



Detaljplan för kvarteret Kilen i Kävlinge, Kävlinge kommun

UPPRÄTTAD: 2017-04-19

Diariennr: MN 2016/10

Aktnr: 1261-P298

STANDARDFÖRFARANDE



Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas inom ett område i kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innehåll.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Ansökan inkom:	2015-12-09
Start av plan:	2016-01-27
Samrådsbeslut:	2017-01-26
Granskningsbeslut:	2017-05-04
Godkännande MBN:	2017-08-29
Godkännande KS:	2017-09-11
Antagande KF:	2017-09-11
Lagakraft:	2017-10-10

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	4
Sammanfattning	4
Handlingar	4
Förfarande	4
MILJÖBEDÖMNING.....	5
Behovsbedömningens ställningstagande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planer	5
Riksintressen	8
Strandskydd.....	9
Regionalt kulturmiljöprogram.....	9
Kommunala dokument: Kulturmiljö.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER.....	11
Läge, storlek och markägförhållanden	11
Pågående markanvändning	12
Geotekniska förhållanden	12
Markföroreningar	12
Grönstruktur.....	13
Fornlämningar.....	15
Kvarter	15
Bebyggelse	17
Trafik	23
Teknisk försörjning	26
Miljökvalitetsnormer	27
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	27
Organisatoriska frågor	27
Tekniska åtgärder	27
Ändrad lovplikt, lov med villkor.....	27
Avtal	28
Ansvarsfördelning.....	28
Huvudmannaskap.....	29
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	29

INLEDNING

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarteret Kilen i centrala Kävlinge. Planens huvuddrag innebär en förtätning av kvarteret med flerbostadshus upp till fyra våningar. Förtätningen bidrar till att gatustrukturen förstärks och kvarteret får en mer stadsmässig karaktär.

Planeringen av kvarteret Kilen 1-3 har föregåtts av markundersökningar för att ta reda på om marken kring bensinstationen är förorenad och vilka kostnader en sanering kan generera. År 2015 utlystes en markanvisningstävling för att få in förslag på hur kvarteret kunde utvecklas. Kommunstyrelsen beslutade i slutet av 2015 att det vinnande förslaget var Bonum Seniorboende (del av Riksbyggen) tillsammans med arkitektkontoret LINK arkitektur. Förslaget innehåller ca 50 bostadsrätter för seniorboende. Den 27 januari 2016 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att starta planprocessen för Kilen 1-3.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar/utredningar:

- Miljöundersökning för kv Kilen av Sweco, 2016-10-07
- Trädinventering av Landskapsgruppen i Lund, 2016-11-29
- Bullerutredning för kv Kilen 1-3 av Tyréns, 2016-11-30, rev 2017-04-12

Förfarande

Detaljplanprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900

Standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vidare bedöms förslaget till detaljplan inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande

Detaljplanechef: Jimmie Simonsen

VA-ingenjör: Alexandra Malm

På fastighetsägarens uppdrag har LINK arkitektur tagit fram förslag till nya byggnader och illustrationsmaterial till planbeskrivningen.

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Kontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Behovsbedömningens ställningstagande

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Genomförande av planförslaget innebär ingen påverkan på markanvändningsmål och ingen negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Sammantagande är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

Översiktsplan

Översiktsplanen från 2010 beskriver mål för kommunens utveckling och två av dessa mål är en vilja att bygga inåt genom förtätning samt att skapa nya bostäder i stationsnära lägen. Planförslaget ligger i linje med dessa riktlinjer och mål.

