

§29

Dnr: KS 2020/451

Detaljplan för Linden 5 m fl, Furulund - Antagande

Beslut

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen för Linden 5 m fl antas, enligt bilaga Kf § 29/2025.

Ärendebeskrivning

Aktuellt ärende behandlas i kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanens tillhörande exploateringsavtal blivit godkänt före beslut om antagande.

Planutskottet beslutade 2021-01-12 §4 att lämna positivt planbesked för ny detaljplan för fastigheten Linden 5 i Furulund. Samråd hölls den 27 juni – 26 augusti 2022 enligt beslut i planutskottet den 10 juni 2022. Ett samrådsmöte hölls för allmänheten den 7 juli 2022 på plats i Furulund. Beslut om granskning togs av planutskottet den 3 februari 2023, förslaget hölls tillgängligt för granskning 14/2–14/3 2023.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ett nytt bostadshus i de centrala delarna av Furulund och ge förutsättningar att stärka centrum i det kollektivtrafikhärla läget. Planområdets placering centralt i Furulund direkt intill tågstationen innebär att platsen har stor betydelse för hur orten uppfattas. Den nya byggnaden och platsbildningar har en viktig uppgift i att skapa ett mer stadsmässigt uttryck och dess gestaltning har därför stor betydelse. Syftet med planförslaget är också att en livsmedelsbutik etableras i byggnadens bottenvåning, och därmed ge Furulundsborna möjligheten till service som idag saknas i orten.

Intentionen med förslaget är att förstärka området kring stationsområdet och skapa en tydligare entré till Furulund, såväl för de som kommer från Kävlinge i norr och för de som kliver av tåget på den intilliggande stationen. I anslutning till den nya byggnaden och stationsområdet föreslås ett nytt torg för att skapa en ny mötesplats för de boende i Furulund. Torget planeras för möjlighet till möten i attraktiva soliga lägen. En väl gestaltad byggnation och en omsorgsfull gestaltning av den nya platsbildningen skapar en tydlig målpunkt i Furulund som behöver möjlighet för utveckling av ett eget centrum med vardaglig service.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut § 46/2025, Detaljplan för Linden 5 m fl, Furulund - Antagande
- Planutskottets beslut §1/2025 Antagande av detaljplan för Linden 5 m fl, Furulund
- Antagande Linden 5 planbeskrivning
- Antagande Linden 5 plankarta
- Linden 5 granskningsutlåtande

Beslutet skickas till

För kännedom

Sökande

För verkställighet

Emelie Alsén, planarkitekt

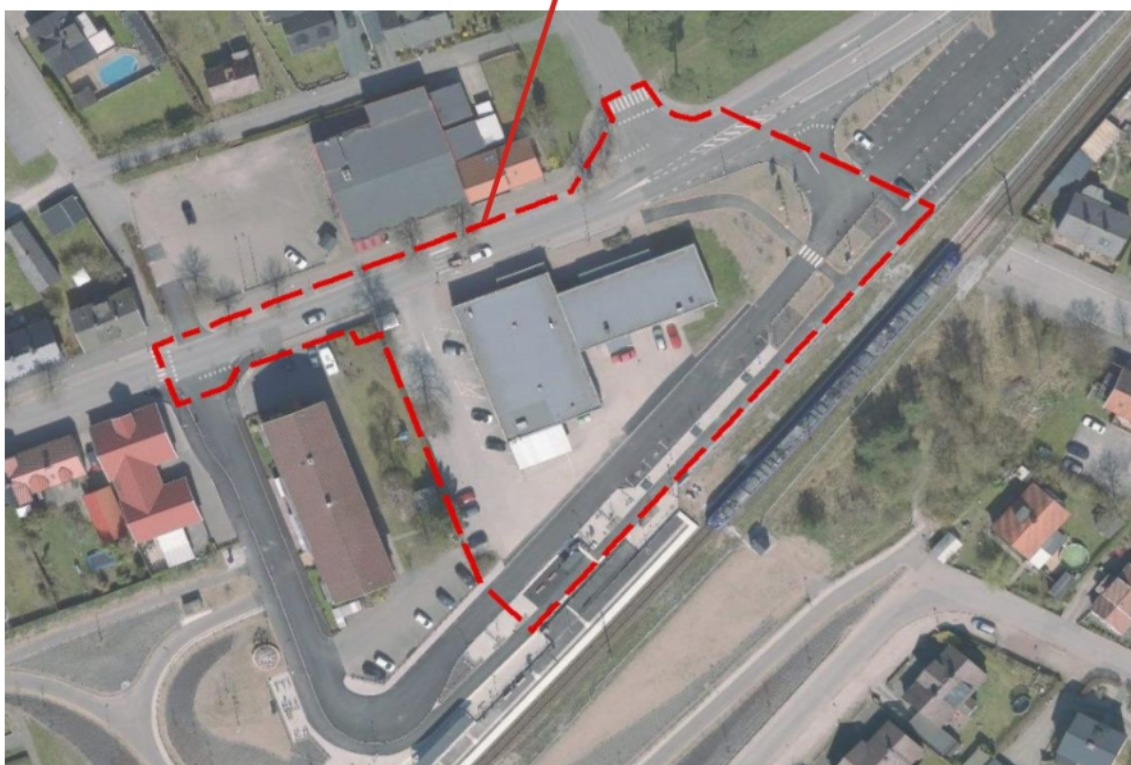
Detaljplan för Linden 5 i Furulund, Kävlinge kommun

Antagandehandling



Planbeskrivning

PLANOMRÅDET OCH DESS LÄGE I KÄVLINGE KOMMUN



INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Politiska beslut	4
Inledning	5
Beskrivning av detaljplan	6
Motiv till detaljplanens reglering	13
Genomförandefrågor	15
Planeringsunderlag	18
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
Medverkande tjänstepersoner	30

OM DETALJPLANEPROCESSEN

Initiativet till att starta en detaljplan kan komma från exempelvis en exploatör, mark- och fastighetsägare eller kommunen själv. Kommunstyrelsen 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

Beslut om planbesked:	2021-01-12 §4
Samrådsbeslut:	2022-06-10 §15
Granskningsbeslut:	2023-02-01 §3
Godkännande Planutskott:	2025-02-26 §
Godkännande KS:	202x-xx-xx §
Antagande KF:	202x-xx-xx §
Laga kraft:	202x-xx-xx §

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ett nytt bostadshus i de centrala delarna av Furulund, och ge förutsättningar att stärka centrum i det kollektivtrafknära läget. Planområdets placering centralt i Furulund direkt intill tågstationen innebär att platsen har stor betydelse för hur orten uppfattas men ställer även krav på bebyggelsens utformning. Den nya byggnaden och platsbildningar har en viktig uppgift i att skapa ett mer stadsmässigt uttryck och dess gestaltning har därför stor betydelse. Syftet med planförslaget är också att en livsmedelsbutik etableras i byggnadens bottenvåning, och därmed ge Furulundsborna möjlighet till service som idag saknas i orten.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning (denna handling) med illustrationer
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Övriga handlingar/utredningar:

- Riskutredning avseende skyddsavstånd till transportled för farligt gods (Briab, 2021-09-30, reviderad 2022-11-22)
- VA-utredning Linden 5 (Afy, 2021-11-26)
- Skyfallsutredning Linden 5 (Afy, 2021-12-06)
- Trafik- och parkeringsutredning, Linden 5 Furulund (Ramböll, 2022-05-09)
- Bullerutredning DP Linden 5 (Ramböll, 2022-06-21, reviderad 2023-01-17)

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

HELA DETALJPLANEN

Intentionen med förslaget är att förstärka området kring stationsområdet och skapa en tydligare entré till Furulund, såväl för de som kommer körandes från Kävlinge i norr och för de som kliver av tåget på stationen. I anslutning till den nya byggnaden och stationsområdet föreslås ett nytt torg för att skapa en ny mötesplats för de boende i Furulund. Torget planeras för möjlighet till möten i attraktiva soliga lägen. En väl gestaltad byggnation och en omsorgsfull gestaltning av den nya platsbildningen skapar en tydlig målpunkt i Furulund som behöver möjlighet för utveckling av ett eget centrum med vardaglig service.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad som tidigare används för livsmedelsförsäljning rivs och ersätts med ett nytt bebyggelsekvarter för bostäder med en livsmedelsbutik i bottenvåningen. Byggnadens utbredning anpassas till den kilformade fastigheten och kvarteret bebyggs med en sluten kvartersstruktur.

