

Detaljplan för Karlslund 1:11 m.fl i Dösjebro, Kävlinge kommun

Planbeskrivning



Laga kraft 2025-07-30

INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen _____	4
Vad är en detaljplan? _____	4
Politiska beslut _____	4
Inledning _____	5
Planeringsunderlag _____	5
Beskrivning av detaljplan _____	6
Motiv till detaljplanens reglering _____	11
Genomförandefrågor _____	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser _____	18
Medverkande tjänstepersoner _____	35

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.

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

Planbesked:	2022-12-12 §31
Samrådsbeslut:	2023-10-18 §10
Granskningsbeslut:	2025-02-26 §2
Godkännande planutskott:	2025-05-14 §8
Godkännande KS:	2025-05-21 §108
Antagande KF:	2025-06-02 §56
Lagakraft:	2025-07-30



INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder inom planområdet. Tillkommande bostäder planeras för att omsorgsfullt förtäta fastigheten. Omsorg för utformning och materialval är viktigt i området så att den nya bebyggelsen harmonierar med Tallgården, vilken anses vara bevarandevärd. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa ändamålsenlig dagvattenhantering inom befintlig parkyta i norr.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling) med illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANERINGSUNDERLAG

Under denna rubrik finns en sammanställning över de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

UTREDNINGAR

- Dagvatten- och skyfallsutredning (Afry, 2023-10-13), Lagringsplats: kommunens diariesystem
- Naturvärdesinventering (Tyréns, 2023-10-17), Lagringsplats: kommunens diariesystem
- Bullerutredning (Ramboll, 2024-09-05). Lagringsplats: kommunens diariesystem
- Riskutredning (Briab, 2024-11-13). Lagringsplats: kommunens diariesystem
- Trafikalstring (Ramboll, 2024-11-29). Lagringsplats: kommunens diariesystem

KOMMUNALA

- Översiktsplan - ÖP 2040, 2022-09-19, KS 2022/186 <https://www.kavlinge.se/OP2040>
- Gällande detaljplan 12-VÄK-467, 1957-06-08, [lagringsplats](#)
- Gällande detaljplan 1261-P03-182, 2003-07-21, [lagringsplats](#)

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger i de västra delarna av Dösjebro och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheten Karlslund 1:11, del av Karaby 2:154 och del av Karabyvägen och avgränsas av Karabyvägen i söder, en gång- och cykelväg i norr och av villabebyggelse i öster och väster. Planområdet är cirka 11 600 m² stort.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två sammanbyggda byggnader, den ena från 1920-talet och den andra från 1990-talet. Intentionen med förslaget är att genom omsorgsfull förtätning av fastigheten Karlslund 1:11 komplettera befintlig bebyggelse med nya bostäder i form av radhus och flerbostadshus.



Illustration över planområdet sett från söder. Karabyvägen ses längst ner i bilden.



Situationsplan över planområdet

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar användningen GC-VÄG för befintlig gång- och cykelväg längs Karabyvägen. Gång- och cykelvägen utgör en del i det nät som går parallellt med Karabyvägen. I den norra delen av planområdet regleras användningen GATA för en del av Skogsvägen och PARK för grönområdet. Detaljplanen fastställer gällande användning för Skogsvägen och parken i norr.

Huvudmannskap

Kävlinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, PARK, GC-VÄG och GATA, inom planområdet. Trafikverket är väghållare för Karabyvägen.

KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar bostäder för större delar av nuvarande fastighet Karlslund 1:11. Idag finns två byggnader inom fastigheten vilka fram tills nyligen använts som äldreboende. Tallgården byggdes 1926 och har idag ljust putsade fasader och ett högre tak i lertegel. Bygganden anses bevarandevärd och planen säkerställer att den inte får rivras. Huvudbyggnaden tillsammans med två annex skapar en mindre gårdsbildning. Mot Karabyvägen fortsätter idag trädgården som skapar en markant entré till fastigheten. Entrén anses vara en stor tillgång för platsen och släppet mellan husen betraktas som viktigt att bevara. Planförslaget innebär att den del av Tallgården som byggdes 1926 bevaras till sin karaktär avseende volym och fasadmateriäl. Tak och fönster ska till sin indelning, form och dimensioner bibehållas. För den äldre delen av Tallgården reglerar detaljplanen en nockhöjd och utnyttjandegrad som motsvarar dagens befintliga. Planförslaget möjliggör att bygganden inreds och byggs om till lägenheter.



Tallgården med sina två flyglar

För den södra delen av kvartersmarken möjliggörs bostäder med en nockhöjd på 9 meter, vilket är något lägre än högsta höjd på Tallgården. Största byggnadsarea regleras av respektive egenskapsområde. Karabyvägen är genomfartsgata i Dösjebro och ett viktigt stråk genom orten. Det är därför viktigt att bebyggelse anpassas och utformas på ett sätt som bidrar till hög arkitektonisk kvalitet. Genom att placera huslängorna med avstånd från varandra kommer man även efter ett genomförande av planen kunna skymta Tallgården längre in på fastigheten. Planen reglerar sadeltak för att samspela med befintliga byggnader på platsen.



Illustration på området sett från Karabyvägen med Tallgårdens ena flygel i gult och föreslagen bebyggelse i vitt.

Norr om den äldre delen av Tallgården byggdes under 1990-talet en tillbyggnad. Den nya delen är i ljus puts med mindre fönster och tegelpannor. För att kunna skapa mer ändamålsenliga bostäder planeras den senare delen att ersättas med tre byggnadskroppar. Detaljplanen möjliggör här för bostäder i motsvarande två våningar med sadeltak för att samspela med befintlig bebyggelse på platsen. Högsta nockhöjd regleras till 12 meter, vilket motsvarar höjden på Tallgården idag.



Vy från gångstigen norr om fastigheten Karlslund 1:11.



Vy från Skogsvägen i den nordöstra delen av planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid 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).

AKTUELLT PLANOMRÅDE

Pågående markanvändning

Fastigheten Karlslund 1:11 har fram till nyligen används inom kommunens omsorgsverksamhet. Planområdets norra del, som föreslås med markanvändningen park, utgörs idag av gräsmatta.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Karlslund 1:11 och Karaby 2:154 ägs av Kävlinge kommun. Trafikverket är väghållare för Karabyvägen.

Platsens historik

Tallgården byggdes redan 1926, då i utkanten av Dösjebro. På 90-talet kompletterades fastigheten med ytterligare en byggnad.



Ortofoto över planområdet och dess omgivning.
Fastighetsgränser visas i rött och grönt.



Ortofoto från 1947



Foto av den äldre delen av Tallgården i gul puts tillsammans med den senare bygganden från 90-talet i rött tegel.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med utökat planförfarande. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning avreglering i detaljplan.

Inför granskningen har planens förfarande ändrats till utökat förfarande då gällande detaljplan för fastigheten reglerar allmänt ändamål. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande tillhörande denna, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

ÄRENDEINFORMATION

Planutskottet beslutade att lämna positivt planbesked den 2022-12-12 §31.

2023-10-18 §10 tog planutskottet beslut om att detaljplanen kunde skickas ut på samråd. Efter samrådet har kommunen bemött alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse som finns tillgänglig i samband med granskningen.

Inför granskningen av detaljplanen reviderades planförslaget. Intentionen är nu att ersätta den byggnad som uppfördes under 90-talet med ny bebyggelse. Byggrätten för bostäderna i den södra delen av detaljplanen minskades för att 12 meter bebyggelsefritt avstånd från Karabyvägen ska kunna hållas. Byggrätten inom planområdet preciserades även och prickmarken mot direkta grannarna ökades i alla lägen. Detaljplanens utbredning omfattar inte längre Karabyvägen utan endast befintlig gång- och cykelväg. I övrigt gjordes mindre justeringar av planbestämmelserna.

2025-02-26 §2 beslutade planutskottet att detaljplanen kunde skickas ut på granskning. Efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats där kommunen bemöter inkomna synpunkter. Inför antagandet av detaljplanen har mindre justeringar gjorts. Bland annat har en egenskapsbestämmelse om gemensamhetsanläggning för att säkerställa att utrymme för infart, parkering och andra gemensamma funktioner finns om fastigheten skulle styckas i flera. Bestämmelserna kopplat till skydd har förtydligats och egenskapsområdet för prickmark har utökats något mot öster.

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 ämnesrubrik.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata, PBL 4 kap. 5§ 2p

Gata för gång, cykel och motortrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion som till exempel trottoar och avrinningsytor.

