till fem våningar. De lägre delarna av byggnaderna föreslås placeras i kvarterets södra del för att minska skuggpåverkan på den befintliga bebyggelsen i norr och för att optimera ljusförhållanden på den föreslagna innergården. Släpp mellan byggnadskropparna har planerats in av samma anledning. Enligt planbestämmelserna

kan centrumfunktioner inrymmas i bottenvåningen av den västra byggnaden och vara orienterade mot det planerade torget. Generellt för kvarteret är att entréer ska placeras mot gatan och vara genomgående.

Kvarter D

Förslaget för Kvarter D innebär en förtätning av den befintliga boendemiljö inom kvarteret Lantmannen. På de aktuella fastigheterna finns för närvarande en enplansbyggnad som tidigare har använts för kommunal verksamhet och föreningsliv. Detaljplanen ger möjlighet till radhus/townhousebebyggelse i två till tre våningar. Det är fördelaktigt att utforma fastigheterna med privata, mindre trädgårdar mot söder och att ha gemensamma ytor längst ned i söder för bland annat parkering.

Kvarter E

Kvarteret E, som för närvarande utgörs av en parkeringsplats intill kommunhuset, omges av värdefulla platanträd. Förslaget för bebyggelsen syftar till att anpassa sig till de befintliga träden för att bevara så många av dem som möjligt. Inom kvarteret föreslås friliggande bostadshus i tre våningar som placeras i linje med de omgivande gatorna, med en öppen innergård i mitten av kvarteret. Bebyggelsen och dess placering är avsedda att anpassas till den befintliga strukturen och skalan i det angränsande kvarteret i öster. Det är fördelaktigt att utforma bebyggelsen med lägenheter som har egna entréer mot gatan.



Planområdet från nordväst med kvarter A i förgrunden. I kvarter B föreslås en högre profilbyggnad som vänder sig mot platsen runt badhuset i norr.

1261-P2024/1



Kvarter D, E och F sett från sydöst. Kvarter D föreslås för radhus/townhouses med trädgårdar mot söder. I kvarter E föreslås friliggande flerbostadshus grupperade runt en grön innergård med bevarade plataner.



Kvarteret F mot Kansligatan i förgrunden och Kvarngatan till höger. Platsbildning mot Kvarngatan och förgårdar under bevarade lindar längs Kansligatan.

Kvarter F

Kvarteret F består för närvarande av det gamla kommunhuset med entréytor i norr och parkområden i söder. Öster och väster om byggnaden finns gräsbeklädd förgårdsmark och trädrader längs Kansligatan och Framtidsgatan. Kommunhuset är en tvåvåningsbyggnad från tidigt 1970-tal som har byggts ut i omgångar, senast med en tredje våning i några delar. Under stora delar av byggnaden finns källare med arkiv, förråd, olika typer av lokaler och skyddsrum. Byggnaden är huvudsakligen uppförd i brunt tegel.

Planförslaget innebär att kommunhuset rivs och ersätts av nya bostadskvarter. Bebyggelsen föreslås i stort sett placeras på samma plats som det nuvarande kommunhuset, det vill säga i linje med de omgivande gatorna med en gemensam innergård i kvarterets mitt. I söder, där dagens byggnad har en H-formad öppning, föreslås ny bebyggelse som sluter kvarteret och placeras något längre söderut mot Kvarngatan. Planförslaget möjliggör bebyggelse från tre till fem våningar längs en ny torgbildning vid Kvarngatan.

I samband med detaljplanearbetet har möjligheterna att bevara den befintliga källaren till kommunhuset undersökts. Utredningen visar att det finns goda möjligheter att bevara källaren och bygga nya bostadsvåningar ovanför mark. En begränsning för detta alternativ är att ny bebyggelse ovan mark troligen kräver träkonstruktion eller annan lätt konstruktion om byggnaden ska vara tre våningar. Detaljplanen och dess bestämmelser möjliggör både bevarande och rivning av källaren. Rivning av källaren skulle ge större frihet i valet av konstruktion, material och planlösningar.

Kvarter G

Inom kvarteret Loet, som ligger väster om Kansligatan, finns för närvarande tre äldre och välbevarade villor med kulturhistoriskt värde. Varje villa har stora trädgårdar med äldre, storvuxen vegetation. Det är av stor betydelse både för de enskilda fastigheterna och för helhetsintrycket i området att dessa miljöer bevaras. Bestämmelserna i detaljplanen reglerar möjligheterna till utbyggnad på varje enskild fastighet samt möjligheten till om- och tillbyggnad genom varsamhetsbestämmelser.



Gatorna inom planområdet föreslås behålla sin grönskande karaktär där gaturummet kan stärkas med ny bebyggelse och bostäder eller lokaler i bottenvåningen.

1261-P2024/1

*Utformning av gator och mark*Gator

Samtliga gator inom planområdet föreslås byggas om, men behålla sin nuvarande sträckning. Kansligatan kommer att förbättras för gående och cyklister som rör sig mellan Kvarngatan och Stationsstaden/järnvägsstationen. Idag finns en bred trottoar längs västra sidan, och en ny trottoar kommer att läggas till längs den östra sidan. Norrut längs Kansligatan kommer planerad trottoar att fortsätta på gatans östra sida. För att fortsätta möjliggöra cykling i båda riktningarna har kommunen utrett möjligheten till att genomföra en cykelgata. Gatan kommer fortsättningsvis att vara enkelriktad för biltrafik.

Framtidsgatan kommer att behålla sin nuvarande utformning med körfält för bilar i båda riktningar och trottoarer längs båda sidorna. För att stärka cyklisters framkomlighet mellan Kvarngatan och Stationsstaden/järnvägsstationen kommer gatan att kompletteras med en separat gång- och cykelbana.

Bygdegatan föreslås som en trädkantad gata. Bebyggelsen kommer att placeras direkt intill gatan i norra delen, medan förgårdsmark kommer att finnas mot de föreslagna bostäderna längs södra delen av gatan. Även längs en del av denna sträcka

kommer en separat gång- och cykelbana att läggas till för att förbättra gång- och cykelförbindelserna.

Platser

Mot Kvarngatan, vid Kullagatan och i områdets norra del utmed Framtidsgatan föreslås mindre platsbildningar med markbeläggning av hög kvalitet, vegetation och sittmöjligheter. Bebyggelsen som ligger intill allmän platsmark TORG föreslås med lokaler i bottenvåningarna.

Befintligt naturområde i planområdets västra del vid den före detta rangerbangården föreslås som nytt grönstråk med exempelvis gångvägar.

Stads- och landskapsbild

En övergripande vision för planområdet är att behålla den småskaliga och grönskande karaktären som präglar området. Detta innebär att bebyggelsens placering och volym regleras för att smälta in och förstärka de befintliga kvaliteterna i området. Det förväntas att detaljplanen kommer att ha en liten påverkan på stadsbilden i omgivningen.

I Kvarter B, som ligger i övergångszonen mellan Stationsstaden med sin generellt högre bebyggelse och Södra Stationsstaden med sin mer småskaliga bebyggelse, föreslås en högre solitärbyggnad vilken



Vy från Framtidsgatan söderut som visar hur föreslagen bebyggelse i placering och skalan anpassats efter omgivningens relativt småskaliga bebyggelse.

blir som högst 20 meter. Byggnaden kommer att markera den strategiska platsen i anslutning till Stationsstaden och det nya badhuset och har även en historisk koppling till den tidigare silobyggnaden som en gång var ett markant landmärke med en höjd på 30 meter. I Kvarter C finns även en byggrätt med en höjd på upp till 19 meter, vilket är lägre än den i Kvarter B. Denna byggnad kommer att uppföras i samma sammanhang som byggnaden i Kvarter B. För att mildra konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen söder om Bygdegatan har det införts en planbestämmelse om att träd ska planteras längs gatan.

I Kvarter F längs Kvarngatan, intill allmän platsmark TORG, finns även en byggrätt med en nockhöjd på 22 meter. Dock måste byggnaden ha en minsta takvinkel om 40 grader för att uppfylla bestämmelserna, vilket gör att den kommer att upplevas som lägre. De högre byggnadskropparna motiveras av läget vid Kvarngatan och det relativt storskaliga gaturummet där de placeras.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en sammanfattande beskrivning av vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas. För en mer utförlig juridisk redovisning hänvisas till Boverkets hemsida om planbestämmelser för detaljplan.

Motiv för de olika bestämmelserna i denna detaljplan redovisas under respektive ämnesrubriker

Användning av mark och vatten (allmän plats)

GATA₁ - Lokalgata

Gata avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Tillåter alla trafikslag.

GATA₂ - Gångfartsgata

Gata avsedd främst för gångtrafik. Alla trafikslag tillåts med låg hastighet och prioritering av gående.

GCVÄG - Gång- och cykelväg

Yta som är avsedd endast för cykel- och mopedtrafik samt gående.

TORG - Torg

Yta som är avsedd för vistelse och entrézon till lokaler i anslutning till torget. Huvudsakligen hårdgjord yta med trädplantering.

NATUR - Natur

Ytor med klippt gräs, gångstigar, planterade träd och annan vegetation.

Användning av mark och vatten (kvartersmark)

B - Bostäder

Yta för olika former av boende av varaktig karaktär.

C - Centrum

Ytan medger verksamheter som handel, service och samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Begränsade till kvartersmark intill allmän platsmark TORG.

P₁ - Parkering under mark

Yta som möjliggör att parkering under mark kan utgöra en självständig användning inom kvartersmark.

