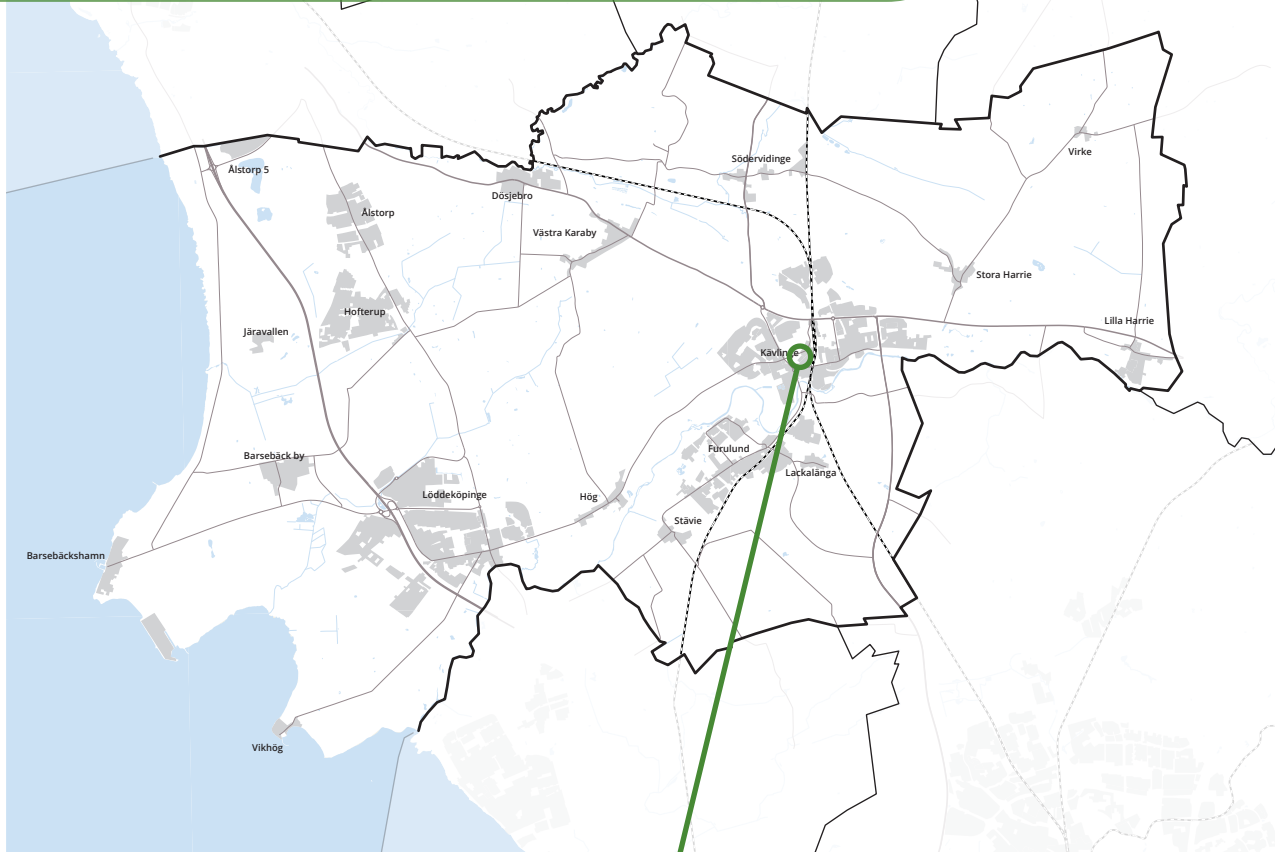


Detaljplan för Sten 16 m.fl i Kävlinge, Kävlinge kommun



Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun



Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen	4
Politiska beslut	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Aktuellt planområde	6
Förhållande till annan planering och lagstiftning	8
Aktuellt planförslag	11
Gestaltningssprogram för gårdsmiljön på kvarteret Sten	18
Förutsättningar och förändringar	23
Strategisk miljöbedömning	34
Genomförande av detaljplanen	34

OM DETALJPLANEPROCESSEN

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

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

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

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, se illustration nedan.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

POLITISKA BESLUT

Start av plan:	2019-11-29
Samrådsbeslut:	2021-06-14 §12
Granskningsbeslut:	2021-12-03 §32
Godkännande planutskottet:	2022-04-04 §9
Antagande KS:	2022-04-27 §60
Laga kraft:	2022-05-25



INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för förtätning med fler bostäder och verksamhetslokaler på fastigheterna Sten 16 och 12 samt att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från rivning och förvanskning. Planen måste även säkerställa att förutsättningar finns för funktioner som är nödvändiga för ett ändamålsenligt centrumkvarter som till exempel angöring och att tekniska anläggningar kan bevaras eller flyttas till nya lägen.

Totalt möjliggör planen för ca 30-40 nya lägenheter och ca 4 nya verksamhetslokaler. Planen omfattar en bygrätt för ett flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen i hörnet Unionsgatan/Bruksgatan samt möjligheten att på befintliga bostadshus utmed Unionsgatan och Stenhuggaregatan uppföra en till våning (till totalt fyra våningar). Syftet är att i planens säkerställa att dessa nya tillskott ska hålla hög gestaltningsmässig kvalitet och få ett urbant uttryck som i skala och form passar in i centrala Kävlinge. Ett annat viktigt syfte är att planens genomförande ska bidra till att

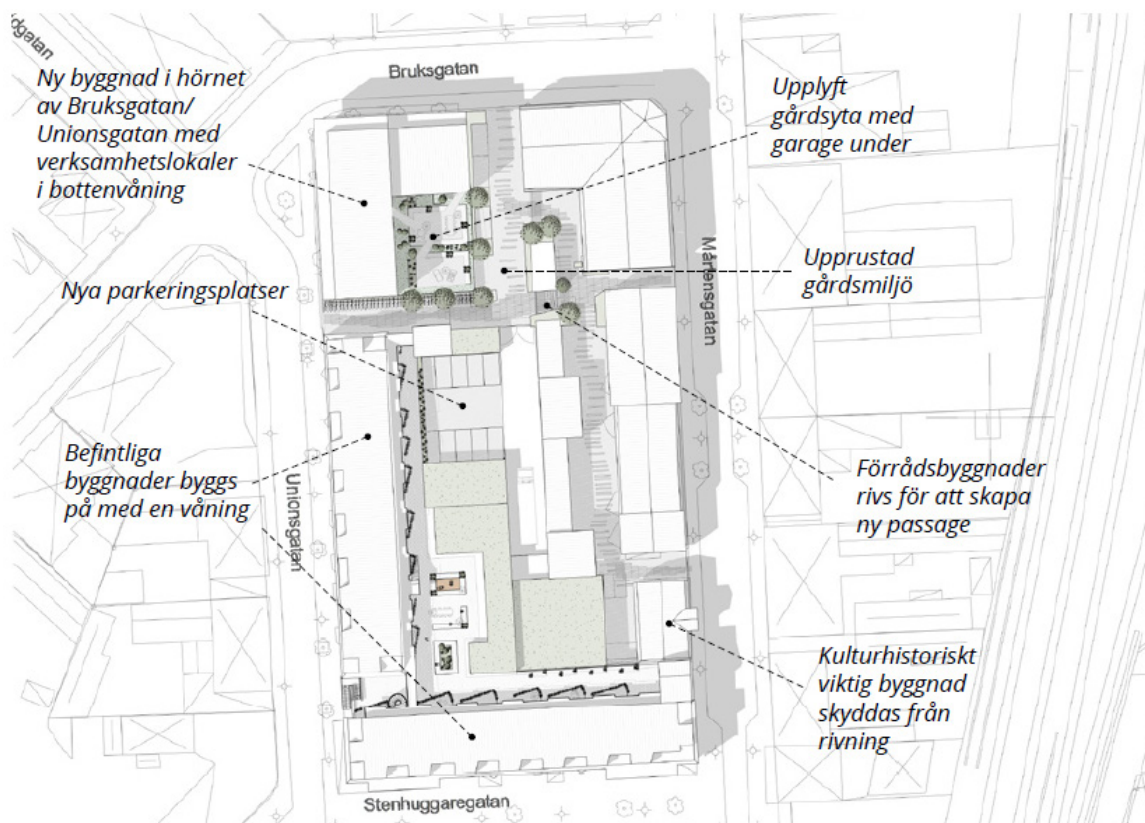
centrala Kävlinge blir mer levande och tryggt med mer folkliv, handel och service. En viktig faktor är att befintliga centrumfunktioner skyddas från att byta användning.

Planen möjliggör för en upprustning av gårdsmiljön med stöd av ett gestaltningsprogram.

En förutsättning för planens genomförande är att en fungerande och platsanpassad mobilitetsutredning tas fram som underlag till bedömning av parkeringsbehovet.

Det är i planen viktigt att ge Stenhuggaregatan en användningsbestämmelse som motsvarar dess nuvarande användning och genom planens utbredning helt släcka ut gällande detaljplan 12-KÄK-508.

Särskilt fokus i planen finns på att utreda risker kopplade till trafikbuller, dagvatten och skyfall.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

Övriga handlingar/utredningar:

- *Trafikbullerutredning inför detaljplan Kv. Sten 12 och 16, Akustikforum, 2021-04-27*
- *PM körspårsanalys KV Sten, Systra AB, 2021-03-16*
- *Mobilitetsutredning kvarteret Sten 16, WSP, 2021-05-12*
- *VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 (även dagvatten- och skyfallsutredning), Systra AB, 2021-04-27*
- *PM Risk, Broh AB, 2022-01-12*

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 om 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 kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

AKTUELLT PLANOMRÅDE

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i centrala Kävlinge och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två. Planområdet omfattar fastigheterna Sten 16, del av Sten 12 och del av Kävlinge 35:25 och avgränsas av Unionsgatan i väst, Bruksgatan i norr, Mårtensgatan i öst och fastigheterna Porten 1 och Porten 15 i söder. Planområdet omfattar ca 6300 kvm (0,63 hektar).



PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs idag av ett småskaligt stadskvarter. Fastigheterna är detaljplanerade för bostads-, kontor- och handelsändamål. Inom planområdet finns idag bostäder, bank, systembolag och butiker. På innergården finns parkering, angöring, lastgårdar, förråd, miljöhus, elstation och utrymme för utevistelse.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar följande fastigheter:

- Fastigheten Sten 16 ägs av KKB Fastigheter AB
- Fastigheten Sten 12 ägs av KKB Fastigheter AB
- Kävlinge 35:25 ägs av Kävlinge kommun

PLATSENS HISTORIK

Kvarteret Sten är ett av Kävlinges äldsta kvarter där det tidigare stod småstadsbebyggelse uppfört kring förra sekelskiftet. På 70-talet togs en ny detaljplan fram för kvarteret med motiveringen att delar av bebyggelsen ansågs saneringsmogen och att det fanns ett behov för andra former av lokaler för affärer i den växande orten. Därefter har merparten av den ursprungliga bebyggelsen rivits och ersatts med ny. Mårtensgatan 19-25 uppfördes år 2003 och byggnaderna ut mot Unionsgatan och Stenhuggaregatan byggdes 1976. Av ursprunglig bebyggelse i kvarteret finns endast Mårtensgatan 17 kvar.



Vykort över Mårtensgatan daterat 1902. Bilden är tagen från gatans norra del med Västergatan och Torget i ryggen. Kvarteret Sten ses skymta bak till höger ned för gatan i bilden. Kring förra sekelskiftet var skalan på bebyggelsen i centrala Kävlinge betydligt mer småskalig än den nuvarande.



Vykort över Mårtensgatan (okänt datum). Bilden är tagen strax innan korsningen Mårtensgatan/ Bruksgatan med Kvarngatan i ryggen. Kvarteret Sten till vänster närmast i bild.

FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN PLANERING OCH LAGSTIFTNING

PLANER

Översiktsplan

Planområdet finns inte utpekad bland de utvecklingsområden som anges i översiktsplanen. Översiktsplanen anger att en utbyggnad av lägen med goda kollektivtrafikförbindelser ska prioriteras och att bebyggelsen ska kompletteras och koncentreras inom nuvarande tätortsgränser. Att "bygga inåt" är en uttalad målsättning. Planförslaget bedöms följa dessa riktlinjer.

Aktuellt planförslag bedöms därför vara förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner vilka upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att aktuell detaljplan får laga kraft.