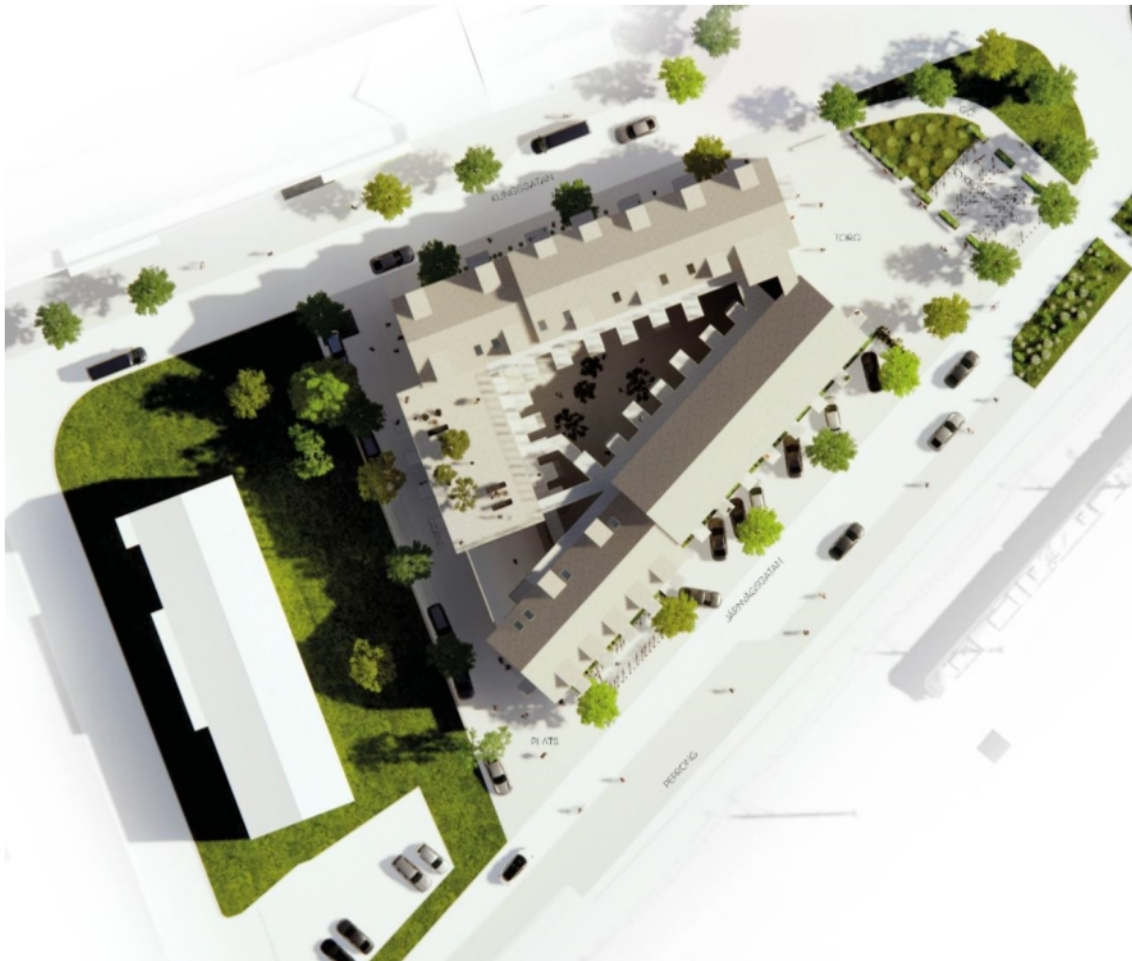


Illustration över planområdet

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar användningen GATA för delar av Kungsgatan och Järnvägsgatan. Befintliga gator behåller sin nuvarande stäckning. Detaljplanens utbredning har avgjorts av omkringliggande gällande detaljplaner för att undvika att små delar av äldre detaljplaner ligger kvar.

Kungsgatan är en viktig led genom orten och potential finns att stärka stråk och knutpunkter i samband med exploatering.



Illustration torget med vegetation och byggnaden som inramning



Illustration byggnaden söderifrån Kungsgatan



Illustration flygvy från nordost

I områdets nordöstra del regleras användningen TORG för att skapa en ny platsbildning med markbeläggning av hög kvalitet, vegetation och sittmöjligheter i soliga lägen. Med entréer från butik och bostäder mot torget skapas en levande plats där flödet av människor ger möjlighet till möten.

Huvudmannaskap

Kävlinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar bostäder i hela kvarteret med lokal för handel med livsmedel i byggandens bottenvåning. I och med kvarterets läge intill järnvägen föreslås bebyggelsen som en slutet kvarter för att skapa en trivsamt boendemiljö som klarar bullerriktvärdena.

Detaljplanens genomförande innebär att en byggnad i 4–5 våningar tillförs kvarteret där den västra delen av bygganden regleras till en höjd motsvarande fyra våningar. Resterande delar har en höjd motsvarande fem våningar. Ut mot Järnvägsgatan och mot Kungsgatan får byggnaden sadeltak med möjlighet till takkupor och frontespiser. De två gavlarna som möts skapar en vinkel som i sin tur rundar av platsbildningens utbredning i nordost. Den gemensamma utemiljön planeras på innergården en våning upp, samt som takterrass på gaveldelen.



Illustration flygvy från nordväst

Entréer för boende planeras från två trapphus i väst från en smitväg mellan kvarteret och grannfastigheten Linden 4. Ytterligare en entré till bostäderna planeras från torget öst för att

aktivera torget. Mot innergården angörs varje bostad via loftgång. Entrén till butiken planeras vara mot torget i nordost. Kvarteret angörs från norr via Kungsgatan där det finns möjlighet till parkeringsplatser mot fastighetsgräns i väst. Resterade parkeringsplatser för boende föreslås i ett garage i markplan med infart från byggnadens västra del och utfart mot Järnvägsgatan i söder. Parkering för de som kör bil till livsmedelsbutiken finns med angöring från Järnvägsgatan.



Illustration byggnaden sedd från nordost.



Illustration smitvägen skapar koppling mellan järnvägsgatan och Kungsgatan.

Gestaltning och arkitektur



Illustration flygvy från söder.

Övergripande och generella principer för hela kvarteret

- Fasader på kvarterets utsida föreslås utföras med tegel som harmonierar med befintlig färgskala runt Kungsgatan. Med fördel kan teglet ha en relativt ljus kulör.
- Mönsternurning i markplan på alla sidor av kvarteret föreslås för att bidra till ett omhändertaget uttryck för de som vistas nära fasaden samt att sockelvåningen särskiljer sig från övriga fasaden.
- Plåtning, räcken, fönster, dörrar och partier föreslås med fördel utföras i samma kulör och harmoniera med tegelfasaderna.
- Loftgångar på kvarterets insida föreslås utformas så att uteplatser av varierande storlek skapas framför flertalet lägenheter.
- Fasadgrönka används med fördel på både in och utsida av kvarteret för att ge byggnaden en grön och trivsamt karaktär.
- Takkupor och frontespiser föreslås för att bryta upp takets längd och ger stora kvaliteter till bostäderna överst i byggnaden.

Sidan mot torget:

Bottenvåningen föreslås gestaltas med butiksentré/entréer med stora glaspartier. Kontakten mellan lokalen/lokaler och torget är viktig för att aktivera platsen och öka tryggheten. Fasaden förses med fördel med balkonger som ytterligare ger liv till platsen och skapar variation på fasaden. Utformningen med två gavlar i varierande höjd bryter upp kvarteret visuellt och ger intrycket av två smala huskroppar som möts mot torget.



Illustration byggnad

Sidan mot stationen:

Bottenvåningen föreslås gestaltas med ett stort glasparti i västra hörnan, där en lokal, alternativt ett funktionsutrymme (ex. tvätttrum) för de boende placeras, detta för att ge platsen mer liv. Cykel- och bilparkering för besökare till lokalen bidrar ytterligare till att aktivera gatan och platsen mot stationen i markplan. Balkonger längs hela fasaden och frontespiser på den västra, något lägre delen ger variation och bryter upp fasaden.

Sidan mot huvudgatan:

Bottenvåningen förses med bostadsentré i väster, inlastning till lokalen/lokaler. Denna fasaddel föreslås med mycket fasadgrönska för att ge en grön och lummig karaktär längs gaturummet längs denna sida som kan bli mer sluten i bottenvåningen jämfört med kvarterets andra sidor.

Sidan mot smitgränden:

Bottenvåningen förses med bostadsentré, en garageinfart samt en tydlig öppning mot gården. Givet de höga bullervärdena måste kvarteret vara helt slutet, samt att alla bostäder måste ha en tyst sida mot gården. Ett större glasparti föreslås som bullerskärm. Glaspartiet ska bidra till byggnadens utformning och unika karaktär och utformas med väl proportionerade glaspartier. Bullerskärmen ger en spännande inblick mot gårdsmiljön, som dessutom ligger upphöjd. På taket på byggnadsvolymen mot smitgränden placeras en gemensam takterrass för de boende i kvarteret.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från det datum den får laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

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

AKTUELLT PLANOMRÅDE**Läge och areal**

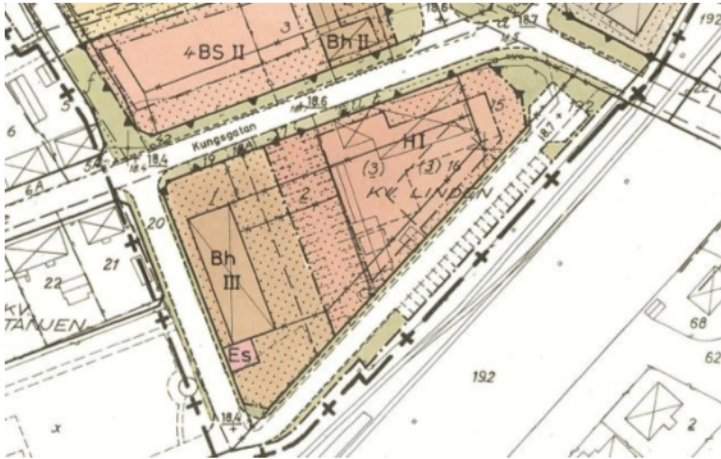
Planområdet ligger i anslutning till stationen i Furulund och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheterna Linden 5, Furulund 3:1 och Linden 4 och avgränsas av bebyggelse samt Vikengatan i norr, Järnvägsgatan samt järnvägen i söder och fastigheten Linden 4 i väst. Planområdets storlek är cirka 6400 m² stort.

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande två detaljplaner.