PARK – Park, PBL 4 kap. 5§ 2p

Planläggning av marken syftar till att säkerställa dagvattenhanteringen för området. Marken är planlagd som park idag.

GCVÄG – Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5§ 2p

Planläggningen av marken säkerställer möjligheten för kommunen att fortsatt äga och vara huvudman för befintlig gång- och cykelbana.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder, PBL 4 kap. 5§ 3p

Yta för olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förtätning i Dösjebro.

E₁ – Transformatorstation, PBL 4 kap. 5§ 3p

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig transformatorstations kvarvarande på platsen.

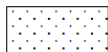
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning₁ – *fördröjning av dagvatten med en volym om minst 50 m³*, PBL 4 kap. 8§ 2p

Bestämmelsen säkerställer att fördröjning med en minsta volym om 50 m³ anläggs inom egenskapsområdet nordväst om fastigheten Karlslund 1:11, i enlighet med föreslagen dagvattenhantering för planområdet.

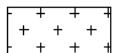
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p



Marken får inte förses med byggnad

För att säkerställa att ny bebyggelse hamnar utanför byggnadsfritt avstånd (12 meter från vägområdesgräns) finns ett område med prickmark utlagt i planområdets södra del. Egenskapsområdet i mitten, söder om Tallgården säkerställer att tillkommande bebyggelse inte hamnar parallellt med Karabyvägen, utan ett släpp lämnas för att den äldre bygganden ska kunna ses från vägen. Prickmarken i den norra, västra och östra delen av kvartersmarken säkerställer att tillkommande bebyggelse inte kommer för nära intilliggande fastigheter och grannar. I anslutning till E-området finns prickmark utlagt 5 meter från befintlig station för att säkerställa byggnadsfritt avstånd från den.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

För att styra bostadsbebyggelsen placering men samtidigt inte begränsa byggnation av komplementbyggnader som soprum, cykelgarage och förråd har ett område med korsmark lagts ut.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p

h₁ – högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa högsta nockhöjd på befintlig och tillkommande bebyggelse.

Takvinkel, PBL 4 kap. 16§ 1p

o₁ - Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Tillsammans med bestämmelsen om största takvinkel reglerar bestämmelsen att de tillkommande bostäderna inom området inte får platta tak. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att taken på ny bebyggelse samspelar med Tallgårdens tak.

o₂ - Största takvinkel är angivet värde i grader

Tillsammans med bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar bestämmelsen att de tillkommande bostäderna inom området inte får platta tak.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11§ 1p

e_1 – Största byggnadsarea är angivet värde i m^2

Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar till att reglera den sammanlagda byggnadsarean inom egenskapsområdet.

Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12§

m_1 – Yttervägg ska utföras i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Kravet gäller även dörrar, fönster och takfot. Om fasader utförs i obrännbart material kan fönster utföras i klass EW 30. Fönster får vara öppningsbara och dörrar behöver ej förses med dörrstängare. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

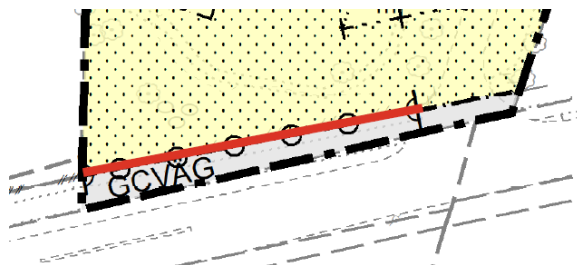
Karabyvägen är rekommenderad transportled för farligt gods, och närheten till vägen innebär att säkerhetshöjande åtgärder är lämpliga. Byggnader som ligger inom 15 meters avstånd från murens kant mot vägen bör uppföras med brandskydd mot väg 104. Bestämmelsen gäller endast inom området med sekundär egenskapsgräns.

Mur av obrännbart material med minsta höjd på 0,3 meter och med högsta höjd på 0,6 meter ovan marknivå ska finnas i användningsgräns mot Karabyvägen. Muren ska vara tät mot marken.

Uppehåll i mur för utfart får finnas.

Karabyvägen är transportled för farligt gods, och närheten till vägen innebär att säkerhetshöjande åtgärder är lämpligt.

Muren ska vara obrännbart material och ha en minsta höjd på 0,3 meter. En för hög mur skulle innebära att sikten för biltrafikanter skymms vid utfart på Karabyvägen. Det är inte heller planens intention att muren ska skymma sikten in på fastigheten. Murens höjd begränsas därför till 0,6 meter. Muren ska sträcka sig längs med ny fastighetsgräns fram till infarten.



Röd linje visar ungefärlig placering av muren

Stängsel, utfart och annan utgång, PBL 4 kap. 9§

Utfartsförbud

Bestämmelsen innebär att det inte är tillåtet att anordna fler utfarter till Karabyvägen än den som finns idag.

Utformning, PBL 4 kap. 16§ 1p

f_1 – endast sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse får sadeltak. Detta för att ny bebyggelse ska samspela med Tallgården från 1927.

f_2 – takkupor och frontespiser får anordnas till en bredd motsvarande 1/3 av takets längd

Bestämmelsen syftar till att reglera utbredningen av takkupor och frontespiser på den tillkommande bebyggelsen.

Rivningsförbud, PBL 4 kap. 16§

r_1 – byggnad får inte rivas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den byggnad som uppfördes 1927 inte rivs då den anses som bevarandevärd.

Varsamhet, PBL 4 kap. 16§ 2p

k₁ – byggnader ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Tak och fönster ska till sin indelning, form och dimensioner bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att se till att den byggnad som är uppförd 1927 bibehålls till sin karaktär. Dimensionerna på tak och fönster anses vara det mest betydande. Idag finns det ventilationstrummor och likande på taket, bestämmelsen syftar inte till dessa utan till takets form och material.

Villkor för lov, PBL 4 kap. 14§ 4p

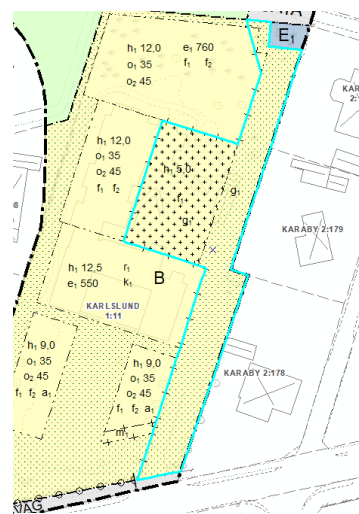
a₁ – startbesked får inte ges för bostadshus förrän mur i användningsgräns mot Karabyvägen har kommit till stånd.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att muren i användningsgräns mot Karabyvägen kommer till innan att boende flyttar in i de nya bostäderna i den södra delen av planområdet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar, PBL 4 kap. 18§ 3p

g₁ – markreservat för gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att området ska kunna användas för tillfart till området samt att gemensamma parkeringar och andra gemensamma utrymmen som till exempel miljöhus ska kunna uppföras samt för att säkerställa att avfallsfordon ska kunna serva alla bostäder om det blir aktuellt att stycka till fler fastigheter.



Blå linje visar var egenskapsområdet för gemensamhetsanläggning gäller.

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.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Karlslund 1:11 är en kommunalägd fastighet. Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal inför kommande försäljning av del av Karlslund 1:11 med privat exploatör som innebär att exploatören ska förhandla med kommunen om att förvärva de byggrätter som tillskapas inom fastigheten.

En mindre del av fastigheten Karaby 2:154, nedan redovisat i grönt, planläggs som kvartersmark för bostäder för att möjliggöra för framtida förvärv av marken till fastigheten Karaby 2:298. Marken är idag upplåten med nyttjanderättsavtal och används som en del av tomten.