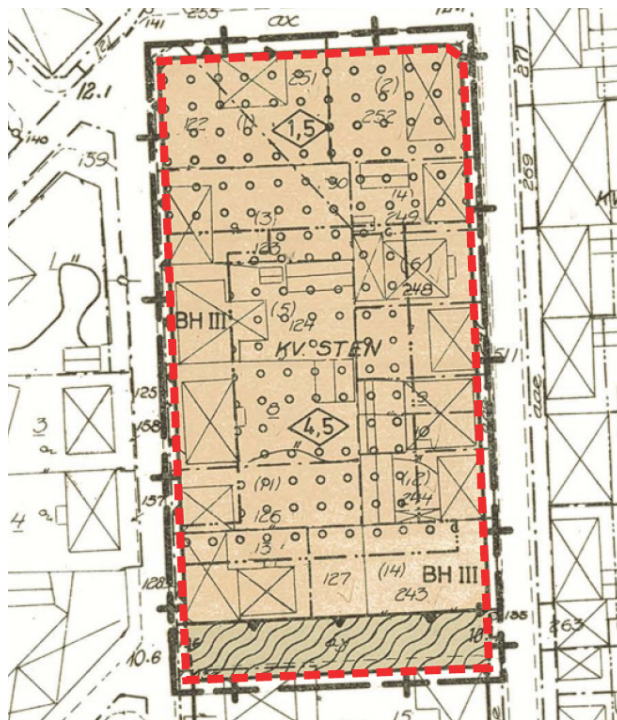
Detaljplan 1261-P98/129



Gällande detaljplan 1261-P98/129. Aktuell plan inom röd linje.

Detaljplan reglerar Mårtensgatan samt bebyggelse öster om Mårtensgatan och nordöstra hörnet av Sten 12. Byggrätten som regleras omfattar en byggnad i två våningar där endast enstaka frontespiser och takkupor får uppföras med en byggnadshöjd om 7,0 meter och högsta totalhöjd om 11,0 m. Användningen är bostad, kontor, handel och teknisk anläggning. Detaljplanen vann laga kraft 1998-10-12 och dess genomförandetid har gått ut.

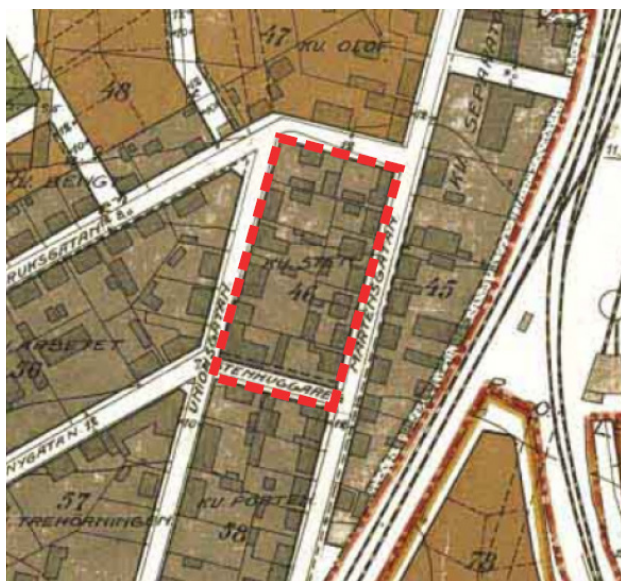
Stadsplan 12-KÄK-508



Gällande detaljplan 12-KÄK-508. Aktuell plan inom röd linje.

Detaljplanen omfattar Sten 16, del av Sten 12 och del av Kävlings 35:25. Sten 16 och 12 är reglerat med användningen bostäder eller handelsändamål. Mot Stenhuggaregatan samt del av Mårtensgatan och Unionsgatan finns en byggrätt som tillåter bebyggelse i max tre våningar. För övriga kvarteret tillåts överbyggd gård och annan terrassbyggnad. På kvarterets norra del tillåts en byggnadshöjd om 1,5 m och på dess innergård 4,5 m. Utfart är förbjuden längs Stenhuggaregatan, Unionsgatan och del av Bruksgatan. Därtill regleras det som idag är Stenhuggaregatan som park eller plantering. Planen har fått sin slutgiltiga revidering 1974-04-03. På detaljplan anges inte genomförandetid.

Stadsplan 12-KÄK-7



Gäddede detaljplan 12-KÄK-7. Aktuell plan inom röd linje.

Detaljplanen reglerar en stor del av det tidiga Kävlinges kvarter, gator och parker. 12-KÄK-7 omfattar endast en liten del av planområdets nordvästra hörn vilket på kartan anges vara gata. Planen har omarbetats och fick sin slutgiltiga form 1912-11-25. På detaljplan anges inte genomförandetid.

Planering i anslutning till området

Nordöst om planområdet på andra sidan järnvägen pågår genomförandet av Stationsstaden som planeras bestå av blandad småstadsbebyggelse, gator, parker och torg. Invid Kävlinge station antogs i december 2020 detaljplan för kvarteret Exporten där ännu ett kvarter tillförs stationsstaden. Exporten planeras innehålla bostäder och centrumfunktioner. Precis söder om Stationsstaden pågår detaljplanering för södra Stationsstaden som blir en utvidgning av Stationsstaden. I södra Stationsstaden planeras för mer småstadsbebyggelse.

RIKSINTRESSEN

Järnväg

Ca 45 meter öster om planområdet löper Väst kustbanan vilken utgör en del av kommunikationsstråket 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.

KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM

Förtättningsstrategi

Kävlinge kommun har tagit fram en förtättningsstrategi som beskriver hur kommunen ska förtätas till 2035. Förtättningsstrategin 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 Utveckla stadskärnan. Utveckla stadskärnan anses uppfylla mervärdena levande stadskärna, sammanhängande tätort, hållbara transporter, attraktiv stadsmiljö och delvis uppfylla mervärdet en rekreativ boendemiljö. För strategin Utveckla stadskärnan anges riktlinjer för bebyggelse och offentliga rum:

- Tät bebyggelse, exploaterings-tal på kvartersmark runt 2 (3-4 våningar).
- Byggnader ska vända sig mot gatan
- Max 20 meter mellan entréer. Samtliga entréer ska veta mot gatan.
- Lokaler i gatuplan längs centrala stråk.
- Minst 20 % lokalyta av total BTA

Förslaget stämmer väl överens med samtliga punkter undantaget våningsantalet som delvis tillåts uppgå till 5 våningar. Föreslagen plan bedöms sammantaget väl stödja förtättningsstrategin.

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.

Planförslaget gör det möjligt att följa dagvattenpolicyn. För mer information angående dagvatten i aktuellt planförslag, läs mer under kapitlet "Teknisk försörjning - vatten, avlopp och dagvatten".

1261-P2022/1

Kulturmiljöprogram

Området är beskrivet i kommunens kulturmiljöprogram. I centrum av Kävlinge har mycket av den äldre bebyggelsen rivits och ersatts med ny och av den äldre bebyggelsen som finns kvar har en stor del tilläggsisolerats med tegel och ursprungliga byggnadsdetaljer är borta.

Kulturmiljöprogrammet beskriver att det tidigare i huvudsak stått panelklädda envåningshus i centrum. Det går att konstatera att saneringen i just kvarteret Sten varit särskilt omfattande och att enbart Mårtensgatan 17 finns kvar av den ursprungliga bebyggelsen. Gestaltningen på Mårtensgatan 17 har dock förvanskats över åren.

De nya hus som uppförts i centrum är anpassade i skala men bidrar till en monoton stadsbild, dels genom sin slätstrukna arkitektur och dels genom att många saknar butikslokaler. Kontinuiteten i att det funnits butiker är viktig att ta tillvara och även den varierade miljön med envånings- och flervåningshus och både tegel- och putsfasader.

Utvecklingsstrategi

Visionen är att Kävlinge kommun ska bli Skånes bästa boendekommun. Kommunen ska växa till 35 000 invånare år 2025.

Kävlinges målsättning är att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att spara jordbruksmark genom återanvändning och omvandling av mark och förtätning av bebyggelse. Kommunen vill uppnå positiv befolkningstillväxt, goda kommunikationsmöjligheter och en välkomnande och trygg kommun. Bland annat ska detta konkretiseras genom en ökad stadskänsla i ett levande centrum i Kävlinge och att det ska vara enkelt att pendla till arbete, skola och fritidsaktiviteter. Planförslaget innebär förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i centrala Kävlinge och bedöms ligga väl i linje med utvecklingsstrategin och särskilt Nytänkande stadsutveckling.

Möjlighet att öka underlaget i centrum genom att skapa fler bostäder och tillföra fler verksamhetslokaler skapar bättre förutsättningar för det lokala affärslivet. Även föreningslivet gagnas av fler lokaler i centrum. Detta stärker båda strategierna Välkomnande entreprenörskap och Tillsammans för en bra livsmiljö.

Bostadsstrategi

Kommunen tog 2017 fram en Bostadsstrategi (antagen 2017-09-11) som anger riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen under år 2017-2025. Kommunen pekar ut bra bostäder och boendemiljöer som viktiga för kommunens tillväxt och välfärd. Att skapa variation i bostadsutbudet är viktigt för att hitta lämplig bostad och för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. En utbyggnad av planområdet svarar mot den inriktning som anges i strategin.

Trafikstrategi

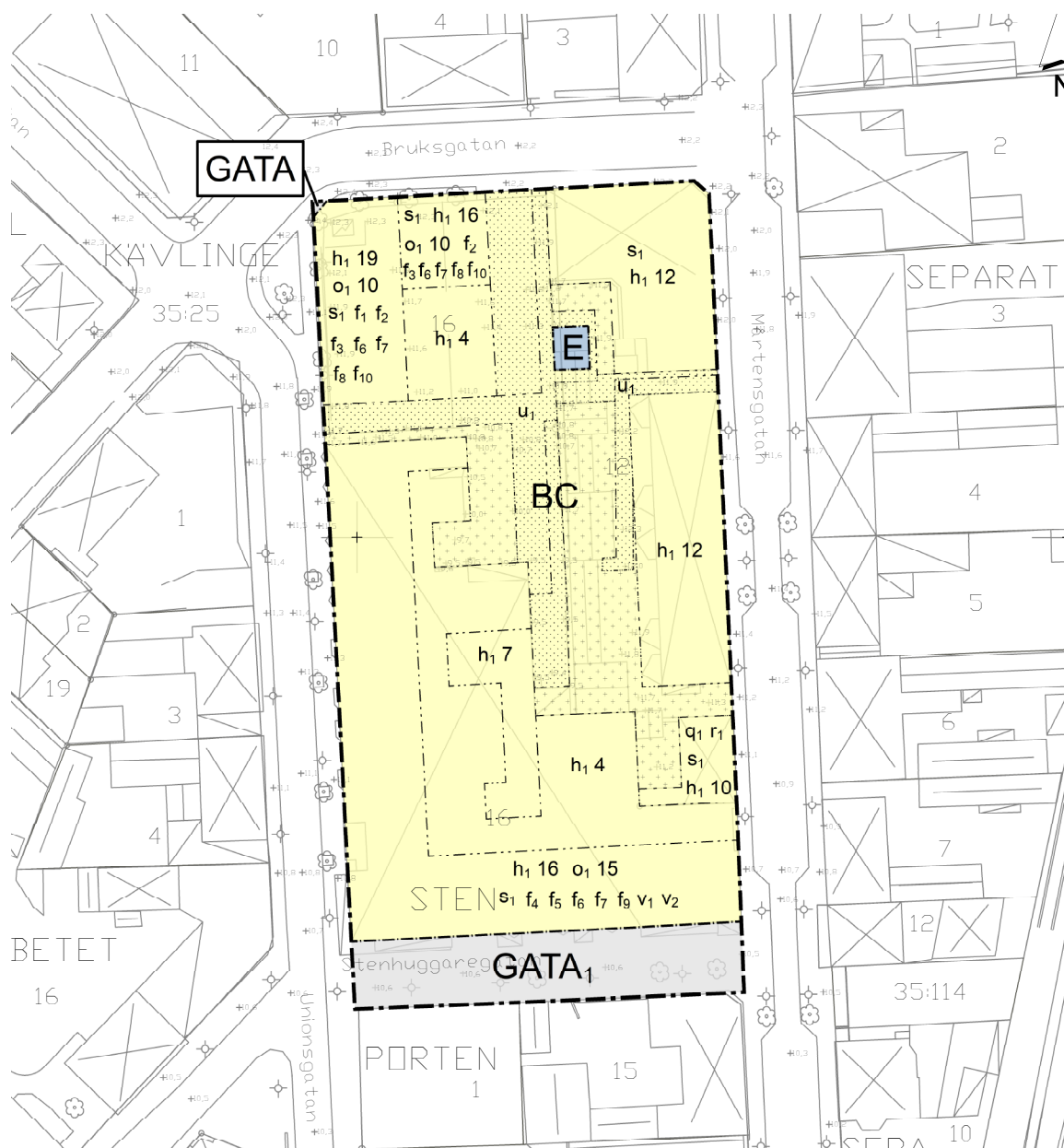
Trafikstrategin beskriver Kävlinge kommuns inriktning i arbetet med trafikfrågor. Den innehåller en långsiktig målsättning för 2035 och konkreta målområden för att uppnå densamma. Trafikstrategin slår därmed fast viktiga strategier och inriktningar som ska gälla i den framtida planeringen av transportsystemet.