E₁ - Transformatorstation

Yta för tekniskt ändamål, transformatorstation, för att kunna säkra framtida elförsörjning.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

gc-väg₁ - Gång- och cykelväg

Separat gång- och cykelväg ska finnas längs en av gatans sidor. Syftar till att skapa en säker och tillgänglig gång- och cykelmiljö.

gång₁ - Gångväg

Gångväg ska anläggas inom naturområdet i syfte att tillgängliggöra området för allmänheten.

träd₁ - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Reglerar de värdefulla träden längs Kullagatan, Kansligatan och Framtidsgatan och att dessa ska finnas kvar såvida de inte blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

träd₂ - Träd ska planteras längs gatan

Reglerar att det ska planteras träd längs gatan. Syftar till att skapa en mer trivsamt stadsmiljö, samt mildra konsekvenserna från planerat flerbostadshus gentemot befintlig bebyggelse.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Beteckningen innebär att inga byggnader får placeras på marken. Marken får användas för bil- och cykelparkering.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter med undantag för garage under mark. Balkonger får kraga ut 2,0 meter från fasadliv. Komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus och garage får uppföras på marken. Bestämmelsen tydliggör även att balkonger får kraga ut en viss sträcka över korsmarken.

ö₁ - Marken får endast förses med balkonger, uteplatser samt skyddade entréer. Bestämmelsen är samma som korsmark men skraffering och har en annorlunda formulering. Balkonger, uteplatser samt skyddade entréer tillåts i syfte att bidra till en intressant karaktär med förgårdsmark gentemot gatan.



Illustration som visar balkonger, uteplatser samt skyddad entré / entréportik.

Höjd på byggnadsverk

h1 - h5 - Högsta byggnadshöjd i meter. Bestämmelsen reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning.

h6 - Högstanockhöjd i meter. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta punkt. Därutöver får skorstenar och ventilationsrör sticka upp.

Markens anordnande och vegetation

n1 - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Reglerar de värdefulla träden i kvarter E och att

dessas ska finnas kvar såvida de inte blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

n₂ - Endast 50% av markytan får hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att begränsa den yta som får hårdgöras på innergårdarna så att inte allt blir hårdgjort.

Endast underjordisk parkering får finnas inom kvartersmark där användningsbestämmelse P1 gäller, undantaget parkering för rörelsehindrade och besökare.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkering under mark samt säkerställa att gårdsytorna inte upptas av större parkeringsytor. Bestämmelsen hindrar inte möjligheten att kunna göra parkeringsköp utanför planområdet.

Skydd mot störningar

m1 - För bostäder ska minst en gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå anordnas inom användningsområdet.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att det behöver anordnas åtgärder för att uppnå gällande riktvärden för uteplats inom två av kvarteren.

Centralstyrda friskluftsintag på byggnader ska placeras på skyddad sida (riktas bort från järnvägen) eller på tak (gäller de nya byggnader som ligger inom 150 meter från närmsta spårmit)

Utrymningsmöjligheter ska finnas på skyddad sida i riktning bort från järnvägen (gäller de nya byggnader som ligger inom 150 meter från närmsta spårmit)

Planbestämmelserna syftar till att reglera lämpliga skyddsåtgärder i förhållande till den närliggande järnvägen.

Källare och underjordiskt garage ska utföras med vattentät konstruktion.

Eftersom grundvattenytan inom planområdet ligger cirka 1,1 till 2,7 meter under befintlig markyta så kommer troligtvis källare eller garage att grundläggas under grundvattenytan. Bestämmelsen syftar därför till att dessa anläggningar ska utföras i en vattentät konstruktion.

Takvinkel

o1 - Minsta takvinkel för bostadshus är angivet värde i grader.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en viss minsta takvinkel inom ett område där det är viktigt med sadeltak med hänsyn till omkringliggande bostadsområden.

Utformning

f1 - Tredje våning får uppföras med ett minsta indrag på två meter från fasadkant mot gata.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt indrag från gatan för att byggnaden ska upplevas som en tvåvåningsbyggnad med indragen tredje våning. Bestämmelsen tillämpas i det fall byggnaden utformas med indragen våning istället för sadeltak.

f2 - Endast radhus

Bestämmelsen säkerställer att endast radhus kan uppföras inom området. Skapar en tät och varierad bebyggelse som passar in i omgivningen.

f3 - Öppet släpp mellan byggnader ska finnas mellan gata och innergård

Bestämmelsen syftar till att inte sluta hela kvarter F i en sammanhängande struktur. Med stöd av planbestämmelsen säkerställs öppna släpp tänkt att skapa ett mer luftigt intryck samt få in ljus på innergården.



Illustration som ger ett exempel på hur ett öppet släpp i ett hörn skulle kunna utformas.

Balkong får maximalt skjuta ut 0,5 meter över allmän platsmark med en lägsta frihöjd på 3,0 meter
Bestämmelsen möjliggör att balkonger får skjuta ut över allmän platsmark om de uppfyller kravet om 3,0 meter i frihöjd.

Huvudentréer till flerbostadshus ska vetta mot allmän platsmark. Gäller ej för kvartersmark som vetter direkt mot allmän platsmark TORG.

Generell bestämmelse som säkerställer att varje kvarter med flerbostadshus får minst en huvudentré mot en allmän gata eller plats. Syftet med

bestämmelsen är att ge förutsättningar för välkomnande och befolkade bottenvåningar där husens entréer vänder sig mot de allmänna gatorna istället för de privata gårdarna. Bestämmelsen gäller inte för kvartersmark i anslutning till TORG då lokalerna ska kunna gå att planera mer fritt.

Takkupor, frontespiser och hisschakt tillåts utöver angiven byggnadshöjd med en maximal utbredning av hälften av fasadens längd.

På de hus som utförs med sadeltak ska det vara möjligt att inreda takvåningen och utforma huset med takkupor och frontespiser. Även hisschakt ska möjliggöras utöver byggnadshöjden. Sammanlagt får denna utbredning av takkupor med mera uppta maximalt hälften av fasadens längd.

Färdigt golv i markplan för bostäder ska vara minst 30 centimeter högre än intilliggande allmän platsmark. Färdigt golv i huvudentré får ha samma höjd som intilliggande allmän platsmark.

Generell planbestämmelse som gäller inom hela planområdet och säkerställer skydd mot översvämning av bostäder belägna i byggnaders bottenvåningar.

Ändrad lovplikt

a1 - Marklov krävs även för trädfällning

Syftet med bestämmelsen är att bevara trädraden av plataner inom kvarteret. Det viktigaste är att trädraden som helhet kan bevaras även om enstaka träd kan behöva fällas på grund av dåligt skick eller för att möjliggöra passage genom kvarteret.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

Syftar till att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken och att marken inte ska bli mer hårdgjord än i dagsläget.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostadshus förrän marken har sanerats till känslig markanvändning (KM)

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Planbestämmelsen hindrar in- och utfart till torg och platsbildningar längs Framtidsgatan och Kansligatan.

Varsamhet

k1 - Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Takform, taktassar och vindskivor ska vara lika befintliga. Skorstenar ska vara murade av rött tegel. Fönster ska till form, material, indelning, hängning och dimensioner vara lika ursprungliga. Balusterräcken av betong ska vara lika befintliga.

k2 - Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Takform och taktassar ska vara lika befintliga. Skorstenar ska vara av murade rött tegel. Fönster ska till form, material, indelning, hängning och dimensioner vara lika ursprungliga. Belusterräcken av betong ska vara lika befintliga.

*k3 - Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Takform och takfot-
slist ska vara lika befintliga. Vid fönsterbyte ska nya fönster till form, material, indelning och hängning utformas lika ursprungliga.*

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga villor från tidigt 1900-tal bibehåller sitt nuvarande uttryck som i huvudsak utgör byggnadernas originalutformning.

Rivningsförbud

r1 - Byggnad får inte rivas

Reglerar att de befintliga villorna inte får rivas.

Utförande

Garagenerfart ska utföras med teknisk konstruktionslösning för skydd mot vatten vid skyfall

Syftar till att vatten från skyfall inte ska tränga ner via garagets in- och utfarter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH VATTEN

Topografi

Huvuddelen av området upplevs som platt och har en svag lutning åt sydväst. Högsta punkt i den nordöstra delen är cirka +12,5 meter och lägsta punkt i den sydöstra delen är cirka +10,8 meter. Den västra delen som består av naturytor och före detta bangårdsområde ligger på höjden cirka +17 meter. Denna del är terrasserad och marken har en höjdskillnad på cirka 4 till 6 meter till villaträdgårdar i den östra delen och området runt biblioteket i den södra delen. Relativt branta slänter tar upp denna höjdskillnad. Ytterligare någon meter ovanför i väster ligger själva spårområdet.

Natur, park och vegetation

Marken inom planområdet består idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av gator, parkeringsytor och kvarteret som är bebyggt med nuvarande kommunhus. Park och naturytor inom planområdet består dels av en mindre parkyta med gräs och storvuxna träd samt mindre prydnadsträd ut mot Kvarngatan, dels av naturområde längs spårområdet med högt gräs och vegetation i form av enstaka träd och sly.

Trots många hårdgjorda ytor upplevs aktuellt planområde som en grön och lummig miljö. Till stor del beror detta på rikligt med trädplanteringar samt trädgårdsvegetation till äldre bostadsfastigheter.

Områdets gröna och lummiga karaktär föreslås behållas och utvecklas i de offentliga rummen där intentionen är att bevara så många träd som möjligt. Inom kvarteren ges förutsättningar för grönskande innergårdar och trädplantering som ytterligare kan förstärka dagens gröna karaktär.

Träd och grönska

En trädinventering med fokus på bedömning av förutsättningarna för att spara träd och skydd av träd i byggprocessen har tagits fram (*Trädrapport 2020*, GM Trädvård 2020-12-16). I inventeringen ingår även åtgärdsförslag till samtliga inventerade träd.