Den del av detaljplanen som föreslås utgöra allmän plats (del av Karlslund 1:11 och del av Karaby 2:154) ägs redan av kommunen varför inget ytterligare behov av mark- eller utrymmesförvärv föreligger.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

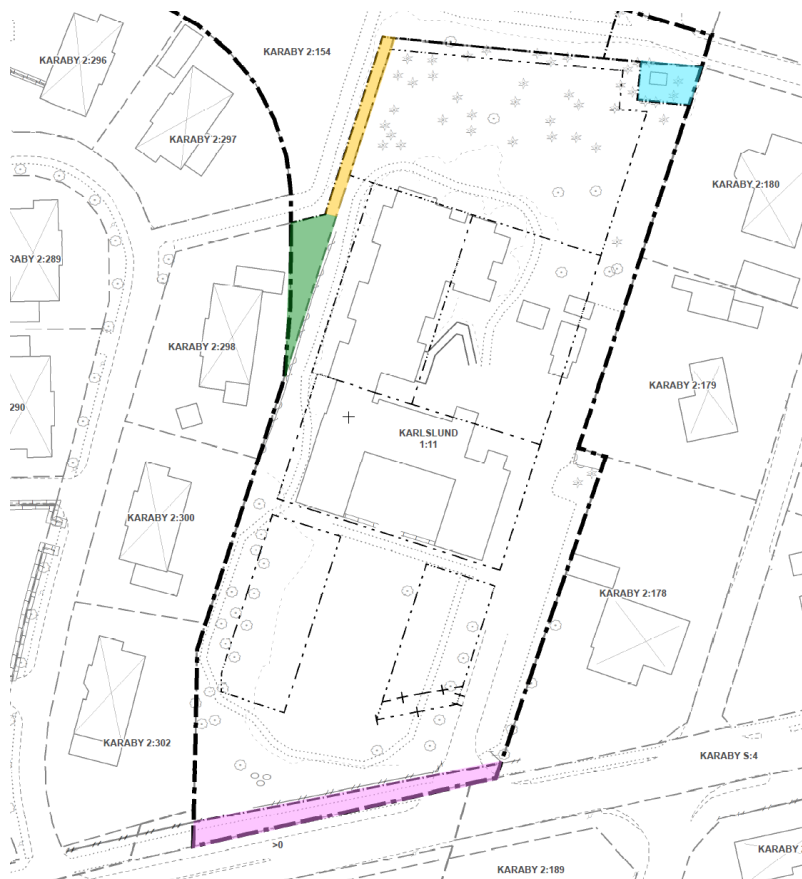
Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.

Den del av Karlslund 1:11 som utgör kvartersmark ska avstyckas till att utgöra en självständig fastighet för bostadsändamål. Resterande del av Karlslund 1:11 som utgör allmän platsmark ska överföras till intilliggande kommunalägd gatu- och parkmarksfastighet.

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

Fastighetsregleringen initieras och bekostas av Kävlinge kommun.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Karlslund 1:11	Idag planlagd för Allmänt ändamål, föreslås ändras till Bostadsändamål	Kvartersmark avstyckas till ny bostadsfastighet	7830 m ²
Karlslund 1:11	Idag planlagd för Allmänt ändamål, föreslås ändras till GCVÄG	Allmän plats överförs till intilliggande kommunal fastighet	190 m ² Rosa i kartan nedan
Karlslund 1:11	Idag planlagd för Allmänt ändamål, föreslås ändras till Transformatorstation	Kvartersmark avstyckas till ny fastighet för transformator	72 m ² Blå i kartan nedan
Karaby 2:154	Idag planlagd för Park, föreslås ändras till bostadsändamål	Allmän plats, Park överförs till intilliggande fastighet Karaby 2:298	115 m ² Grön i kartan nedan
Karaby 2:154	Idag planlagd som Park, föreslås ändras till bostadsändamål	Allmän plats, Park överförs till ny bostadsfastighet	68 m ² Gul i kartan nedan



I kartan visas hur olika fastigheter påverkas av föreslagen användning i detaljplanen. Beskrivningen för respektive färg redogörs i tabellen ovan.

Rättigheter

Inom fastigheten Karlslund 1:11 finns ett servitut, 12-IM3-75/12454.1.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Inom område för allmän plats Park, behöver ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas för att ta om hand om det dagvatten som uppstår inom kvartersmark. Inom parkmarken finns en elledning. Bedömningen är att den går att freda vid anläggandet av fördröjningsytan men det utesluts inte att det kan bli aktuellt med en flytt av ledningen.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planförslaget innebär att nya bostäder kopplas på befintligt kommunalt VA-nät.

Brandpostnätet inom området behöver kompletteras då det är långt till närmaste brandpost.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Utbyggnad, iordningsställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Ansvarar för utbyggnad av ytterligare brandpost i anslutning till området.

Exploatör

- Bekostar framtagande av detaljplan, med tillhörande utredningar.
- Bekostar eventuellt vidare behov fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Alla åtgärder för genomförandet av byggnation av bostäder inom (nuvarande) fastighet Karlslund 1:11 samt eventuell flytt av ledningar.
- Står för anslutning till Skogsvägen i norr.
- Bekostar utbyggnad av ytterligare brandpost i anslutning till området.

Parternas ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen ska regleras i ett markanvisningsavtal, se nedan.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Inlösen

Ingen mark föreslås behöva inlösas på grund av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns idag inga kända gemensamhetsläggningar inom området. Inför antagandet av detaljplanen har ett egenskapsområde för markreservat för gemensamhetsanläggning tillförts detaljplanen. Ett markreservat innebär att ytan är reserverad för att möjliggöra bildandet av servitut eller gemensamhetsanläggning. Syftet är att säkerställa att området ska kunna användas för tillfart till området samt att gemensamma parkeringar och andra gemensamma utrymmen som till exempel miljöhus ska kunna uppföras samt för att säkerställa att avfallsfordon ska kunna serva alla bostäder om det blir aktuellt att stycka till fler fastigheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markanvisningsavtal

I samband med detaljplanen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan Kävlings kommun och exploatören. Syftet med avtalet är att styra upp processen för genomförandet av detaljplanen. Avtalet behandlar huvudsakligen följande frågor:

- Kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.
- Marköverlåtelse.

- Fastighetsbildningsåtgärder.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2025. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

KULTURVÄRDEN

Rivningsförbud

Detaljplanen reglerar bestämmelse om rivningsförbud för egenskapsområdet för del äldre delen av Tallgården. 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 mån 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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Under kommande rubriker redovisas de planeringsförutsättningar som är specifika för denna detaljplan och de konsekvenser som planförslaget bidrar till.

KOMMUNALA

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, ÖP 2040, beskriver att det i Dösjebro finns stor potential att omsorgsfullt förtäta på lucktomter och fastigheter som inte längre nyttjas eller som kan omvandlas. Tallgården ges som exempel. Vid förtätning ska vikt läggas på arkitektoniska kvaliteter samt att nytillskott ska harmonisera med sin omgivning och kulturmiljö, såväl i form som i skala. Förtätning i Dösjebro ska inte ske på bekostnad av ortens gröna karaktär, och befintliga grönstråk och rekreationsytor ska bevaras. Översiktsplanen anger även att det finns behov av att stärka trafikrummen vilket ska tas i beaktning vid nya projekt. En utveckling av platsen är i linje med översiktsplanen.

Detaljplan

Aktuellt planområde är planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av *Byggnadsplan för Dösjebro stationssamhälle* (12-VÄK-467), illustrerat med rosa skraffering och av *Detaljplan för Karaby 2:190, 2:191 samt del av Karaby 2:154* (1261-P03-182), illustrerat med grön skraffering. Karabyvägen är inom planområdet inte planlagd. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

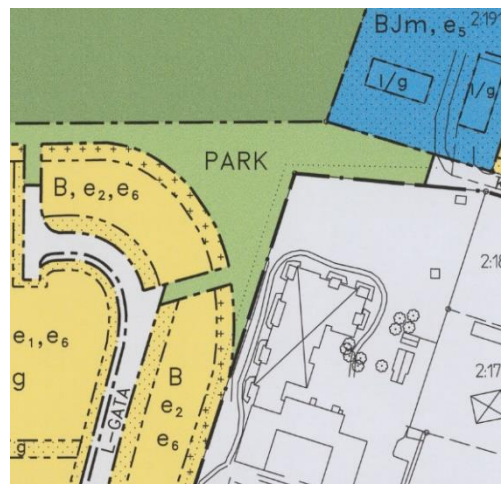
Gällande detaljplan 12-VÄK-467 reglerar A, område för allmänt ändamål för större delen hela fastigheten. En mindre remsa av fastighetens östra del är planlagd för bostadsändamål. Område för allmänt ändamål utgör i stadsplan beteckningen för kvartersmark som är avsedd att användas för allmänna byggnader. Med allmän byggnad menas enligt praxis en byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Gällande detaljplaner för området. 12-VÄK-467 illustreras med rosa skraffering och 1261-P03-182 illustreras med grön skraffering.