Aktuellt planförslag innebär en utveckling av ett stationsnära läge. Planförslaget ger även goda möjligheter att skapa vackra, säkra, trygga och välkomnande miljöer. Planområdet ligger centralt i Kävlinge vilket kan bidra till hållbara transporter. Området föreslås också få en utformning som inbjuder till lokala resor med cykel eller till fots. Förutsättningar finns också att arbeta med mobility management och hållbara transportlösningar.

AKTUELLT PLANFÖRSLAG

Planens genomförande innebär att det tillförs en byggnad i 4-5 våningar med lokaler i bottenvåningen i kvarterets nordvästra hörn där det idag finns en parkeringsplats. Vidare medger planen att befintlig bebyggelse längs Stenhuggaregatan och

Unionsgatan ges möjlighet att tillföra ytterligare en våning till totalt fyra våningar. Övriga bestämmelser syftar till att bekräfta övrig befintlig bebyggelse och funktioner samt bevara kulturhistoriskt värdefull byggnad på Mårtensgatan.



1261-P2022/1

**Nytt bostadshus i hörnet Unionsgatan/Bruks-
gatan med lokaler i bottenvåningen**

I korsningen Unionsgatan/Bruks-gatan tillskapas möjligheten att uppföra ett bostadshus i 4-5 våningar. Unionsgatan anses med anledning av skala på befintlig bebyggelse och gaturum samt att där finns en mindre platsbildning i hörnet tåla ett lite högre hus varför det där är möjligt att bygga i fem våningar. Bruks-gatan anses inte tåla en lika hög byggnad varför den del av byggnaden som vetter mot Bruks-gatan begränsas till fyra våningar. Översta våningen mot både Unionsgatan och Bruks-gatan uppförs med 2 meters indrag från gatan. Syftet med detta är att byggnaden ska uppfattas som mer dynamisk och varierande. Indragen översta våning gör samtidigt att byggnadsvolymen uppfattas som mer småskalig vilket är en förutsättning för att byggnaden ska

kunna uppföras med angivna våningsantal.

På platsen finns idag en parkeringsplats och hörnet uppfattas som en lucktomt med oklar rumslig inramning. Med det nya huset kommer den byggda miljön få en möjlighet att läka samman. Att byggnaden är högre än omgivande bebyggelse markerar det viktiga hörnet där gatorna Unionsgatan, Stenhuggaregatan och Slöjd-gatan möts och den platsbildning som finns där. Bottenvåningen på huset uppförs med verksamhetslokaler för butiker och service vilket möjliggör för en expansion av handeln i centrala Kävlinge och bidrar till stadsliv, trivsel och trygghet. Nytt bostadshus planeras även få en urban karaktär som passar in i centrala Kävlinge med entréer vända mot gata och utan loftgångar och balkonger mot gata. På baksida får bostadshuset en egen upphöjd gårdsyta som underbyggs med garage.



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Möjlig utformning på ny byggnad sedd från nordväst



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Möjlig utformning på ny byggnad sedd från norr



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Möjlig utformning på ny byggnad sedd från håll på Bruks-gatan



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Möjlig utformning på ny byggnad sedd från korsningen Mårtensgatan/Bruks-gatan

Påbyggnad av befintliga byggnader utmed Unionsgatan och Stenhuggaregatan

Ovanpå befintliga byggnader längs med Unionsgatan och Stenhuggaregatan, uppförda på 70-talet, medges att ytterligare en våning uppförs. Våningsantalet skulle vid planens genomförande då uppgå till fyra våningar istället för tre på dessa byggnader. Omgivande torg- och gaturum anses kunna tåla att byggnaderna får en extra våning. Befintliga hus uppfattas trots att de enbart är tre våningar höga som storskaliga.

Den upplevda storskaligheten ligger främst i byggnadernas horisontala axel där upprepning av liknande byggnadselement i långa fasader bildar en monoton, ensidig och storskalig gestaltning. Byggnadernas platta tak stärker även detta uttryck. Genom att ytterligare en våning tillförs finns en möjlighet att byggnaderna får proportioner där längd och höjd bättre överensstämmer med varandra samtidigt som ett tydligare avslut kan skapas på huset i vertikal axel. Påbyggnader planeras få en urban karaktär som passar in i centrala Kävlinge utan loftgångar och balkonger mot gata.



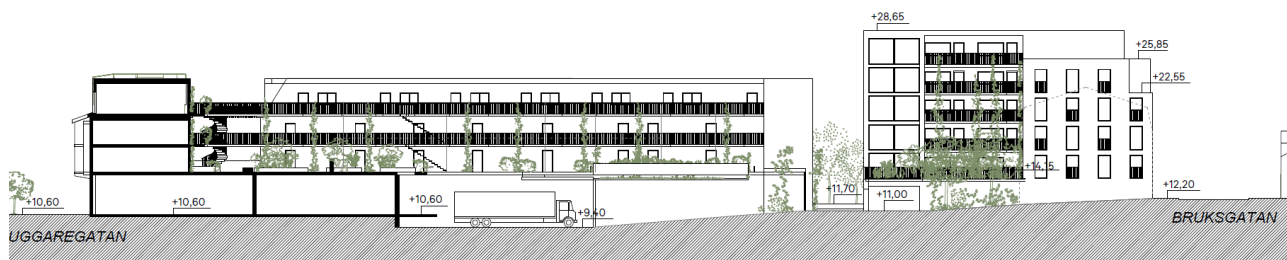
Möjlig utformning på påbyggd våning sedd från Unions-torget. Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder



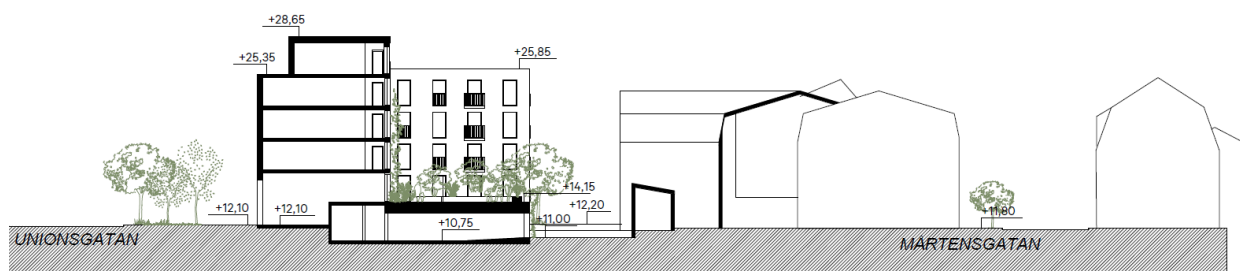
Möjlig utformning på påbyggd våning sedd från Unions-torget. Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder



Möjlig utformning på påbyggnader på befintliga byggnader sedd från sydväst. Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder



Sektion A (genomskärning kvarteret i syd-nordlig riktning). Bild Arkitekterna Krook och Tjäder



Sektion B (genomskärning kvarteret i väst-östlig riktning). Bild Arkitekterna Krook och Tjäder



Sektion C (genomskärning kvarteret i öst-västlig riktning). Bild Arkitekterna Krook och Tjäder

Upprustad innergård

I samband med planens genomförande planeras en upprustning av gårdsmiljön. Gården planeras få en mer öppen karaktär genom att vissa komplementbyggnader rivs av, markmaterialet byts ut samtidigt som nya planteringar, träd, sittplatser med mera tillförs gården. Ett gestaltungsprogram (se kapitel *Gestaltungsprogram för gårdsmiljön på Kvarteret Sten*) har tagits fram för att peka ut en riktning för upprustningen samt visa var ambitionsnivån ligger.

Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet innehåller en byggnad (Mårtensgatan 17) som bedöms bevarandevärd. Mårtensgatan 17 är ett småskaligt gatuhus i två våningar med brutet sadeltak, frontespis och stora takkupor. Byggnadens värde finns i dess skala och volym och att det är den enda kvarvarande byggnaden som finns av den ursprungliga bebyggelsen som uppfördes på kvarteret Sten kring förra sekelskiftet. Gatuhuset skyddas därför från rivning och själva volymen samt dess brutna tak, takkupor och frontespis skyddas från förvanskning. Det ursprungliga fasadmaterialet på huset har förvanskats sedan tidigare varför plankarten inte innehåller någon reglering kring att detta måste bevaras.



Situationsplan som visar möjlig utformning för första våningsplanet i genomskärning (pilar visar dragning av sektioner).
Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

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

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

Användning av mark och vatten

GATA - Gata, PBL 4 kap. 5§ 2 p.

Gata för gång-, cykel- och motortrafik.

Användningens syfte är att möjliggöra bestämmelse f_1 och därmed göra det möjligt för att hörnet Unionsgatan/Bruksgatan kan byggas över allmän plats med 4,0 m frihöjd.

GATA₁ - Gågata, PBL 4 kap. 5§ 2 p.

Gata avsedd främst för gångtrafik. Nuvarande användning i gällande detaljplan (12 KÄK-508) är park eller plantering vilket är en användning som inte tillämpas idag. Syftet med att ytan planläggs

som GATA, är att fastställa dagens användning. Planläggningen av ytan gör det även möjligt att helt släcka ut gällande detaljplan (12 KÄK-508).

B- Bostäder, PBL 4 kap. 5§ 3 p.

Yta för olika former av boende av varaktig karaktär. Bestämmelse motiveras av att bevara befintliga bostäder samt tillskapa nya byggrätter för bostäder.

C - Centrum, PBL 4 kap. 5§ 3 p.

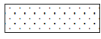
Användning medger verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Bestämmelse möjliggör för centrumfunktioner men är inte tvingande och motiveras av att ett kvarter i centralt läge bör kunna användas till centrumfunktioner.

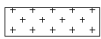
E - Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5§ 3 p.

Ytan medger funktioner med tekniskt ändamål. Befintlig transformatorstation inom nordvästra delen av planområdet kan på grund av ny bostadsbebyggelse inte längre finnas kvar och behöver därmed flyttas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

 *Marken får inte förses med byggnad*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlig passage genom bostadsområdet samt att säkerställa tillgång till varuintaget mitt i kvarteret.

 *Endast komplementbyggnader med maximal byggnadshöjd om 3,0 meter*

Marken får enbart förses med komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus, växthus, lastkaj och tvättstuga. Bestämmelse syftar till att möjliggöra för uppförandet av komplementbyggnader som krävs för att ett kvarter med centrum- och bostadsfunktioner ska kunna fungera på ett ändamålsenligt vis. Bestämmelse syftar även till att begränsa byggnadshöjd och utbredning av komplementbyggnader för att intentionerna som finns i gestaltningsprogram för gårdsmiljön ska gå att genomföra.

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

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter
Bestämmelsen syftar till att reglera takkonstruktionens högsta punkt (dess nockhöjd).

Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Bestämmelsen syftar till att säkerställa område för ledningar som krävs för allmänna ändamål.

Takvinkel, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Största takvinkel är angivet värde i grader
Bestämmelsen syftar till att reglera takens vinkel för den tillkommande bebyggelsen.

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

s₁ - Byggnadens bottenvåning får endast användas för verksamhetslokaler
Bestämmelsen reglerar att endast verksamheter får finnas i bottenvåningen inom delar av kvarteret. Användningen centrum medger verksamheter så som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Bestämmelsen syftar till att både bevara befintliga verksamhetslokaler i bottenvåningarna och att skapa nya verksamhetslokaler i de nya bostadshusen mot Unionsgatan/Bruksgatan.