Gällande detaljplan



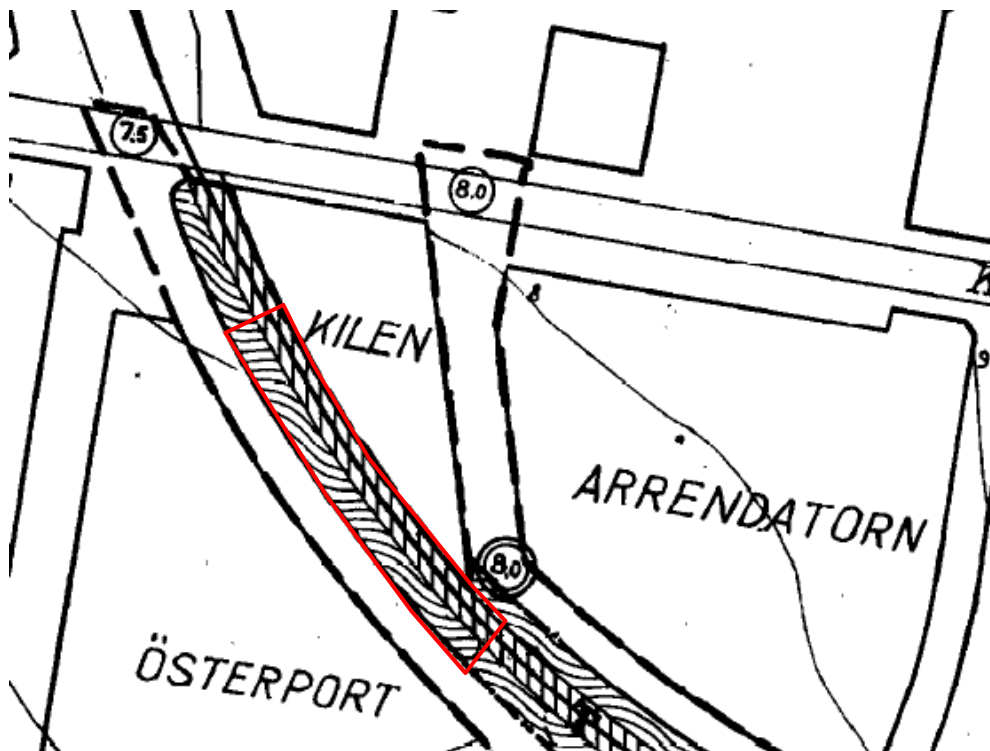
Planområdet (gul genomskinlig linje) påverkar fem gällande detaljplaner (röd linje).

Gällande stadsplaner för området är upprättade mellan åren 1915 till 1978 och reglerar användningen för bostäder, bensinstation, järnväg, gata och park. Nedan följer en redovisning för varje stadsplan.



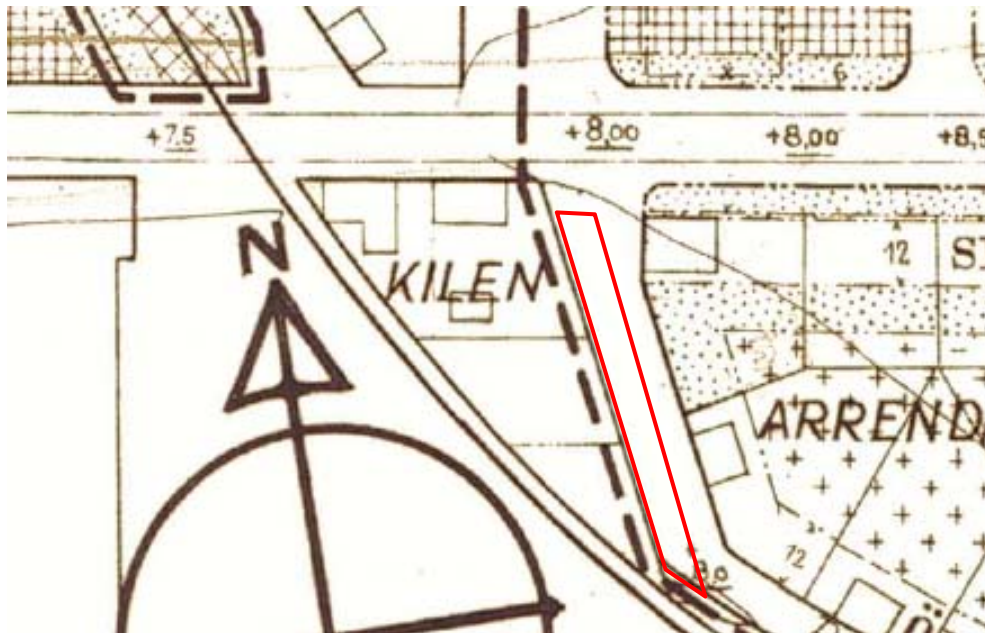
Ändring av stadsplan (12-KAK-7)

Ändring av stadsplan (12-KAK-7) från 16 oktober 1915. Berörd del av gällande stadsplan (markerad med röd linje ovan) är reglerad som kvarter eller kvartersdel med en halv öppen bebyggelsestruktur.