12-FUR-571, Stadsplan för Kv Krösenet m.fl från 1974. För aktuellt område regleras handel i en våning. Gällande detaljplan reglerar även gata och park för Kungsgatan samt Järnvägsgatan. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Plankarta 12-FUR-571

1261-P67-122, detaljplan för Furulund 3:138 m.fl från 1997 reglerar användningen gata för aktuellt område. Detaljplanen befäster den befintliga användningen för att inte lämna mindre remsor av gällande detaljplan. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Plankarta 1261-P67-122

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

Tomtindelning

Tomtindelning 1261K-562F upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

Pågående markanvändning

Inom fastigheten Linden 5 finns idag en byggnad med lokaler för handel. Den livsmedelsbutik som funnits i byggnaden har lagt ner. Väster och söder om byggnaden finns tillhörande parkeringsplatser.



Befintlig byggnad sedd uppifrån



Före detta livsmedelsbutiken

PLANFÖRFARANDE

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

Standardförfarande tillämpas då förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och Länsstyrelsens till denna hörande granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

ÄRENDEINFORMATION

Planutskottet beslutade att lämna ett positivt planbesked den 12 januari 2021 §4. Den 10 juni 2022 §15 beslutade planutskottet att godkänna detaljplanen för samråd. Planutskottet beslutade om granskning den 1 februari 2023 §3.

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.

TORG – Torg, PBL 4 kap. 5§ 3p

Yta som är avsedd för vistelse och entrézon till livsmedelsbutik och bostäder.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder, PBL 4 kap. 5§ 3p

Yta för olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet med bestämmelsen är möjliggöra för kollektivtrafikhärbostäder i centrala Furulund.

H₁ – Detaljhandel med livsmedel, PBL 4 kap. 5§ 3p

Syftet med bestämmelsen är att tillskapa en livsmedelsbutik på fastigheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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



Marken får inte försees med byggnad

Bestämmelsen syftar till att begränsa ytan för bebyggelse och styra dess placering. I planområdets östra del syftar prickmarken till att hindra bebyggelse med bostäder att hamna för nära järnvägen som är transportled för farligt gods. Inom prickmark får parkeringsplatser anordnas.

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

h₁ – högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på den tillkommande bebyggelsen. De olika nockhöjderna syftar till att skapa ett varierat taklandskap.

h₂ – lägsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen är till för att säkerställa att bebyggelsen kommer upp i höjd och skapar en volym som skyddar mot buller.

Takvinkel, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p

o₁ – minsta takvinkel är angivet värde i grader

Då detaljplanen reglerar en nockhöjd syftar bestämmelsen till att även säkerställa att delar av den tillkommande bebyggelsen inte får platta tak.

Byggnaden användning, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 2p

I byggnadens bottenvåning ska handel med livsmedel finnas.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det blir en livsmedelsbutik i byggnadens bottenvåning. I Furulund saknas idag den typen av verksamhet.

För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Bestämmelsen syftar till att befintliga riktlinjer för buller för bostäder efterlevs.

S₂ – minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Lägenheter mot järnvägen behöver utformas genomgående där hälften av bostadsrummen är orienterade bort från järnvägen.

Utförande

Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen.

På grund av närheten till järnvägen och transportled för farligt gods behöver detaljplanen reglera att tilluft för ventilationssystem ska riktas bort från järnvägen.

Ventilationssystem ska förses med nödstopp som är tillgängligt för boende och verksamma.

På grund av närheten till järnvägen och transportled för farligt gods behöver detaljplanen reglera att det finns nödstopp för ventilationssystemet lättillgängligt för tilluft för boende och verksamma inom planområdet.

b₁ – fasad mot järnvägen ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster ska utföras ej öppningsbara eller endast öppningsbart med nyckel/specialverktyg.

På grund av närheten till järnvägen som är transportled för farligt gods krävs att detaljplanen reglerar en viss brandklass på de delar av bygganden som inte ligger parallellt med perrongen.

Lägsta nivå på färdigt golv är +18,84 meter över nollplanet

Vid ett skyfall undviks översvämning in i byggnaden vid en höjdsättning enligt bestämmelsen.

Utformning, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p

f₁ – endast sadeltak.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden får sadeltak på de sidor av byggnaden som kommer mötas vid torget. Byggnadens fond är viktig då den är en del av entrén till Furulund.

Takkupor och frontespiser får anordnas till en bredd motsvarande 50% av fasadens längd.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en reglerad men generös användning av takkupor och frontespiser.

Byggnader ska uppföras med en sluten fasad i kvarterstruktur för att klara gällande bullerriktvärden.

Bestämmelsen syftar till att befintliga riktlinjer för buller för bostäder efterlevs. Byggnaden får inte ha några släpp i fasaden för att uppnå en god ljudnivå som uppfyller bullerriktvärdena.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen medger att kommunen löser in en del av nuvarande fastigheten Linden 4 för att möjliggöra ett nytt hållplatsläge.



Röd markering visar del av fastigheten Linden 4.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Linden 5 som idag är planlagd för handel planläggs som allmän plats TORG. Detta innebär att idag privatägd kvartersmark övergår till kommunal allmän platsmark. Den del av Linden 5 som planläggs för TORG överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet. Berörd yta är ca 370 kvadratmeter.

Inlösen

En del av befintlig privatägd kvartersmark föreslås bli allmän plats. Kommunen har rätt att lösa in denna mark enligt PBL 6:13. Om denna rätt används ska ersättning betalas till fastighetsägaren. Kommunen har även en skyldighet att lösa in marken om berörd fastighetsägare begär detta.

Köpeavtal för del av Linden 4 avses att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Linden 5	Yta som idag är planlagd för handelsändamål planläggs som allmän plats Torg.	Del av fastigheten Linden 5 (privat) övergår till Furulund 3:1 (kommunägd fastighet).	370 kvm.

Linden 4	Del av fastigheten övergår till allmän plats Gata (busshållplats).	Del av fastigheten Linden 4 (privat) övergår till Furulund 3:1 (kommunägd fastighet).	18 kvm.
----------	--	---	---------

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Exploator / fastighetsägare

- Bekostar framtagande av planhandlingar samt tillhörande utredningar.
- Alla åtgärder och genomförandet inom fastighet Linden 5 och enligt exploateringsavtal.
- Bekostnad av eventuell flytt av ledningar.
- Ansöker om fastighetsbildning för kvartersmark hos Lantmäteriet.
- Bekostar fastighetsbildning för både kvartersmark och allmän plats hos Lantmäteriet.

Kävlinge kommun

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

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

I samband med detaljplanen kommer 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.
- Marköverlåtelse.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

Tidplan

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

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2040 är området utpekad som Stations- och centrumområdet (F1) - ett område för förtätning av blandad bebyggelse.

Förtättnings- och omvandlingsområde för bostäder, handel och service. En högre täthet och mer stadsmässigt uttryck eftersträvas i centrum och planeringen ska möjliggöra handel och service. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Grundkarta

Nya inmätningar har gjorts av gränspunkterna i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplanen. Inmätningarna gjordes 2021-07-20.

Förtättningsstrategi

Kävlinge kommun har tagit fram en förtättningsstrategi som beskriver hur kommunen ska förtätas fram till 2035. Strategin behandlar tätorterna Kävlinge-Furulund, Löddeköpinge, Hofterup och Dösjebro. Inriktningen är att förtäta för mervärden i stadsmiljön. Strategin är vidare uppdelad i fyra delstrategier där planområdet omfattas av strategin Bygg central småstad. För strategin Bygg central småstad anges riktlinjer för bebyggelse och offentliga rum:

- Medeltät bebyggelse, exploateringstal på kvartersmark runt 1–2. Tätare bebyggelse närmare stationerna.
- Nya byggnader ska ligga i gatuliv eller med maximalt två meters indrag från gatan.
- Samtliga nya byggnader ska ha entréer mot gatan. Max 20 meter mellan entréerna.
- Lokaler i gatuplan längs centrala stråk.

Förslaget stämmer väl överens med punkterna med undantag från våningsantalet som delvis föreslås till 5 våningar. Förslaget bedöms dock sammantaget stödja förtättningsstrategin då platsen är mycket stationsnära.

Undersökning

Undersökningen enligt 6 kap 6 § Plan- och bygglagen är den process som kommer fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. De miljöaspekterna med förväntad och möjlig miljöpåverkan beskrivs sammanfattningsvis enligt följande i undersökningen:

Kulturvärden

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens särskilt värdefulla kulturmiljö Kävlinge-Furulund-Kullen. Värden som beskrivs i Furulund är att orten visar väsentliga delar i stations- och

industrisamhällenas tillväxt. De tillägg som möjliggörs i detaljplanen bedöms i gestaltning, skala och form vara utformade så att kulturmiljön inte påverkas negativt.

Naturvärden

Inga naturvärden finns inom eller i anslutning till området.

Sociala värden

Detaljplanens påverkan på sociala värden bedöms som liten. Samtliga sociala värden finns utanför planområdet och en utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte påverka dessa. Dock kan det uppstå störningar som är övergående i form av buller under byggtiden. Genom detaljplanen tillskapas ytterligare mötesplatser genom den planerade platsbildningen.

Materiella värden

Inga materiella värden har identifierats inom planområdet.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Potentiell risk som har identifierats och där separat utredning har gjorts är kring trafikbuller samt närheten till transportled för farligt gods. Följs de åtgärder som uppges i utredningarna bedöms ingen betydande risk finnas för människors hälsa eller för miljön.

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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

Trafik kommunikation

Strax intill planområdet löper Lommabanan vilken utgör en del av godsstråket genom Skåne. Järnvägen utgör riksintresse för Trafikslagets anläggningar genom 3 kap 8 § Miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på 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, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Kontroll av luftkvaliteten för bland annat Kävlinge kommun har genomförts inom ramen för samverkansprojektet Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, (Årsrapport, Malmö stad, Kävlinge kommun, Luftvårdsförbundet, 2018). I rapporten redovisas att halterna i bland annat Löddeköpinge som ligger i närheten av E6:an ligger långt under miljökvalitetsnormen.