Att både bevara och utveckla handel och andra verksamheter i centrum av Kävlinge motiveras av det centrala läget och den direkta kopplingen till det viktiga handelsstråket längs Mårtensgatan. Bestämmelsen är även tänkt att i viss utsträckning inrymma bostadskomplement såsom trapphus och miljöhus. För del av den nya byggrätten vid Unionsgatan/Bruksgatan avser användningen även delvis bokaler.

Utformning, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

f₁ - Byggnad får sticka ut över hörnavskärning på gata med en minsta fri höjd om 4,0 meter

Bestämmelse syftar till att byggnad ska kunna sticka ut över fastighetsgräns och bilda ett slutet hörn från och med andra våningen. Yta som är underliggande det utskjutande hörnet är reglerat som GATA₁ och används idag som gångbana med trottoarkant mot körbanan. Angiven frihöjd motiveras genom att enbart gångtrafik passerar under det hörn som ska överbyggas.

f₂ - Balkonger får enbart glasas in mot gårdssida. Övriga balkonger får glasas in om de glasas in i fasadliv

Bestämmelse syftar till att säkra en god nivå på gestaltning för nytt bostadshus mot Unionsgatan/Bruksgatan. Syftet är att bostadshuset ska få ett urbant uttryck mot gata och inte får en fasad vars gestaltning domineras av inglasade balkonger mot gatusidan.

f₃ - Loftgångar får enbart uppföras mot gårdssida och inte betjäna fler än tre bostäder

Bestämmelse syftar till att det inte ska vara möjligt att uppföra loftgångar mot gata och att det mot gårdssidan inte ska vara möjligt att uppföra långa loftgångar som dominerar byggnadens uttryck. Reglering motiveras av behovet att säkra en god nivå på gestaltning för nytt bostadshus mot Unionsgatan/Bruksgatan samt att detta ska få ett urbant uttryck mot gatusidan.

f₄ - Loftgångar får enbart uppföras mot gårdssida
Bestämmelse syftar till att det inte ska vara möjligt att uppföra loftgångar mot gata för påbyggnaden av befintliga bostadshus mot Unionsgatan/Stenhuggaregatan. Motivet med bestämmelsen är även att påbyggnaden ska få ett urbant uttryck och goda gestaltningsmässiga kvaliteter.

f₅ - Utöver angiven nockhöjd får takkupor och frontespiser anordnas till en bredd motsvarande 50% av fasadens bredd

Bestämmelse syftar till att utöver bestämmelser som reglerar höjd och våningsantal möjliggöra för en reglerad men generös användning av takkupor och frontespiser.

f₆ - Hisstorn, trapphus, takvåningar och tekniska anläggningar får uppföras i begränsad omfattning utöver högsta tillåtna nockhöjd, byggnadshöjd och största tillåtna antal våningar. Dessa ska utföras indragna från takfot och anpassas till byggnadens gestaltning och form

Syftet med bestämmelsen är att utöver angivna bestämmelser om höjder och antal våningar skapa viss flexibilitet kring uppförandet av hisstorn, trapphus, takvåningar och tekniska anläggningar på byggnaders tak. Även om bestämmelse medger viss flexibilitet ska föreslagna lösningar fungera väl med byggnadens gestaltning och form.

f₇ - Fönster ska finnas på byggnadens gavlar

Bestämmelsens syfte är att skapa en tryggare miljö vid passagerna öster och söder om nytt bostadshus vid Unionsgatan/Bruksgratan genom att göra passagerna synliga från lägenheter på alla våningsplan samt att skapa boendekvaliteter för de boende med fler ljusinsläpp.

f₈ - Översta våning ska vara indragen från väster och norr mot planområdesgräns med minst två meter från fasadkant på underliggande våningsplan

Bestämmelse syftar till att nytt bostadshus vid Unionsgatan/Bruksgratan ska få en dynamisk volym samt upplevas som mer småskalig.

f₉ - Balkonger på fjärde våningen får enbart glasas in mot gårdssida. Övriga balkonger får glasas in om de uppförs i fasadliv

Bestämmelse syftar till att säkra en god nivå på gestaltning för påbyggnad av befintliga hus längs med mot Unionsgatan/Stenhuggaregatan. Syftet är att påbyggnaden ska få ett urbant uttryck mot gata och inte domineras av inglasade balkonger mot gatusidan. Bestämmelse reglerar inte befintliga bostadshus mot Unionsgatan/Stenhuggaregatan utan enbart själva påbyggnaden.

f₁₀ - Entréer ska finnas mot båda gårdssida och gatusida

Bestämmelse syftar till att skapa ett levande gaturum där entréer placeras mot gatan samt att gården ska var enkel att nå för de boende.

Fasadmaterial och färgskala ska harmonisera med omgivande, befintlig bebyggelse

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att tillkommande, ny bebyggelse får fasader som

stämmer överens med övrig bebyggelse i Mårtensstaden. I huvudsak bör fasader utgöras av tegel eller puts i en färgskala som efterliknar bebyggelsen i omgivningen.

Utförande, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p

Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen

På grund av närheten till järnvägen som är transportled för farligt gods krävs att friskluftsintag riktas bort från järnvägen för att uppnå en godtagbar risknivå.

Ventilationssystem ska förse med nödstopp som är lättillgänglig för boende och verksamma

För att uppnå en godtagbar risknivå med avseende på närheten till järnvägen som är transportled för farligt gods krävs att byggnader där människor vistas förse med ventilation med nödstopp. Nödstoppet ska placeras så de som bor och är verksamma inom byggnaderna enkelt kan stänga av ventilationen.

Skydd av kulturvärden, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 3 p

q₁ - Bebyggelseområdets karaktär vad gäller byggnadens volym, brutna tak, takkupor och frontespis ska bevaras

Syftet med bestämmelsen är att bevara viktiga gestaltningsmässiga karaktärsdrag på kulturhistoriskt värdefull byggnad. Fasadmaterial är redan förvanskad och ges därför inget skydd. Bestämmelse motiveras av att byggnaden är den enda kvarvarande från förra sekelskiftet inom kvarteret Sten.

Rivningsförbud, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 4 p

r₁ - Byggnad får inte rivas

Syftet med bestämmelse är att förhindra att kulturhistoriskt värdefull byggnad rivs. Bestämmelse motiveras av att byggnaden är den enda kvarvarande från förra sekelskiftet inom kvarteret Sten.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 3 p

v₁ - För bostäder på fjärde våningen mot Mårtensgatan som är större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gällande riktvärden för buller efterföljs.

v_2 - Enkelsidiga lägenheter på fjärde våningen mot Mårtensgatan ska vara mindre än 35 m².

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att gällande riktvärden för buller efterföljs.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid, PBL 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar

Bestämmelse reglerar genomförandetiden för planen. Genomförandetiden börjar när detaljplanen får laga kraft.

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR GÅRDSMILJÖN PÅ KVARTERET STEN

Syftet med att ha ett gestaltningsprogram för gårdsmiljön är att tydligt visa vilken ambitionsnivå som finns och att kunna lyfta gestaltungsprinciper som i sitt format inte är lämpliga att använda som planbestämmelser på en plankarta. Gestaltningsprogrammet ska fungera som ett stöd när bygglovshandlingar tas fram.

I gestaltningsprogrammet finns vägledning för hur gårdsmiljön ska upprustas. Programmet berör markplan och omfattar inte de upplyfta gårdsmiljöerna. Förslag på utformning av gårdsmiljö ska bedömas i sin helhet och måste inte helt överensstämma med det förslag som beskrivs i gestaltningsprogrammet men ska som helhet följa de ambitioner och intentioner som anges i programmet.

Under planprocessens gång har flöden och rumsligheter, markbearbetning, växtlighet och belysning bedömts ha behov av mer ingående beskrivning ur ett gestaltungsprogramsperspektiv.



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Illustration som visar möjlig utformning av gårdsmiljön med bland annat ny markbeläggning och trädplanteringar

Flöden och rumsligheter

Kvarteret Stens utemiljö ska utgöra en attraktiv miljö för de boende men också locka besökare till nyfikenhet och en vilja att upptäcka kvarteret. För att skapa förutsättningar att röra sig genom kvarteret på flera olika sätt föreslås att ett nytt stråk öppnas upp mellan Unionsgatan och Mårtensgatan. Till stråket kopplas olika funktioner såsom trapphusentréer, gemensamma lokaler (till exempel tvättstuga) och ett gemensamt växthus. Dessa nytillskott skapar en rikare, mer levande och tryggare miljö i kvarterets inre. Det nya stråket

kopplar dessutom samman olika delar av kvarteret på ett nytt sätt och ger nya möjligheter att röra sig inom kvarteret.

Ytorna på markplan är begränsade. Noder skapas där stråk möts. Dessa korsningspunkter har potential att bli mötesplatser och för att möjliggöra detta ska extra omsorg läggas vid planteringar, belysning, möblemang och funktioner kopplade till dessa platser.



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Vy från Unionsgatan mot Mårtensgatan som visar möjlig utformning på gårdsmiljön



Bild: Arkitekterna Krook och Tjäder

Vy från Mårtensgatan mot Unionsgatan som visar möjlig utformning på gårdsmiljön

Markbearbetning

Marken inom kvarteret ska ges en sammanhållen gestaltning utifrån de gåendes villkor. Markmaterial ska väljas för att ge en småskalig karaktär och kan till exempel utgöras av smågatsten eller betongplattor i mindre format. Genom att kombinera med hållar bryts denna markbeläggning upp för att på ett subtilt sätt markera flöden, riktningar och stråk inom kvarteret. Hållarna blir

också ett element som bryter ner skalan och sänker tempot i gårdsrummen. I infarten från Bruksgatan mot parkering och inlastning hjälper de till att tydligt markera att biltrafik sker på de gåendes villkor. Hållarna kan också användas för att markera och tydliggöra platser, noder och mötespunkter genom att i dessa platser läggas tätare och skapa en mer sammanhållen markbeläggning.



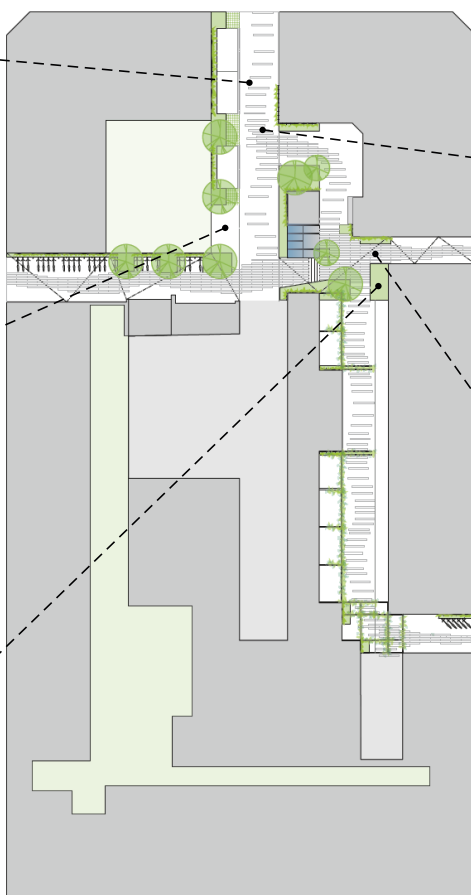
Smågatsten på ett genomgående golv skapar torgkänsla och småskalighet



Armerat gräs på parkeringsyta stärker grön karaktär



Markvegetation med årsvariation skapar en lummig inramning



Granithållar skapar mönster och pekar ut riktningar och stråk



Illustrationer och bilder: Arkitekterna Krook och Tjäder

Växtlighet

En lummig och rogivande grönska ska skapas inom kvarteret. Träd och växter ska väljas utifrån möjligheten att skapa en frodig grönska inom den begränsade yta som finns att tillgå. Utmed parkeringsgaragets fasad föreslås högstammiga träd användas för att skapa ett grönt krontak som sträcker sig både över gården på garagets tak och stråken i markplan. På så sätt skapas en lummig

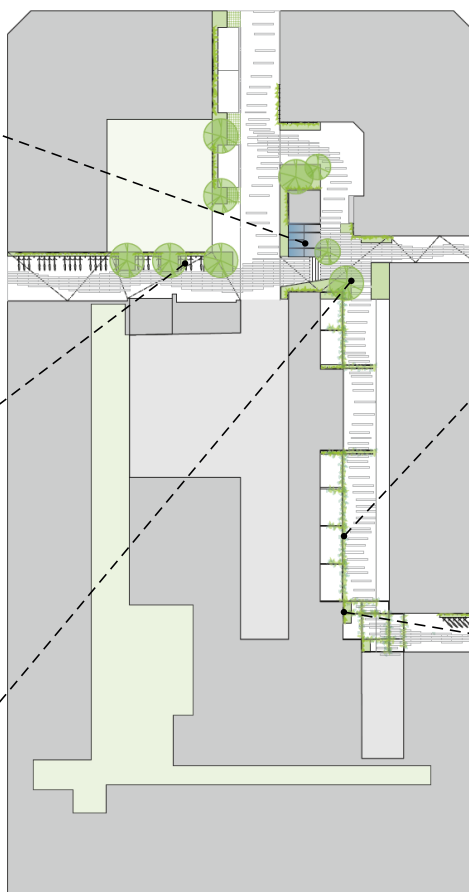
grönska och en koppling mellan de olika nivåerna. På fasader föreslås spaljeer för klätterväxter för att skapa gröna väggar och en inbjudande miljö. Träd och fasadgrönska kompletteras med pergolatak där klätterväxter ger grönska i de utrymmen som är för trånga för trädplanteringar. På mark ordnas lummiga planteringar med marktäckande perenner och prydnadsgräs som ger en årstidsupplevelse i form av blomning, höstfärg och vintergrönska.