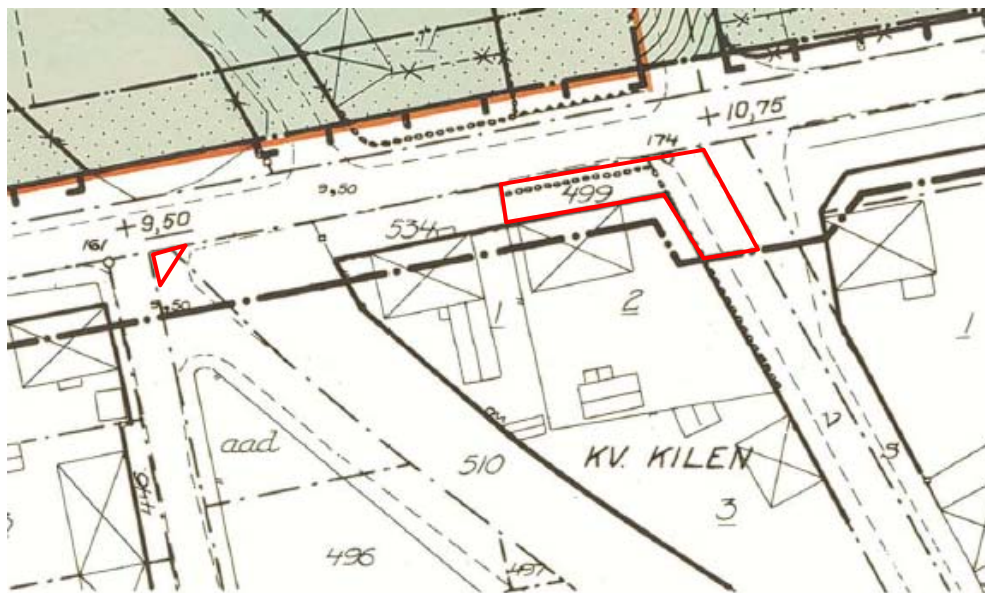
Ändring av stadsplan (12-KAK-153)

Ändring av stadsplan (12-KAK-153) från 29 oktober 1937. Berörd del av gällande (markerad med röd linje ovan) stadsplan är reglerad som järnväg och park.



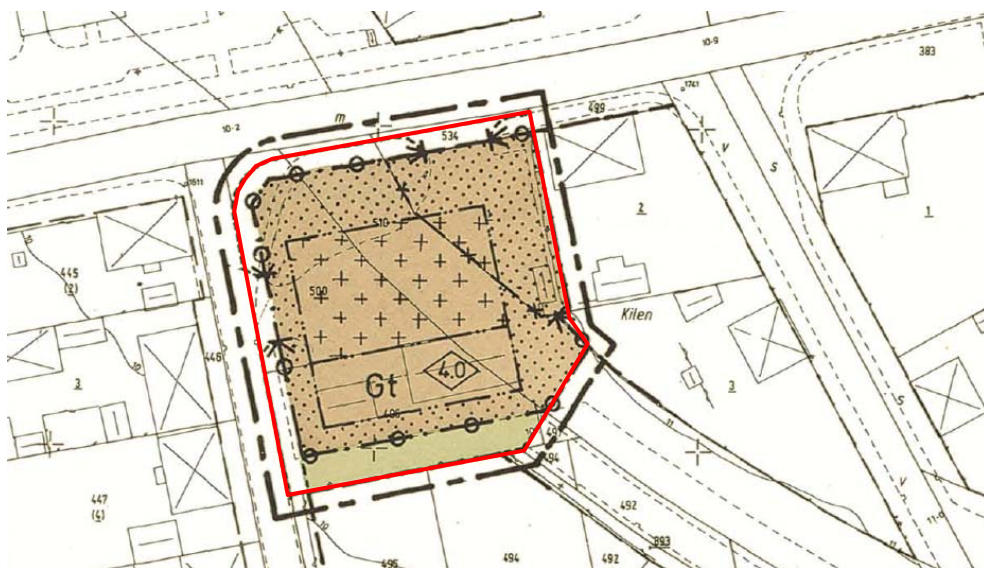
Ändring av stadsplan (12-KAK-184)