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

Vatten

Det finns inga ytliga vattenförekomster inom planområdet. Vattenförekomster inom eller i anslutning planområdet utgörs av följande:

SE619618-132 288

Gällande statusklassning är att grundvattenförekomsten har god kemisk och kvalitativ status.

SE618614-132941, Furulund

Gällande statusklassning är att grundvattenförekomsten har god kemisk och kvalitativ status.

SE618685-133000, Kävlingeån

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Gällande statusklassning är att Kävlingeån har otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk ytvattenstatus.

I dagslägen är stora delar av planområdet hårdgjort med parkering, takytor och vägar. Vid ett genomförande av planen ersätts delar av befintliga asfalterade ytor med takytor samt att mer genomsläppliga ytor anläggs genom växtbäddar på torget.

MILJÖ

Dagvatten

I samband med upprättandet av detaljplanen har en utredning avseende dagvatten tagits fram av Afry (VA-utredning Linden 5, 2021-11-26). Befintligt dagvattensystem är dimensionerat för att hantera ett 2-årsregn. Nuvarande markanvändningen inom planområdet antas generera ett dimensionerande dagvattenflöde om ca 30 l/s vid ett 2-årsregn.

Med kommande exploatering bedöms de hårdgjorda ytorna att öka och därmed behöver en större mängd dagvatten fördröjas inom området. Beräknad mängd är ca 26 m³. Fördröjningen kan anordnas via genomsläppliga ytor vid parkeringsplatser och/eller växtbäddar inom området.

Skyfall

I samband med att ytor hårdgörs minskar markens förmåga att ta upp fördröjning av vatten. Vid ett eventuellt skyfall blir konsekvenserna av detta att vatten rinner vidare och samlas vid lågpunkter. Dagvattennätet inom området är dimensionerat för att hantera ett 2-årsregn, vilket inte är tillräckligt för att vattnet ska hinna rinna undan. För att inte vatten ska rinna in mot den nya byggnaden behöver marken ha en viss lutning.



Enligt de beräkningar som gjorts i samband med upprättandet av detaljplanen (Arfy, 2021-12-06) skulle vid en 100-årsregn en större mängd vatten ansamlas på Järnvägsgatan söder om fastighet (A i figuren ovan) samt i den sydvästra delen av planområdet (B i figuren ovan). Då det inte är möjligt att behålla de befintliga lågpunkterna inom fastigheten på grund av byggnadens utbredning och för att vatten vid ett skyfall inte ska skada byggnaden behöver färdigt golv anläggas på minst + 18,84 m. För att förhindra att vatten rinner in på grannfastigheten i väst, Linden 4, behöver höjdsättning av marken säkerställa att vatten rinner ut på Järnvägsgatan i söder.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Under planarbetet har bullerberäkningar tagits fram för detaljplaneområdet (Ramböll, 2022-06-21, komplettering 2023-01-17). Beräkningarna har utgått från en byggnadsstruktur som den som redovisas i planbeskrivningen. Alternativa utföranden av bebyggelsen har testats för att klara gällande riktvärden, öppning mellan huskropparna och en bullerskärm har varit alternativen.

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge mellan en trafikerad väg och järnväg vilket leder till högre bullernivåer och begränsningar i byggnationen inom området.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder beräknas överskridas vid huvuddelen av de fasader som vetter mot järnvägen och Kungsgatan för ett framtida prognosår 2040. Ekvivalenta ljudnivåer beräknas till cirka 59–63 dBA vid fasad mot Kungsgatan och till cirka 65–66 dBA mot järnvägen. Mot öster beräknas ekvivalenta ljudnivåer till cirka 63 dBA och mot väster till cirka 55–62 dBA.

Mot innergården beräknas lägre ekvivalenta ljudnivåer cirka 45–56 dBA, där de högsta ljudnivåerna förväntas vid öppningen mellan husen, mot väster.

Utmed Kungsgatan beräknas maximala ljudnivåer från vägtrafiken till mellan 74 och 85 dBA, där de högsta ljudnivåerna förväntas på lägsta våningsplanet. Mot järnvägen beräknas något lägre maximala ljudnivåer, mellan 61 och 67 dBA där de högre ljudnivåerna förekommer på lägsta våningsplanet. Vid den östra fasaden beräknas maximala ljudnivåer till cirka 69–79 dBA och vid den västra fasaden beräknas ljudnivåer till cirka 63–79 dBA. På innergården beräknas maximala ljudnivåer under 55 dBA.

Maximala ljudnivåer från tågtrafiken beräknas som högst inom 88–90 dBA vid fasad närmast järnvägen. Höga maximala ljudnivåer beräknas även på fasad mot öster och väster med ljudnivåer inom cirka 70–87 dBA, där de högre ljudnivåerna förekommer nära järnvägen. Fasad mot Kungsgatan beräknas få lägre ljudnivåer, inom cirka 71–77 dBA.

På innergården beräknas maximala ljudnivåer inom cirka 68–79 dBA där de högre ljudnivåerna beräknas nära öppningen mellan byggnaderna och mot väster. I markplan beräknas huvudsakligen ljudnivåer upp till cirka 73 dBA.

Det är godstågen som ger upphov till de högsta maximala ljudnivåerna.

Resultat

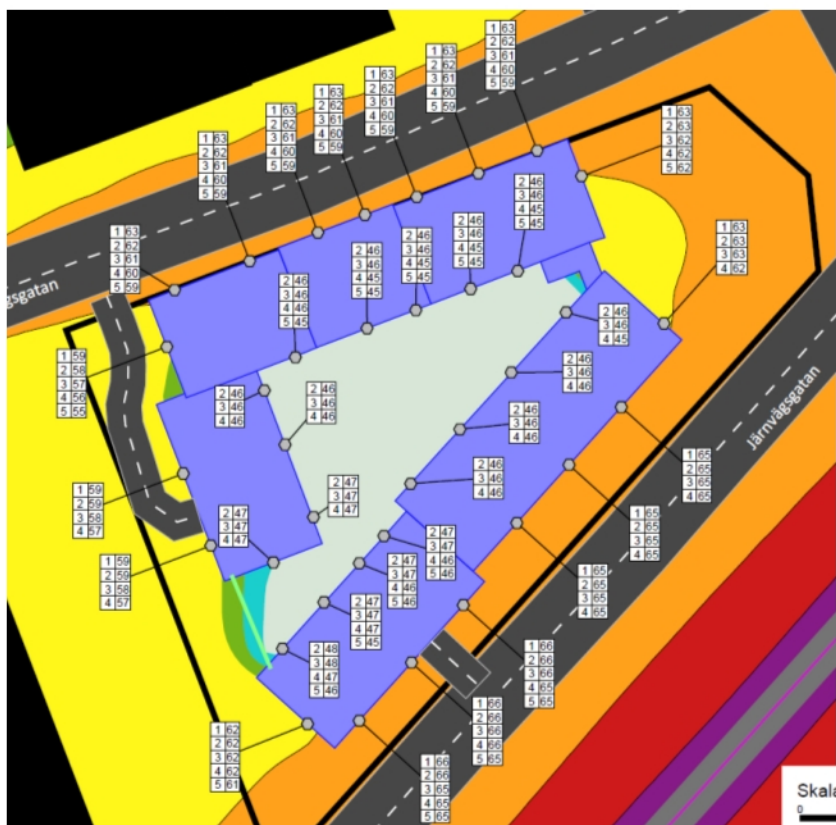
Med ekvivalenta ljudnivåer vid fasad där riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör nya bostäder göras genomgående där minst hälften av boenderummen är vända mot ljuddämpad fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22-06). Där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA men inte 65 dBA finns möjlighet att åstadkomma små enkelsida lägenheter med boendeyta högst 35 kvadratmeter.

Enkelsida lägenheter kan anordnas vid fasad mot Kungsgatan, vid fasad mot väster och mot öster. Här beräknas ekvivalenta ljudnivåer inte överskrida 65 dBA.

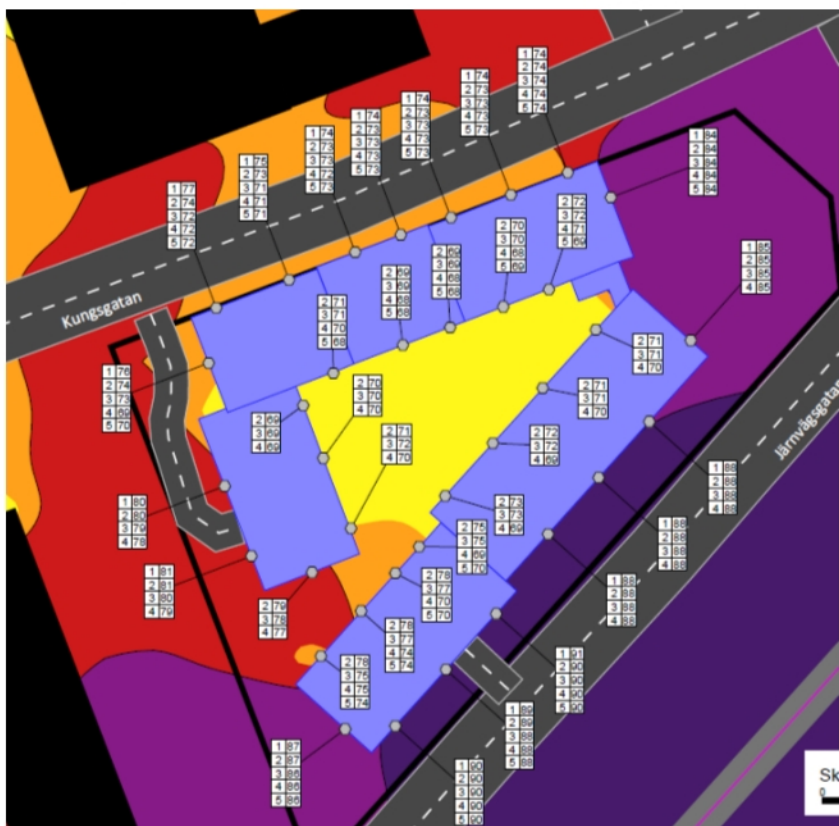
Då riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå även överskrids mot ljuddämpad sida i den sydvästra delen av planområdet kan en ljuddämpad sida åstadkommas genom att fasaden uppförs sluten eller att en bullerskärm uppförs mellan huskropparna, likt så som föreslagits i illustrationerna.