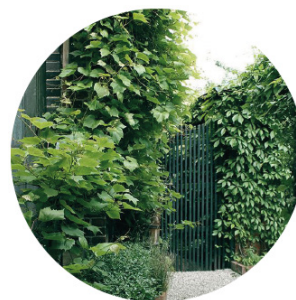
Växthus hamnar i blickfånget för de som går in på gården och bidrar med möjlighet till odling och umgänge och blickfång



Högstammiga träd, grönt krontak, bildar rumslighet



Spaljeer och gröna väggar bildar inbjudande gröna rum



Belysning

Belysningen inom kvarteret ska ge karaktär, tydliggöra stråk och bidra till en trygg miljö under dygnets mörka timmar. Det föreslagna nya stråket mellan Unionsgatan och Mårtensgatan har potential att bli en viktig entré till kvarteret och en ny möjlig väg för besökare i stadskärnan att röra sig genom. Här föreslås linspänd belysning för att skapa en småskalig och lekfull karaktär. Belysningen

ska bidra till nyfikenhet och intresse och bjuda in besökare till kvarteret. Infälld markbelysning markerar stråk och leder flöden genom platsen. I kvarteret som helhet föreslås en kombination av fasadbelysning samt belysning av träd och växtlighet för att förstärka kvarterets grönska och skapa en mjuk och inbjudande karaktär.



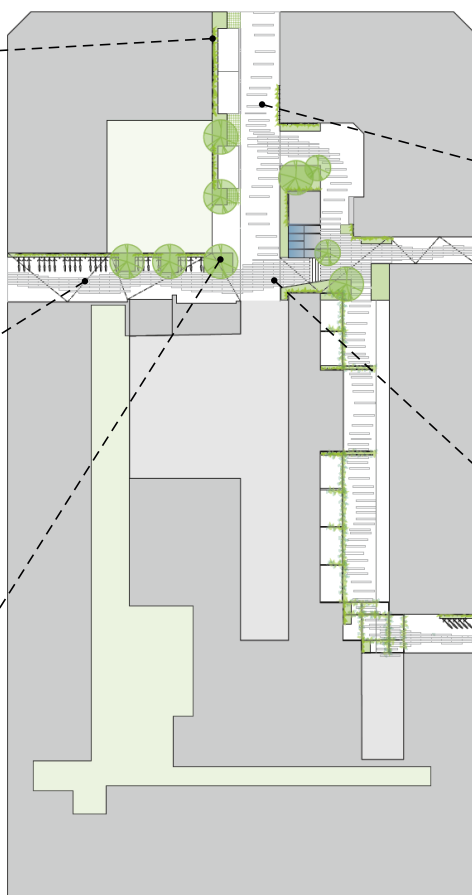
Fasadbelysning



Linspänd belysning



Belysning av träd



Belysning av stråk



*Belysning av fasad
och markyta*

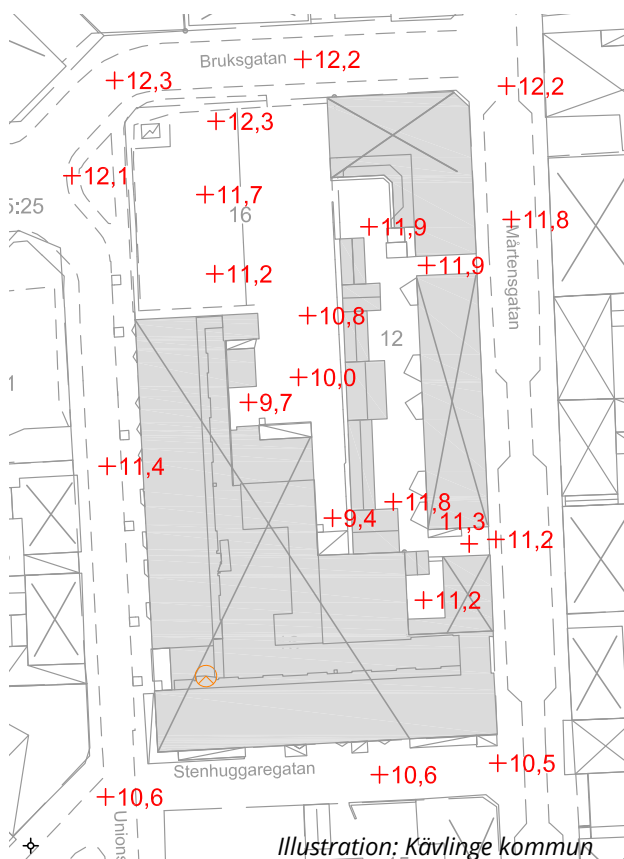
Illustrationer och bilder: Arkitekterna Krook och Tjäder

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH VATTEN

Topografi

Marknivån varierar mellan +12,3 (m.ö.h) på Bruksgatan i kvarterets norra del och +10,6 på Stenhuggaregatan i söder. Dessa skillnader avspeglar sig delvis i kvarteret. Lågpunkter om +9,4 och +9,7 finns i anslutning till befintliga lastkajer i kvarterets mitt och marken sluttar generellt ned mot dessa inne i kvarteret. Fastigheten Sten 12 sluttar ej ned mot dessa lågpunkter utan ligger mer i nivå med Mårtensgatan.



Natur, park och vegetation

Planområdet är till absoluta merparten hårdgjort och andelen grönska är liten. Befintlig parkeringsplats i kvarterets nordvästra hörn inramas av buskar och träd som kommer att avverkas vid planens genomförande. Ett antal buskar finns även på gårdssidan kring bostadshuset på Sten 12. Planens genomförande innebär nya planteringar, träd mm på kvarterets gård samt på den upphöjda gården på den nya byggrätten.



Träd omger parkeringsplats på kvarteret Sten där ny byggrätt för 4-5 våningshus föreslås. Träd avverkas vid planens genomförande

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Mot Unionsgatan och Stenhuggaregatan ligger två tidstypiska modernistiska trevåningshus uppförda 1976. Båda har fasad i mörkt tegel i olika nyanser, platta tak och ett konsekvent formspråk baserat på upprepning av fönster, balkonger och burspråk med en tydligt sammanhållen gestaltning. I bottenvåningarna finns verksamhetslokaler för butiker och kontor. Dessa lokaler breder även ut sig på gårdssidan där det finns två lastkajer. Bostäder finns från våning två och har sina entréer via loftgångar mot gårdssidan. Uteplats för bostäderna finns ovanpå verksamhetslokalernas tak, det vill säga våning 2. På gavelsidan mot Unionsgatan finns konstverket Solenergi av Åke Jönsson från 1975.

Längs Mårtensgatan/Bruksgatan ligger tre flerbostadshus i tre våningar uppförda 2003. Husen inrymmer bostäder och kontor. Fasadmaterial är

1261-P2022/1

tegel och lätt putsat tegel i matta färger. Teglet har inslag av ornamentik som delvis påminner om fackverkskonstruktioner. Två hus har brutet sadeltak med tydligt markerade fönsterkupor, det tredje sadeltak och samtliga med väl tilltagen takfot. Mot gårdssida finns loftgångar och väl tilltagna inglasade balkonger. Till huset hör en långsmal uteplats i markplan som i huvudsak är hårdgjort och har ett fåtal lekredskap.

Huset på adressen Mårtensgatan 17 särskiljer sig från resten av kvarteret. Det är ett äldre gatuhus med brutet sadeltak, takkupor och ett markant centrerat burspråk. Huset var i ett plan från början men har, liksom de flesta husen i gatan, byggts om och till ett antal gånger. Lagfart för tomten söktes första gången 1891. År 1926 byggdes huset om mot gatan med bland annat en vindsvåning. Idag är detta hus det enda kvarvarande som vittnar om hur kvarteret ursprungligen sett ut. I slutet av 60-talet kläddes fasaden in i gult tegel och dess ursprungliga gestaltning förvanskades därmed.

Kringliggande bebyggelse är i huvudsak uppförda

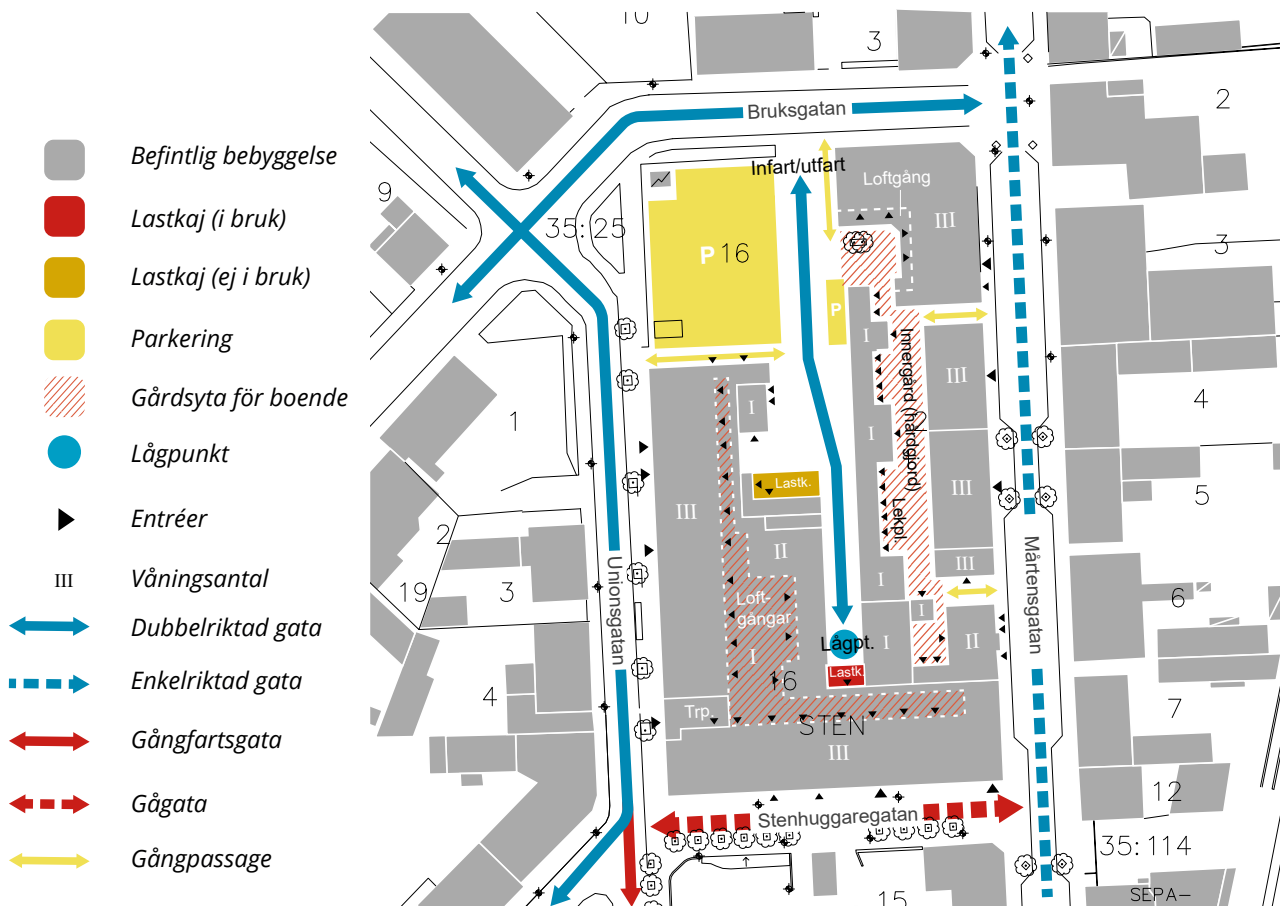
med vanligtvis tegel (men även puts är vanligt), sadeltak eller brutet sadeltak och i 2-3 våningar. Vanligt förekommande är även gatuhus i 1-2 våningar. En stor del av bebyggelsen har inredda vindsvåningar, takkupor och frontespiser. Byggår är mycket blandat men med viss tyngpunkt kring förra sekelskiftet.