Utdrag från gällande plan 12-VÄK-467



Utdrag från gällande plan 1261-P03-182

Gällande detaljplan 1261-P03-182 reglerar park och natur för de nordvästra delarna av planområdet. För delar av planen som berör Skogsvägen i norr reglerar planen Körtyta. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Grundkarta

Nya inmätningar har gjorts av gränspunkterna i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplanen. Inmätningarna gjordes 2023-09-05 och har kompletterats under hösten 2024.

Undersökning

Vid den undersökning som utförts har följande ställningstaganden gjorts: Genomförande av planförslaget påverkar inte markanvändningsmål. Genomförande av planförslaget innebär ingen negativ påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med naturresurser.

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:

Kulturvärden

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse negativt. Kopplat till de kulturvärden som finns utpekade i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, bedöms dessa värden kunna bevaras tillsammans med detaljplanens intentioner.

Naturvärden

Ett genomförande enligt detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse för naturvård. Enligt till planen tillhörande naturvärdesinventering bedöms inte heller de tallar som finns i området ha något uppenbart värde för den biologiska mångfalden i Sverige, men kan ha ett visst värde för mångfalden och den ekologiska grönstrukturen i ett landskap som i övrigt har lågt eller inget naturvärde. Planområdet ligger i utkanten av det grön- och blåstråk som finns i anslutning till Saxån vilket gör att området inte har någon avgörande roll för grönstrukturens spridningsförmåga.

Sociala värden

Ett genomförande i enlighet med detaljplanen bedöms inte påverka några sociala värden.

Materiella värden

Befintligt ledningsnät för spill-, ren- och dagvatten bedöms endast påverkas marginellt av ett plangenomförande. Tillkommande bebyggelse planeras att kopplas till befintligt nät. Befintliga vägar, samt gång- och cykelbanor kommer finnas kvar och bedöms inte påverkas. Försiktighetsprincipen bör beaktas vid anläggning och användning av området för att inte grundvattenförekomsten ska påverkas.

Risker för människors hälsa eller för miljön

utbyggnaden av planområdet bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på människors hälsa. I detaljplanen regleras med bestämmelser att risken för människor i förhållande till transportled för farligt gods minimeras. Fler bostäder i området kommer generera mer trafikrörelser och buller. Tillskottet av de nya bostäderna bedöms dock som mycket marginellt i förhållande till befintlig trafiksituation i området.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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.

RIKSINTRESSEN

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård *N49 Saxån-Braån*. Vattendragen är lek- och uppväxtområden för havsöring, och det finns dessutom grönling och sandkrypare. Saxåns havöringsstam bedöms ha stort skyddsvärde med få motsvarigheter i länet. Två sårbara fiskarter förekommer i Saxån – grönlingen och sandkryparen, de båda finns i få andra vattendrag i Sverige. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Kulturmiljövård

I anslutning till planområdet finns även riksintresse för kulturmiljövård *Norrvidinge – Södervidinge (M32)*. Värdena i riksintresset finns i det flacka och lätt kuperade odlingslandskapet med karaktär av dalgångsbygd kring Saxån samt de talrika fornlämningsmiljöerna, gårds- och bymiljöer samt kyrkbyar. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Luft

MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävdioxid, 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 Löddeköpinge, som ligger nära E6an, ligger långt under miljökvalitetsnormen.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär, bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vatten

Recipienten för planområde är Saxån. Gällande statusklassning är att ån har måttlig ekologisk status. Övergödning är den primära påverkande faktorn, försämrad av rätning och rensning som även har påverkat morfologi och hydrologi. Dessutom överskrider ån gränsvärden för särskilda förorenade ämnen, specifikt nitrat. Saxån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Miljökvalitetsnormer har satts till god ekologisk status till år 2033 och god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Vattenförekomsten bedöms påverkas betydligt av punktutsläpp från förorenade områden och diffusa källor som urban markanvändning. Jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Förändring av hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd sker på grund av omkringliggande jordbruk.

Kävlinge kommun har inte utarbetat några riktlinjer för föroreningar i dagvatten. Vid bedömning av föroreningshalterna har därför Riktvärdesgruppens riktvärden från 2009 använts som jämförelsegrund. Enligt de beräkningar som har gjorts i till planen hörande dagvattenutredning (Afy, 2023) är det med anläggande av fördröjningsmagasin möjligt att uppnå rening och mängder som underskrider riktvärdena för direktutsläpp i recipienten och

även understiger eller är likvärdiga med de befintliga nivåerna. Sammantaget bedöms lösningarna vara positiva och bidra till att MKN för området utvecklas i rätt riktning.

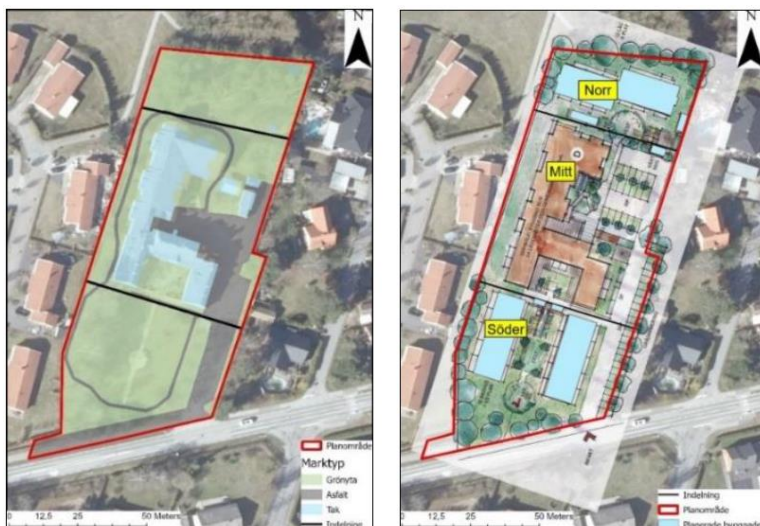
Inom planområdet finns det två grundvattenförekomster, *SE619107-132376* och *SV Skånes kalkstenar*. För de båda grundvattenförekomsterna är gällande statusklassning god kemisk och god kvantitativ status. Planförslaget genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖ

Dagvatten

Idag är Karlslund 1:11 ansluten till kommunens dagvattennät med servis i fastighetens östra del. Inför upprättandet av detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Afry, 2023). I utredningen föreslås dagvattenlösningar för att säkerställa behovet av både fördröjning och rening.

I utredningen har kvarteretsmarken inom planområdet delats in i tre delområden. Den reducerade arean beräknas i utredningen öka från 3090 m² till 4276 m² efter exploatering. Detta beror främst på planerad byggnation i områdets södra och norra del. Inför granskningen har planförslaget arbetats om men den reducerande arean bedöms fortsatt motsvara den i utredningen.



Markanvändning för befintligt och planerat området utifrån illustrationsskiss.

Utgångspunkten i utredningen är att begränsa utloppsflödet från området till ett flöde motsvarande flödet vid ett 2-årsregn i dagsläget från området, med hänsyn till befintliga ledningars kapacitet. För att ta hand om ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 krävs en fördröjningsvolym på ca 50 m³. Dagvattenmagasin föreslås anläggas inom användningen PARK i den nordvästra delen av planområdet. Att lösningen anläggs säkerställs genom en egenskapsbestämmelse för allmän plats. Till planen hörande dagvattenutredning presenterar två olika lösningar – damm med vattenspegel eller tunnelmagasin under mark.

