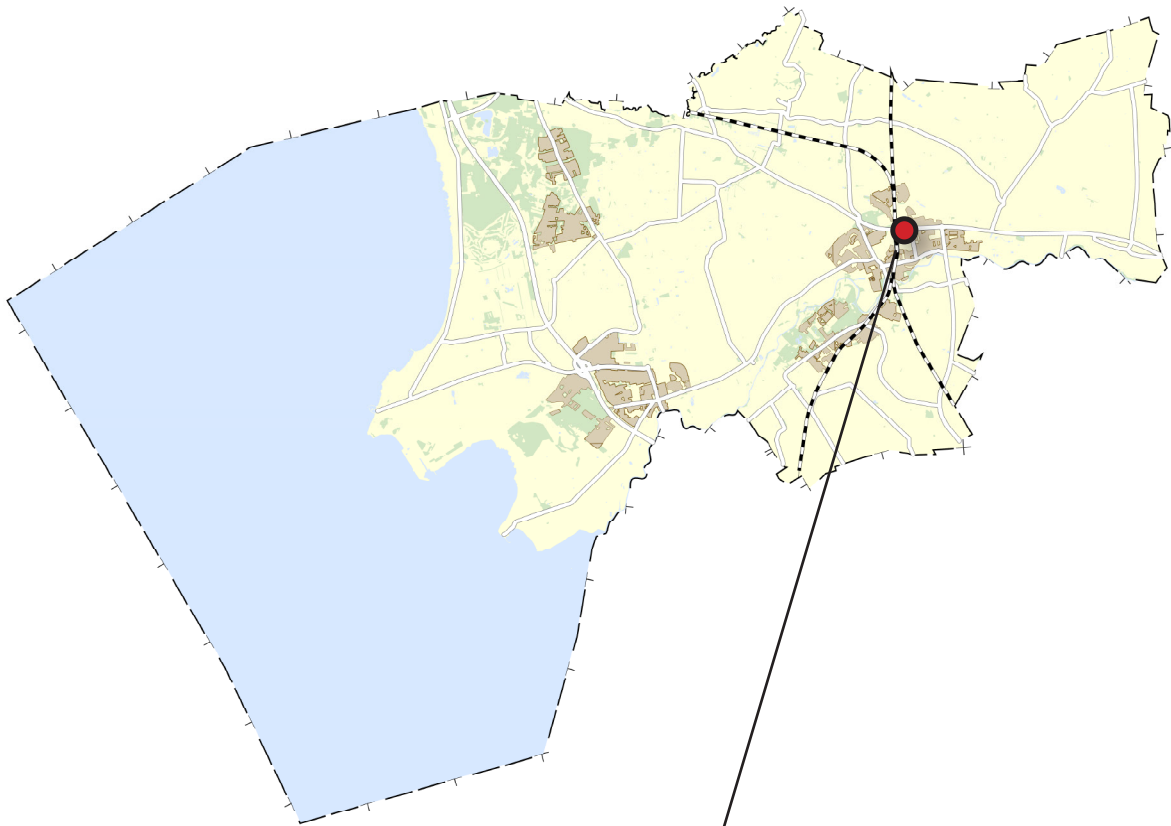


Detaljplan för del av Exporten 15 m fl i Kävlinge, Kävlinge kommun





Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun

Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Strategisk miljöbedömning	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Planens genomförande	19

Om detaljplaneprocessen

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

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

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

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, se illustration nedan.

Vad är en detaljplan?

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

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

Ansökan inkom: 2018- 02-13, kompletterad 2018-12-03

Start av plan: 2019-01-14

Samrådsbeslut: 2019-10-10

Granskningsbeslut: 2020-05-29

Godkännande planutskott: 2020-12-02

Antagande KS: 2020-12-16

/ 5

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan från 2010. Området redovisas i gällande översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder. Kvarteret är en del av Stationsstaden som är ett av kommunens största utbyggnadsområde för bostäder och blandad stadsbebyggelse.



Illustration över Stationsstaden. Aktuell planområde markerad med röd linje

Planprogram

Planområdet ingår i Planprogram för Kävlinge Östra centrum, 2008-05-19, som beskriver förutsättningar och huvuddrag i planeringen av Stationsstaden i sin helhet.

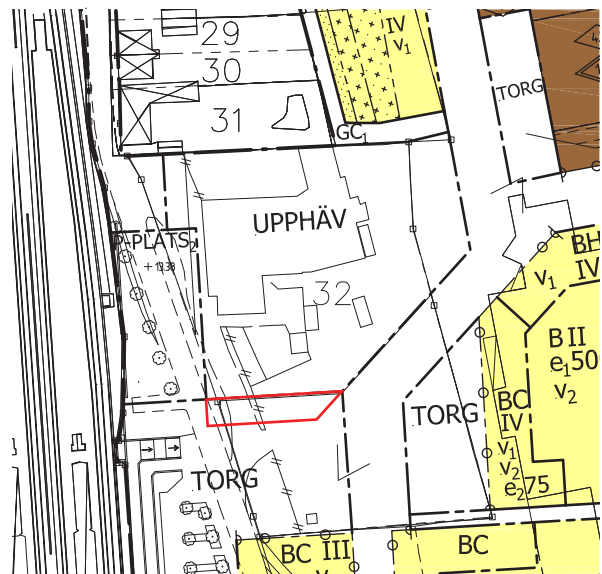
Kvalitetsprogram

Till planprogram och detaljplan för Stationsstaden hör ett kvalitetsprogram med riktlinjer för utformning av bebyggelse och de publika rummen (2011-05-23). Eftersom planområdet är en del av Stationsstaden tar även denna detaljplan hänsyn till kvalitetsprogrammets intentioner.

Gällande detaljplan

Stor del av planområdet omfattas inte av detaljplan. Tidigare detaljplan för industriändamål upphävdes i samband med att detaljplanen för Stationsstaden, Exporten 15 m fl (1261-P291), antogs.

En liten del av planområdets södra del omfattas idag av detaljplan för Exporten 15 m fl (1261-P291) som medger bostads- och centrumbebyggelse i Stationsstaden. Genomförandetiden löper till 2030-06-11. Detta planförslag kommer att ersätta detaljplanen inom en liten del som omfattas av bestämmelsen TORG. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.



planförslaget ersätter markerad del av detaljplan 1261-P291

Riksintressen

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

Planförslaget innebär att det blir möjligt att uppföra bostäder i 3-7 våningar med centrumverksamhet i delar av kvarteret. Föreslagna byggrätter har ett minsta avstånd på cirka 30 meter från närmaste spårmitt.