Skyddsrum

På Unionsgatan 16 finns idag ett skyddsrum. Detaljplanens intentioner är att möjliggöra för ytterligare en våning på befintlig byggnad längs Unionsgatan. Inga förändringar gällande skyddsrummet eller tillgängligheten till det planeras.

Samhällsservice

Planområdet är beläget i centrala Kävlinge med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Inom knappt 500 m nås bl.a. flera skolor, förskola, bibliotek, kommunhus och Kävlinge Lärcentrum. Planen tillför flera nya lokaler i bottenvåning mot Bruksgatan och Unionsgatan samt säkerställer bevarandet av befintliga lokaler.





Kvarteret Sten (till höger) sett från Mårtensgatan



Äldre gathus på Mårtensgatan 17



Befintlig bebyggelse i kvarteret sten sedd från Unionstorget/Stenhuggargatan



Kvarteret Sten (till höger) sett från Unionsgatan

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Kvarteret Sten erbjuder begränsade möjligheter till lek och rekreation då stora delar av kvarteret upptas av parkering, angöring och är hårdgjord. Mindre gårdsytor finns på både Sten 12 och 16. Lekredskap finns på Sten 12.

Planens genomförande stärker delvis möjligheten till lek och rekreation då det planeras för en upprustning av hela gårdsytan med bland annat ett nytt markmaterial samt mer grönska och träd. Till den nya byggrätten i planområdets nordvästra hörn finns även byggrätt för en upplyft innergård som kommer tillföra positiva kvaliteter till de boende. Även om förbättringar görs genom planens genomförande bedöms möjligheterna till lek och rekreation inom kvarteret Sten fortsatt vara begränsade. Möjligheten till både lek och rekreation bedöms dock vara god i närområdet.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger beläget i centrala Kävlinge som präglas av en relativ tät bebyggelse i vanligtvis 2-3 våningar. I centrala Kävlinge är det även relativt vanligt förekommande med glapp mellan byggnader vilket resulterar i att många kvarter inte är helt slutna. I området har flera äldre byggnader under åren rivits och platsen har därefter inte alltid bebyggts. Det finns därför ett flertal lucktomter i centrala Kävlinge (som vanligen används till parkering) och det nordvästra hörnet på kvarteret Sten är en sådan lucktomt. Denna yta föreslås få en byggrätt som medger en ny byggnadsvolym i upp till 5 våningar mot Unionsgatan och 4 våningar mot Bruksgatan. Byggnaden kommer att bli något högre än närliggande befintlig bebyggelse vilket bedöms fungera väl med omliggande gaturum. Det är även positivt att den platsbildning som finns på hörnet av kvarteret Sten i korsningen Bruksgatan/Unionsgatan förstärks och markeras med en något högre byggnad. Därtill kommer byggnaden genom att det översta våningsplanet är indraget 2 meter mot gata skapa en mer dynamisk och levande volym där den översta våningen blir mindre visuellt framträdande mot gatan. Detta gör att det totala antalet våningar går att motivera även om det är högre än omgivande bebyggelse. Uppförandet av denna byggnad anses få en positiv effekt på stadsbilden då lucktomten byggs igen, stadsrummet får en tydligare inramning och det tillförs butikslokaler i bottenvåningen.

Planens genomförande skulle även innebära att befintliga byggnader längs Unionsgatan och Stenhuggarevägen får en extra våning. Både gaturummet vid Unionsgatan och torgrummet vid Unionstorget (som ligger vid Stenhuggaregatan) anses ha en skala och proportioner som tål att föreslagna byggnader tillförs en extra våning. Förslagna påbyggnationer bedöms genom föreslagen gestaltning både stärka och förbättra dessa gatu- och torgrum.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Möjligheten att röra sig till fots i närområdet är god då planområdet ligger mitt i centrala Kävlinge med gångbanor som är avskilda från körbanor med trottoarkant. För cyklister finns ett antal cykelbanor där cykeltrafiken är skild från fotgängare och motortrafik. I övrigt är cyklister hänvisade till

att röra sig i blandtrafik. I planområdets närhet finns flera viktiga stråk för både gång och cykel däribland Högalidsvägen norrut till Kävlinge station, Kvarngatan västerut till Furulund (och den planerade Åstaden), Kvarngatan österut samt den planskilda passagen norr om Mejerigränd till Stationsstaden och östra Kävlinge, Västergatan till västra Kävlinge och Löddeköpinge samt norr om Västergatan förbi kyrkogården som leder till Korsbacka. Cykelparkering för boende och besökare anordnas på kvartersmark.

Kollektivtrafik

300 meter norr om planområde finns Kävlinge station med tåglinjer mot bl.a. Malmö, Lund och Helsingborg. Stationen har sedan nya Malmöpendeln (via Lommabanan) öppnat i december 2020 ca 60 avgångar ett vardagsdygn. Utbyggnaden av Lommabanans andra etapp samt en planerad anslutning till Söderåsbanan kommer att utöka trafiken med ytterligare 30 avgångar per vardagsdygn. Vid stationen finns även busshållplatserna Kävlinge station och Annelund med trafik till Barsebäckshamn via Löddeköpinge med 13 avgångar per vardagsdygn.

Biltrafik och gatunät

Planområdet är anslutet till centrala Kävlinges finmaskiga gatunät. Kvarteret är omgivet i öster av Mårtensgatan (enkelriktad centrumgata med kantstensparkering), i söder av Stenhuggaregatan (gångata), i väster av Unionsgatan (dubbelriktad gata med kanstensparkering på dess västra sida som blir till gångfartsgata där den korsar Stenhuggaregatan) och i norr av Bruksgatan (dubbelriktad gata).

Parkering och utfarter

Med anledning av planområdets centrala läge och goda förutsättningar att resa kollektivt från bland annat Kävlinge station har en utredning specifik för planområdets förutsättningar tagits fram (*Mobilitetsutredning kvarteret Sten 16 av WSP 2021-05-12*) och används för att beräkna behovet av parkeringsplatser för bil och cykel.

Parkeringsutredningen har utgått från *Parkeringstal för bil och cykel i Kävlinge kommun 2014-05-26*. Hänsyn har tagits till det centrala läget, det låga nyttjandet av bil i kvarteret idag och den

goda tillgången till kollektivtrafik vilket har medfört ett lägre parkeringstal. Utöver detta har bedömningen gjorts i utredningen att det finns goda förutsättningar att nyttja en bilpool för att ytterligare reducera antalet parkeringsplatser. Även behovet för befintliga bostäder och verksamheter har utretts i parkeringsutredningen. Sammantaget (och förutsatt att tre bilpoolsbilar placeras på kvarteret) bedöms behovet vara totalt 41 parkeringsplatser för bil till både nya och befintliga bostäder och verksamheter. Mellan 2-3% av dessa platser ska vara anpassade för rörelsehindrade. 24 platser (varav 3 för bilpool) tillskapas på kvarteret Sten. Ca 10 av dessa förläggs i ett garage i markplan för vilket byggrätt ges i detaljplanen och övriga sker på mark inom kvarteret. 5 platser löses på befintlig parkeringsplats på närliggande kvarteret Separator 1 (som ägs av fastighetsägaren). Återstående 12 platser löses genom parkeringsköp i parkeringshus som uppförs i området *Stationsstaden*. Besöksparkering löses genom befintlig gatuparkering i närområdet.

För cykel krävs ca 70 nya platser i kvarteret om hela byggrätten nyttjas. Särskilda krav ställs på cykelparkeringen för att kunna nyttja det föreslagna parkeringstalet för bil. Det krävs bland annat att 40% av platserna är lättillgängliga i väderskyddade, låsbara och attraktiva utrymmen i markplan, alla cyklar ska gå att låsa i ram och att 10% av platserna ska ge möjlighet för parkering av lådcykel. Därtill ska även utrymmen för cykelparkering kompletteras med separata utrymmen för barnvagnsparkering. Se parkeringsutredning för beskrivning av samtliga åtgärder. Förslagen cykelparkering föreslås bli placerade på gård samt i låsbart utrymme som nås från Unionsgatan. All cykelparkering löses på kvartermark.

Utfart sker mot Bruksgatan via befintlig utfart.

Varumottagning

Inom kvarteret Sten finns två lastkajer (se illustration *Kvarteret Sten bebyggelse och funktioner*) varav en i kvarterets mitt som inte är i bruk och en längst in i kvarteret som är i bruk. För närvarande används den innersta lastkajen enbart av Systembolaget och är en förutsättning för att verksamheten ska kunna bedrivas i nuvarande lokal. För att angöra denna lastkaj krävs att leveransfordon backar. I planarbetet har det undersökts om det är möjligt att minska sträckan

som behöver backas eller om angöring kan ske utan backning (PM körspårsanalys KV Sten Systra AB 2021-03-16). Att helt undvika att leveransfordon i något läge ska backa skulle kräva att stora delar av kvarteret rivs och byggs om vilket inte anses stå i proportion till de möjliga vinsterna det skulle ge. Även lösningar som delvis skulle begränsa sträckan som behöver backas skulle kräva anpassningar eller vara så pass ytkrävande att detaljplanen skulle bli svår att genomföra och de kvaliteter som beskrivs för innergården (se kapitel *gestaltning* *program för gårdsmiljön på kvarteret Sten*) skulle inte gå att tillskapa. Bedömningen är därför att varumottagning till den inre lastkajen fortsatt måste inbegripa backning enligt redan gällande lösning.

Övriga leveranser till befintliga och tillkommande bostäder och verksamhetslokaler angör från befintliga gator runt kvarteret.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder

Genom att antalet parkeringsplatser på fastigheten minskar antas även trafiken minska och trafiksäkerheten därmed öka. Inom kvarteret Sten föreslås att nedfarten till den inre lastkajen spärras av för att förhindra att människor rör sig i leveransfordons väg.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens särskilt värdefulla kulturmiljö Kävlige-Furulund-Kullen. Värdena som beskrivs i Kävlige är att orten visar väsentliga delar i stations- och industrisamhällets tillväxt. Planens genomförande innebär inte att dessa värden skadas. Den enda kvarvarande byggnaden i kvarteret Sten (Mårtensgatan 17) från den epok värdet beskriver skyddas och bevaras. De tillägg som möjliggörs av planen bedöms i gestaltning, skala och form vara så pass utformade att kulturmiljön inte påverkas negativt. Planområdet ligger även inom kulturmiljöstråk för Kävligeån men berör inte de värden som Länsstyrelsen beskriver för stråket bland annat transportled, vattenkvarnar och kvarnindustri.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning i form av en sk bytomt (L1990:9200). Bytomten är registrerad efter en karta från år 1795. Lämningar har påträffats på andra platser inom fornlämningen utbredning. Påträffas fornlämningar i samband

1261-P2022/1

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har gjorts för planområdet (*Trafikbullerutredning inför detaljplan Kv. Sten 12 och 16 Sten av Akustikforum 2021-04-27*). Resultaten av trafikbullerberäkningarna visar att de planerade byggnaderna uppfyller riktlinjer enligt trafikbullerförordning SFS 2015:216 till och med 2017:369 samt att även uteplats kan anläggas på innergården för både dagens trafik och prognostiserad trafik. Delar av planerade påbyggnationer (hörnet Stenhuggargatan/ Mårtensgatan) har ljudnivåer vid fasad som överskrider ekvivalent ljudnivå om 60 dBA men underskrider 65 dBA, där kan enkelsidiga bostäder om högst 35 kvm byggas. Alternativt om det finns möjlighet att med genomgående planlösning orientera hälften av bostadsrummen i en lägenhet mot skyddad sida, där ekvivalent ljudnivå uppgår

till högst 55 dBA resp. 70 dBA maximal ljudnivå. Det finns även möjlighet att anlägga en eller flera gemensamma uteplatser på innergården som innehåller riktvärdena.