Ändring av stadsplan (12-KAK-184) från 20 oktober 1939. Berörd del av gällande stadsplan (markerad med röd linje ovan) är ritat som gatumark.



Ändring av stadsplan (12-KAK-467)

Ändring av stadsplan (12-KAK-467) från 20 mars 1970. Berörd del av gällande stadsplan (markerad med röd linje ovan) är reglerad som allmän plats, gata.



Ändring av stadsplan (12-KAK-555)

Ändring av stadsplan (12-KAK-555) från 15 december 1978. Berörd del av gällande (markerad med röd linje ovan) stadsplan är reglerad som område för bensinstation samt allmän plats, park eller plantering.

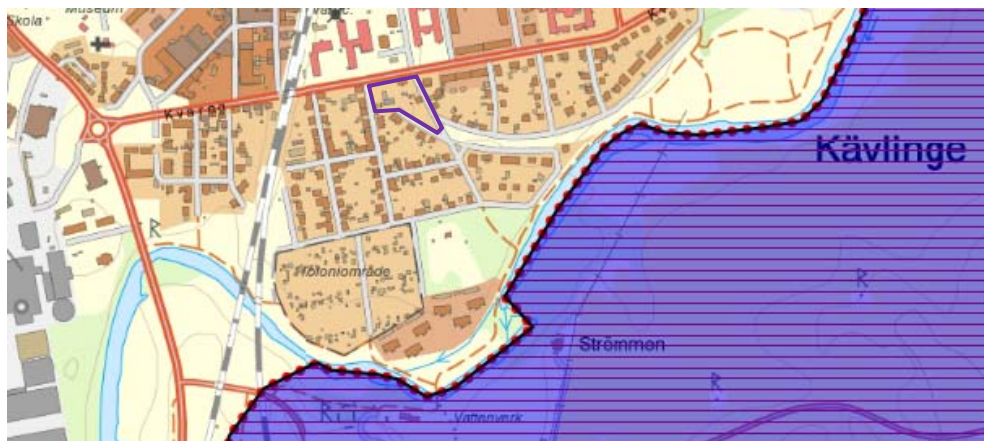
Riksintressen

Riksintresse för järnväg

Riksintresse för järnväg ligger ca 150 meter väst om planområdet och berörs inte av planförslaget.

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger ca 250 meter norr om riksintresse för Lackalänga – Västra Hoby mm (M:K 45). Riksintresseområdet utgörs av dalgångsbygd och odlingslandskap med karaktär av slättbygd, med bosättningskontinuitet kring Kävlingeån och med en betydande koncentration av fornlämningar längs med höjdryggen söder om Lackalänga. De uttryck som beskrivs inom riksintresset påverkas inte av den aktuella plan då det inom området inte förekommer några av de värdeskapande objekt som finns med i motiveringen för M:K 45.



Riksintesse för Lackalänga – Västra Hoby mm (M:K 45)