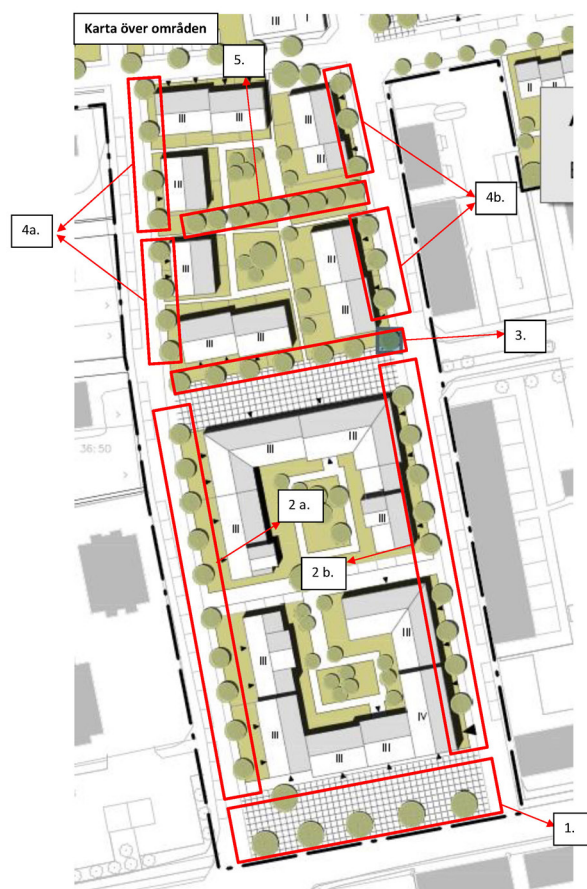
Befintlig mindre park/plats längs Kvarngatan.



Område med naturkaraktär som föreslås få en mer parkliknande utformning och ökad tillgänglighet.



Befintliga trädgårdar som stärker den lummiga karaktären inom aktuellt planområde.



Schematisk redovisning av trädbestånd grupperade i delområden enligt trädinventeringen.



Fullvuxen platan i korsningen av Framtidsgatan och Kullagatan med mycket stort bevarandevärde.

1261-P2024/1

Trädbeståndet inom utredningsområdet består av totalt 74 träd:

- 28 lindar
- 24 plataner
- 11 körsbärsträd
- 9 prydnadsaplar
- 2 silverlönnar

Befintligt trädbestånd bedöms överlag ha en god vitalitet trots att flera av träden har tuffa förhållanden med hårdgjorda ytor omkring. Detta innebär begränsade ytor för träden att ta upp vatten och näring på. De flesta av träden står i trädtrader på över fem träd och har både uppnått ålder och stamdiameter för att klassas som biotopskyddad. De träd som bedömts vara omfattade av biotopskyddet framgår av kartan nedan med lila cirklar. Cirklarna anger trädens stamdiameter multiplicerat med 15 vilket motsvarar Naturvårdsverkets riktmått i syfte att inte skada träden eller dess rotsystem. Detaljplanen har anpassats efter dessa förutsättningar i syfte att skydda träden.



Träd som bedömts som biotopskyddade är markerade med lila cirkel, omkretsen utgör stamdiameter multiplicerat med 15. Träd med ett kryss bedöms inte omfattas av biotopskyddet.

I inventeringen har en bedömning gjorts utifrån fem delområden med följande förutsättningar och rekommendationer. Kommunens intention är att i största möjliga utsträckning följa de rekommendationer som identifierats i inventeringen.

Område 1

I området finns sju stora och gamla lindar med *mycket högt bevarandevärde*. Då träden inte ligger i direkt anslutning till de föreslagna byggnaderna rekommenderas att samtliga träd bevaras. Borttagning av enstaka träd i trädtrader är ej att rekommendera. Då träden växer i en trädrad kan man förutsätta att trädens rötter är sammanväxta vilket kan medföra att ingrepp på enstaka träd i trädraden kan ha en betydande inverkan på de övriga träden i raden. I området står även två äldre prydnadsaplar som klassats ha ett *högt bevarandevärde*, dessa kan vara värda att spara om möjlighet finns.

Område 2a och 2b

I område 2a och 2b finns två trädtrader av lindar som sträcker sig längs båda sidor om kommunhuset i en nordsydlig riktning. Träden i både område 2a och 2b klassas som äldre, men ännu ej fullvuxna. Träden klassas till att ha ett *mycket högt bevarandevärde*.

För att bevara dessa träd rekommenderas knuthamling för att minska kronans storlek och, vid behov, öka ljusinsläppet i kommande bostäder. I utredningen rekommenderas att de befintliga gräsyrtorna bibehålls i syfte att stärka förutsättningarna för träden.

Område 3

Inom område 3 finns idag sju körsbärsträd. Träden klassas i inventeringen som bevarandevärda men har inget högre bevarandevärde. Vitaliteten bedöms som dålig på många av träden.

Område 4a och 4b

I område 4a och 4b finns tolv platanträd. Tio av dessa träd klassas som äldre, men ej fullvuxna. Vitaliteten är överlag god på träden i områdena. Bevarandevärdet klassas som *stort bevarandevärde* för samtliga träd, förutom trädnummer 17 i inventeringen (norr om korsningen av Kullagatan och Framtidsgatan) som klassas till att ha ett *mycket stort bevarandevärde*.

Område 5

I område 5 står nio plataner. Träden står i en smal planteringsremsa mellan parkeringarna framför kommunhuset. Träden klassas som äldre men ej fullvuxna. Träden bedöms ha en måttlig vitalitet men några träd visar tecken på dålig vitalitet. Bevarandevärdet bedöms till *stort bevarandevärde*. Träden står idag omgärdade av asfalterade ytor. Föreslagen utbyggnad innebär att livsbetingelserna för dessa träd kan stärkas genom förbättrade markytor (gräs) och att träden kan knuthamlas.

Huvuddelen av träden står inom kommunal mark och har därigenom goda förutsättningar att bevaras.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består främst av Kävlinge kommunhus, ursprungligen uppförd under 1969 och sedan påbyggd under 1970-talet och 2000-talet. Byggnaden föreslås att rivas. Inom kvarter D finns idag en enplansbyggnad av tegel som nyttjas för föreningsliv. Byggnaden avses att rivas. Väster om Kansligatan ligger tre välbevarade villor från tidigt 1900-tal. För vidare beskrivning se under avsnittet *Kulturmiljö*. Omkringliggande bebyggelse består i söder av villor och småskaliga flerbostadshus i stadsdelen Nya staden, utbyggd under tidigt 1900-tal och framåt. Väster om Kansligatan finns två flerbostadshus i tre våningar uppförda under 2000-talet. Norr om planområdet ligger en nyligen uppförd fyravåningsbyggnad för äldreboende/vårdboende. Vidare norrut är delar av Stationsstaden utbyggd eller planerad för radhus och blandade stadskvarter med främst flerbostadshus.

Skyddsrum

I det gamla kommunhusets källare finns för närvarande tre skyddsrum med totalt 309 platser. Enligt planförslaget kan dessa skyddsrum antingen behållas på samma plats som idag eller byggas om och ersättas med nya skyddsrum inom planområdet, nära de befintliga skyddsrummen, med samma antal platser. Hanteringen kommer att följa de särskilda regler och rutiner som utfärdats av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Kommunen säkerställer i avtal gentemot köparen att de är skyldiga att ansöka om en avveckling av

skyddsrummen. I det fall en avveckling inte beviljas så ställs krav på att skyddsrummen ska bevaras eller att nya ska byggas.

Förutsättningarna för skyddsrummen och källarplanets konstruktion har översiktligt utretts och beskrivits i särskild utredning (*Utredning - Bevarande av källarkonstruktion*, Tyréns, 2020-10-07)

Samhällsservice

I närområdet finns såväl skolor för årskurs F-9 samt diverse förskolor. I direkt anslutning i väster finns Kävlinges vårdcentral och apotek. I norr finns biblioteket placerat i det nya kommunhuset vid stationen. I anslutning till stationen, på den östra sidan, planeras för viss kommersiell närservice. Planområdet är centralt placerat i Kävlinge i nära anslutning till ortens centrum runt Mårtensgatan. I centrum väster om spåren samt i Stationsstaden finns diverse större livsmedelsbutiker.

Inom planområdet ges förutsättningar för lokaler i bottenvåningar inom kvarter mot Kvarngatan och Framtidsgatan. Sannolikt kommer det i dessa lokaler bli kommersiell och kvartersnära service som exempelvis mindre livsmedelsbutik, frisör, pizzeria, café och liknande verksamheter.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Lek och rekreation

Inom planområdet saknas idag lekplatser och egentliga ytor för rekreation.

Inom avstånd på 300-500 meter ligger sammanhängande rekreations- och grönytor längs Kävlingeån och Folkets park. På samma avstånd, inom Stationsstaden i norr, genomförs Kaptenens park som kommer att innehålla ytor för lek och rekreation. Inom planområdet kommer förutsättningar ges för en grönyta väster om spårområdet. Naturområdet är tänkt som grönstråk med gångvägar och trädplantering.

GATOR OCH TRAFIK

Sammanfattning

En trafikutredning har tagits fram för området (*Trafikutredning Hallen 1 m.fl.* Tyréns 2020-09-18).

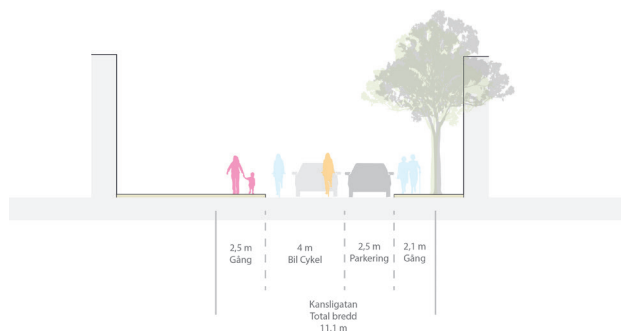
1261-P2024/1

I utredningen beskrivs förutsättningar och förslag för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik, biltrafik och parkering inom planområdet. Ytterligare en studie har tagits fram som analyserar framtida trafik inom planområdet i förhållande till nutida och framtida trafik även i omkringliggande områden (*Utredning av vägnät Södra Stationsstaden*, Ramböll 2021-04-23).