Ljudnivåer på innergården beräknas till största del att klara riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I markplan på innergården beräknas ekvivalenta ljudnivåer delvis över 50 dBA. Höga maximala ljudnivåer beräknas från tågen men inom merparten av gårdsmiljön kan riktvärdet 70 dBA klaras. På markplan i innergården beräknas maximala ljudnivåer från tågen inom cirka 72–75 dBA.

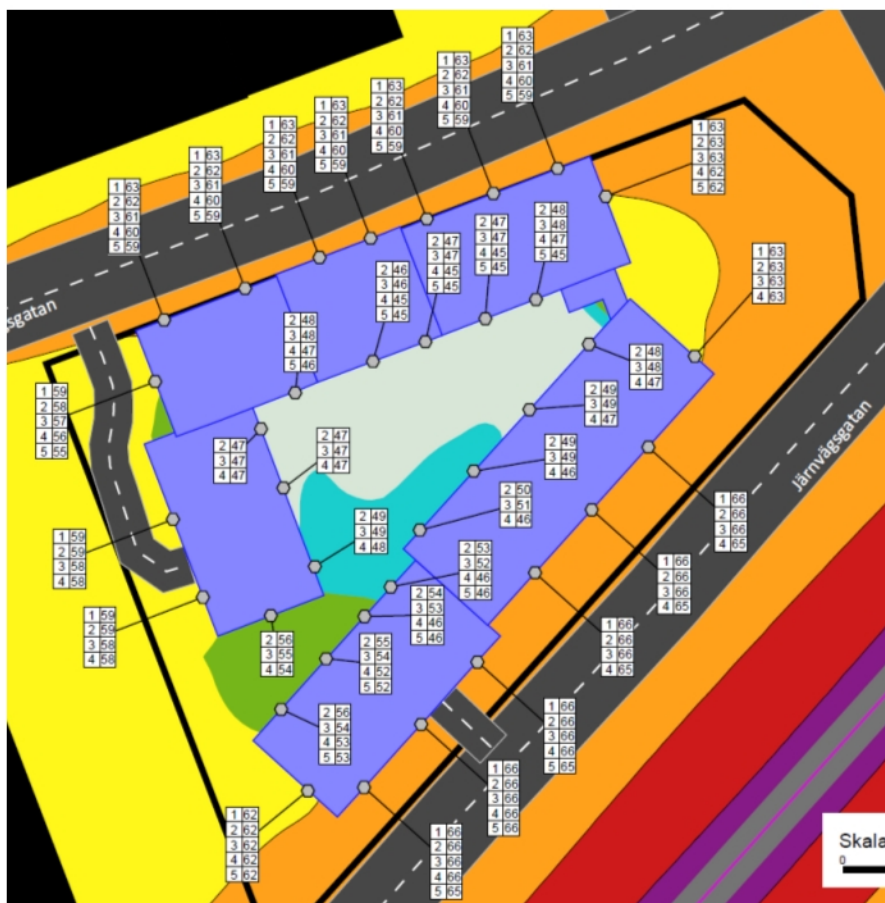
Plankartan innehåller de planbestämmelser som krävs för att uppfylla riktvärdena.



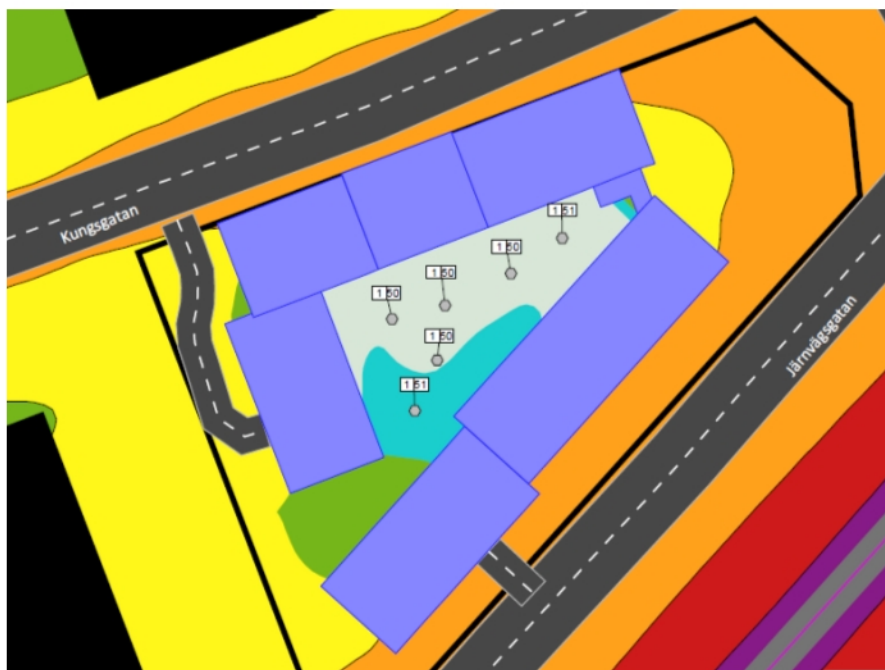
Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark med bullerskärm, trafikprognos 2040.



Trafikprognos 2040 utan bullerskärm – maximal ljudnivå tågtrafik.



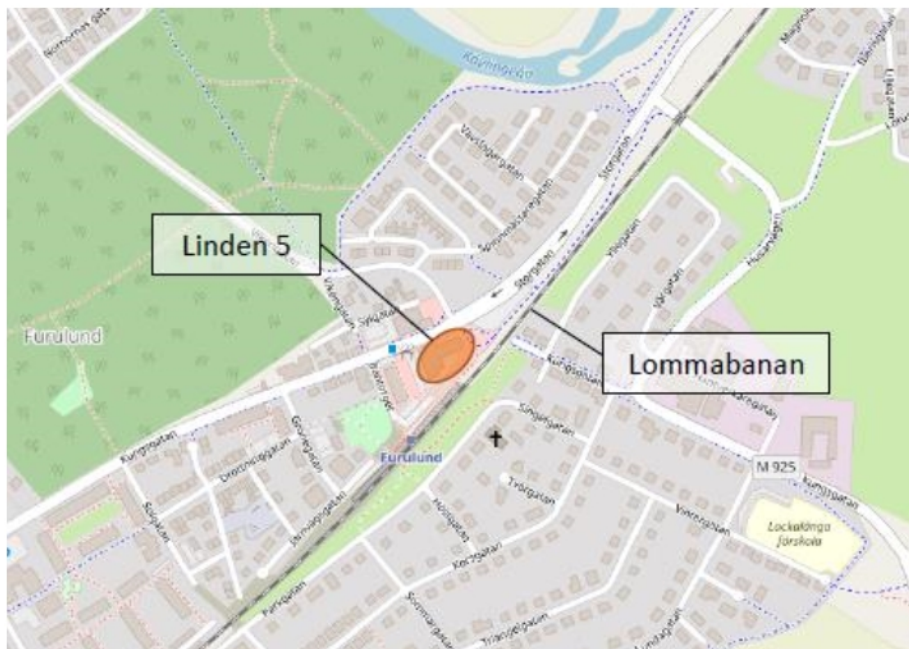
Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark utan bullerskärm, trafikprognos 2040.



Trafikprognos 2040 utan bullerskärm, ljudutbredning 2 meter ovan mark på innergård – ekvivalent ljudnivå

Olyckor

I direkt anslutning till planområdet ligger Furulund station och Lommabanan vilken är utpekad transportled för farligt gods. Planområdet ligger ca 25 meter från spårmitt. Hela planområdet är inom riskhanteringsavståndet på 150 meter som anger i storstadslänens riskpolicy, inom vilket risker från transporter av farligt gods ska beaktas.



I samband med framtagandet av detaljplanen har en riskutredning tagits fram (Briab, 2021-09-30, kompletterad 2022-11-22). Transporter av farligt gods på järnväg och mekanisk skada vid urspårning har identifierats som riskkällor.

För att minimera risken för människor som vistas inom planområdet och för att uppnå en acceptabel risknivå krävs vissa åtgärder:

- Där bostadsbebyggelsen inte skyddas mot urspårning av perrongen ska bostäder placeras minst 30 meter från spårmitt samt ha en brandskyddad yttervägg.
- Där bostadsbebyggelsen skyddas mot urspårning av perrong ska bostäder placeras minst 25 meter från spårmitt.
- Placering av parkering mellan planerad bebyggelse och järnvägen medför en skyddshöjande effekt.
- Friskluftsintag placeras på tak eller på fasader som vetter bort från järnvägen, alltså åt norr.
- Möjlighet att evakuera byggnaden ska finnas åt norr.
- Bebyggelsen ska utrustas med nödstopp för ventilationssystemet. Nödstoppet bör placeras i trapphus och på en central plats i planerande lokaler.