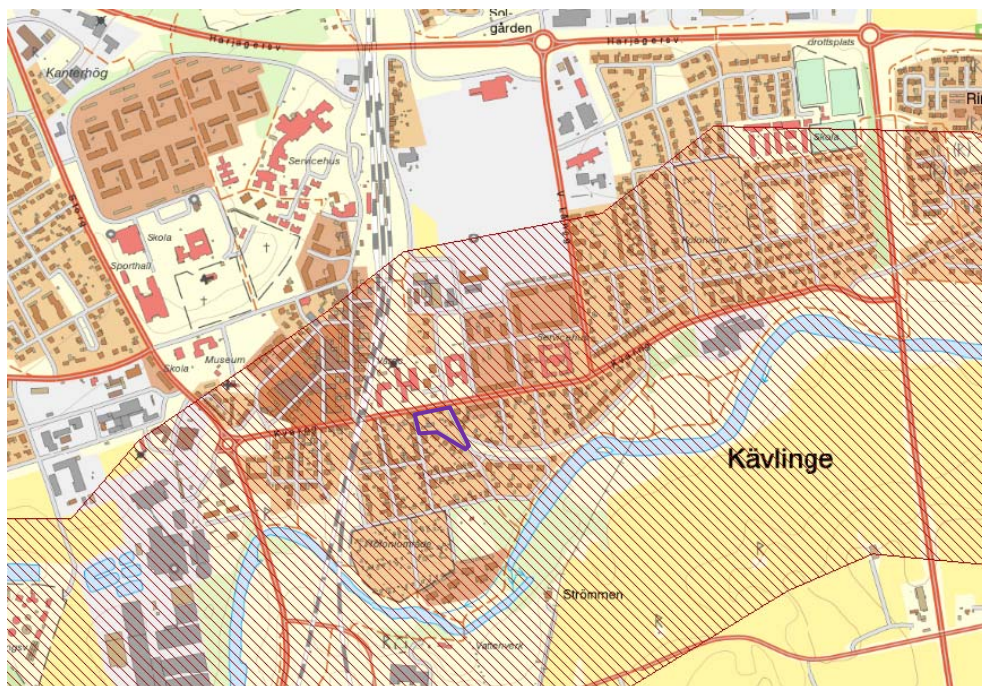
Strandskydd

Planområdet ligger ca 220 meter från strandskydd. Planförslaget påverkas inte av strandskyddet.



Strandskydd markerat med blå linje.

Regionalt kulturmiljöprogram



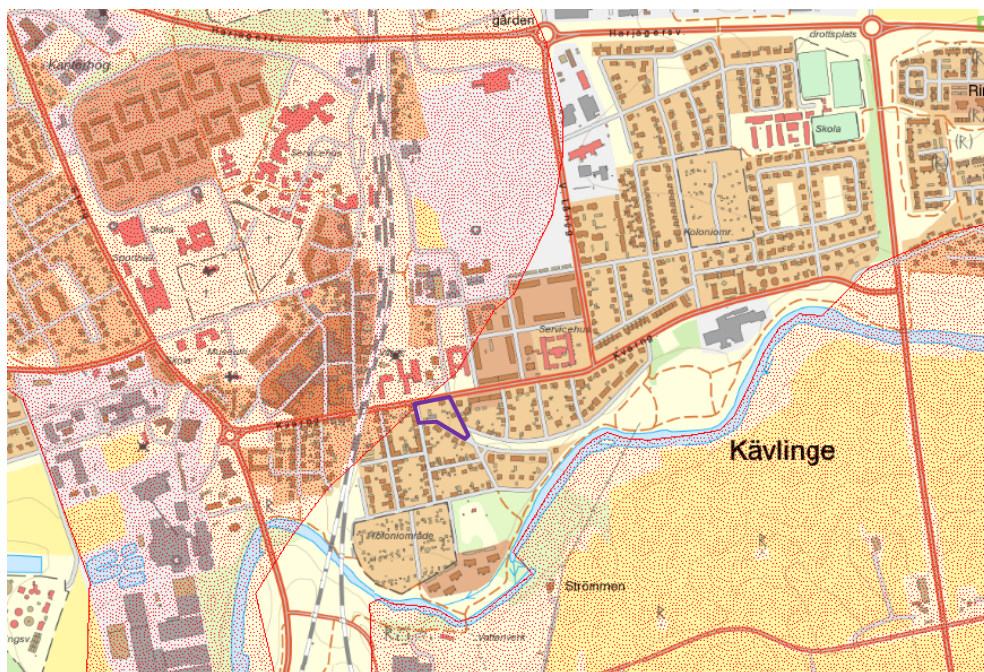
Kulturmiljöstråk – Kävlinge å markerad med ett skrafferat område. Planområde markerat i blå färg.