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

Dagvattenpolicy

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

Parkeringsstal

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i Kävlinge kommun tillämpas riktlinjer i *P-tal för bil och cykel i Kävlinge kommun* från 2014. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner med varierande behov. Aktuellt planområde är beläget i Zon A med ett parkeringsbehov för flerbostadshus på 7,5 (inklusive besöksparkering 1,2) bilplatser och 24 cykelplatser per 1000 kvm BTA. Rekommenderat maximalt gångavstånd för bilparkering - boende 400 m, arbete 600 m, besökande till bostäder 200 m, besökande till butiker 300 m, angöring 75 m. Mobilitetsåtgärder som bilpool, cykelförbättringsåtgärder m.m. kan föreslås i samband med bygglov och därmed minska parkeringsbehovet.

Planförslaget innehåller ca 9750 kvm BTA och ca 105 lägenheter vilket ger följande parkeringsbehov:

- 125 bilparkeringsplatser, inklusive ca 12 besöksparkeringar och 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade.
- 234 cykelparkeringsplatser

Cykelparkering och bilparkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas inom kvartersmark. Övrig bilparkering sker inom 200 meter från planområdet i tidigare planlagt parkeringsgarage längs Expeditions-gatan i den södra delen av Stationsstaden.

Planförslaget gör det möjligt att följa parkeringspolicyn.

Strategisk miljöbedömning

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvenser att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11 § MB och i 4 kap. 34 § PBL.

Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Undersökning

Genomförande av planförslaget innebär ingen påverkan på markanvändningsmål och ingen negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Sammantaget innebär förslaget att intentionen om utbyggnad av blandad stadsbebyggelse efterföljs. Ur buller- och riskhänsyn är planförslaget möjligt att genomföra. Förslaget innebär inte att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Områdets historia

Planområdet är en del i det som tidigare varit slakthusområde, Scanområdet, öster om järnvägen i Kävlinge och under årens lopp rymt flera industriverksamheter: hudsalteri, tillverkning av industrimaskiner (AB Lantbruks- och industrimaskiner), stålgljuteri samt galvanisering. Under senare år har lokalerna och fastigheten använts som lager.

Natur och mark

Mark och vegetation

Planområdet består idag av impedimentmark. Inom området finns varken buskar eller träd. Byggnation av stationstorg, gata och bebyggelsekvarter pågår i närområdet.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts för fastigheten av Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2014-09-23, i samband med utredningen hittades inga fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med framtida markarbeten ska dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet. Tidigare industribebyggelse har rivits för att ge plats för omvandling till bostads- och centrumbebyggelse i Stationsstaden.

Bebyggelseförslag

Detaljplanen innebär att det sista kvarteret i den nya stadsdelen Stationsstaden planläggs. Kvarteret är en viktig pusselbit i stadsdelen, genom sitt läge alldeles intill nedgången till stationen och som rumslig avslutning av torget mot norr. Förslaget rymmer i huvudsak bostäder. I bebyggelse som vetter mot torget och Paradisgatan, där många människor kommer att röra sig, får även centrumverksamheter, såsom butiker, café mm, inrymmas.

Kvarteret i förhållande till gestaltungsprinciper för Stationsstaden

Förslaget till bebyggelse har tagits fram med utgångspunkt i kvalitetsprogrammet för Stationsstaden och dess principer för utformning av bebyggelse. Planförslaget innehåller ett bebyggelsekvarter med kringbyggd gård, vilket överensstämmer med övrig bebyggelsestruktur i Stationsstaden. Byggnaderna placeras i gräns mot gata för att ge en tydlig och stadsmässig struktur med sammanhängande bebyggelse som definierar stadsdelens offentliga rum. Utmed områdets huvudstråk och vid torget placeras en högre, mer stadsmässig, bebyggelse och torget markeras extra med en byggnad som går upp i 6-7 våningar. Lokaler/butiker i bottenvåningen vid torget understödjer det liv som eftersträvas kring stationen. Detaljplanen har tagit höjd för att lokaler ska kunna inrymmas i bottenvåningarna vid torget och utmed

huvudgatan, med en planbestämmelse om 3,5 m i takhöjd. Entréer vetter mot omgivande gator för att ge dessa liv, och kommer att vara genomgående genom huset för att också ge bra kontakt med gården.

Detaljplanen innehåller en stor variation i höjd inom kvarterets olika delar vilket ger bra förutsättningar för en variation i utformning av de olika huskropparna och bryter ner kvarterets skala. I väster placeras lägre bebyggelse vilket ger goda solförhållanden till övriga kvarteret och till gården. Eventuella komplementbyggnader på gården, som är lägre och synliga från andra byggnader, planeras få gröna tak.

Stora delar av kvalitetsprogrammets innehåll rör detaljerade utformningsfrågor som inte hanteras av detaljplanen. Bland annat sägs att fasader, och framför allt bottenvåningar, ska utföras med kvalitet och omsorg i detaljarbeten och byggnader utformas som individuella huskroppar vilket innebär att kvarteret delas in i flera delar som skiljer sig åt gestaltsmässigt. Kvalitetsprogrammets intentioner kommer att ligga till grund även för det fortsatta arbetet och den mer detaljerade utformningen av byggnader och gård.

Utformning

Bebyggelsen kommer att uppföras som ett antal sammanhängande huskroppar med olika höjd som bidrar till variation och bryter ner kvarterets skala. Den östra delen av kvarteret, som vetter mot Paradisgatan, begränsas i höjd till 29 m byggnadshöjd (upp till takfoten) från nollplanet, vilket motsvarar ca 4 våningsplan. Tak på denna del av kvarteret ska utformas



Elevation - från vänster: bef bostadshus, kvarteret i detta planförslag, Stationstorget, framtida kommunhus. FOJAB

som sadeltak. Planbestämmelser som reglerar takutformning syftar till att ge kvarteret olika uttryck i sina olika delar vilket bidrar till variation och bryter ner kvarteret i skala. Den volym som bildas under sadeltaket ska kunna rymma bostäder (en femte våning) och därför finns också en planbestämmelse om att taket kan rymma takkupor och frontespiser till halva takets längd.