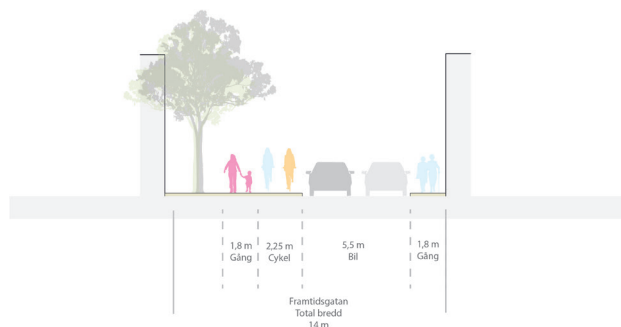
Trafikalstringen inom området förväntas inte påverka gatunätets kapacitet eftersom antalet fordon är normalt i relation till den föreslagna utbyggnaden. Förväntad trafikalstring bedöms inte ge upphov till särskilda bullerskyddade åtgärder.

Den befintliga sträckningen av dagens gatunät kommer i stort sett att behållas. Däremot föreslås utformningen av gatorna att förändras för att prioritera gång- och cykeltrafik.

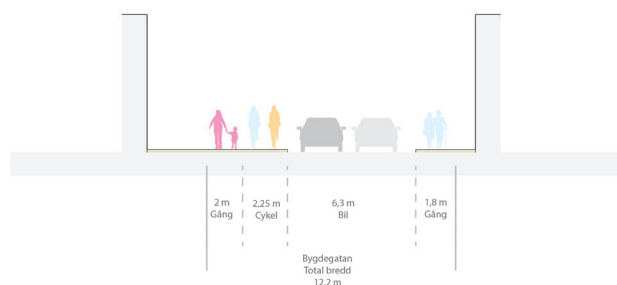
När det gäller parkering finns det goda möjligheter att skapa ett område med lågt bilinnehav och minskat behov av bilåkande. Beroende på de mobilitetsåtgärder som implementeras bedöms det finnas ett parkeringsbehov inom planområdet om 211-235 bilplatser. Dessutom finns det goda möjligheter att samnyttja parkeringsplatser mellan bostäder och handel.



Sektion Kansligatan med föreslagen cykelgata.



Sektion Framtidsgatan med separat gång- och cykelbana.



Sektion Bygdegatan med separat gång- och cykelbana.

Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns särskild gång- och cykelbana från Bygdegatans västra del och vidare nordväst mot Bangatan och Stationen samt under spåren mot centrala delarna runt Mårtensgatan. Längs Kansligatan finns separat gång- och cykelväg som idag håller låg standard. Längs Kvarngatan går ett av Kävlinges huvudcykelstråk. Övrig cykeltrafik sker integrerat med biltrafik inom planområdet. Gångtrafik sker längs trottoarer runt huvuddelen av kvarteren.

Överlag ska förutsättningarna för en gen, trygg och säker gång- och cykeltrafik stärkas inom planområdet. I nord-sydlig riktning innebär det att Framtidsgatan alternativt Kansligatan utformas med separat cykelfält. Även Bygdegatan kan få separat cykelfält. Fortsatt utredningsarbete kommer visa hur och på vilket sätt cykelnätet kan integreras på bästa sätt i området.

Gångtrafik föreslås längs särskilda gångtytor eller trottoarer längs med kvarterens sidor.

I det föreslagna naturområdet föreslås ett eller flera enkla och naturligt utformade gångstråk som förbinder delarna norr och söder om parken. Koppling från parkens södra del mot Kansligatan är även möjlig.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns inga busshållplatser eller förbipasserande kollektivtrafik. Planområdet ligger i mycket nära anslutning till Kävlinge station med tågförbindelse samt busshållplats för samtliga regionbussar som trafikerar Kävlinge. Avståndet till stationsområdet är cirka 300-500 meter från planområdets norra respektive södra del.

Biltrafik och gatunät

Huvuddelen av gatorna inom planområdet planeras som lokalgator mellan det större huvudgatunätet. Kansligatan och Framtidsgatan ansluter från huvudgatan Kvarngatan i söder. Framtidsgatan föreslås få en utformning något mer anpassad för genomfartstrafik än Kansligatan då gatan förbinder Kvarngatan med badhuset i norr och Stationsstaden vidare norrut. Längs Framtidsgatan möjliggörs för dubbelriktad trafik och eventuellt separat cykelfält. Kansligatan föreslås som enkelriktad för bilar i norrgående riktning och eventuellt som cykeltgata. Bygdegatan föreslås som enkelriktad i östergående riktning i sin västra del. Östra delen av gatan föreslås dubbelriktad.

En mindre lokalgata (återvändsgata) föreslås i Kansligatans förlängning för att möjliggöra anslutning till planerade bostadskvarter samt passage för främst gående och cyklister vidare norrut mot parkerings- och entrétytor vid badhuset. Kullagatan (delen inom planområdet norr om

befintligt kommunhus) föreslås som gångfartsgata och utformas som en mindre platsbildning. Lyckliga gatan föreslås breddas söderut och behålla nuvarande funktion som gångfartsgata.

Parkering

Parkeringstal för bil och cykel

För bilparkering och cykelparkering i aktuell detaljplan används följande grundtal. Planområdet bedöms tillhöra zon A, och inget krav ställs på besöksparkering för bilar då det finns gott om parkeringsmöjligheter i närliggande befintligt parkeringshus.

Bilparkering för flerbostadshus:

- För boende i små lägenheter (< 35 kvm):
4 parkeringsplatser per 1 000 kvm bruttoarea.
- För boende i lägenheter (>35 kvm):
7 parkeringsplatser per 1 000 kvm bruttoarea.



Trafikstruktur för motortrafik. Kvarngatan i söder som huvudgata med Framtidsgatan och Fridhemsgatan som huvudstråk genom området. Bygdegatan och Kullagatan som mindre tvärgator i öst-västlig riktning. Kansligatan som enkelriktad norrut och Kullagatans västra del och Lyckliga gatan som gångfartsgator. Stora "P" visar möjlig parkering under mark i kvarter och små "P" visar möjliga lägen för markparkering.

1261-P2024/1

Bilparkering för en- och tvåbostadshus:

- 1 parkeringsplats per bostad.

Cykelparkering

- För boende i små lägenheter (< 35 kvm):
24 parkeringsplatser per 1 000 kvm bruttoarea + 20% för besökare.
- För boende i lägenheter (> 35 kvm):
21 parkeringsplatser per 1 000 kvm bruttoarea + 20% för besökare.

Inom planområdet föreslås markparkering för boende i kvarter A och D inom samma kvarter som bostaden. Inom kvarter B, C, E och F finns möjlighet till underjordiska parkeringsgarage. Det utrymme som kan tillskapas inom dessa kvarter bedöms vara tillräckligt för att tillgodose parkeringsbehovet vid en full utbyggnad av planområdet.

Enligt kommunens riktlinjer för planering av parkering uppgår det sammantagna parkeringsbehovet inom planområdet till cirka 235 parkeringsplatser för bil och 640 parkeringsplatser för cykel. Parkeringsbehovet är beräknat utifrån ett antagande om en viss genomförd bruttoarea samt att området ligger i zon A enligt kommunens riktlinjer.

Mobilitetsåtgärder

Mobilitetsåtgärder är åtgärder som ska främja hållbart resande och minska efterfrågan på parkering genom att antingen minska behovet av resor eller uppmuntra människor att gå, cykla och resa kollektivt. Kävlinge kommun har flexibla parkeringstal vilket innebär att grundtalen för bilparkering kan reduceras om fastighetsägaren genomför mobilitetsåtgärder. Åtgärderna kan antingen vara fysiska förändringar eller fokus på beteendepåverkan. Mobilitetsåtgärderna ska vara lämpliga utifrån platsens förutsättningar och ska enligt kommunen bedömas påverka behovet av resor och/eller färdmedelsval. Kommunen beslutar i varje enskilt fall om åtgärderna är tillräckliga för att få ett sänkt parkeringstal.

Inom planområdet bedöms det vara möjligt att reducera antalet parkeringsplatser genom att samnyttja parkeringsplatserna mellan bostäderna och centrumfunktioner. För att samnyttjan ska kunna ske måste parkeringen ske i samlade och öppna anläggningar. Att samla parkeringen i till exempel underjordiska parkeringsgarage ger även positiva effekter på stadsmiljön.

Cykelparkering

Cykelparkering för boende förutsätts hanteras inom respektive kvarter. Inom kommunala ytor som gator och torg föreslås cykelparkering i anslutning till särskilda målpunkter, till exempel lokaler mot Kvarngatan och Framtidsgatan.

Konsekvenser av trafikenTrafikflöden

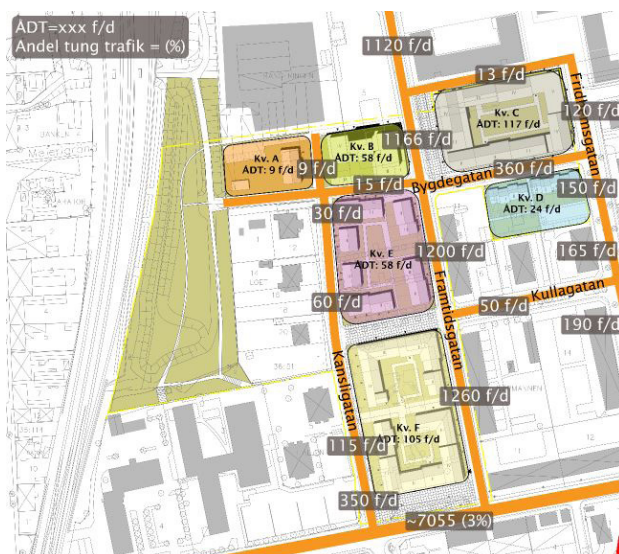
Den framtida trafiksituationen påverkas av både den föreslagna utbyggnaden inom planområdet och trafikflödet från övriga områden i Stationsstaden. För att beräkna mängden trafik har RVU Skåne 2018 och Trafikverkets alstringsverktyg används. Beräkningarna tar hänsyn till det mycket närliggande läget till stationen.