Kulturmiljöstråk – Kävlinge å

Planen ligger inom ett regionalt kulturmiljöstråk – Kävlinge å. Interesseområdet utgörs av Kävlingeåns sankt strandängar utnyttjades för bete under mycket lång tid. Det är av stort värde att denna hävd fortgår. Därtill finns flera anläggningar som visar hur vattenkraften utnyttjats för olika processer och i de flesta fall varit direkt avgörande för verksamhetens lokalisering. Detta gäller särskilt de vattendrivna kvarnarna och de tidiga industrisamhällena. Verksamheter direkt relaterade till Kävlingeån har ett särskilt värde i

detta sammanhang och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet.

Då planförslaget inte berör Kävlingeån bedöms förslaget inte skada kulturmiljön kring Kävlingeån.



Särskilt värdefulla kulturmiljöer – Kävlinge – Furulund – Kullen är markerad med ett prickat område. Planområde markerat i lila färg.

Särskilt värdefulla kulturmiljöer – Kävlinge-Furulund-Kullen

Planen gränsar till kulturmiljöprogrammets område för särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne – Kävlinge-Furulund-Kullen. Det särskilda kulturmiljöintresset utgörs av kyrkoplatsen i Kävlinge, områden som visar väsentliga delar i stations- och industrisamhällenas tillväxt som t ex Nya staden samt bebyggelsemönster och fasadmateriell som är av speciell betydelse för miljön.

Till viss del berörs detta intresse då kvarteret Kilen ingår i den Nya Staden som omnämns i kulturmiljöprogrammet. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då förslaget förstärker gaturummet och tar tillvara på den äldre kvartersstrukturen som formades under stations- och industrisamhällets tillväxt.

Kommunala dokument: Kulturmiljö

Planområdet finns beskrivet i kommunens kulturmiljödokument. Ett aktuellt och samlat program för kulturmiljön i hela kommunen saknas dock. Kommunens underlag för kulturmiljöfrågor utgörs av underlag från 1980-talet och 2000-talet:

- "Kävlinge, ett skånskt järnvägssamhälle". Särskild tonvikt på tegelarkitekturen i ortens äldre delar. 1983
- Nya Staden – en värdefull miljö, 1985.
- Kulturmiljöprogram Kävlinge kommun, tematisk översiktplan, 2012 (ej antagen)

Nya Staden avgränsas av Storgatan, Kvarngatan och av Kävlingeån. Bebyggelsen i Nya Staden, liksom i kvarteren på andra sidan järnvägen, har karaktären av en stenstad i ett rätvinkligt gatunät. Nya staden utgör en betydelsefull kulturmiljö för Kävlinge. Det är här som Kävlinges historia som etablerat stationssamhälle har sitt ursprung. Redan 1903 ges området en stadsmässighet med ett rutnätsystem bebyggt med gathus i en typisk tegelarkitektur från sekelskiftet. Även de äldsta husen från tiden före anläggandet av rutnätsplanen är viktiga att värna om som en del av Kävlinges bebyggelseutveckling. Området byggdes kontinuerligt ut åt öster fram till 1940-talet då radhusen längs Rundelsvägen uppfördes.

FÖRUTSÄTTNINGAR - FÖRSLAG - KONSEKVENSER

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarteret Kilen i centrala Kävlinge. Planens huvuddrag innebär en förtätning av kvarteret med flerbostadshus upp till fyra våningar. Förtätningen bidrar till att gatustrukturen förstärks och kvarteret får en mer stadsmässig karaktär.

Bakgrunden till planen är en markanvisningstävling för uppförande av bostäder inom kvarteret Kilen. Kommunstyrelsen beslutade om det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen i den 9 december 2015. Det vinnande förslaget kom ifrån Bonum (del av Riksbyggen) tillsammans med arkitektkontoret LINK arkitektur. Förslaget innehåller ca 50 bostadsrätter för seniorboende.

Läge, storlek och markägoförhållanden

Planområdet ligger i södra delen av Kävlinge, sydväst om Kävlinge kommunhus och angränsar i norr till Kvarngatan, i väster till Skomakaregatan, i öster till Rundelsgatan och i söder till Södra Vallgatan.



Ortofoto med plangräns (röd färg).