Den nordvästra delen av kvarteret, som delvis vetter mot järnvägen, begränsas till 26 m nockhöjd (mätt från nollplanet) och blir därmed lägre, ca 3 våningar. Byggnadskroppen hålls nere i höjd för att släppa in eftermiddags- och kvällssol till gård och balkonger i kvarterets inre.

Ovanför takets nock tillåts en takvåning. Takvåningen ska inte uppföras som en hel extra våning utan har begränsats till tre fjärdedelar



Stationstorget sett från väster. Detaljplanens bebyggelse till vänster i bilden.



Kvarteret sett från järnvägen i väster. Kvarterets lägre bebyggelse, tre våningar samt takvåning i förgrunden.

av takets yta. Takvåningen har begränsats i höjd till 4,3 m för att hisstorn, som kräver denna höjd för tillhörande teknik, ska kunna samordnas och gestaltningsmässigt smälta in i takvåningens volym utan att sticka upp ovanför.

I kvarterets sydvästra hörn placeras en högre byggnadsvolym med 35 m nockhöjd i förhållande till nollplanet, vilket motsvarar ca 6 våningar. Utöver dessa möjliggörs även här en takvåning. Den högre byggnadskroppen i detta läge markerar torget och fungerar som riktmärke för stationen. Denna byggnad ska utformas i annan kulör än röd, för att skapa variation kring torget då byggnaden på torgets södra sida kommer att utföras i rött tegel. Mot allmän plats, omgivande gator och torg, tillåts inte loftgångar, då detta inte bedömts lämpligt med avseende på husets uttryck mot sin omgivning i detta för Kävlinge viktiga läge.

För att möjliggöra bra framkomlighet på omgivande trottoarer tillåts inte entrédörrar slå ut över allmän plats, utan kan lösas med exempelvis indragna entrépartier.

Balkonger mot omgivande gator får sticka ut maximalt 2 m från fasad, vilket möjliggör rejäla balkonger med god användbarhet som uppfyller tillgänglighetskraven. Balkonger placeras minst 3 m från marken för att göra det möjligt för fotgängare att passera under dessa samt för rengöring av gatan.

Höjder i förhållande till marknivå

Stationstorget ligger på en högre marknivå än Bangatan och befintlig bebyggelse utmed denna. Höjdskillnader inom planområdet behöver överbryggas i kvarteret och den nya gatan för att anpassas till sin omgivning. Detta kan bland annat ske med hjälp av sockelvåningar i byggnaderna. Eftersom marknivåer runt kvarteret kommer förändras anges



Kvarteret sett från Stationstorget med högre byggnadsdelen och verksamhet i bottenvåningen. FOJAB

bebyggelsens höjder i meter över nollplanet istället för att utgå från omgivande marks medelnivå. Med nollplanet avses grundkartans nollpunkt. Stationstorgets norra del ligger på ca 14,3 m höjd.

Byggrättens storlek

Byggrätten i planförslaget motsvarar ca 10 000 kvm BTA.

Stads- och landskapsbild

Den nya bebyggelsen utgörs av ett bostadskvarter i 3-7 våningar som ansluter till övriga Stationsstaden avseende struktur, utformning och skala. Bebyggelsen kommer visuellt och innehållsmässigt att utgöra en integrerad del av Stationsstaden. Kvarteret ligger på norra sidan av Stationstorget, som blir en ny målpunkt i stadsdelen. Torgrummet avgränsas söderut av ett nytt medborgarhus, österut av ny blandstadsbebyggelse och västerut av järnvägen med planskild koppling till tågplattformar och centrala Kävlinge på andra sidan spåren.

Kvartersbebyggelsen varierar i höjd med sin högsta del (6-7 våningar) ut mot torget vid den planskilda kopplingen och med lägre delar (3-4 våningar) mot järnvägen i väster och angränsande befintlig småhusbebyggelse i norr. Mot ny gata i öster harmonierar kvarteret i höjd (4-5 våningar) med planerad bebyggelse på andra sidan gatan.

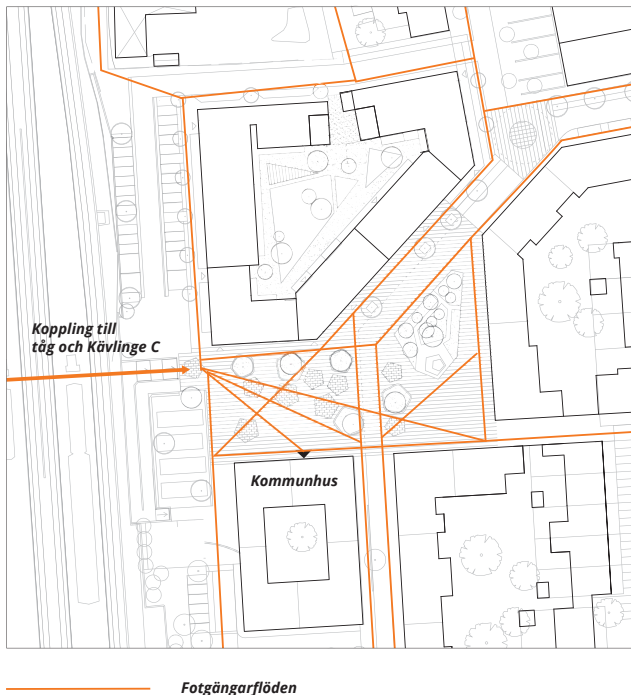
Offentlig och kommersiell service

Planförslaget rymmer centrumverksamhet, t ex butik och café, i den södra och östra delen av kvarteret, mot Stationstorget och Paradisgatan.

I närområdet finns olika typer av offentlig och kommersiell service. Direkt väster om järnvägen ligger de centrala delarna av Kävlinge med flera butiker och restauranger. I Stationsstaden kommer att finnas viss service, framför allt kring Stationstorget.



Illustration över kvarteret med sin omgivning. FOJAB



Karta - Gångtrafik

Rinnebäcksskolan, F-årskurs 6, ligger ca 800 m öster om planområdet. Kävlinge vårdcentral ligger ca 500 m söder om planområdet.