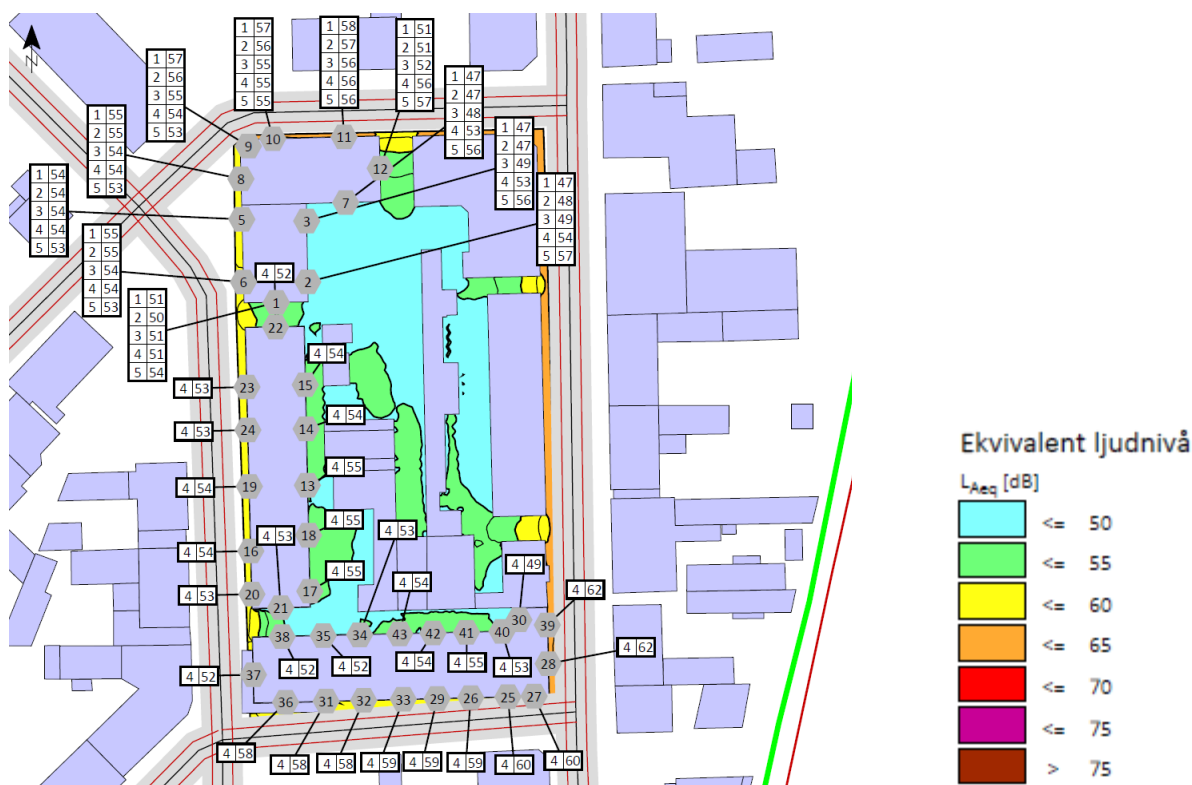
Plankarta har försetts med bestämmelser för att säkerställa att gällande riktvärden för buller efterföljs. Bestämmelser beskrivs i stycket *motiv till detaljplanens reglering*.

Geoteknik

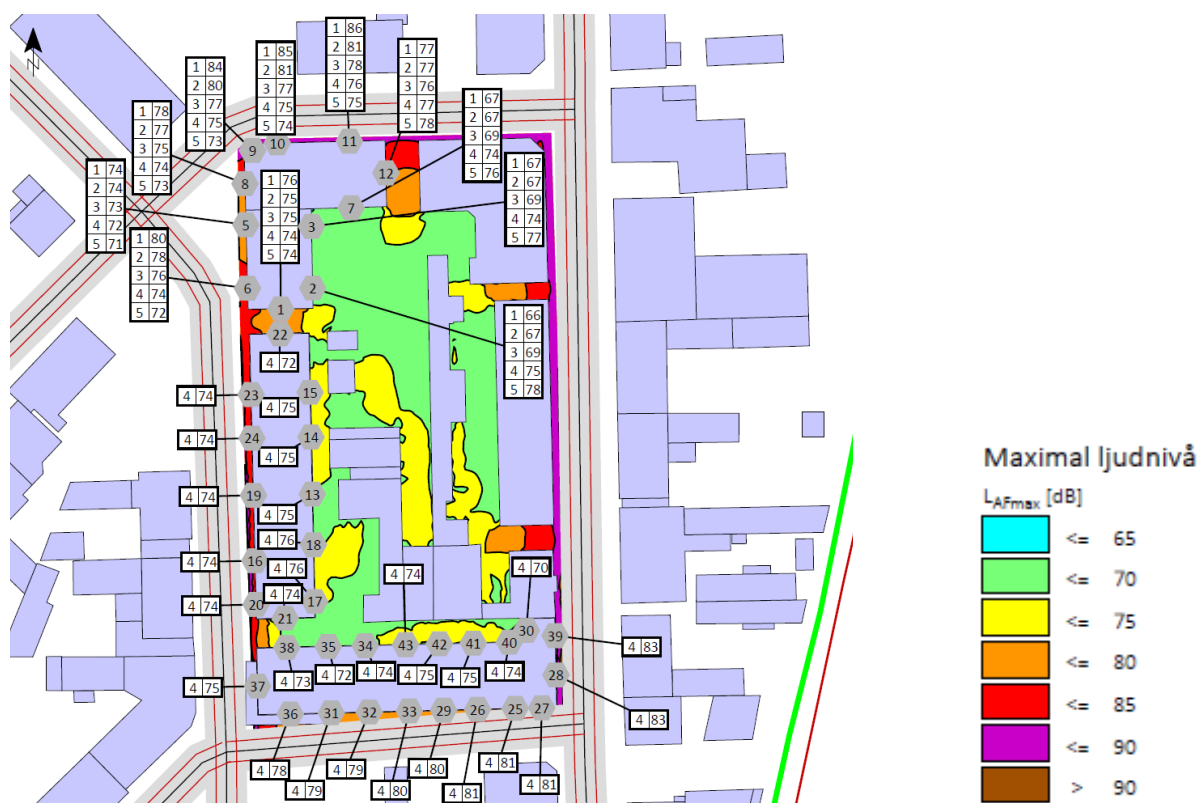
Med hänsyn till tidigare och omkringliggande användning antas det inte finnas geotekniska hinder för att genomföra detaljplanen. En mer detaljerad undersökning kan behövas i samband med att bygglovshandlingar tas fram.

Markförorening

Den enda yta som idag inte är bebyggd och föreslås förses med byggrätt har enligt kommunens uppgifter använts som bostad fram till någon gång på 1970-talet eller 1980-talet då bebyggelse revs och ersattes av parkering. Markföroreningar antas inte förekomma.



2040 Ekvivalent ljudnivå. Bild: Akustikforum



2040 Maximal ljudnivå. Bild: Akustikforum

Mikroklimat

Föreslagen struktur bedöms ge goda förutsättningar till ett bra mikroklimat. I huvudsak slutna kvarter bedöms ge bra skydd för vind och bebyggelse i två till fem våningar skapar förutsättningar för en god balans mellan skugga och sol på innergårdarna och i området som stort.

Markradon

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Utryckningsfordon

För den nya byggrätten i hörnet Bruksgatan/Unionsgatan går det att utrymma genom att TR2-trapphus uppförs. Påbyggnaden längs Stenhuggaregatan och Unionsgatan kan utrymning göras möjlig genom att befintliga utrymningstrappor byggs på för att även tjäna påbyggd våning.

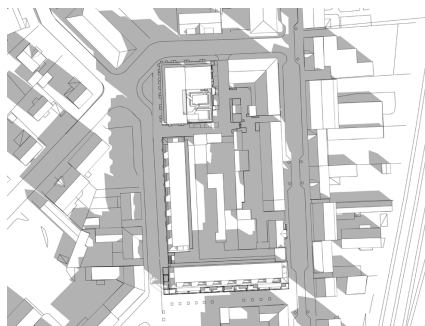
Farligt gods

Planområdet ligger ca 40 meter från järnvägen vilken är rekommenderad transportled för farligt gods. En riskutredning har därför tagits fram (*PM farligt godsled, Broh, 2022-01-12*). Utredningen resulterar i att vissa åtgärder krävs för att kunna uppnå acceptabel risknivå för personerna inom kvarteret Sten. Acceptabel risknivå uppnås genom att ventilationen i byggnader kan stängas av manuellt med en miljöbrytare som placeras på en plats där den är tillgänglig för samtliga personer samt att tilluftsintag till central ventilationsanläggning placeras från spårområdet, alltså åt väster.

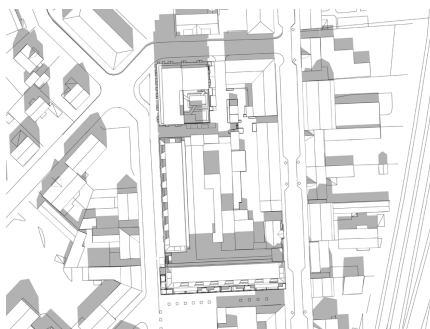
1261-P2022/1

Sol och skugga

En skuggstudie har genomförts av arkitekterna Krook och & Tjäder och redovisas nedan. Bedömningen efter utredningen är att planens genomförande inte på ett avgörande vis försämrar skuggsituationen på kvarteret Sten eller närliggande fastigheter.



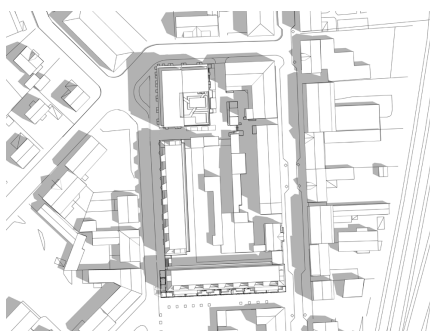
*Vårdagjämning,
20 mars 09:00*



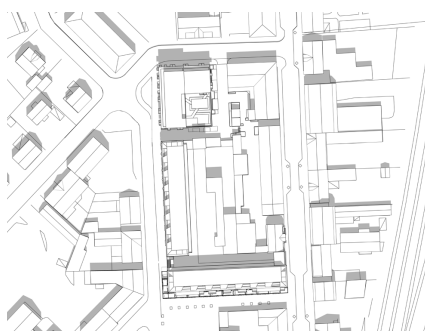
*Vårdagjämning,
20 mars 12:00*



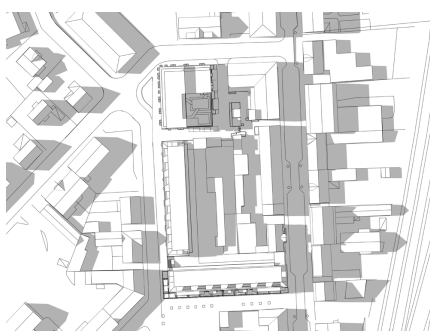
*Vårdagjämning,
20 mars 17:00*



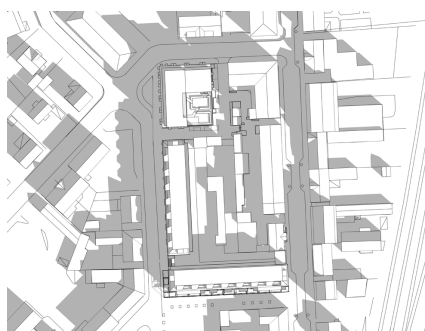
*Sommarsolstånd,
21 juni 09:00*



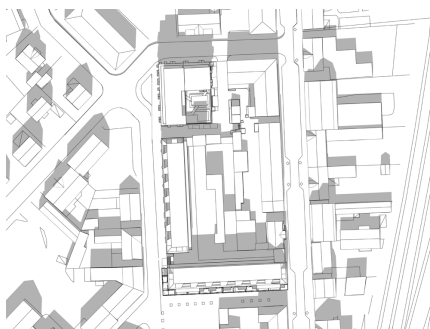
*Sommarsolstånd,
21 juni 12:00*



*Sommarsolstånd,
21 juni 17:00*



*Höstdagjämning,
23 september
09:00*



*Höstdagjämning,
23 september
12:00*



*Höstdagjämning,
23 september
17.00*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Framtagen utredning (*VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 av Systra AB 2021-04-27*) visar att anslutning kan ske till befintliga system.