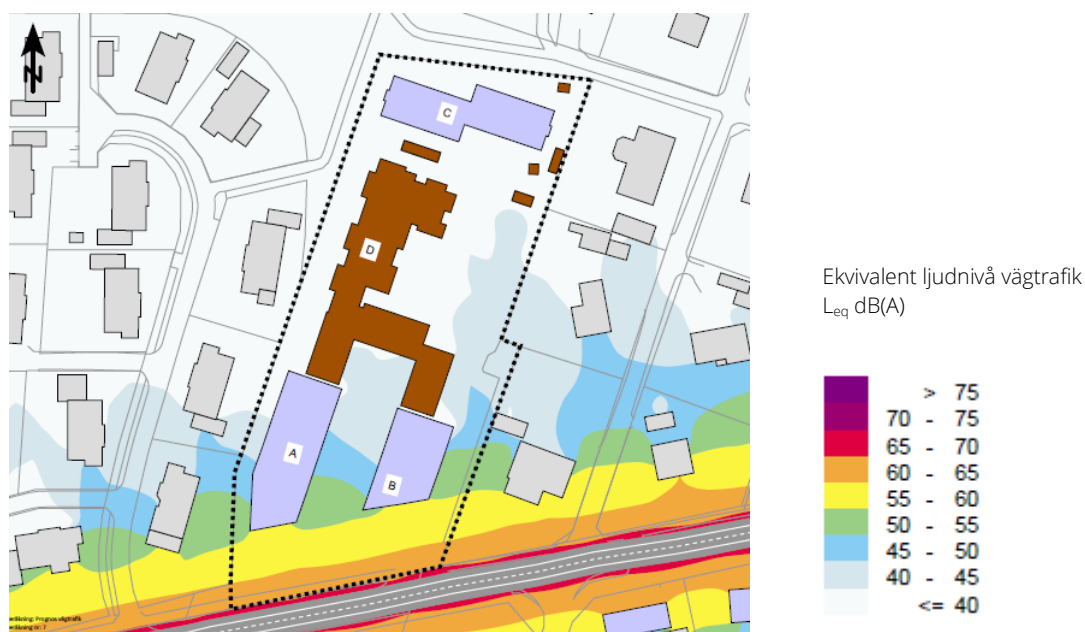
HÄLSA OCH SÄKERHET

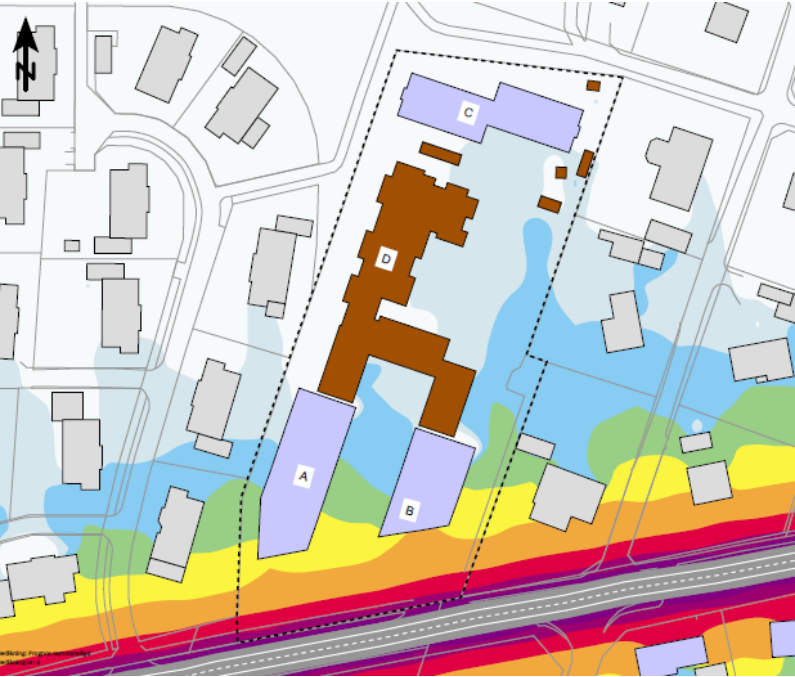
Omgivningsbuller

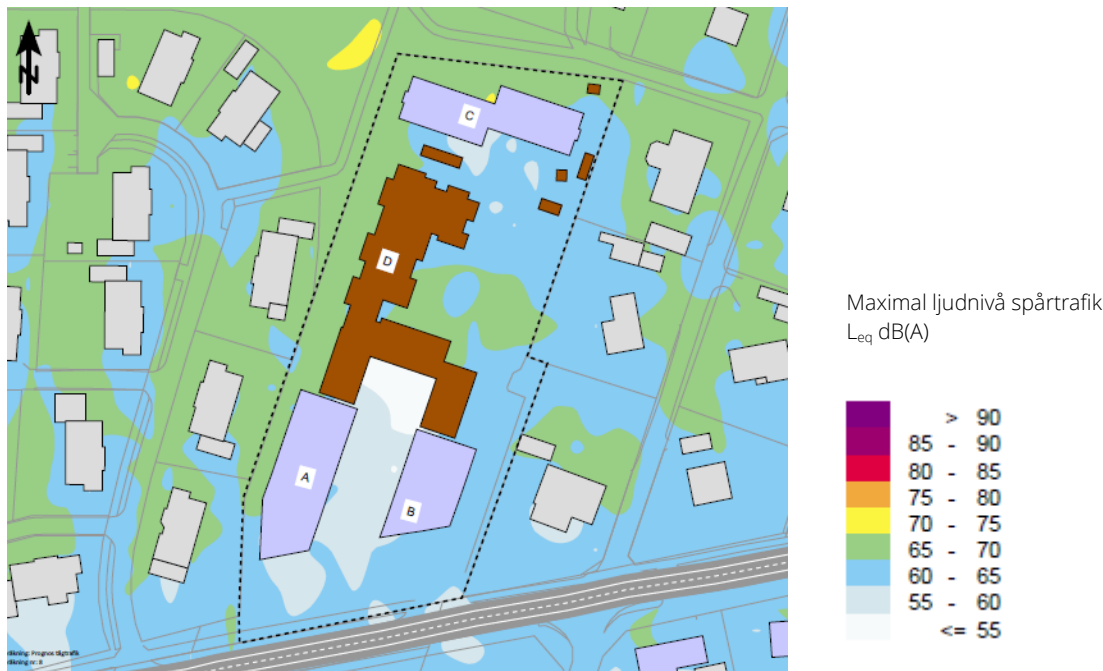
Planområdet utsätts framförallt för buller från vägtrafik på Karabyvägen. Den norra delen av planområdet får låga ljudnivåer från vägtrafik, men utsätts för buller från spårtrafik på Västkustbanan ca 350 meter norr om planområdet.

Under planarbetet har preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet tagits fram. Enligt planen tillhörande trafikbullerutredning kan grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå hållas vid samtliga fasader (Ramboll, 2024-09-05). Det innebär att bostäder inom planområdet kan planeras utan krav på anpassning av planlösning på grund av trafikbuller.

Ljudnivå vid uteplats beror på hur byggnader utformas och var uteplatser placeras. För radhusen närmast Karabyvägen finns det risk att yta saknas för en uteplats i anslutning till bygganden, med ljudnivåer under riktvärden. Om uteplatser anordnas enskilt för varje hus kan t.ex. anordnande av ett plank för bostaden närmast Karabyvägen, innebära att riktvärdet för uteplats innehålls. Ett alternativ kan vara att anordna gemensam uteplats. Nedan visas kartor över bullernivåerna från väg- och spårtrafik.







Olyckor

I anslutning till planområdet i söder går Karabyvägen/ väg 104 vilken är rekommenderad transportled för farlig gods. Med farligt gods avses varor som har sådana egenskaper att de kan vara skadliga för människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport. För väg 104 är drivmedel identifierat som det vanligaste förekommande transporterna av farligt gods.

Kvartersmarken för bostäder ligger ca 10 meter från väggkant. I anslutning till planområdet finns inga verksamheter som bedöms som en förhöjd risk för fastigheten, utan de verksamheter som finns i närområdet eller tar emot farligt gods som transporteras på väg 104 utgörs endast i dagsläget av drivmedelsstationer.

Väg 104 går genom hela Dösjebro och har för stora delar av sträckan hastighetsbegränsningen 40 km/h. Förbi planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h på grund av skolan som ligger på andra sidan vägen.

Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta har en trafikmätning gjorts för sträckan år 2021. I tabellen nedan visas mätningen från 2021 tillsammans med en uppräknig för år 2040.

Parameter	Mätning 2021	Prognos 2024
ÅDT Fordon	2210	2885
ÅDT Lastbil	140	194
ÅDT Axelpar	2470	3245

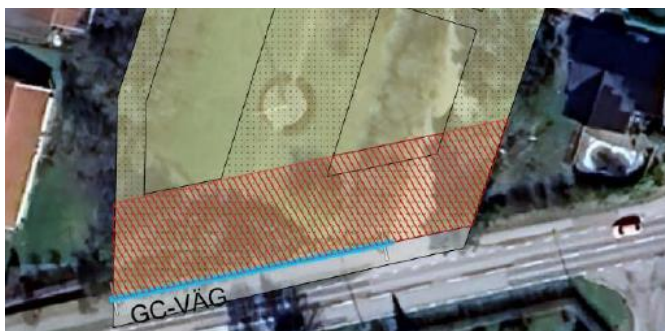
I samband med upprättandet av detaljplanen har en riskutredning tagits fram för att bedöma riskbilden förknippad med planerad markanvändning inom planområdet. Utredningen har anpassats till de ändringar som gjorts inför granskningen av detaljplanen (Briab, 2024-11-13).