Trafikvolymen på de gatorna som förväntas ha genomfartstrafik, det vill säga Kvarngatan och Västra Långgatan, har räknats upp med Trafikverkets uppräkningsstal till år 2040. Redovisad ÅDT (årsdygnstrafik) redovisar även trafik till den befintliga bebyggelsen så som flerbostadshusen, enbostadshus, LSS-boende, vårdcentral och bibliotek.

Totalt förväntas bostäder och verksamheter i de föreslagna kvarteren alstra cirka 400 nya fordon per dygn. Detta bedöms vara normalt i förhållande till utbyggnaden och även relativt lågt med tanke på det nära läget till kollektivtrafik, vilket minskar behovet av bilanvändning.



Befintliga trafikflöden längs Kvarngatan, Kansligatan och Framtidsgatan (f/d avser fordon/dygn).



Framtida trafikflöden längs gatorna i och runt planområdet (f/d avser fordon/dygn). Inom kvarteren visas hur mycket biltrafik respektive kvarter beräknas alstra.

KULTURMILJÖ

Planförslaget utgår från kulturhistoriska värden inom planområdet och dess omgivning. Huvudsakligen innebär detta att bevara och stärka den småskaliga karaktären samt att bevara och förbättra befintliga grönområden, inklusive trädplanteringar, inom planområdet.

Enligt "Kulturmiljöprogram Kävlinge kommun 2012" ingår planområdet i delområdet *Kävlinge-Österplan*. I programmet ingår bebyggelsekvarteren direkt öster om planområdet längs Framtidsgatan, samt villabebyggelsen längs Kansligatan i planområdets västra del. Även om kommunhuset och dess omgivande områden nämns i programmet, har de inte utpekats som särskilt värdefulla. Kommunen har bedömt att kommunhusets skick samt dess disposition som svårt att bevara i förhållande till intentionen om att bygga bra bostäder i kvarteret. Därför föreslås byggnaden att rivas och ersättas med nya kvarter.

Kulturmiljöunderlag

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram för detaljplanen. Syftet är att utreda och beskriva bebyggelsen inom planområdet, med särskilt fokus på bebyggelsen väster om Kansligatan och dess befintliga värden. Mot bakgrund av den antikvariska bedömningen, inklusive resonemang om bebyggelsens karaktär, identifierade värdebärande

karaktärsdrag och förändringar över tid regleras ett antal varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på plankartan.

Bebyggelsen i kvarteret Loet består idag av tre stora röda tegelvillor i jugendstil uppförda under perioden 1910-1930. Dessa tillkom således under



Bilder från de tre välbevarade villorna med kulturhistoriska värden längs Kansligatan.

1261-P2024/1

den nya järnvägseran då Kävlinge etablerade sig som stationssamhälle. Därmed kan de räknas till den röda tegelarkitektur som är kännetecknande för det äldre Kävlinge, och starkt präglar de närliggande stadsdelarna Centrum och Nya Staden.

Byggnaderna är uppförda i två våningar med källare. Stomme/fasader utgörs genomgående av rött tegel murat i kryssförband. Samtliga har vita träfönster.

De två äldre villorna (Loet 12 och 14/16) har främst svagt segmentbågiga eller korgbågiga fönster och valv. Här har fönstersättning, indelning och spröjsning bitvis stark jugendprägel. Dessa villor har även dekorativa gjutna balusterräcken vid entréerna. Den tredje, yngre villan avviker till viss del från de andra med sin något enklare utformning samt att förändringar utförda i modern tid är tydligt märkbara. Enligt uppgift har denna byggnad fungerat som kontor för olika verksamheter.

Tomterna är rymliga och till stor del lummigt grönskande, med inslag av häckar, buskar och träd. En trädrad av lindar avskiljer två av de privata fastigheterna från gatan.

Förslag till planbestämmelser

Mot bakgrund av den antikvariska bedömningen, inklusive resonemang om bebyggelsens karaktär, identifierade värdebärande karaktärsdrag och förändringar över tid som beskrivs i kulturmiljöunderlaget, så har det i plankartan skrivits in planbestämmelser för rivningsförbud och varsamhet för samtliga tre villor i kvarteret Loet.

Byggnaderna inom egenskapsgränsen för rivningsförbudet får inte rivas. Bestämmelsen motiveras av den bedömning som sakkunnig gjort i sin antikvariska bedömning. Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning för den skada som rivningsförbudet innebär. Se rubriken "Inlösen, ersättning" för mer information.

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.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Under planarbetet har bullerberäkningar för detaljplaneområdet utförts. Resultaten från dessa beräkningar har sedan utgjort grunden för utformningen av planförslaget, med syftet att skapa en god ljudmiljö inom området. Den genomförda bullerutredningen redovisar följande:

Redovisning av bullervärden

Resultatet visar att grundkravet i trafikbullerförordningen om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls vid samtliga byggnaders fasader och våningsplan, vilket innebär att planlösningen i samtliga bostäder kan planeras fritt ur bullersynpunkt.

Utbredningskartorna visar också att ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse klarar riktvärdena för befintliga bebyggelse byggd före 1997.

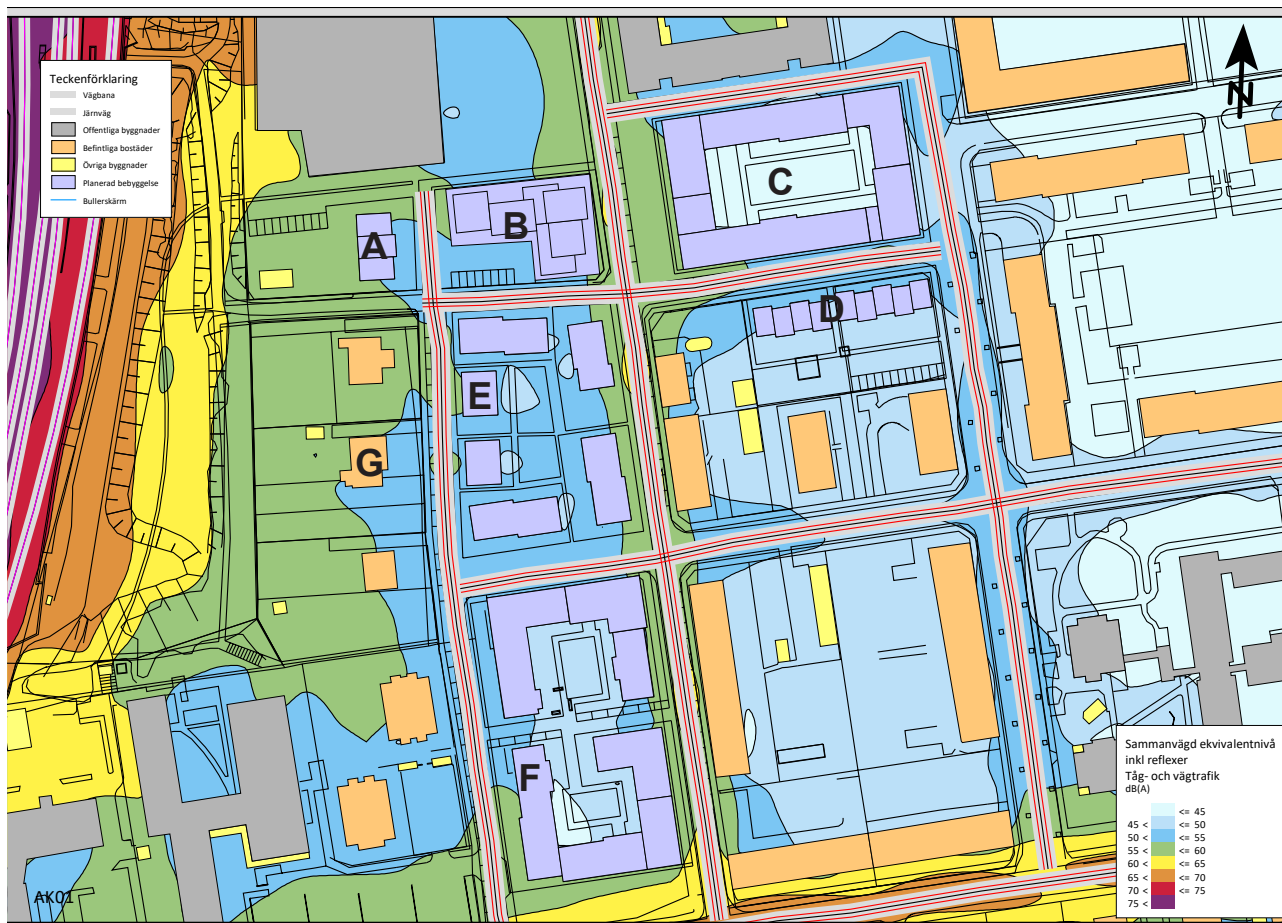
Gällande uteplats så är det möjligt att uppfylla riktvärdena om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på delar av området utan bullerskyddsåtgärder. Byggnadskroppar som ej uppfyller gällande riktvärden är inom kvarter A, B och E.

Åtgärder som regleras i detaljplanen

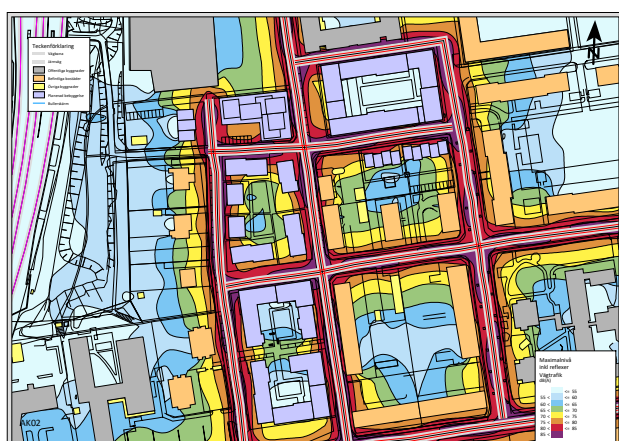
I plankartan regleras det med stöd av planbestämmelse att "för bostäder ska minst en gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå anordnas inom användningsområdet" inom kvarter A och B.