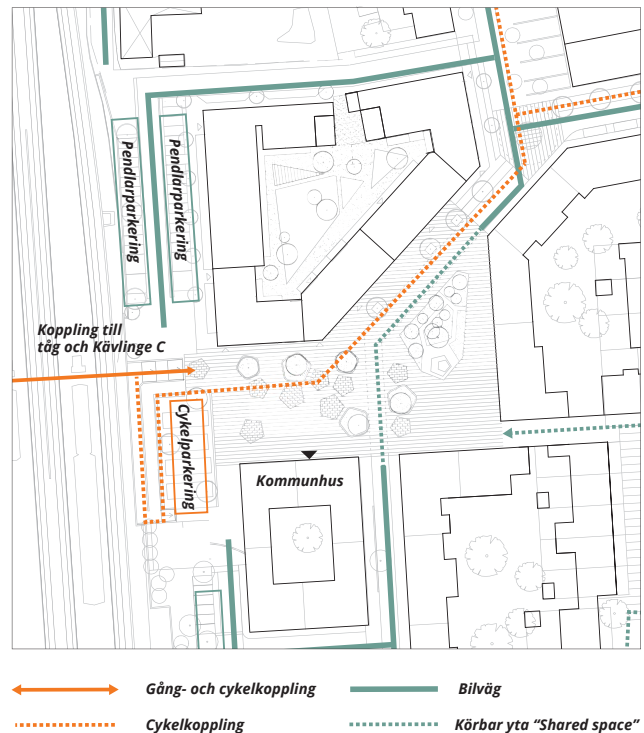
Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Höjdsättning av gata liksom entréers anslutning till gata och gård behöver studeras vidare, med tanke på den nivåskillnad som behöver tas omhand i kvarteret.

Lek och rekreation

Stationsstadens park, Kaptensparken, med ytor för lek och rekreation och en damm kommer att ligga ca 150 m öster om planområdet.

Inom kvarteret, på den gemensamma gården, kommer finnas grönska och utrymme för lek, avkoppling och möten för framtida boende inom planområdet. Inne på gården får endast komplementbyggnader, såsom förråd och miljöhus, placeras. Gården ska i huvudsak vara till för utevistelse och därför tillåts ingen parkering, förutom handikapparkering, där.



Karta - Bil- och cykeltrafik

Stationstorget, söder om planområdet, kommer att vara en viktig offentlig plats i stadsdelen, med plats för möten, sittplatser och möjlighet till olika aktiviteter.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

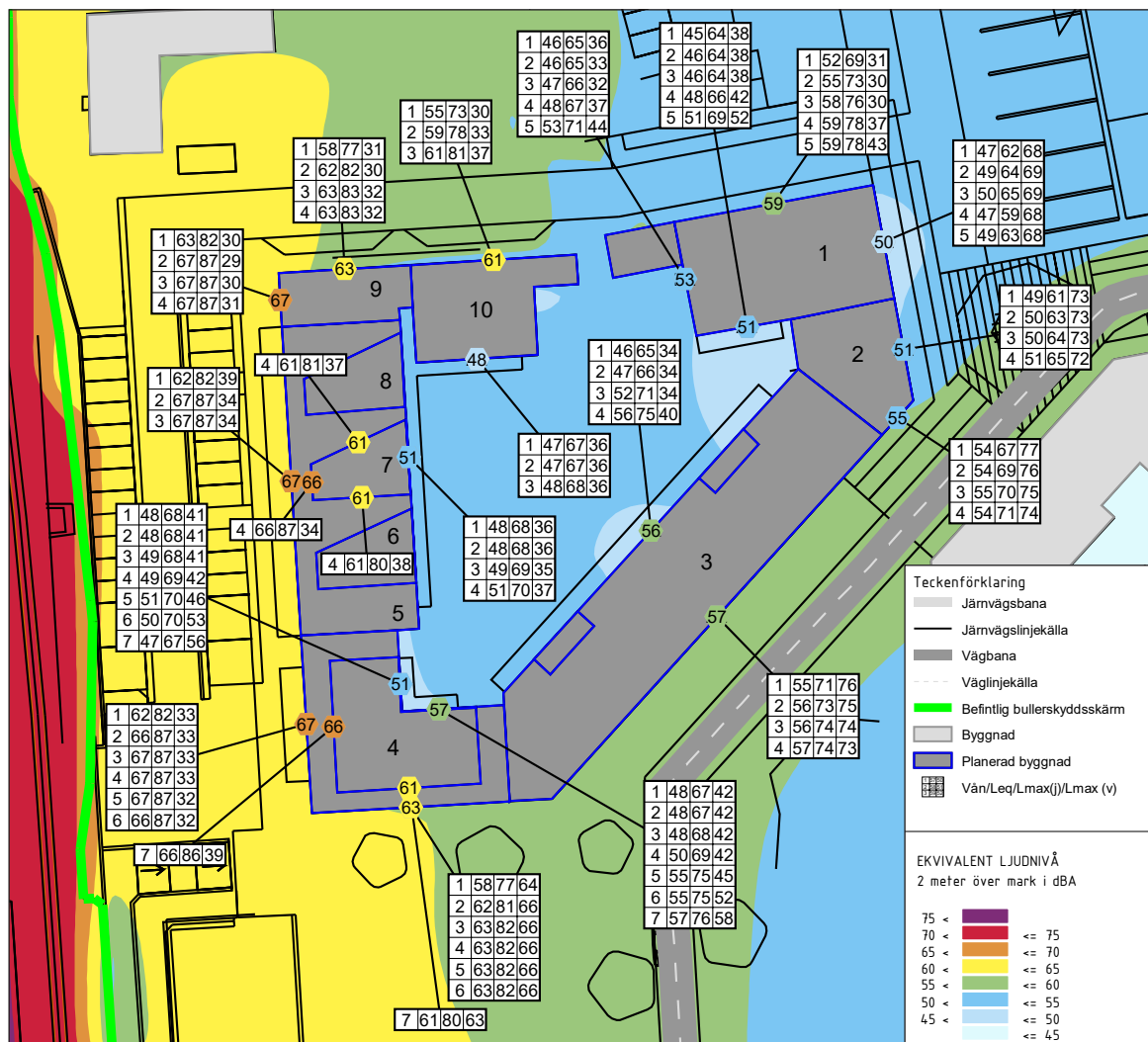
Gatusystemet i det framtida Stationsstaden byggs för närvarande. Planområdet är väl anslutet till det allmänna gång- och cykelnätet i Stationsstaden. Det har även direkt anslutning, via Stationstorget, till gång- och cykelpassagen under järnvägen och till Kävlinges centrala delar och den västra delen av orten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till tågstationen i Kävlinge med tågförbindelse till bl a Lund, Malmö och Helsingborg.