Dagvatten

Inom utredningsområdet finns ett befintligt system av dagvattenbrunnar, gallerbrunnar och dagvattenledningar. Dagvattensystemet ligger i nord-sydlig riktning i utredningsområdets mittersta del se grön sträckning i figur 2.2 från Systras utredning. Systemet avrinner åt söder och ansluter sannolikt mot dagvattenledningar väster om området (se figur 2.2 från Systras utredning). Befintliga dagvattenledningar med tillhörande brunnar förutsätts vara i funktionellt skick och behålls efter utbyggnad. Takvatten från ny byggnad i områdets nordvästra hörn ansluts till det befintliga dagvattensystemet. Rännstensbrunnar och ledningar antas ha kapacitet för att avleda dagvattenflöden från området (före och efter ombyggnad). Till- och ombyggnaden som medger fler bostäder i utredningsområdet innebär ingen ökad hårdgjord area varför dagvattenflödet sannolikt ej ökar efter utbyggnad.

Föroreningsgraden i dagvattnet bedöms ej öka efter utbyggnad då befintlig parkeringsplats i områdets nordvästra del byggs över med tak varpå andelen hårdgjord asfalt för utredningsområdet minskar med lägre direktpåverkan av regnvatten som följd. För mer information se (*VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 av Systra AB 2021-04-27*).

Skyfall

Analys har gjorts baserat på ett 100-årsregn (55 millimeters nederbörd med en timmes varaktighet). Analysen påvisar att det finns två lågpunkter som riskeras att översvämmas vid nederbörd. I figur 4.1 från Systras utredning visas de båda lågpunkterna och de naturliga avrinningsvägarna till dessa. I figur 4.2 och 4.3 från Systras utredning beskrivs de två lågpunkterna närmare. Av figurerna framgår att den östra lågpunkten har en volym om cirka 18 m³ och ett vattendjup på som högst 53cm. Den västra lågpunkten har en volym på 191 m³ och ett vattendjup på som högst 87 cm. Bilderna visar avrinningsområde till dessa lågpunkter. Den västra lågpunkten saknar naturliga avrinningsvägar utöver befintligt dagvattensystem. Den östra

lågpunkten har en viss avrinning österut där också en rännstensbrunn finns placerad idag.

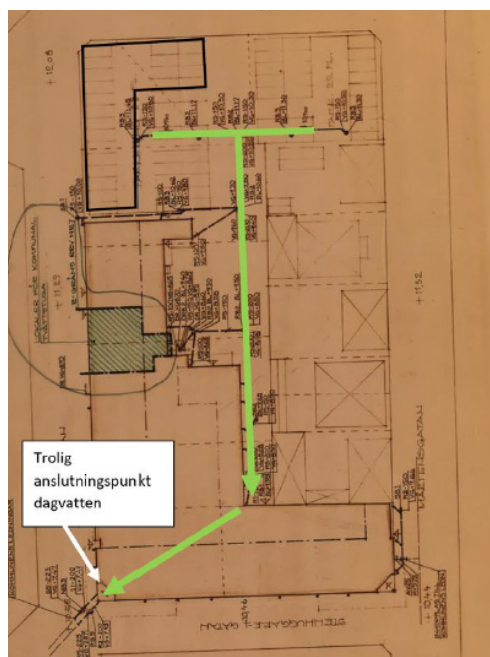
Genomförandet av detaljplanen innebär ingen försämrings av ytaavrinning eller vattensamling vid skyfall. Utredningen visar emellertid att det finns risk för lokala problem på kvarteret Sten. Det är fastighetsägarens ansvar att säkra upp sina fastigheter mot skyfallspåverkan. För mer information se (*VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 av Systra AB 2021-04-27*).

Värme, el och energi

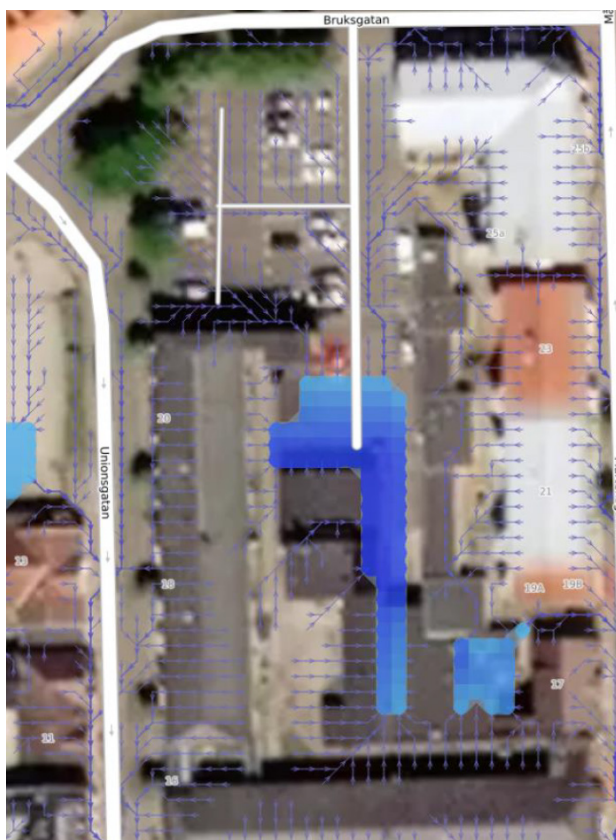
Ny bebyggelse antas kunna nyttja befintlig närliggande teknisk infrastruktur för anslutning till el, energi och värme.

Befintliga gasledningar löper idag in i kvarteret med anslutning från Mårtensgatan. Tillgången till dessa säkerställs via u-område.

Befintlig transformatorstation vid korsningen Unionsgatan/Bruksgratan planeras att flyttas till i plankartan markerat område för Tekniska anläggningar. Tillgången till ledningarna som behövs säkerställs via u-områden. Exploatör bekostar flytten av transformatorstationen.



Figur 2.2 från *VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16* (Systra AB 2021-04-27).



Figur 4.1 från VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 (Systra AB 2021-04-27).



Figur 4.2 från VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 (Systra AB 2021-04-27).



Figur 4.3 från VA-utredning - fastigheterna Sten 12 och 16 (Systra AB 2021-04-27).

Avfall

Befintliga utrymmen för avfallshantering finns i kvarterets mitt, mittemot den lastkaj som inte längre är i bruk och angörs via infarten till Bruksgatan.

För ny byggrätt i hörnet Bruksgatan/Unionsgatan planeras för miljörum i bottenvåning från vilken hämtningsfordon angör från Unionsgatan. Utöver det utreds möjliga placeringar för nya miljörum på gård invid befintligt trapphus till flerbostadshuset invid Unionsgatan samt ett i anslutning till den inre lastkajen. Båda dessa lösningar kommer att gå att angöra via Unionsgatan. Sysav sköter sophantering och återvinningen i Kävlinge kommun.

Ledningsomläggning

Befintlig transformatorstation ligger intill planerad ny byggrätt i planområdets nordvästra del. Behov finns därför att denna flyttas. Föreslagen plats är inom kvarteret. På grund av att transformatorstationen behöver flyttas krävs det även omläggning av

befintliga elledningar. För att säkerställa åtkomst till marken är u-områden utlagda i planen.

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 bland annat Löddeköpinge, där E6an som är kommunens största utsläppskälla, ligger långt under miljökvalitetsnormen.

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

Vattenkvalitet

Följande vattenförekomster finns inom eller i anslutning till planområde.

SE618685-133000, Kävlingeån.

Gällande statusklassning är att Kävlingeån har otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk ytvattenstatus.

I dagsläget är stora delar av planområdet hårdgjorda ytor med parkering, takytor samt transportväg. Vid ett genomförande av planen ersätt befintlig parkering med takytor samt mer genomsläppliga ytor anläggs på innergården vilket medför att föroreningsbelastningen från området bedöms minska.

SE618925-133477

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

SE619618-132288

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

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

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålsystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och 24 etappmål. Det miljökvalitetsmål som främst berörs av planförslaget är god bebyggd miljö. Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Hur vi bor och lever påverkar miljön på många sätt, exempelvis när vi värmer våra bostäder, reser till arbete och fritidsaktiviteter eller sorterar vårt avfall.

Planförslaget uppfyller målet genom att förtäta i centralt i befintlig tätort på redan hårdgjord mark. Tack vare att det på mycket nära håll finns god tillgång till både service och kollektivtrafik samt ges möjlighet till medlemskap i bilpool kan den som flyttar in i huset själv välja om den till exempel vill äga en egen bil, använda delningstjänster, åka kollektivt eller en kombination av dessa. Förutsättningar skapas också för ett mer levande centrum genom att det tillförs verksamhetslokaler på ett centralt stråk.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

I princip hela kvarteret Sten är hårdgjort. Planens genomförande innebär att det på innergården tillförs nya gröna värden. I viss mån kan detta förväntas förbättra den biologiska mångfalden. Befintliga träd och planteringar längs med Uninongatan/Bruksgatan avverkas vid planens genomförande vilket antas ha en negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Den totala mängden parkeringar på kvarteret Sten kommer att minska och därmed minskar miljöbelastningen från motortrafik och luftkvaliteten kan antas få en mindre men positiv påverkan. Under uppförande av både påbyggnaderna och det nya huset kommer med dagens byggteknik och material att orsaka betydande utsläpp av koldioxid.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget medför positiva konsekvenser då nya bostäder tillförs i en stadsmiljö med fokus på oskyddade trafikanter och med nära tillgång till offentlig och kommersiell service. Genom att tillföra nya verksamhetslokaler stärker också planens genomförande centrumområdet. Rumsliga kvaliteter stärks också i och med att en obebyggd lucktomt bebyggs. Med fler bostäder i centrum ökar

också tryggheten då fler människor rör sig där.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Nya centrala bostäder gynnar Kävlinge kommun genom fler invånare och ökar inte minst underlaget för handeln i centrum. Fler bostäder ger ökat underlag för service, handel och andra etableringar inom exempelvis fritid- och rekreation. Turtäthet för kollektivtrafiken kan komma att öka marginellt. På sikt kan utbyggnaden skapa behov av investeringar i offentlig verksamhet bland annat skolor och förskolor.

STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

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.

UNDERSÖKNING

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

Särskilda bestämmelser

Inga särskilda bestämmelser finns

Kulturvärden

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens särskilt värdefulla kulturmiljö Kävlinge-Furulund-Kullen och kulturmiljöstråk för Kävlingeån. Planens genomförande bedöms inte på något avgörande vis påverka dessa kulturvärden.

Naturvärden

Inga särskilda värden finns utpekade inom området.

Sociala värden

De sociala värdena förbättras genom planens genomförande då en parkeringsplats ersätts med bostadshus med upphöjd innergård. Den planerade

upprustningen av gårdsmiljön bedöms stärka de sociala värdena.

Materiella värden

Planens genomförande berör inga särskilda materiella värden.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Potentiell risk som har identifierats och där separat utredning har gjorts är kring trafikbuller. Följs de åtgärder som uppges i utredningen bedöms ingen betydande risk finnas för människors hälsa eller för miljön.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 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/Kommunfullmäktige första kvartalet 2022. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Huvudmannaskap

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

AVTAL

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsåtgärder

Planens genomförande medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetskonsekvenser

Byggnaden på Mårtensgatan 17 bedöms som bevarandevärd. Gatuhuset skyddas därför med en skyddsbestämmelse samt rivningsförbud.

Planens genomförande medför i övrigt inga konsekvenser för befintliga fastigheter och inga nya fastigheter tillskapas.

Ledningsrätt

Elledningarna inom området möjliggörs genom u-område. Servitut eller ledningsrätt behöver bildas för att säkerställa åtkomsten till marken och ledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Iordningställande och förvaltare av allmän platsmark inom planområdet.

Exploatör / fastighetsägare

- Iordningställer och bekostar all kvartersmark inklusive genomförande av innergården i enlighet med intentionerna i gestaltungsprogrammet.
- Bekostar flytt av befintlig transformatorstation.
- Bekostar framtagande av planhandlingar och utredningar.
- Bekostar flytt av elledningar.

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.

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av gatuhuset på Mårtensgatan 17 finns i detaljplanen skyddsbestämmelse samt rivningsförbud. Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Enligt PBL ska ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägaren att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Matilda Bolin.

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Emelie Alsén
Exploateringsingenjör: Eric Arnehed
Bygglovsarkitekt: Ulrika Larsson
VA-ingenjör: Alexandra Malm

100%
välkommen!

Tillhör detaljplan antagen av KS 2022-04-27 §60

Laga kraft 2022-05-25