I kvarter A överskrider ljudnivåerna riktvärdena för uteplats med 1-2 dBA. Genom att placera skärmar i linje med husens fasader i norr och söder, samt mellan byggnaderna, bedöms riktvärdena för uteplatser kunna uppfyllas. Med tillgång till uteplats som uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplatser anläggas som komplement, exempelvis på den västra sidan av huset mot järnvägen.

I kvarter B överskrider ljudnivåerna riktvärdena för uteplatser med 3-4 dBA. En gemensam uteplats kan anordnas söder om byggnaderna. Ett alternativ kan vara att anordna en gemensam uteplats på en takterrass, företrädesvis i den östra delen av kvarteret. Genom att ha tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena för uteplats kan även enskilda uteplatser/balkonger anordnas som komplement.



Sammanvägd ekvivalentnivå inklusive reflexer (tåg- och vägtrafik).



Maximalnivå inklusive reflexer (vägtrafik).

I kvarter E uppfyller redan delar av det gemensamma gårdsutrymmet riktvärdena för uteplatser. Det bedöms inte vara nödvändigt med några särskilda åtgärder inom detta område.

Geoteknik

Stora delar av planområdet samt omringliggande områden är eller har tidigare varit bebyggda. Grundläggningsförhållanden bedöms som goda och kommer att studeras ytterligare i samband med att området bebyggs.

Marken består utifrån SGU's jordartskarta till största delen av postglacial sand i norra delen och av sandig morän i södra delen. Längs planområdets västra gräns och längs järnvägsspåret vilar fyllning.

Utförda provtagningar inom planområdet visar en generell jordlayersföljd som består av fyllning och/eller mulljord som vilar på naturligt lagrad sand ovan morän. Fyllningen består generellt av mulljord, grus, silt, sand och tegel med varierande mäktighet om cirka 0,5-1,5 meter. Under fyllningen vilar sand som bitvis är blandad med lera och silt. Ställvis förekommer sandig silt och sandig lera i jordprofilen. Sanden bedöms vila till cirka 1 - 1,5 meters djup, där jordprofilen övergår till

1261-P2024/1

morän. Moränen är av sand- och lerkaraktär med en ställvis förekomst av silt. Uppskattat jorddjup är mellan 5 och upp till 10 meter i hela området där slagsonderingar har avbrutits utan stopp. Mäktigheten hos moränen och bergöveryta har inte undersökts närmare.

Markförorening

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet. Uppdraget har bestått av provtagning och analys i jord, grundvatten, asfalt och betong i syfte att kontrollera lämpligheten för exploatering av bostäder inom aktuella kvarter.

Nuvarande markanvändning beaktas som mindre känslig markanvändning (MKM) medan den planerade markanvändningen beaktas som känslig markanvändning (KM). Då syftet med markundersökningen är att bedöma lämpligheten för bostäder tillämpas riskbedömningen med avseende på den planerade markanvändningen, känslig markanvändning.

Utifrån resultaten bedöms föroreningssituationen inom planområdet inte innebära ett hinder för genomförandet av detaljplanen. Inför exploateringen kommer dock en fördjupad undersökning samt avhjälpandeåtgärder att krävas. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnation av bostadshus förrän marken har sanerats till känslig markanvändning (KM).

Sammanfattning av respektive kvarter:

KVARTER A och B (Rangeringen 5)

Tio jordprov, två grundvattenprov och ett asfaltsprov har analyserats.

Överskrider MKM: Arsenik, barium, aromater

Överskrider KM: Barium, alifater

Överskrider MRR: Bly, kadmium

Utifrån tillgängliga resultat bedöms föroreningarna vara lokaliserade till jordmassor och ej spridits i större utsträckning till grundvattnet.

KVARTER C (Exporten 12)

Nio jordprov, ett grundvattenprov, två betongprover och ett asfaltprov har analyserats.

Analysresultatet för jordprov visar föroreningar i fyra prov:

Överskrider MKM: Krom, arsenik

Överskrider KM: Barium, nickel, PAH-H, aromater

Överskrider MRR: Kadmium

Utifrån tillgängliga resultat bedöms föroreningarna vara lokaliserade till jordmassor och ej spridits i större utsträckning till grundvattnet.

I nuläget bedöms kvarteret ej lämplig för heltidsvistelse, bostad eller massåteranvändning.

KVARTER D (Lantmannen 12/13)

Sex jordprover, två grundvattenprov och ett asfaltsprov har analyserats.

Överskrider MKM: Koppar

Överskrider KM: Bly, kvicksilver, zink, PAH-H

Överskrider MRR: Bly, kadmium,

Utifrån tillgängliga resultat bedöms föroreningarna vara lokaliserade till jordmassor och ej spridits i större utsträckning till grundvattnet. Större delen av kvarteret är utifrån analysresultatet fria från föroreningar kopplat till KM, med undantag från de nordvästra delarna av kvarteret.

KVARTER E (del av Kävlinge 36:7)

Tio jordprov och två asfaltsprov har analyserats.

Överskrider MRR: Bly, kadmium,

Generellt understeg föroreningarna riktvärdet KM inom kvarteret. Inga avhjälpandeåtgärder bedöms vara nödvändiga för denna fastighet.

KVARTER F (Hallen 1)

Sex jordprov och ett grundvattenprov har analyserats.

Överskrider KM: Kvicksilver

Överskrider MRR: Bly, kadmium, kvicksilver

Föroreningar av kvicksilver översteg riktvärdet för KM i en punkt inom kvarteret. I övriga analysresultat på ytliga jordprov bedöms kvarteret uppnå riktvärdena för KM. Underliggande jord kommer att kontrolleras efter rivning av befintlig byggnad. Ytterligare slutsatser och rekommendation av aktuellt kvarter behöver därför avvakta tills en mer utförlig markundersökning har genomförts efter att detaljplanen fått laga kraft.

NATUROMRÅDET (del av Kävlinge 36:1)

Sju jordprover och ett grundvattenprov har analyserats.

Överskrider KM: PAH-M, PAH-H, alifater

Överskrider MRR: Bly, kadmium, PAH-M, PAH-H

Utifrån tillgängliga resultat bedöms föroreningarna vara lokaliserade till jordmassor och ej spridits i större utsträckning till grundvattnet. Utifrån resultatet kan marken användas till NATUR i enlighet med

planförslaget utan några särskilda åtgärder. Gällande grundvattnet så föranleder inte resultatet några åtgärder förutsatt att vattnet ej kommer att användas för dricksvatten.

Befintliga byggnader inom planområdet

En kompletterande historisk inventering har tagits fram kopplat till de tre äldre befintliga villorna inom kvarteret Loet. Plankartan bekräftar den pågående användningen som bostäder och kompletteras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. I övrigt kommer villornas förutsättningar inte att förändras.

Sammantaget visar den historiska inventeringen på att ingen miljöstörande verksamhet bedrivits på fastigheterna inom Loet. I ett initialt skede genomförs ingen provtagning för de aktuella fastigheterna.

Invasiva arter

Inom parkområdet i planområdets nordvästra del finns idag parkslide (växt med stor spridningsrisk som kan orsaka skada på byggnader och anläggningar). Det kommande genomförandet av parkmark som föreslås i detaljplanen måste hantera parkslide med lämpliga metoder och åtgärder i syfte att inte sprida växten ytterligare.

Parkslide omfattas idag inte av den lagstiftning som rör invasiva främmande arter (EU-förordning nr (1143/2014)) men eftersom den är mycket invasiv rekommenderar Naturvårdsverket att man avstår från att plantera den och försöker förhindra att den sprider sig om man har den på sin mark. Parkslide utvärderas för att eventuellt tas upp på en nationell förteckning över invasiva främmande arter som kommer att omfattas av olika förbud.

Sol och skugga

En förtätning i central stadsmiljö innebär ofta skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse. Planförslaget är anpassat för att mildra påverkan på befintlig bostadsbebyggelse avseende skuggverkan. En särskild skuggstudie har tagits fram för att belysa konsekvenserna vid olika årstider och vid olika klockslag.

Sammanfattningsvis är förhållandena gynnsamma där relativt få befintliga byggnader påverkas. Befintliga byggnader som påverkas är:

Byggnaden direkt norr om kvarter C kommer att påverkas under stora delar av dagen. Befintliga villor i planområdets västra del bedöms påverkas

under morgontimmarna. Befintliga bostäder längs Framtidsgatans södra del kommer att påverkas från eftermiddagen och framåt.

Inom de nya föreslagna kvarteren bedöms skuggförhållanden som rimliga i förhållande till förslagets intention om att skapa mer eller mindre slutna kvarter. En naturlig konsekvens av denna planform innebär att delar av kvarteren befinner sig mer i skugga, särskilt avser det husens bottenvåningar.

Överlag bedöms dock utbyggnadsförslagets byggnadshöjder i förhållande till kvarterens mått ge goda förutsättningar till luftiga och solbelysta gårdar.

Mikroklimat

Föreslagen bebyggelsestruktur bedöms ge goda förutsättningar för ett bra mikroklimat. Slutna eller halvslutna kvarter i tre till fem våningar förväntas ge en bra balans mellan soliga och skuggiga platser samt vindskyddade gårdsmiljöer.

Markradon

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. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje bygghälsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Utryckningsfordon

Samtliga gator inom planområdet föreslås ha motsvarande tillgänglighet som idag för utryckningsfordon. Samtliga kvarter kan utformas för angöring och tillgänglighet från gårdssidan.

Bebyggelsen föreslås i ungefär två till sex våningar beroende på val av våningshöjd. Byggnader inom området kommer att föres med Tr2-trapphus om behov av detta föreligger. Generellt gäller att frågor kring byggnaders utformning hanteras i bygglovskedet.