Biltrafik och gatunät

Planområdet ansluter till gatusystemet i framtida Stationsstaden. Norr om kvarteret löper en lokal gata som leder fram till en pendlarparkering mellan kvarterets västfasad och järnvägsspåren. Längs kvarterets syd- och östsidan finns en körbar torgyta och gatumiljö med gångfarts-/



Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik, prognosår 2040.
Från trafikbullerutredning av Tyréns, 2019-05-02.

shared space-karaktär. Angöring till kvarterets gård sker norrifrån, i övrigt gäller utfartsförbud. Eventuellt behöver handikapparkering lösas inne på gården.

Varumottagning och renhållning

Verksamhetslokaler finns på kvarterets syd- och östsida ut mot Stationstorget och ut mot gatan i öster. Varumottagning bedöms kunna ske genom angöring från torget och längs med gatan.

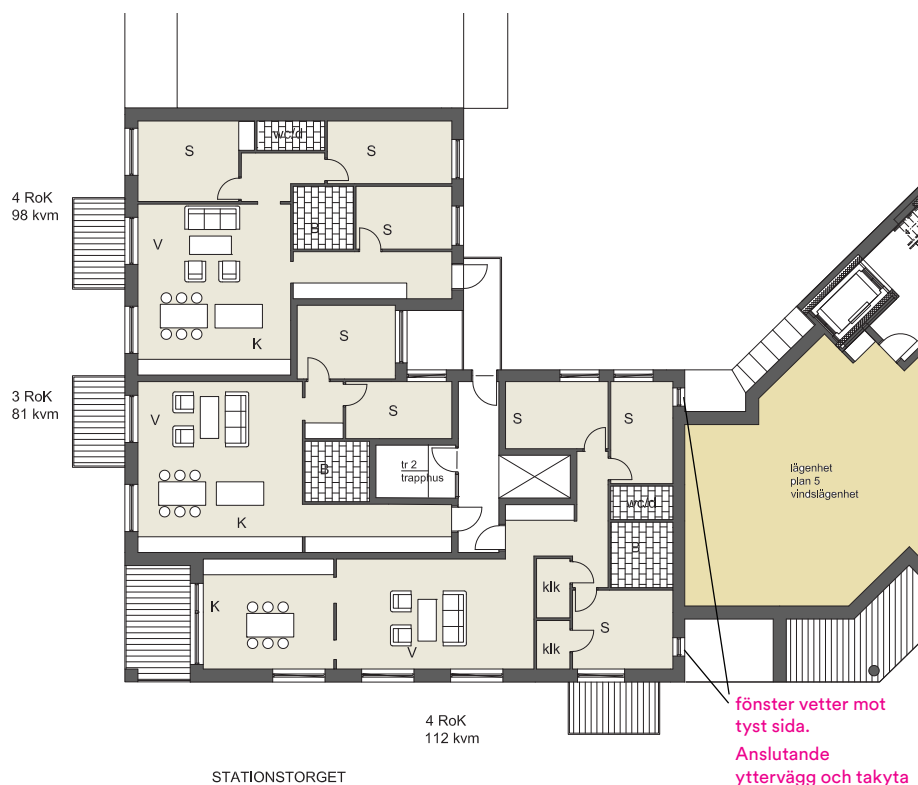
Miljöhus föreslås placeras i den norra delen av kvarteret, så att hämtning kan ske genom att sopbilen stannar till vid kanten av den norra gatan.

Hälsa och säkerhet

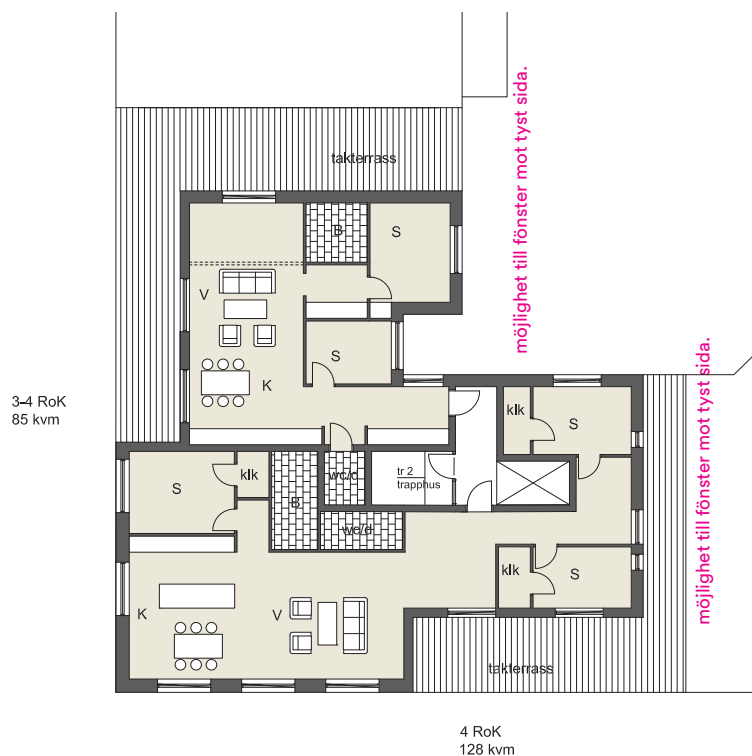
Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Tyréns 2019-05-02, *Trafikbullerutredning för del av Exporten 15 i Kävlinge*. Utredningen har utgått från den utformning av kvarteret som redovisas i denna detaljplan. När kvarteret studeras vidare i samband med bygglov kan utformningen delvis komma att förändras och bullernivåer behöva studeras på nytt.

Utredningen visar att föreskrivna riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad uppfylls för den östra delen av kvarteret (hus 1-3) där bostäderna kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.



Exempel på planlösning för våning 5-6, hörnan mot Stationstorget. Genomgående lägenheter med fönster mot ljuddämpad sida.



Exempel på planlösning för våning 7 (takvåning), hörnan mot Stationstorget. Genomgående lägenheter med fönster mot ljuddämpad sida.



Hörnhuset vid torget. Våning 5-7 med fönster som vetter mot öster.