Risken analysen visar att individrisken för fastigheten når en nivå som kan accepteras för bostäder 15 meter från vägbanans kant. Inga bostäder planeras inom detta område. Närheten till vägen innebär dock att säkerhetshöjande åtgärder behöver övervägas för att skydda mot

konsekvenser av olyckor med brandfarliga vätskor. Enligt utredningen innebär att åtgärder behöver övervägas inte att de är obligatoriska baserat på den aktuella risknivån, då denna förväntas vara tillfredställande låg inom området. Men för att förbättra säkerheten inom fastigheten rekommenderas därför att en låg mur uppförs mot väg 104, blå linje i illustrationen.

Muren bör vara obrännbart material och ha en minsta höjd på 0,3 meter.

Muren ska sträcka sig längs med ny fastighetsgräns fram till infarten. Skyddet regleras i detaljplanen med bestämmelsen *mur av obrännbart material med minsta höjd på 0,3 meter och med en högst höjd på 0,6 meter ovan marknivå ska finnas i användningsgräns mot Karabyvägen. Uppehåll i mur för utfart får finnas.*



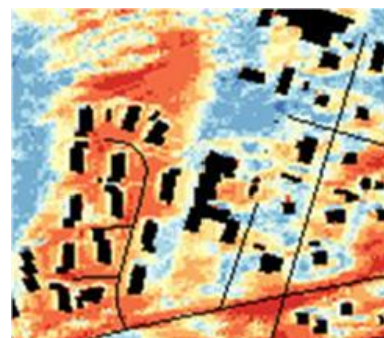
Muren illustrerad med blå linje och rött område visar område där specifika brandtekniska krav finns.

Vidare rekommenderas också att byggnader som ligger inom 15 meters avstånd från murens kant mot vägen bör uppföras med brandskydd mot väg 104, se rödskräddad yta i illustrationen. Inför antagandet av detaljplanen har bestämmelsen förtydligats efter överenskommelse med Räddningstjänsten och riskkonsulten. Krav på brandskydd gäller för samtliga ytterväggar. Bestämmelsen omfattas ej yttertaket då takfoten ska utformas med rätt brandklass för att förhindra att brand kan spridas och leta sig upp på vinden. Med brandskyddad yttervägg avses ett utförande i minst brandteknisk klass EI 30. Kravet gäller för takfot, ytterväggar, dörrar, fönster etc. Fönster får vara öppningsbara och dörrar behöver ej förses med dörrstängare. Skyddet regleras i detaljplanen med bestämmelsen m₁.

Värme

I Dösjebro finns det relativ god närhet till området med vegetation vilket också är de områden som genererar svalka vid varma dagar och värmeböljor. Kommunens värmekartering visar mindre varma ytor inom fastigheten Karlslund 1:11. Detta beror i stort på att det finns hög andel vegetation som skapar skugga inom fastigheten. Parkytan nordväst om Karlslund visas röd, vilket indikerar på att platsen upplevs som varm vid högre temperaturer.

Rätt placering av träd med stor krontäckningsgrad som skuggar fasader bidrar till lägre inomhustemperaturer och behagligare utomhusmiljöer under varma dagar.



Utdrag från kommunens värmekartering där ytor som upplevs som varma visas i rött och ytor som upplevs som mindre varma visas i blått.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

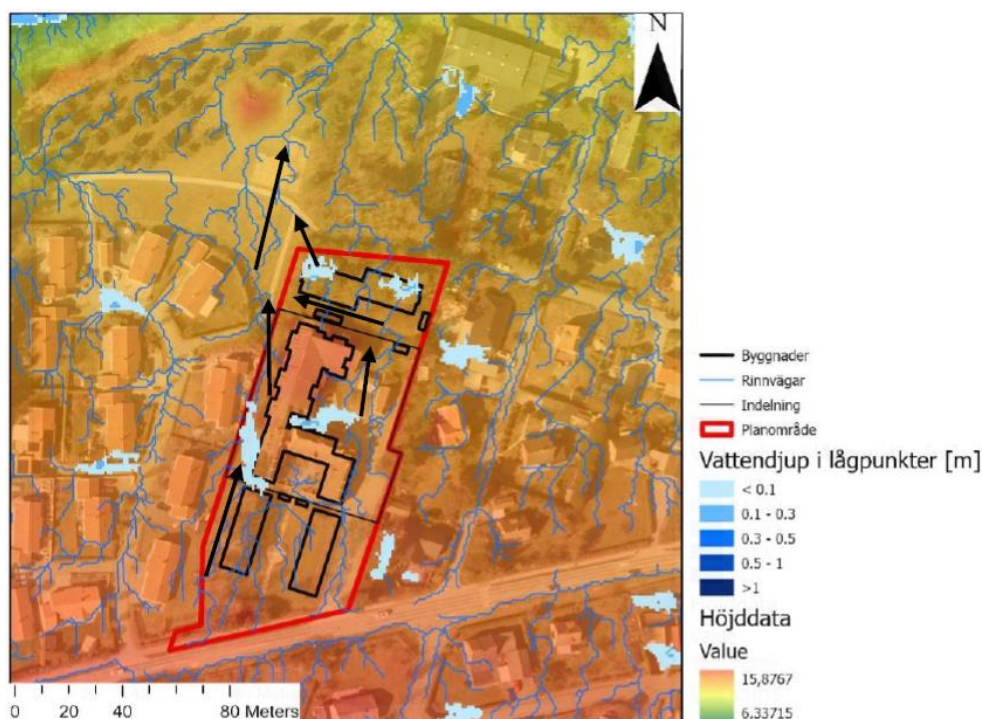
Enligt SGU består jorden till största del av isälvsediment sand, vilket indikerar att det är hög infiltration inom området.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Skyfall

I samband med upprättandet av detaljplanen har en VA-utredning tagits fram (Afry, 2023). Analysen för skyfall upprättad i Scalgo live med en inställning på 71 mm regn, vilket motsvarar ett 100-årsregn med en varaktighet på en timme och klimatfaktor 1,3.

Inom planområdet finns det idag några mindre lågpunkter. Två av lågpunkterna finns intill befintliga byggnader och ytterligare två i den norra delen av fastigheten. Djupet är mellan 0-0,1 meter för tre av lågpunkterna. För lågpunkten öster om befintlig byggnad uppgår djupet till 0,3 meter.



Utdrag från analys på rinnvägar och lågpunkter inom planområdet.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

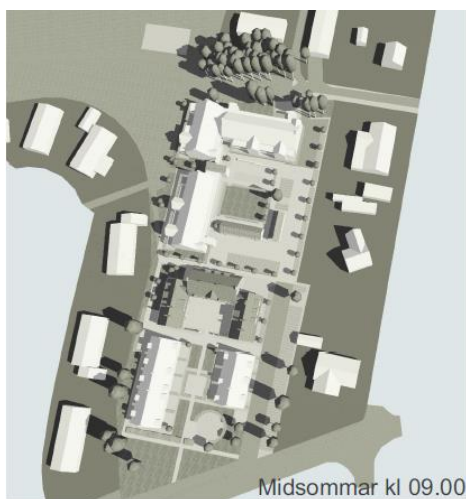
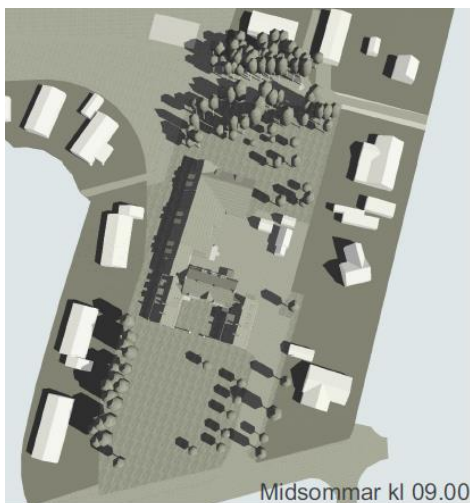
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Utanför planområdet i väst finns en känd fornlämning som består av en boplat. Området är idag bebyggt med bostadsbebyggelse.