Risk och farligt gods

Planområdet är placerat öster om Västkustbanan och Godsstråket genom Skåne. Genomförd riskutredning visar att risknivån är acceptabel för den föreslagna detaljplanen. Västkustbanan och Godsstråket genom Skåne och transporten av farligt

1261-P2024/1

gods på järnvägen utgör den främsta riskkällan då skyddsavståndet till övriga riskkällor bedöms som tillräckligt stort. Beräkningar av individrisk och samhällsrisk med konservativa antaganden samt antagandet att samtliga tåg trafikerar närmsta spår från fastigheten visar att risken är under ALARP-området och risknivån är acceptabel.

Resultatet från riskvärderingen visar att risknivån är låg. Dock ska rimliga åtgärder som reducerar risken ytterligare vidtas i enlighet med riktlinjer kring bebyggelse intill järnväg. Följande riskreducerande åtgärder anses rimliga 30-150 meter ifrån järnväg och gäller för ny bebyggelse i kvarter A, B och delar av kvarter E.

- Vid användning av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från järnvägen. Införs som planbestämmelse med följande formulering: "friskluftsintag på byggnader ska placeras på skyddad sida (riktas bort från järnvägen) eller på tak."

- Möjliggöra utrymning bort från farligt gods led. Detta innebär inte att det inte får finnas entréer på sida mot järnväg, utan att det ska finnas ytterligare utgång på annan sida. Införs som planbestämmelse med följande formulering: "utrymningsmöjligheter ska finnas på skyddad sida i riktning bort från järnvägen."

Eftersom höjdfordon saknas i Kävlinge så kan räddningstjänsten inte bistå utrymning över 11 meter, vilket innebär att i byggnader över denna höjd behöver utrymning projekteras utan hjälp av räddningstjänsten.

Befintliga byggnader inom planområdet

Eftersom planförslaget inte ändrar någon användningsbestämmelse i förhållande till den nuvarande detaljplanens reglering så bedömer kommunen att dessa bostäder inte behöver några nya krav kopplat till riskbestämmelserna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

För planområdet har en rapport tagits fram för att beskriva förutsättningar och förslag för VA, dagvatten och skyfall (VA- och skyfallsutredning

Hallen 1 m.fl. i Kävlinge, AFRY 2021-04-12) vilket beskrivs sammanfattningsvis nedan.

Vatten

I anslutning till och genom planområdet finns idag dricksvattenledningar dit tillkommande bebyggelse kan ansluta.

En hydraulisk utredning är gjord vilket visar att befintligt nät har tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen och att brandvattenförsörjning kan tillgodose. Beroende på fastighetsindelning kan utbyggnad av dricksvattennätet behöva ske på Bydegatan.

Spillvatten

I anslutning till och genom planområdet finns idag spillvattenledningar dit tillkommande bebyggelse kan ansluta.

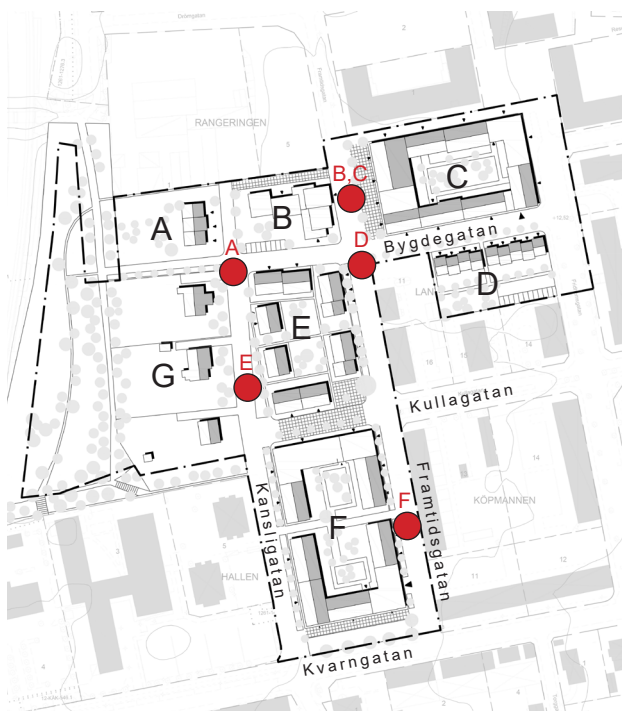
Tillkommande spillvattenmängd är försumbar i förhållande till befintlig ledningsdimension. Mängden tillskottsvatten i spillvattenledningarna bedöms påverka i större utsträckning än den tillkommande belastningen varvid befintlig kapacitet bedöms som tillräcklig för att hantera tillkommande spillvattenvolym. Beroende på fastighetsindelning kan utbyggnad av spillvattennätet behöva ske på Bydegatan.

Dagvatten

Nya allmänna dagvattenlösningar har inte bedömts som nödvändigt för att marken inom planområdet ska vara lämpligt för föreslagen bebyggelse. Därför har inga särskilda planbestämmelser införts för dagvattenhantering.

Det befintliga dagvattensystemet har kapacitet och kan användas för anslutning av den nya bebyggelsen. Hårdgörandegraden inom kvarteren kommer antingen att minska eller förbli på samma nivå. Detta innebär att flödesbelastningen totalt sett kommer att minska. Dessutom bedöms föroreningsbelastningen minska, då den föreslagna bostadsbebyggelsen har lägre schablonhalt än tidigare industri och annan verksamhet.

Fördröjning och infiltration inom kvarteren är fördelaktigt då det bidrar till att bibehålla vattenbalansen på platsen. Det kan även bidra till förhöjd gestaltning samtidigt som det minskar belastningen på det befintliga dagvattennätet. Beroende på fastighetsindelning kan utbyggnad av spillvattennätet behöva ske på Bydegatan.



Föreslagna anslutningspunkter till respektive kvarter för vatten, spillvatten och dagvatten.

Skyfallshantering

De jordarter som finns inom planområdet har generellt sett en hög genomsläpplighet, vilket har betydelse för avrinningen i området. I framtiden utredning har ett skyfall med 100 års återkomsttid, 6 timmars varaktighet och med en klimatfaktor på 1,25 har modellerats. Resultaten visar att planområdet behöver planeras med hänsyn till skyfall. En analys av rinnvägar visar att vatten från kraftiga skyfall kan rinna av mot Kävlingeån utan att orsaka skada.

Ett sätt att minska översvämning på innergårdar är att anlägga underjordiska magasin för att ta hand om nederbördsvattnen från tak och andra ytor. Inom kvarter E behöver en rinnväg styras om till gatan genom lämplig höjdsättning.

Om underjordiska garage anläggs måste det säkerställas att vatten inte kan ta vägen ner genom in- och utfarter.

Planbestämmelser

För att tillgodose att vatten inte står för högt på innergårdar vid kraftiga skyfall, vilket är ett problem främst inom kvarter F, så regleras genom planbestämmelser att färdigt golv i markplan för bostäder ska vara minst 30 centimeter högre

än intilliggande allmän platsmark. Färdigt golv i huvudentré får ha samma höjd som intilliggande allmän platsmark. Innergården kommer att ungefär få samma höjd som gatan, varför nivåskillnaden gör att byggnader inte heller här påverkas.

För att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken finns en planbestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, det vill säga åtgärder som kan försvåra för vatten att tränga in i marken.

För att skydda att vatten från skyfall inte ska tränga ner via garagens in- och utfarter finns en planbestämmelse om att garagenerfart ska utföras med teknisk konstruktionslösning för skydd mot vatten vid skyfall.



Skyfallsberäkning med rinnvägar (resultatet från Mike 2 med rinnvägar från Scalgo Live, AFRY). Höjdsättning och markplanering behöver särskilt beaktas i kvarter E och F, se röda markeringar).

Värme

Ny bebyggelse kommer sannolikt att anslutas till befintligt gasnät.

Längs Kansligatan och Bygdegatan samt flera omkringliggande gator ligger idag gasledningar. Dessa bedöms kunna ligga kvar i samma sträckning som tidigare och eventuellt utökas i befintligt gatunät om behov uppstår av att ansluta fler fastigheter. Inom kvarter E kommer gasledningar behöva läggas om och flyttas något norrut i Bygdegatan.

1261-P2024/1

El och energi

Elledningar ligger idag i befintligt gatunät och förutsätts kunna ligga kvar i samma sträckningar. Inom kvarteren B och F kommer befintliga ledningar behöva flyttas till gatuytor. Ny bebyggelse kommer enkelt kunna anslutas till befintligt nät. En ny transformatorstation har planerats inom planområdet för att öka kapaciteten.

Tele och internet

Det finns markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Föreslagna bebyggelse bedöms kunna försörjas med tele och internet från befintliga ledningsnät i området.

Avfall

Avfallshantering kommer att hanteras inom respektive kvarter i särskilda miljörum. Renhållningsfordon kommer att kunna ansluta via omkringliggande gatunät. Sysav sköter sophanteringen och återvinningen i Kävlinge kommun.

Träd som placeras inom allmän platsmark gata ska inte inkräkta på den fria höjden som krävs när sopbilen ska framföras eller vid tömningstillfället. Fastigheter inom planen bör ha sin sophämtning ut mot gatorna. Eventuella återvändsgator ska utformas enligt Sysavs handbok.

MILJÖKVALITETSNORMER (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.

Planförslaget ger anledning att beskriva miljö kvalitetsnormer för luft och vatten, vilket beskrivs nedan. Buller beskrivs under rubriken *Hälsa och säkerhet - Trafikbuller*.

Luftkvalitet

MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Kontroll av luftkvaliteten för bland annat Kävlinge kommun har genomförts inom ramen för samverkansprojektet *Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne*, (Årsrapport, Malmö stad, Kävlinge kommun, Luftvårdsförbundet, 2018). I rapporten redovisas att halterna i bland annat Kävlinge ligger långt under miljö kvalitetsnormen.

Bedömning av påverkan

Det bedömda trafikillskottet som genereras av cirka 250 bostäder bedöms av Kävlinge kommun inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse i sådan grad att miljö kvalitetsnormen överskrids.

Vattenkvalitet

MKN för vatten utgör en del av den 6-års cykel 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 vattenförekomsts 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.