Övriga hus kräver någon form av kompensationsåtgärd. Det kan vara att planera bostaden genomgående med minst hälften av rummen mot "ljuddämpad sida", dvs en fasad som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70. De flesta fasader mot innergården uppfyller kraven på "ljuddämpad sida". Innergården utgör därmed en sida dit minst hälften av rummen bör lokaliseras mot då Leq 60 dBA överskrids utanför någon av bostadens fasader. Vid de fasader som ligger mellan 60 och 65 dBA finns en möjlighet att planera för små lägenheter under 35 kvadratmeter.

Studier av kvarteret har visat att det är möjligt att planera lägenheterna genomgående med minst hälften av rummen mot gården. Vid den högre byggnadskroppen mot torget överskrids nivåerna för ljuddämpad sida mot gården på våning 5-7. Därför har denna del av bebyggelsen specialstuderats. På våning 5 och 6 föreslås genomgående lägenheter med bostadsrum som vetter mot öster, där ljudnivåerna vid fasad bedömts ligga under 55 dBA, dvs motsvarar kraven för ljuddämpad sida. Lägenhet på våning 7 har föreslagits som en indragen våning, även denna med bostadsrum med fönster som vetter mot öster.

Gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet kan anordnas på gården och därmed kan balkonger anses utgöra kompletterande uteplatser utan särskilda ljudkrav. Eftersom bebyggelsens fasad mot järnvägen beräknas få hög maximal ljudnivå ställs det höga krav på hur fasad (fönster, vägg, friskluftsventiler) ska utformas.

Plankartan har försetts med planbestämmelser med hänvisning till aktuell bullerförordning och som ska säkerställa att gällande riktvärden för buller inhålls.

Vibrationer

Mätning av markvibrationer har utförts i samband med planering av Stationsstaden. (Bullerutredning kv Exporten, Tyréns 2011-05-09, rev 2012-01-09) Mätresultatet visar att det är låga vibrationsnivåer inom området, med god marginal till riktvärdet för bostäder.

Geoteknik

Planområdets geotekniska förutsättningar bedöms vara goda. Geoteknisk utredning, *PM Geoteknik - Geotekniska förutsättningar inför ny detaljplan*, framtagen av Tyréns 2019-03-04 visar att jordprofilen utgörs av fyllning, följt av ett mäktigt sandlager ovan lermorän. I undersökta punkter, ca 30 meter öster om järnvägsspåret, uppgår jorddjupet till cirka 10 meter. Grundvattennivån har uppmätts till 1-2 meter under markytan. Det har påvisats höga trycknivåer i underliggande kalkberg, vilket måste beaktas vid djupa schakter. Den preliminära bedömningen är att bygghärdheten är god inom planområdet och att marken är lämplig att planlägga för bostadsbyggnation. Inför byggnation krävs kompletterande geoteknisk undersökning.

Mikroklimat

Kvartersstrukturen bidrar till en vindskyddad gårdsmiljö.

Markradon

Planområdet är beläget inom normalriskområde för 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. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Markförorening

Tidigare verksamheter på fastigheten har innefattat: hudsalteri, tillverkning av industrimaskiner (AB Lantbruks- och industrimaskiner), stålgljuteri samt galvanisering. Under senare år har lokalerna och fastigheten använts till lager.

Inom planområdet har miljötekniska undersökningar gjorts i syfte att utreda föroreningssituationen på fastigheten och föreslå saneringsåtgärder. (Breccia 2018-01-11 och 2019-05-07)

Undersökningar och analysresultat visar att delar av fastigheten behöver saneras med avseende på jord innan området kan användas för bostäder (KM - känslig markanvändning). Åtgärder krävs för att minska risker för exponering av det förorenade materialet som idag förekommer på fastigheten. I planförslaget finns en planbestämmelse som säkrar att efterbehandling av marken sker innan startbesked för bygglov kan ges. Utförda undersökningar kommer att ligga till grund för kommande saneringsplan.

Farligt gods

Järnvägen genom Kävlinge fungerar som farligt godsled. I samband med planarbetet har utredning avseende riskfrågor tagits fram (PM Risk Exporten 15, Ramböll 2019-09-22) i syfte att säkerställa att den tidigare riskanalysen, framtagna i samband med planarbete för övriga Stationsstaden, fortfarande är aktuell samt att ge underlag till planbestämmelser med hänsyn till risker från järnvägen.

Föreslaget skyddsavstånd mellan planerad bebyggelse och spårområdet har i utredningen ansetts tillräckligt som skydd vid eventuella olyckor kopplade till urspårning och olycka med farligt gods.

Även behov av byggnadstekniska restriktioner för kvarteret har utretts. I utredningen rekommenderas krav på att de friskluftsintag som vetter mot järnvägen ska vara möjliga att stänga vid en olycka. Detta är i enlighet med vad räddningstjänsten normalt rekommenderar vid brand eller utsläpp. Kravet har införts som en bestämmelse på plankartan.