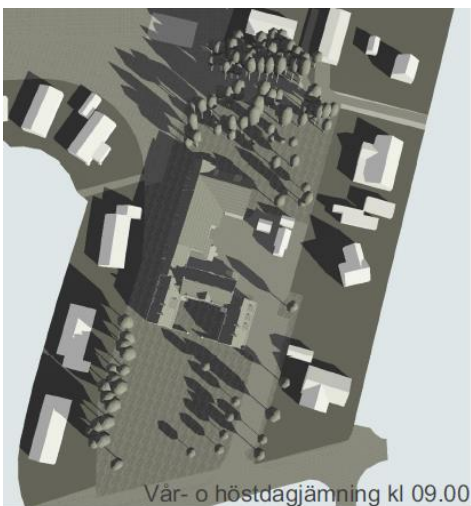
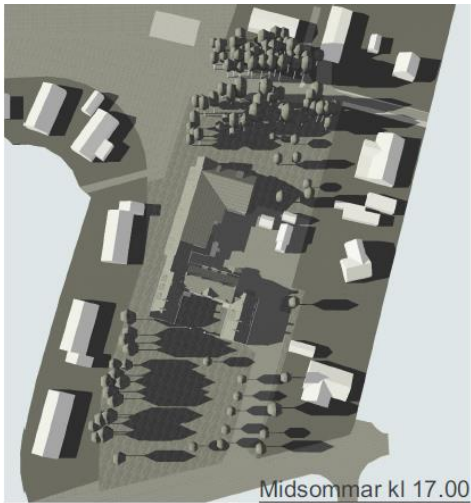
Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

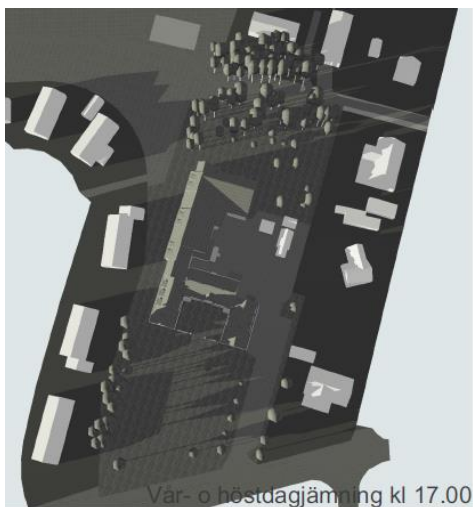
FYSISK MILJÖ

Idag finns två byggnader inom fastigheten vilka fram tills nyligen använts som äldreboende. Tallgården byggdes 1926 och har idag ljusstudsade fasader och ett högre tak i lertegel. Byggnaden anses bevarandevärd och planen säkerställer att den inte får rivas. Huvudbyggnaden tillsammans med två annex skapar en mindre gårdsbildning. Mot Karabyvägen fortsätter idag trädgården som skapar en markant entré till fastigheten. Entrén anses vara en stor tillgång för platsen och släppet mellan husen betraktas som viktigt att bevara. Norr om den äldre delen av Tallgården byggdes under 1990-talet en tillbyggnad. Den nya delen är i ljus puts med mindre fönster och tegelpannor.

Planförslaget har anpassats för att mildra påverkan på befintlig bostadsbebyggelse avseende skuggpåverkan. Inför granskningen av detaljplanen har en skuggstudie tagits fram för att visa på påverkan på omkringliggande bebyggelse vid olika årstider och tidpunkter. I bilderna nedan visar vänstra spalten hur befintlig bebyggelse skuggar idag och i den högra visas hur ny bebyggelse kan komma att skugga i framtiden. Skuggstudien visar att skuggförhållandena för omkringliggande bebyggelse generellt gynnas under sommartid när befintlig byggnad från 90-talet ersätts med en smalare byggnad. Under vår och höst ligger solen lägre och är inte uppe på himlen lika länge. Skuggstudien visar att påverkan på omkringliggande fastigheter är mycket liten med det nya förslaget.







NATUR

Norr om Dösjebro ringlar Saxån och Välabäcken där Saxåns dalgångar erbjuder vackra vyer över betesmarkerna och iordningställda rekreationsområden. Väster om orten breder ett större skogsparti ut sig med ett välutvecklat stigsystem. Norr om grusgången i planens norra del finns en torräng av klass 2 dvs näst högsta naturvärde och resterande parkmarksyta har en hög potential för att med rätt insatser nå samma värde eller högre. I norra delen av fastigheten Karlslund 1:11 finns ett glest tallbestånd med inslag av gran och olika lövträd, med en undervegetation av buskar och sly. Beståndet har över tid lämnats för fri utveckling. Området som planläggs som park består idag av gräsmatta.

Naturvärdesinventering

I samband med framtagandet av detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts av Tyréns (2023). Trädarter som förekommer inom området är bland annat tall, gran, parklind, körsbär, hassel, bok (mindre), sly av asp, brakved, lönn, ek, rönn, körsbär, ask och vårtbjörk. I buskvegetationen finns rundhagtorn, japansk rönn, kaprifol, måbär, ros, hallon och vildvin. I markvegetationen växer bland annat sommarfibbla, liljekonvalj och hundäxing. Ett risgärde finns också i anslutning till den fastighetens norra gräns. Tallarna uppskattas vara runt 30-40 år.

Området har en heterogen struktur och artsammansättning. Enligt naturvärdesinventeringen har det inget uppenbart värde för den biologiska mångfalden i Sverige, men kan ha ett visst värde för mångfalden och den ekologiska grönstrukturen i ett landskap som i övrigt har lågt eller inget naturvärde.

Området bedöms ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde, visst biotopvärde och obetydligt artvärde. Funnen naturvärdsart är ask.

Planförslaget tillåter byggnation på den yta där tallarna finns idag. Om möjlig bör tallar bevaras. För att bevara och utveckla förutsättningarna för den biologiska mångfalden kan inhemska och lokalt förekommande arter av träd och buskar planteras. För att gynna mångfalden av till exempel fåglar och insekter är det fördelaktigt med bärande arter så som apel, körsbär, rönn och hagtorn. På så vis skulle planområdet fortsatt kunna bidra till att stärka mångfalden av arter och till att den gröna infrastrukturen i området stärks.

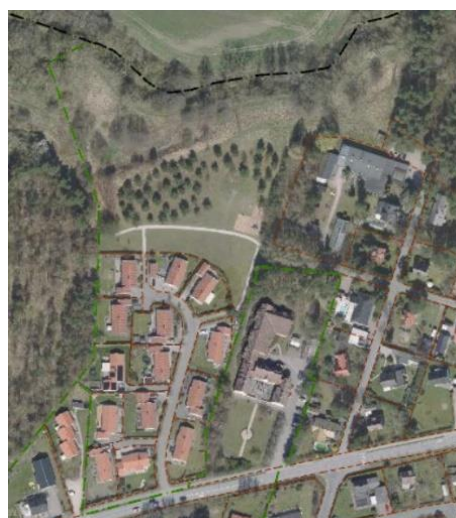
Grönområde

Dösjebro ligger inom det gröna utvecklingsområdet Järvallen-Dösjebro och längs det blågröna utvecklingsområdet längs Saxån. Det omgivande landskapet är idag mycket fragmenterat varför alla befintliga spridningsvägar och gröna länkar är viktiga att bevara och förstärka. I den norra delen av planområdet och i anslutning norröver finns ett grönområde med lekplats, torräng och träd som längre norrut kopplar an till Saxån. Längs Saxån och västerut finns sammanhängande grönstruktur för rekreation och lek. Potential finns att utveckla torrängen.

Nedan visas planområdets koppling till grönstråket längs Saxån. Planområdets placering i periferin av den gröna infrastrukturen norröver gör att området i sig



Tallarna i den norra delen av Karlslund 1:11



Ortofoto över området. I norr syns Saxån.

inte bör ha någon sammanlänkande funktion. I relation till omgivande grönstruktur är beståndet inom planområdet relativt litet.