Vattenförekomster som kan påverkas vid genomförande av detaljplanen

VISS EU_CD: SE618685-133000-Vattendrag (Kävlingeån), Otillfredsställande ekologisk status, Uppnår ej god kemisk status (dock god om Hg och PBDE borträknas).

Bedömning av påverkan

I dagsläget är i stora delar av planområdet hårdgjord med gatuytor, parkering och takytor. Efter exploatering kommer hårdgjorda ytor inom planerade kvarter att bestå av mer genomsläppligt material och färre asfalterade parkeringsytor. Efter exploatering kommer anslutning ske till det allmänna dagvattensystemet precis som i nuläget med likvärdiga flöden. Det som skiljer är att mängden asfalterade ytor minskar och andelen takytor ökar, vilket medför att föroreningsbelastningen från området bedöms minska. Detta förutspås ha en positiv effekt på recipienten (Kävlingeån) och dess miljö kvalitetsnorm.

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 förtäta i ett mycket strategiskt och stationsnära läge. Planområdet ligger inom befintlig tätort samt tillför fler bostäder i flerbostadshus, vilket till finns en stark efterfrågan på i Kävlinge. Samtidigt ger planförslaget goda förutsättningar att stärka de offentliga rummen som social miljö genom fler platsbildningar och en ny park.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Nuvarande centrum består idag främst av hårdgjorda markytor samt befintligt kommunhus. Samtidigt finns stora kvaliteter genom träd och annan grönska inom planområdet. Planförslaget innebär att nuvarande grönska bevaras, mer grönska inom området tillförs på gårdsytor samt genom gröna tak och takterrasser. Viss mån av ökad biologisk mångfald kan förväntas inom området.

SOCIALA KONSEKVENSER

Området är idag till stora delar obebyggt med parkeringsytor och andra friytor på tidigare industrimark där bebyggelsen är riven och marken förbereds för exploatering. Samtidigt utgör dagens kommunhus en viktig målpunkt för såväl anställda som kommuninvånare. Planområdet är även strategiskt beläget mellan Nya Staden och Stationsstaden och flera av gatorna fungerar idag som gång- och cykelstråk i främst nordsydlig riktning.

Genom planförslaget kommer kvarter att byggas och fyllas med bostäder och till viss del verksamheter i bottenvåningarna. Befintliga stråk kommer att byggas om med ökad prioritet för gång- och cykeltrafik. Samtidigt föreslås ett antal mindre platsbildningar och en ny park. Sammantaget bedöms förslaget stärka de offentliga rummen som sociala miljöer samtidigt som området genom trafikåtgärder och fler bostäder kommer utgöra en mer trygg och säker miljö under stora delar av dygnet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Fullt utbyggt bedöms förslaget stärka denna del av Kävlinge som ytterligare en stadsdel med bostäder, service och handel. Överlag förväntas utbyggnaden stärka Kävlinge som ort för såväl boende som företagare. Även markvärden i området och omkringliggande områden bedöms öka genom föreslagen utbyggnad.

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 åtgärdsanalyser 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.

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

Fullt utbyggt kommer Södra Stationsstaden alstra mer biltrafik jämfört med idag med hänsyn till att cirka 250 nya bostäder kan tillföras området. Mer biltrafik ger upphov till fler trafiksituationer där främst gående- och cyklister påverkas. Planförslaget baseras bland annat på framtagna trafikutredning med en samlad helhetsbedömning för trafik- och parkering i området där oskyddade trafikanter prioriterats vid vald utformning.

Trafikalstringen av förslaget bedöms ge upphov till ökat buller i området. Dock bedöms nivåerna ligga under angivna riktvärden för en god boendemiljö. Särskild utformning och placering av uteplatser

1261-P2024/1

kan behövas för att uppnå en god ljudmiljö för utevistelse. Föreslagen disposition av bebyggelse inom planområdet bedöms ge goda förutsättningar för att placera uteplatser så att riktvärden underskrids.

Sociala värden

Bedömningen är att föreslagen utveckling av Södra Stationsstaden med gator och platser som prioriterar gående och cyklister samt aktiva bostenvåningar med entréer och lokaler kommer att stärka områdets offentliga rum som sociala miljöer.

Materiella värden

Planförslagets intention om att ersätta nuvarande kommunhus med bostäder innebär att befintlig byggnad kommer att rivas. Rivningen innebär att en stor mängd material kommer att behöva hanteras på ett hållbart sätt. Dels genom återvinning eller återbruk och dels genom de transporter som rivningen kommer att ge upphov till.

Därutöver följer en normal miljöbelastning genom ombyggnad av gator samt uppförande av nya byggnader inom området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna är vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från det datum den får 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).

Tomtindelning

De gällande tomtindelningarna inom planområdet upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2023. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Huvudmannaskap

Kävlinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark (exempelvis GATA) inom planområdet

AVTAL

Markanvisningsavtal

Kommunen kommer efter planens fastställelse att teckna markanvisningsavtal och överlåta kvartersmark till exploatör baserat på en marknadsmässig prissättning utifrån den exploatering som detaljplanen tillåter. I samband med upprättandet av dessa avtal skall även övriga exploateringsfrågor regleras så som:

- Kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet, exempelvis sanering och höjdsättning med mera.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

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.

De konsekvenser som detaljplanen har för respektive fastighet inom planområdet framgår av tabell och karta nedan.

Fastighetskonsekvenser

Kommunen äger huvuddelen av fastigheterna inom området, såväl gatumark som kvartersmark. Fastigheterna är idag detaljplanelagda för gata, allmänt ändamål och verksamheter. Befintliga kvarter som ägs av kommunen avses att byggas ut med bostäder. Befintliga gator som ägs av kommunen kommer fortsatt utgöras av gatumark.

De konsekvenser som detaljplanen har för respektive fastighet inom planområdet framgår av tabell och karta ovan. Inom det kommunala fastighetsbeståndet i planområdet finns ytor som idag är gatumark som kommer att planläggas som kvartersmark. Samtidigt finns ytor inom kvartersmark som ägs av kommunen och kommer att planläggas som allmän gata. I nuläget finns ingen utsedd privat exploatör för kvartersmarken. Överlåtelsen av dessa markytor beskrivs därför inte specifikt för varje yta. Istället redogörs för de förväntade marköverlåtelser där privata fastighetsägare, Trafikverket samt KKB berörs.

Fastighetsbildningen initieras av respektive fastighetsägare.

Rättigheter

Ledningsrätt (Telia) i parken i väster bedöms ej påverkas av förslaget.



Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder. Röd linje visar befintliga fastighetsgränser. Gula ytor avser planerad kvartersmark, gråa ytor kommunal gatumark och gröna ytor kommunal parkmark. Redovisade åtgärder avser endast de markytor där andra fastighetsägare än kommunen berörs.

1261-P2024/1

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Kävlinge 36:1	Idag planlagt för järnvägsområde. Föreslås planläggas som natur.	Detaljplanen möjliggör ett förvärv från statlig mark till kommunal fastighet.	5 830 m ²
Kävlinge 36:7	Idag planlagt för bostadsändamål. Föreslås planläggas för bostadsändamål.	Detaljplanen möjliggör ett förvärv från kommunal fastighet till privat fastighet.	230 m ²
Loet 13	Idag planlagt för bostadsändamål. Föreslås planläggas för bostadsändamål.	Ägare saknas. Detaljplanen möjliggör ett förvärv till privat fastighet.	80 m ²
Loet 19	Idag planlagt för gata. Föreslås planläggas för bostadsändamål.	Detaljplanen möjliggör ett förvärv från kommunal fastighet till privat fastighet.	11 m ²
Hallen 3	Idag planlagt för allmänt ändamål. Föreslås planläggas som gata.	Privatägd mark (KKB) som övergår till kommunal gatufastighet.	8 m ²
Hallen 5	Idag planlagt för bostäder. Föreslås planläggas som gata.	Privatägd mark (KKB) som övergår till kommunal gatufastighet.	22 m ²
Rangeringen 5	Idag planlagt för handel med byggvaror. Föreslås planläggas som transformatorstation.	Detaljplanen möjliggör ett förvärv från kommunal fastighet till privat fastighet.	55 m ²

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

Kommunen ansvarar för och bekostar ombyggnaden av allmänna anläggningar om inte annat avtalas.

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

Kävlinge kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Utbyggnad, iordningsställande och förvaltare av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploator / fastighetsägare

- Alla åtgärder och genomförandet inom respektive fastighet.

- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Bekostnad av eventuell flytt av ledningar.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- utbyggnad/ombyggnad av gata/parkering.
- utbyggnad/ombyggnad av VA-nät.
- utbyggnad av energiförsörjningsledningar/nätstationer, tele och bredbandskablar.
- utbyggnad av naturmark.

Inlösen, ersättning

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

Rivningsförbud

Detaljplanen reglerar bestämmelse om rivningsförbud för huvudbyggnaderna inom fastigheterna Loet 12, Loet 14/16 och Loet 20.

Den som berörs har enligt plan- och bygglagen möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två från det att planen har fått laga kraft. När detaljplanen har fått laga kraft kommer kommunen, antingen med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning. Rätten till ersättning gäller endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Anders Nilsson (konsult fram till samråd) och planarkitekt Joacim Dahlberg.

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Emelie Alsén och Matilda Bolin
Mark- och exploateringsansvarig: Eric Arnehed
Exploateringsingenjör: Karin Wendel (till samråd)
VA-ingenjör: Alexandra Malm (till samråd)
Madeleine Hjertstrand Persson (efter samråd)
Naturvårdsstrateg: Patrik Lund
Teknisk chef: Thomas Landén
Projektchef: Niclas Jensen
Trafikplanerare: Alf Lundberg
Bygglövsarkitekt: Lena Ahlfors (till granskning) Ulrika Larsson (efter granskning)
Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Elisabeth Kron
Landskapsingenjör: Camilla Persson

100%
välkommen!

Tillhör detaljplan antagen av KS 2023-10-25

Laga kraft 2023-12-20

Upprättad av Strategiska enheten
Kävlinge kommun
2023-10-10