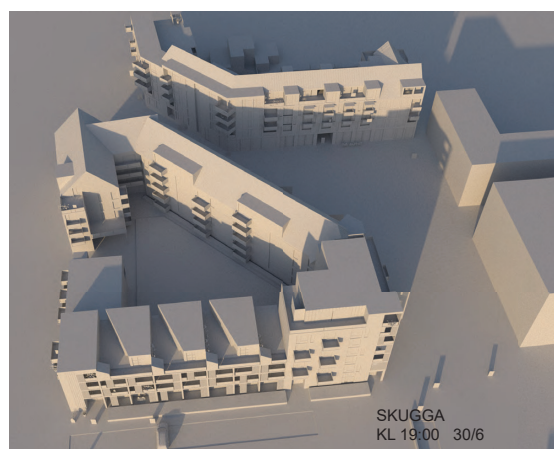
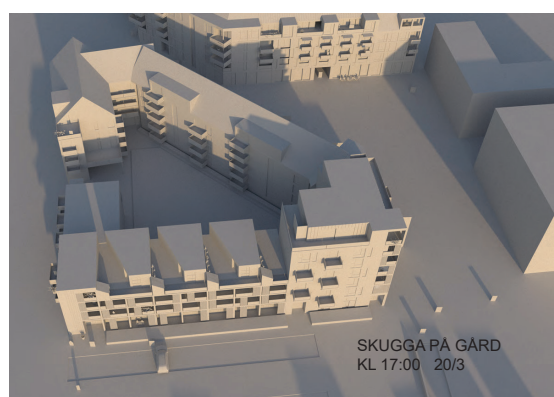
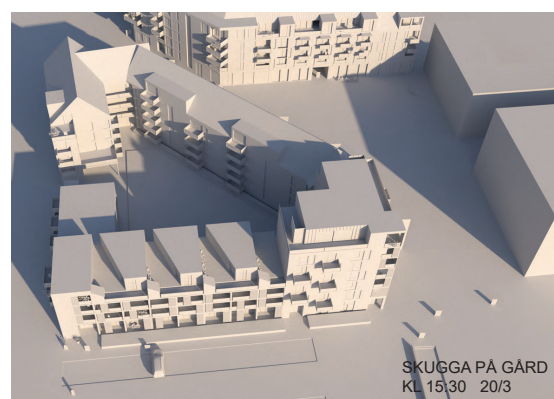
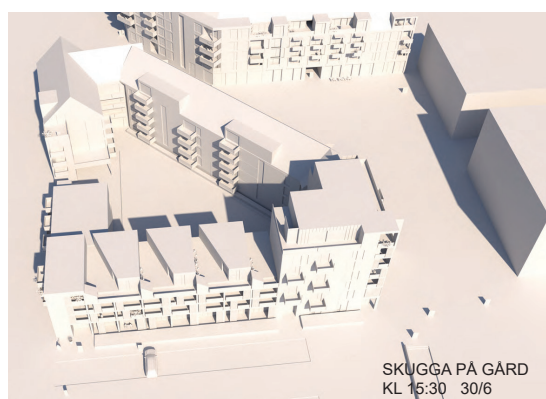
Vidare rekommenderas att huvudentréer till bostäderna inte placeras mot spårområdet utan placeras mot innergården, bort från järnvägen, för att underlätta utrymning vid en eventuell olycka på spåret. En planbestämmelse som reglerar detta har införts på plankartan. Sekundära dörrar och dörrar till exempelvis återvinningsrum och förråd kan däremot vetta mot järnvägen.

Elektromagnetiska fält

I samband med framtagande av detaljplanen för Stationsstaden har konstaterats att ett avstånd på mer än 30 m till järnvägen (spårmitt) medför en försumbar risk för elektromagnetisk strålning (Banverket 2009).

Solförhållanden

Sol- och skuggstudie visar att gårdsmiljön har goda solförhållanden under sommarhalvåret. Solförhållandena är bättre på eftermiddagen än på förmiddagen eftersom bebyggelsen är lägre mot väster. Skuggstudierna visar också att kvarterets bebyggelse endast till liten del påverkar solförhållanden för omkringliggande bebyggelse och stadsrum. Delar av kvarteret öster om torget samt gatan i öster påverkas av skugga under senare delar av kvällen.



Sol- och skuggstudie, FOJAB

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Byggnation enligt planförslaget kan anslutas till kommunens VA-nät för vatten, avlopp och dagvatten.

Dagvatten

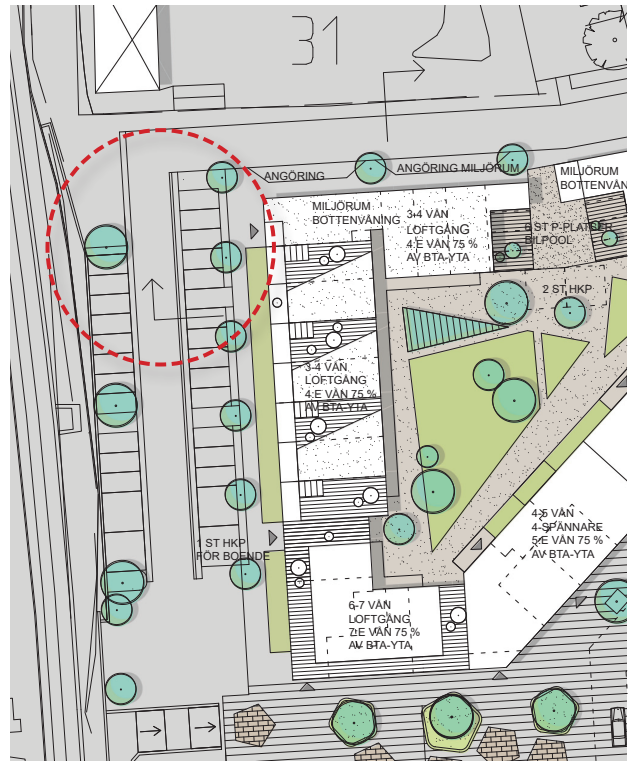
Dagvatten är tillfälligt förekommande avrinnande vatten på markytan eller på en konstruktion. All framtida bebyggelse i Stationsstaden, inklusive planområdet, kommer att kopplas till ett nytt underjordiskt nät för dagvatten, vatten och spillvatten. Det nya dagvattensystemet projekteras för att klara ett dimensionerande regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet, enligt Kävlinge kommuns krav. Enligt *Dagvattenutredning för Stationsområdet*, framtagen av Tyréns 2010-04-27, samt enligt kompletterande dagvattenutlåtande av Tyréns 2019-04-23 är det tekniskt möjligt att ta hand om dagvatten från planområdet. Fördröjning av planområdets dagvatten kommer att fördröjas i rörmagasin samt i öppen dagvattendamm inom Stationsstaden.

I planområdets nordvästra del i anslutning till lokalgatan och den pendlerparkering som regleras i intilliggande detaljplan, väster om kvarteret, finns en lågpunkt. En förprojektering har gjorts för den allmänna platsmarken där hänsyn tagits till att det skapas en lågpunkt i detta läge. För att minimera risken för översvämning planeras ett underjordiskt dagvattenmagasin under en del av parkeringsytan. Vid ett skyfallsscenario tar sig vattnet dit via brunnar i lågpunkten.

För att säkerställa att marken i kvarteret delvis är genomsläpplig, dvs möjliggör viss infiltration av dagvatten begränsas i detaljplanen den hårdgjorda marken på innergården till 60 % av ytan.

Ei

Väster om planområdet, parallellt med järnvägen finns elledningar under mark. Planområdet avses anslutas till befintlig elnät. För anslutning finns flera alternativ beroende på vilken kapacitet som behövs.



Röd ring markerar ungefärligt läge för planerat underjordiskt magasin.

Tele och internet

Inom planområdet finns ledningar för tele och internet som är ur drift. Befintliga ledningar som inte används kommer i samband med byggnation plockas bort. Ny bebyggelse bedöms kunna försörjas med tele och internet från befintliga ledningsnät i närområdet.