Friskluftsintag ska placeras på tak eller på fasad som vetter bort från järnvägen

På grund av närheten till järnvägen och transportled för farligt gods behöver detaljplanen reglera att tilluft för ventilationssystem ska tas högt upp eller från en skyddad sida, bort från järnvägen.

Ventilationssystem ska förses med nödstopp som är tillgängligt för boende och verksamma

På grund av närheten till järnvägen och transportled för farligt gods behöver detaljplanen reglera att det finns nödstopp för ventilationssystemet lättillgängligt för tilluft för boende och verksamma inom planområdet.

Boende och verksamma ska ha möjlighet att evakuera i skydd bort från järnvägen

På grund av närheten till järnvägen och transportled för farligt gods behöver detaljplanen reglera att det finns möjlighet för boende och verksamma att lämna planområdet på ett säkert sätt i händelse av en olycka.

b1 – yttervägg mot järnvägen ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster och dörrar mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster mot järnvägen ska utföras med lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster ska utföras ej öppningsbara eller endast öppningsbart med nyckel/specialverktyg. Krav på fönster gäller även inglasade balkonger

På grund av närheten till järnvägen som är transportled för farligt gods krävs att detaljplanen reglerar en viss brandklass på de delar av bygganden som inte ligger parallellt med perrongen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundläggningsförhållanden bedöms översiktligt som goda då marken är bebyggd med befintlig verksamhetsbyggnad.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens särskilt värdefulla kulturmiljö Kävlinge-Furulund-Kullen. Värden som beskrivs i Furulund är att orten visar väsentliga delar i stations- och industrisamhällenas tillväxt.

De tillägg som möjliggörs i detaljplanen bedöms i gestaltning, skala och form vara utformade så att kulturmiljön inte påverkas negativt.

Fornlämningar

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

FYSISK MILJÖ

Befintlig bebyggelse

Stadsbilden för det aktuella området präglas till stor del av en varierad skala och utformning med flerbostadshus i tre våningar, villor i 1½ våning samt verksamhetslokaler i två plan, huvudsakligen uppfört i tegel eller puts. Nyligen har en ny detaljplan på andra sidan Kungsgatan, för Krösenet 16 m.fl (1261-2020/5) fått laga kraft. Detaljplanen tillåter ett flerbostadshus i tre våningar samt möjlighet till en indragen fjärde våning vilket kommer bidra till en tätare stadsbild längs Kungsgatan i kombination med aktuellt planförslag.

Tillgänglighet

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

NATUR

Inom planområdet finns ingen natur. Strax väster om planområdet finns Furulundsskogen som är ett större grönområde med möjlighet till rekreation och motion.

TEKNIK**Vatten och avlopp**

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för vatten, avlopp och dagvatten. Byggnation enligt planförslaget kan anslutas mot serviser för spill- och tappvatten i väst.

Värme, el och energi

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna nyttja befintlig närliggande teknisk infrastruktur för anslutning till el, energi och värme.

Tele och internet

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

Avfall

Sysav sköter sophanteringen och återvinningen i Kävlinge kommun. Inom kvarteret planeras miljörum i byggnadens östra del med anslutning mot Kungsgatan.

SAMHÄLLSSERVICE

I närområdet finns det god tillgång till kommunal service i form av förskolor, skolor och idrottsplatser. Den närmsta större livsmedelsbutiken finns i Kävlinge cirka 1,7 kilometer från planområdet. Tillsammans med förtätning i området närmast stationen finns potential för en ökad serviceutveckling i Furulund.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till planområdet med cykel anses vara god. Norr om planområdet kopplar en gång- och cykelbana till Furulunds norra delar och sydöst om planområdet finns en cykelväg som kopplar stationsområdet med Furulunds södra delar genom en planskild passage under järnvägen. I östlig och västlig riktning finns trottoarer för gående längs Kungsgatan.

Boende och besökare till planområdet har goda cykelförbindelser såväl inom Furulund som mot Kävlinge.



Cykelvägnät i anslutning till planområdet

Kollektivtrafik

Söder om planområdet ligger Furulunds tågstation. Stationen trafikeras av Pågatåg mot Kävlinge och mot Lomma-Malmö. I direkt anslutning till området finns även tillgång till buss med en hållplats på Kungsgatan. Linjen trafikerar mot Lund. Ombyggnationen av Linden 5 medför att väderskyddet för bussresenärer behöver flyttas från sin nuvarande plats till intilliggande fastigheten Linden 4 för att få plats med infarten till Linden 5. Busshållplatsen planeras att flyttas i samband med ombyggnad av Kungsgatan och i samband med utbygganden av området.

Biltrafik och gatunät

Tillgången till planområdet med bil är i nuläget god. Med bil nås planområdet via Kungsgatan och Järnvägsplanen. Det senare är endast möjligt för fordon som kommer västerifrån då Järnvägsplanen är enkelriktad. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h.

Detaljplanen reglerar bestämmelsen gata för delar av Kungsgatan och Järnvägsplanen men detaljplanen fastställer endast befintliga förhållanden. Vid en ombyggnad av kvartersmarken föreslås anslutning från Kungsgatan för boende och från Järnvägsplanen för besökare till den planerade butiken. Infart från Kungsgatan blir endast dimensionerad för personbilar och mindre lastbilar.



Befintligt vägnät i anslutning till planområdet

Parkering

Inom området finns i dagsläget endast anvisade parkeringsplatser för bilparkering. Öster om planområdet finns en bilparkering med ca 40 platser. Vid tågstationen finns flera cykelparkeringar, såväl i direkt anslutning till stationen men även vid Bantorget i väst.

I samband med upprättandet av detaljplanen har en parkeringsutredning tagits fram (Ramböll, 2022-05-09). För små lägenheter under 35 kvm beräknas ett parkeringstal på 5 bilplatser per 1000 BTA. För lägenheter större av 35 kvm beräknas ett parkeringstal på 9 bilplatser per 1000 BTA. Enligt den parkeringsstrategi som p-talen baseras på och som är under framtagande i kommunen finns det goda möjligheter till att reducera parkeringstalet för bil genom mobilitetsåtgärder. Behovet av parkeringsplatser redovisas nedan.

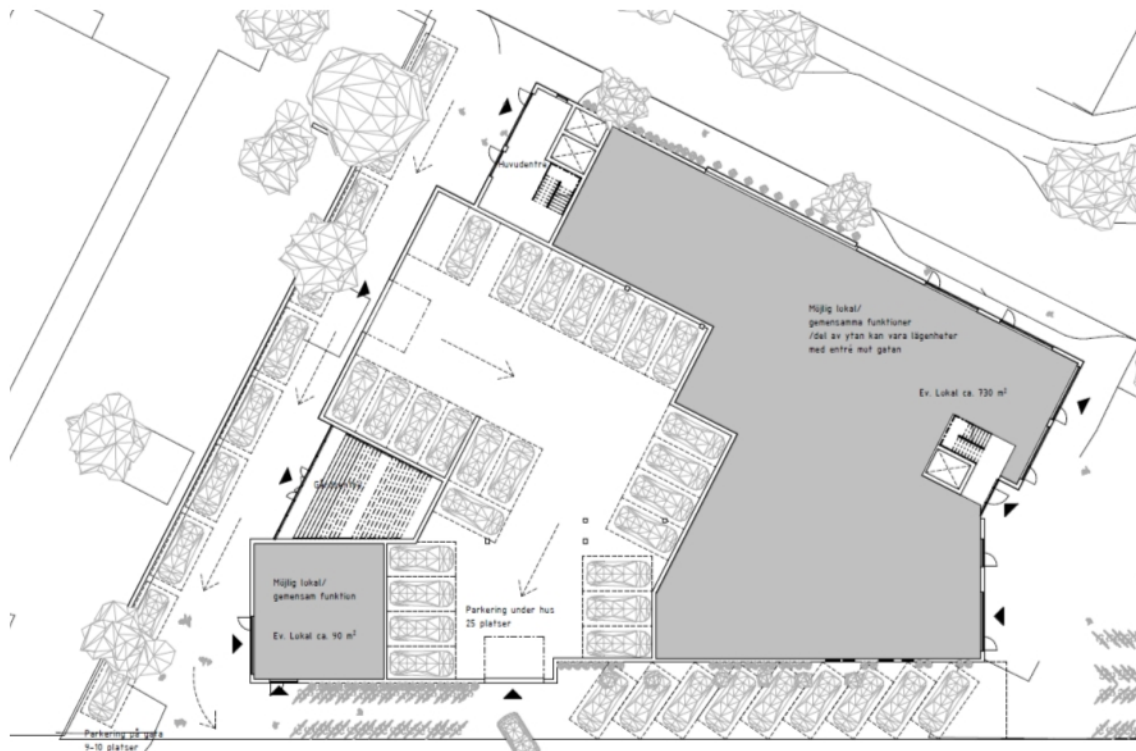
Bilparkering bostäder				
Antal lägenheter	BTA	Snittyta/lägenhet	P-tal per 1 000 BTA	Efterfrågan på parkering (inkl. +10% för besökare)
24	840	35	5	5
36	3 080	86	9	30
				Total: 35

För den planerade butiken redovisas olika parkeringstal för besökare och för de som arbetar i butiken. För besökare beräknas parkeringstalet till 20 parkeringsplatser per 1000 BTA samt 6 parkeringsplatser för verksamhet i butiken.