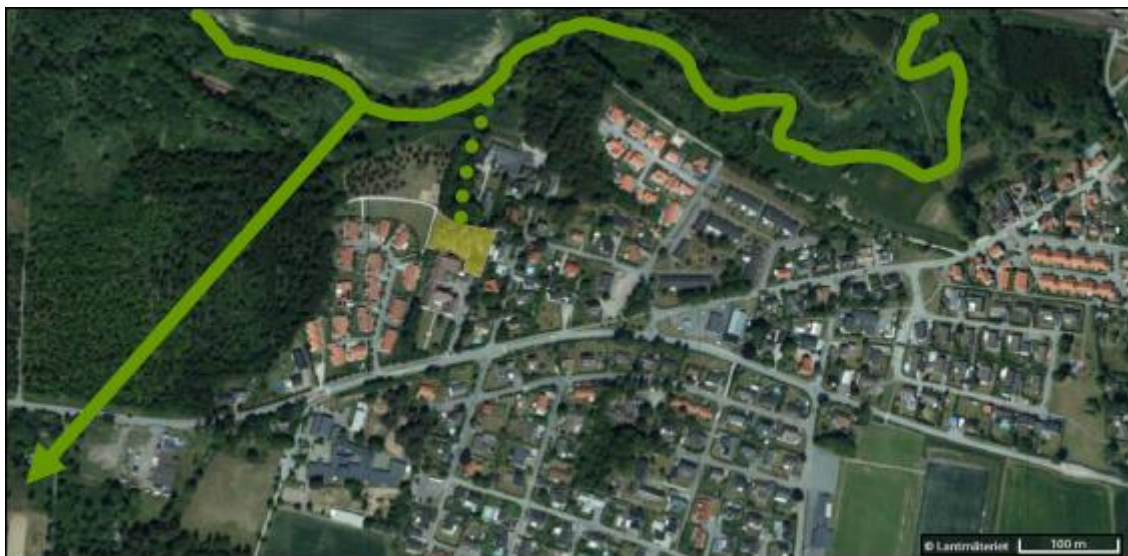


Illustration över områdets koppling till den gröna infrastrukturen i närområdet.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för vatten och avlopp. Byggnation enligt planförslaget kan anslutas mot serviser för spill- och dricksvatten vid Karabyvägen i söder respektive vid Skogsvägen i norr.

Värme, el och energi

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna nyttja befintlig närliggande teknisk infrastruktur för anslutning till el, energi och värme. Inom fastigheten Karlslund 1:11 finns idag en transformatorstation vilken i detaljplanen regleras med E₁ – Transformatorstation. I anslutning till användningsområdet är marken prickad för att skapa bebyggelsefritt avstånd om 5 meter från stationen.

Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, ska brännbara byggnadsdelar eller upplag ha ett avstånd på minst 5 meter till en nätstation. Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. Magnetfältet är som starkast närmast elanläggningen och styrkan avtar snabbt med ökande avstånd. Enligt studier som har gjorts av Strålsäkerhetsmyndigheten på andra platser i landet är strålningen mycket begränsad endast några decimeter från väggen på stationen. På några meters avstånd är exponeringen nere på de magnetfältsnivåer som vanligtvis förekommer inne i bostäder. Kommunen gör därför bedömningen att det avstånd på 5 meter som detaljplanen redan säkerställer från befintlig station är tillräckligt utifrån brand och elektromagnetiska fält. Planbeskrivningen har inför antagande kompletterats med bedömningen.

Tele och internet

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna försörjas med tele och internet från befintliga ledningsnät i området.

Avfall

Sysav sköter sophantering och återvinning i Kävlinge kommun. Tillsammans med Sysav och andra ägarkommuner har Kävlinge kommun tagit fram *Gemensam kretsloppsplan – från avfall till resurs* (2021) för att förtydliga att kommunerna tillsammans ska arbeta för att förändra synen på avfall. För att kunna förebygga, återbruka och sortera bättre behöver det finnas goda möjligheter till det i vår omgivning. Kretsloppsplanen verkar för en hållbar avfallshantering för att säkerställa god service till invånare och för att förebygga arbetsmiljöproblem för de som hämtar avfallet. En hållbar avfallshantering kan till exempel vara att ha nära till sitt avfallsutrymme, att det finns möjlighet att lämna saker så att någon annan kan använda dem och att det finns gott om plats för att sortera sitt avfall.

Planförslaget möjliggör för hämtning av avfall ser via befintlig infart från Karabyvägen, antingen där avfallsfordonet får vända inne på fastigheten eller genom en ny anslutning till Skogsvägen i norr. I det senare alternativet innebär att en ny väganlutning behöver tillföras.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till området med gång och cykel anses vara god. Längs Karabyvägen i söder finns en separat gång- och cykelväg på vägens norra sida. I den norra delen av planområdet ansluter Skogsvägen vidare till en gångväg som leder vidare till grönområdet i norr och vidare ner mot Saxån. Boende och besökare till planområdet har goda gång- och cykelmöjligheter till resterande delar av Dösjebro.

Planförslaget planlägger GCVÄG längs Karabyvägen för att fastställa befintliga förhållanden och för att gång- och cykelbanan fortsatt ska kunna vara i kommunal ägo.

Kollektivtrafik

Från planområdet är den ca 900 meter till Dösjebro tågstation. Stationen trafikeras idag med persontrafik med hjälp med pågatågen.

Biltrafik och gatunät

Tillgången till planområdet med biltrafik är i nuläget god. Med bil nås befintlig bebyggelse från en infart från Karabyvägen i södra delen av planområdet. Bostäderna planeras även i framtiden att trafikförsörjas med befintlig infart från Karabyvägen. Idag har den befintliga infarten kommunal väghållning enligt nationella vägdatabasen (NVDB). Detta beror på att fastigheten ägs av kommunen. Det är inte aktuellt men kommunal väghållning när fastigheten i framtiden ägs enskilt.

I framtagande av planförslaget har en trafikstringsberäkning tagits fram (Ramboll, 2024-11-29). Trafikstringen är den totala mängden biltrafik som genereras till och från området. Här inkluderas och potentiella besökare, hantverkare och annan service. Beräkningarna har gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. När beräkningarna gjordes var antagandet att det skulle byggas 36 lägenheter och 8 radhus. Utredningen resulterar i en genererad vardagsdygnstrafik (ÅVDT) om 121 fordon per dygn. Detta resulterar i en uppskattning om max 12 fordon i timmen vid dygnets mest belastade tid. Antalet beräknade bostäder har sedan utredningen minskats något vilket betyder att alstringen blir ännu lägre. Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på det befintliga trafiknätet.

I samband med framtagandet av detaljplanen har även en kapacitetsberäkning tagits fram (Ramboll, 2024-11-29). Beräkningarna visar på att kapaciteten på Karabyvägen påverkas genom att trafiken marginellt ökar på eftermiddagen jämfört med förmiddagen. Kapaciteten är idag dock mycket god under båda perioderna och trafiken som tillkommer vid en utbyggnad av området är mycket liten och påverkar därmed endast kapaciteten lite.

Planförslaget möjliggör att avfallsfordon kör genom området med anslutning mot Skogsvägen i norr. Eon har i granskningsskedet påkallat att det behövs skyddsavstånd på tre meter mellan befintlig transformatorstation och körbanan. Detta för att skydda transformatorstationen mot påkörning och för att arbete i anslutning till den ska kunna göras säkert. Eon påtalar att pällare ska uppföras för att förhindra påkörning.

Parkering

För bedömning av parkeringsbehov av bostäder i Kävlinge kommun tillämpas riktlinjerna i *Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Kävlinge kommun* från 2023. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner. Aktuellt planområde bedöms vara beläget i zon C då Dösjebro har god tillgång till kollektivtrafik men saknar annan service till stor del.

För zon C gäller grundtal för bil- och cykelparkering enligt nedan.

GRUNDTAL FLERBOSTADSHUS P-platser per 1 000 kvm BTA				
BILPARKERING				
Zon	P-tal små lägenheter (<35 kvm)		P-tal lägenheter (>35kvm)	
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
C	6	+10 %	10	+10 %
CYKELPARKERING				
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
A-D	24	+20 %	21	+20 %

Grundtal för bil- och cykelparkering för lägenheter

BILPARKERING EN- OCH TVÅBOSTADSHUS P-platser per bostad (inklusive besökare)	
Zon B-D	2

Grundtal för bilparkering vid en- och tvåbostadshus, inklusive besökare

I kommunens parkeringsnorm finns möjlighet att göra mobilitetsåtgärder för att reducera antalet parkeringsplatser inom fastigheten. Inom området för bostäder planeras för samlokalisering av parkeringsplatser vilket gör att det finns möjlighet till reducereing av antalet parkeringsplatser.

Bedömningen är att det inom området finns möjlighet att tillskapa tillräckligt med parkeringsplatser. Slutgiltig bedömning görs i bygglovsprövningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Matilda Bolin

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Joacim Dahlberg

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed

Naturvårdsstrateg: Patrik Lund

Bygglovsarkitekt: Amra Caplja

VA-ingenjör: Madeleine Hjertstrand Persson