Renhållning och avfall

Avfallshantering ska anordnas samlat inom bostadskvarteret i gemensamma miljörum/miljöhus. I det bebyggelseförslag som ligger till grund för detaljplanen är miljörum föreslaget i den norra delen av kvarteret, vid den nya gatan. Hämtningsfordon föreslås stanna till vid kanten av den nya gatan och nå miljörummet därifrån. Hämtningsvägen kan antingen vara vid Bangatan eller med vändning vid planerad pendlerparkering väster om bebyggelsen. Placering av miljörum och lösning för sophämtning studeras vidare i samband med bygglov.

Sysav sköter sophantering och återvinningen i Kävlinge kommun.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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.

Luftkvalitet

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 Kävlinge kommun ligger långt under miljökvalitetsnormen.

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

Vattenkvalitet

MKN för vatten utgör en del av den 6-årscykel som är svensk vattenförvaltning och är ett verktyg för att uppnå god vattenkvalitet. I slutet av varje cykel fastställer vattendelegationen i respektive vattendistrikt (Södra Östersjön när det gäller Kävlinge) åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer. En miljökvalitetsnorm 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 inom planområdet är grundvattenförekomsten SE618925-133477 samt grundvattenförekomsten Kågeröd (SE619821-133086) som är klassade som vattenförekomster med god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande

bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

Miljömål

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljökvalitetsmål och tjugofyra etappmål. De miljökvalitetsmål som främst berörs av planförslaget är god bebyggd miljö men även giftfri miljö, genom att marken kommer att saneras, samt begränsad klimatpåverkan, genom att ny bostadsbebyggelse planeras i ett centralt stationsläge med kollektivtrafik.

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget medför positiva ekologiska konsekvenser genom att förorenad mark inom planområdet saneras.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medför positiva sociala konsekvenser genom att ny bostadsbebyggelse uppförs i blandstadsmiljö med service och grönska samt i anslutning till gatumiljöer med fokus på oskyddade trafikanter.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget medför positiva ekonomiska konsekvenser genom att ny bostadsbebyggelse etableras i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.

Planens genomförande

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § PBL).

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

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

Exploateringsavtal

I samband med detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan Kävlinge 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 och ersättning.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

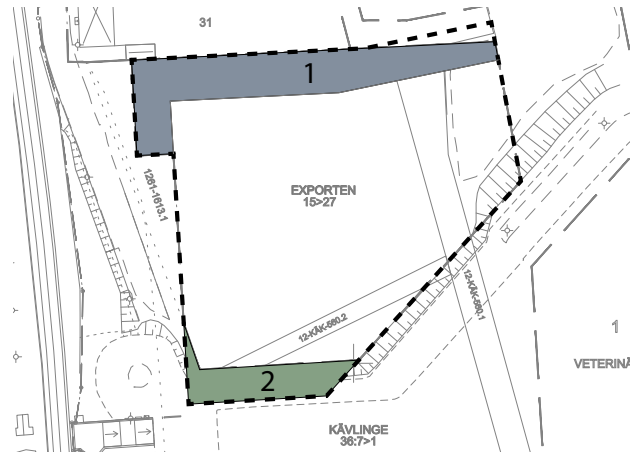
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder och fastighetskonsekvenser

För att kunna genomföra detaljplanen föreslås ett antal fastighetsregleringar.

Del av nuvarande Kävlinge 36:7 som ligger inom planområdet är idag planlagd som mark för TORG. Området föreslås planläggas för BOSTAD och CENTRUM och överförs genom fastighetsreglering till befintlig fastighet Exporten 15.

Det markområde som i detaljplanen föreslås som GATA är idag i privat ägo och tillhör fastigheten Exporten 15. Området kommer att överföras till kommunal mark (Kävlinge 36:7), genom fastighetsreglering.



Fastighetskonsekvenskarta. 1- Privatägd mark som övergår till allmän plats (GATA). 2- Allmän platsmark (TORG) som regleras till kvartersmark (bostäder).

De båda parterna ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning samt svara för fastighetsbildningen genomförande. Fastighetsbildningen bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet finns sedan tidigare två ledningsrätter. Den ena rör kommunalt vatten och avlopp, och den andra starkström till förmån för Skånska Energi. Med anledning av förändringar i stadsdelen behövs inte ledningarna längre. Skånska Energis ledning är ur drift. VA-verkets ledning behövs tills dess att nya ledningar byggts i omkringliggande gator. Ledningsägarna har givit tillstånd till att ledningsrätterna upphör. Upphävandet av ledningsrätter initieras och bekostas av exploatören. VA-verket kommer att bistå i att få ledningsrätten för den kommunala ledningen upphävd.

Namnförslag på gator och kvarter

Kommunens namngrupp har föreslagit att gatusträckningen längs detaljplanens norra sida ska heta Pendlargränd.

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och övriga kostnader regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Kävlinge kommun.

Exploatören står för kostnad för brandposter och eventuell uppdimensionering av ledningar

som kan komma att behövas för att möjliggöra brandposter.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- utbyggnad av VA-nät.
- utbyggnad av energiförsörjningsledningar, tele och bredbandskablar.
- utbyggnad av gata.

Planekonomi

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

Inlösen, ersättning

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

Marköverlåtelse kommer att ske i enlighet med det exploateringsavtal som följer detaljplanen. Kommunen överlåter del av fastigheten Kävlinge 36:7 (område 2 på karta på föregående sida) till exploatören mot att exploatören överlåter del av fastigheten Exporten 15 (område 1 på karta) till kommunen.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Joacim Dahlberg, Kävlinge kommun, Emma Olvenmyr och Isabelle Sorjonen, planeringsarkitekter på Krook & Tjäder.

Övriga medverkande:

Strategisk planeringschef: Fredric Palm (fram till samråd), Therese Andersson (efter samråd).

Bygg- och miljöchef: Mentor Demjaha (före samråd), David Bernstrup (efter samråd).

Bygglovsarkitekt: Lena Ahlfors (före samråd), Mirjam Dowler (efter samråd).

Exploateringsingenjör: Erika Persson

VA-ingenjör: Alexandra Malm

Teknisk chef: Thomas Landén

Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Elisabeth Kron

100%
välkommen!

Tillhör detaljplan antagen av KS 2020-12-16

Laga kraft 2021-01-09

Upprättad av Strategiska enheten
Kävlinge kommun
2020-10-26