Bilparkering verksamheten			
BTA	P-tal per 1 000 BTA för besökare	P-tal per 1 000 BTA för verksamhet	Efterfrågan på parkering
700	20	6	Total: 18

Inom planområdet föreslås ett garage i byggnadens bottenvåning tillsammans med den planerade butiken. Det finns även utrymme för bilparkering längs den västra fastighetsgränsen. Parkering för besökare till butiken planeras med angränsning i söder från Järnväggsgatan intill byggnadens fasad. Nedan skiss visar på en möjlig lösning för bilparkeringar inom planområdet.

Planområdets centrala läge i Furulund intill pendelparkeringen gör att det finns viss samnyttjandepotential vilket kan effektivisera användningen av bilparkering. Parkeringen kan samnyttjas av besökare till livsmedelsbutiken under kvällar och pendlare under dagtid.



Möjlig utformning av parkeringsplatser inom planområdet i garage och utomhus.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Emelie Alsén

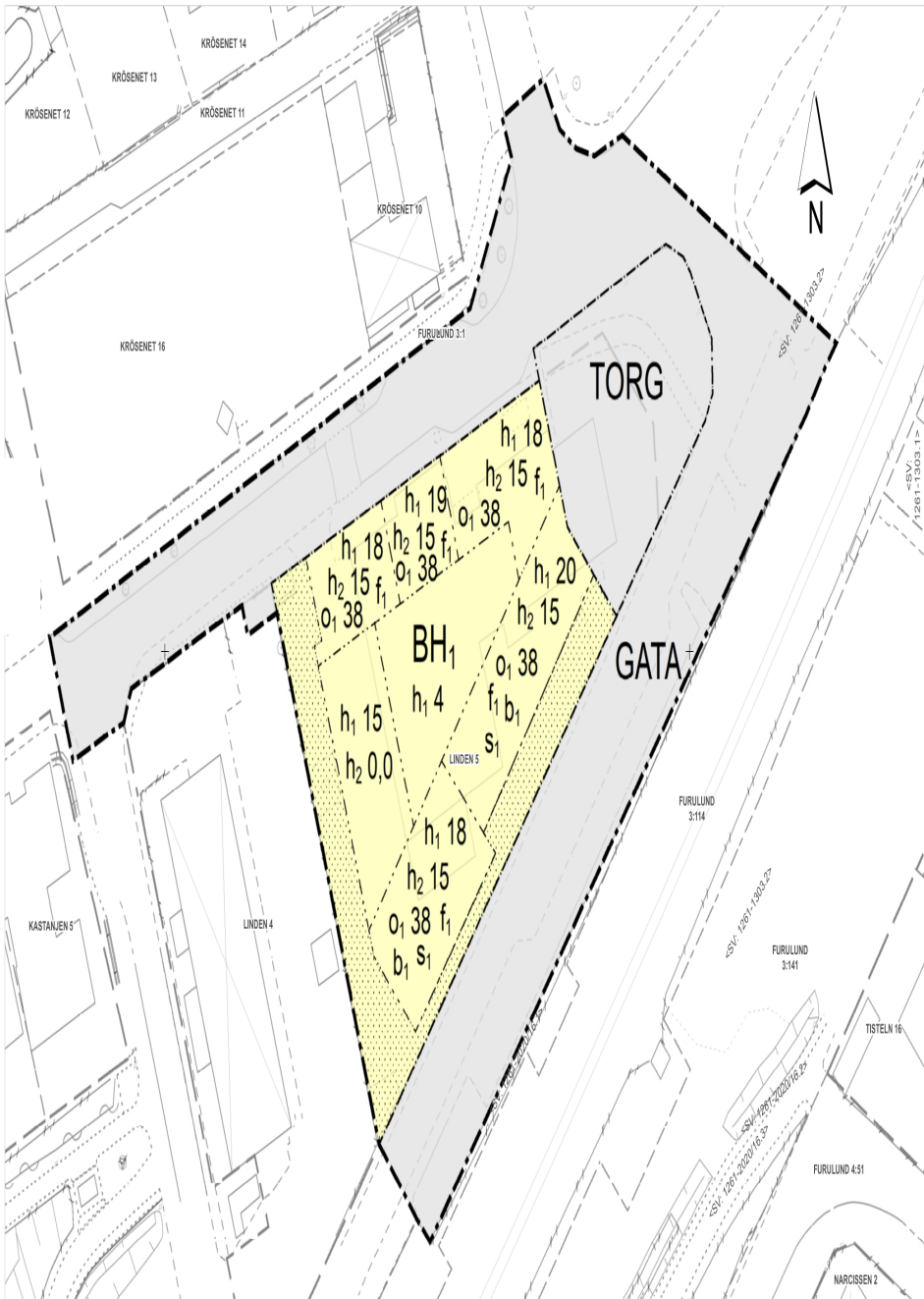
Övriga medverkande:

Planarkitekt

Exploateringsingenjör

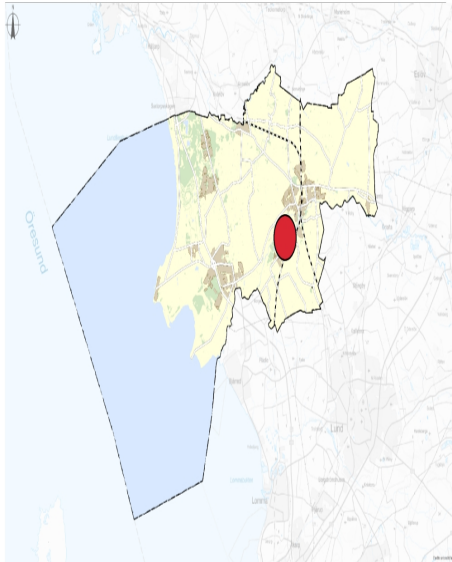
Bygglövsarkitekt

VA-ingenjör



Plankarta

Skala 1:500 (A2)



Översiktskarta



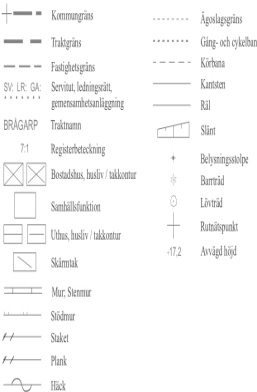
Teckenförklaring grundkarta

Kartan är ritad på underlag hämtat från kommunens digitala kartdatabas, vilket uppdaterats genom nymätning avseende för grundkartan relevanta markdetaljer.

Kartbilden kontrollerad på plats, 2021-07-20

Fastighetsinformation hämtad från Lantmäteriet, aktuell 2025-02-17

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- H₁ Detaljhandel med livsmedel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h₂ 0,0 Lägsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Takvinkel

o₁ 0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Byggnaders användning

S₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

I byggnadens bottenvåning ska handel med livsmedel finnas

För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Utförande

Friskultsintag ska riktas bort från järnvägen

Ventilationssystem ska förses med nödstopp som är tillgängligt för boende och verkssamma

b₁ Fasad mot järnvägen ska utföras med lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster mot järnvägen ska utföras med lägst brandteknisk klass EIW 30. Fönster ska utföras ej öppningsbara eller endast öppningsbart med nyckel/specialverkljyp.

Lägsta nivå på färdigt golv är +18,84 meter över nollplanet

Utformning

f₁ Endast sadeltak

Takkupor och frontespiser får anordnas till en bredd motsvarande 50% av fasadens längd

Byggnader ska uppföras med en sluten fasad i kvartersstruktur för att klara gällande bullerriktvärden

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla f.o.m. laga kraft datum.



Antagandehandling

Detaljplan för Linden 5 m fl

Kävlinge kommun, Skåne län	Antagande
Sektor Samhällsbyggnad / Strategiska enheten	Laga kraft
Emelie Alén Planarkitekt	Therese Andersson Strategisk planeringschef
KS 2020/451	

Kävlinge kommun
Strategiska enheten
244 80 Kävlinge

2025-02-17

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Linden 5 m fl i Furulund

Samrådet

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 25 januari 2023.
Ett allmänt samrådsmöte för intresserade hölls den 7 juli 2022 på plats i Furulund.

Granskningen

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 14/2 – 14/3 2023 enligt planutskottets beslut den 3 februari 2023. Förslaget har hållits tillgängligt i kommunhuset, kommunens hemsida samt Kävlinge bibliotek.

Inkomna yttranden

Under granskningstiden har 10 yttranden inkommit. Dessa redovisas och kommenteras av kommunen nedan.

Yttranden som inte haft något att erinra:

- Länsstyrelsen, 2023-03-16
- Region Skåne, 2023-03-09
- Lantmäteriet, 2023-02-27
- Polisen, 2023-02-22

Myndigheter

Trafikverket, 2023-03-17

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet för ett nytt bostadshus i de centrala delarna av Furulund. Trafikverket ser positivt på att kommunen avser att föräta i stationsnära läge. Detta ger goda förutsättningar för att kunna leva och bo utan ett större behov av privat bil och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Järnväg

2 (6)

Lommabanans spårområde ligger vid planområdets sydöstra gräns. Lommabanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket bedömer att planförslaget inte kommer ha en påtaglig negativ effekt på tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Som tidigare konstaterats är en sammanbyggd byggnadskropp en förutsättning för att klara gällande bullerriktvärden. Kommunen har kompletterat planbestämmelserna med skrivningen "Bebyggelsen ska vara sammanbyggd i kvartersstruktur". Trafikverket bedömer denna komplettering som något oklar och anser därför att den bör revideras så att det explicit framgår att fasaden måste vara helt obruten runt hela kvarteret/byggnadskroppen.

Då bullerskyddet för uteplatserna och skyddad sida för bostäderna förutsätter en obruten fasad runt hela kvartersstrukturen är det direkt nödvändigt att säkerställa att detta säkerställs innan någon del av bostadshusen får börja nyttjas som bostad. Trafikverket kräver därför att plankartan kompletteras med en bestämmelse som säkerställer detta. Förslagsvis kan en villkorande planbestämmelse gällande att obruten fasad måste färdigställas innan slutbesked får ges användas.

Trafikverket anser att planen inte kan föras till antagande innan dessa två kompletteringar är utförda då detta annars riskerar att skada Trafikverkets järnvägsverksamhet.

Trafikverket anser även fortfarande att planbestämmelserna ska kompletteras så att det tydligt framgår att gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen ska innehållas.

Kommentar: Plankartan har reviderats för att säkerställa att riktvärdena klaras. Planbestämmelser har lagts till och reviderats och syftet beskrivs i planbeskrivningen.

Ledningsägare

Kraftringen AB, 2023-03-01

Skånska Energi Nät AB har områdeskoncession för elnätet i planområdet vilket innebär att företaget har skyldighet att ansluta den nya bebyggelsen till elnätet.

Anslutning av ny bebyggelse är mest troligt möjligt från befintlig nätstation i anslutning till planområdet.

Beroende på hur stor effekt som efterfrågas kan transformatorn i befintlig nätstation behöva bytas.

I dagsläget är det långa leveranstider på transformatorer varför en föransökan bör inkomma tidigt i projektet.

Nya ledningar behöver förläggas i gatumark och kvartersmark för anslutning av byggnationen.

Befintlig byggnad på fastigheten har idag en serviskabel ansluten, så en bortkoppling av elanslutning måste ske innan byggnaden rivs

Kommentar: Yttrandet har noterats. Kontakt tas med er inför rivning och byggstart.

Sakägare och övriga

Philip Åstrand, 2023-03-06

Jag bor i Furulund och läste om den pågående detaljplaneringen av Linden 5 i Furulund. Tiden för samråd och kommentarer kanske är förbi och jag missade den, men jag tänkte ändå komma med några synpunkter, som förhoppningsvis kan beaktas i någon utsträckning.

För en tid sedan när jag var och besökte en grupp representanter från kommunen angående översiktsplanen 2040 för Kävlinge kommun - jag tror det var 2021 - pratade jag om aspekter av att lyfta fram Furulunds historia när man nu ska bygga ett nytt centrum i Furulund. Jag ser tyvärr inte så mycket av det i detaljplanen för Linden 5.

Förutom några glada tillrop kopplade till byggandet i centrum av Furulund och några tekniskt inriktade kommentarer, kommer här några förslag på hur man kan lyfta fram Furulunds historia på några enkla (och billiga) vis. Hoppas det kan vara inspiration till sådant arbete framöver.

Bra att det planeras för ett parkeringsgarage ! 👍

Kul att det byggs i Furulund! 👍

Jättehärligt med en livsmedelsbutik 👍. Helt rätt att krävställa att det ska finnas i byggnaden. Med livsmedelsbutiken kommer tyvärr troligen en viss ökad mängd nedskräpning i närområdet. Jag föreslår att man tänker igen valet av soptunnor utanför butiken. Det finns soptunnor som är bättre på att förhindra att fåglar kommer åt soporna och drar ut det på marken. Kravställ gärna det där man kan göra det (troligtvis görs inte det i detaljplanen).

Sätt gärna krav på solceller på husets tak. Sätt krav på att arkitekturen anpassas så att det ser naturligt ut med solcellerna på taket. Alltså motsatsen till att de bara eftermonteras på ett tak som inte från början var gjort för att installera solceller.

Sätt gärna krav på att val av uppvärmningssystem görs med hänsyn till en framtida indragning av fjärrvärme i Furulund. Dvs man bör utforma uppvärmningssystemet så att det enkelt går att växla över till fjärrvärme när det kommer till byn. Liknande krav bör ställas på andra bostäder i området. Kävlinge kommun har tyvärr inte lyckats få in fjärrvärme tidigare men nu har det antligen lossnat och därmed bör det beaktas vid alla kommunala nybyggen (det gör det säker redan, men det kan vara bra att påminna om).

Vilka sorters träd kommer att planteras? Jag gillar lövträd men jag tycker att att en ort med namnet Furulund bör ha några furor i parkmiljön kopplat till sin tågstation. Sätt gärna krav på det i detaljplanen. Jag gissar att fler kan uppskatta det än det generiska metall- och plastträd med hjärtan och löv i plast som sattes upp i närområdet när stationen byggdes. Det är svårt att tycka om. (Tyvärr är det lika svårt att tycka om målningarna i gången under spåret vid stationen).

Torget bör göra anspelningar på Furulunds historia. Nu när Furulunds centrum får en nystart borde ett helhetsgrepp tas på denna fråga. Torget skulle till exempel kunna få ett lämpligt namn som anspelar på det gamla yllefabriken på något vis. Fler centralt belägna

4 (6)

gator har namn som kopplar till det. Det nya lilla gatustråket bör ha ett namn som stämmer in i den traditionen.

Istället för offentlig konst på torget föreslås något som han koppling till den gamla yllefabriken. Går det kanske att leta fram någon gammal maskin från fabriken som går att ställa på torget eller dyl. Ta hjälp av hembygdsföreningen.

På miljöbilderna i detaljplanen finns "lådor" som det är växter i. Jag föreslår att man letar upp några mönster som vävdes på yllefabriken och som konstprojekt gjuter betonglådor med dessa mönster. Eller kanske anlägger ett mönster på marken på torget (ett alternativ till att bara lägga vanliga markplattor). Ett rimligt sätt att anknytta till ortens arv.

Hoppas att det inte är för sent att ta in några av dessa aspekter i planeringen av Linden 5.

Kommentar: Tack för dina förslag på hur Furulund och planområdet kan utvecklas och utformas. I planprocessen finns det en del saker som går att reglera i detaljplanen, och vissa saker som ingår i genomförandet av projektet. Några av dina förslag är sådant som inte regleras i plankartan, men som vi kan ta med oss när vi utformar allmän plats, i det här fallet torgytan. Inte heller uppvärmningssystem och solceller är något som vi kommer att krävställa i plankartan, det är upp till den privata fastighetsägaren att välja detta.

Fastighetsägare till Linden 4, 2023-03-15

Eftersom den redovisade detaljplanen är felaktig vad gäller min fastighet, ber jag om anstånd med att skicka in mitt yttrande tills planen rättats.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Fastighetsägare till Forellen 16, 2023-02-22

Trevligt med den nya förslaget kring bostäder, livsmedelsbutik och torg i Linden 5 i Furulund.

Några synpunkter jag har:

Ge plats/utrymme åt mindre restaurangverksamhet. I Furulund finns inte särskilt stort restaurangutbud. Detta kan vara en bra möjlighet att kunna att utveckla det kring det nya torget.

Ge plats åt gym. Eftersom gymmet på vikenbadet stänger i sommar skulle det passa utmärkt med ett nytt gym i Furulund. Kanske med dygnet runt möjligheter och lågt bemanningsbehov?

Kommentar: Tack för dina förslag på förbättringar i Furulund. Detaljplanen reglerar inte vilka ytor inomhus som ska finnas för olika verksamheter, men det kan finnas utrymme för restaurang och gym i den nya byggnaden, det är dock inget som kommunen kommer att ha rådighet över utan det är upp till privata fastighetsägaren att bestämma.

Emelie Erlandsson, 2023-02-17

Jag tycker det ser fint ut och ser framemot en närbutik i Furulund, men det hade varit roligt med ett kafé också! Tänker att det vore härligt att ha något sådant, eftersom vi annars behöver ta oss till Kävlinge för det. Det skulle också öka attraktiviteten för området i stort, och bidra till att skapa en 'god spiral' i Furulunds popularitet. Tågstationen känns som första

5 (6)

steget mot att få fler att vilja flytta hit, en närbutik och ett "ansiktslyft" för centrum ett andra steg, men det räcker ju kanske inte hela vägen.

Kommentar: Tack för dina förslag på hur Furulund kan göras mer attraktivt. I detaljplanen kan kommunen inte säkerställa att det blir ett kafé i den nya byggnaden, men med lokaler i bottenplan finns möjligheten om fastighetsägaren vill få dit en sådan verksamhet i framtiden.

Samlad bedömning

Granskningen har visat att följande aspekter behöver ses över. Ändringarna som görs i planen efter granskning bedöms inte vara en väsentlig ändring enligt 5 kap 25 § PBL. Planhandlingarna kompletteras och ändras i punktform enligt följande:

Plankarta

Del av handling	Förändring
Bestämmelse om sluten/obruten byggnad revideras utifrån Trafikverkets yttrande.	Revidering av planbestämmelse
Bestämmelse lägsta höjd	Bestämmelsen har lagts till i plankartan

Planbeskrivning

Del av handling	Förändring
Omgivningsbullen	Ny information har lagts till.
Hela dokumentet	Mindre justeringar av texten.

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

Fastighetsägare till Sången 1

Marisma Förlag AB

Portvakten 3

Fastighetsägare till Gäddan 6

Fastighetsägare till Tisteln 17

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

Fastighetsägare till Linden 4

Överklagandeanvisning

Följande sakägare har under samrådet/granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

6 (6)

Fastighetsägare till Sången 1

Marisma Förlag AB

Portvakten 3

Fastighetsägare till Gäddan 6

Fastighetsägare till Tisteln 17

Fastighetsägare till Linden 4

Medverkande tjänstepersoner

Granskningsutlåtandet har upprättats av planarkitekt Emelie Alsén.