Planområdet innefattar tre fastigheter, Kilen 1-3 samt delar av mark inom Kävlinge 36:7. Sammanlagd area för hela området är cirka 5900 kvm. Marken är kommunägd.

Pågående markanvändning

Fastigheten Kilen 1 har använts som bensinstation men står nu öde. Bensinstationen uppfördes på 1960-talet. Fastigheterna Kilen 2 och 3 innehåller två bostadsfastigheter som byggdes före 1902 respektive 1933.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta utgörs de dominerande jordlagren vid Kilen 2, Kilen 3, Kävlinge 36:7 och den östliga halvan av Kilen 1 av lerig morän. Den västliga delen av Kilen 1 består enligt jordartskartan av fyllningsmassor.

Den geotekniska undersökningen (gjord 2016-08-25) visar att fyllningens mäktighet varierar mellan som mest 2,7 meter under markytan till som minst 0,3 meter under markytan. Fyllningen utgörs framförallt av sanddominerande jordarter med inslag av mull, grus, silt och lera. Under fyllningen återfinns naturliga jordlager bestående av lermorän med stundvis inslag av sand och silt. Även siltmorän med inslag av sand och lera förekommer.

Den huvudsakliga yngsta berggrunden i området utgörs av en glimmerrik sedimentär bergart så som lerskiffer och siltsten. Djupet till berget är cirka 16 meter i området. Grundvattenytan har påträffats mellan 2,34 till 4,15 meter under markytan.

Markföroreningar

Då fastigheten Kilen 1 tidigare använts som bensinstation har marken undersökts för föroreningar. Undersökningar av jordlager och grundvatten har utförts vid två kända tillfällen på Kilen 1 i samband med att saneringar genomfördes. Vid dessa tillfällen hade spill eller läckage konstaterats bestående av diesel respektive bensin. Undersökningarna utfördes av Detox (2006) respektive Demikon (2010). Under 2011 gjorde Sweco ett utlåtande rörande föroreningsförhållandena och hösten 2016 gjordes en mer omfattande undersökning av Sweco vars resultat redovisas nedan.

Kilen 1

Generellt visar undersökningen på en låg föroreningsgrad. Föroreningen av barium är begränsad till fyllningen och bedöms ha sitt ursprung i fyllnadsmassorna. Även petroleum föroreningen är begränsad till fyllningen men föroreningen bedöms kunna härstamma från fyllnadsmassor eller från en föroreningskälla kopplad till verksamheten. Petroleumföroreningen är inte begränsad i horisontalled och det är oklart om föroreningen sträcker sig in under byggnaden. I grundvattnet har inga föroreningar av betydelse påvisats. Den kvarlämnade föroreningen i saneringsschaktets nordvästra del har i plan avgränsats i föreliggande undersökning. Inga petroleumrelaterade föroreningar har påvisats vid oljeavskiljare eller i området där ett spill av diesel ägt rum. Inga petroleum halter påvisades i analyserade asfaltprov. Vid rivning behövs ingen särskild hantering vidtas gällande hantering av asfalt. Inga provtagningar har gjorts i byggnaderna eller underliggande mark varför föroreningar kan förekomma där, vilket ska uppmärksammas vid rivning.

Kassunen med de fyra cisternerna innehåller sannolikt föroreningar i betydande omfattning. Även betongen i kassunen bedöms kunna vara förorenad. Föroreningssituationen i och kring kassunen är oklar, ytterligare en cistern är placerad utanför kassunen. Massorna bör provtas i samband med att cisternerna tas upp.

Petroleum förorenade jordlager rekommenderas att hanteras separat i samband med urschaktning av området. Föroreningen bör avgränsas efter att stationsbyggnaden är riven så att avgränsningen kan ske i samtliga riktningar.

Bariumförorenade jordlager i fyllningen bör hanteras separat i samband med urschaktning av området.

Vid ev länshållning bör det beaktas att MTBE och aromater tidigare påvisats i grundvattnet i de centrala delarna av fastigheten, i anslutning till de markförlagda installationerna. Provtagning bör därför ske vid länshållning för att kontrollera att inget förorenat vatten släpps ut till dagvatten- eller spillvattennätet.

Efterbehandlingsåtgärderna rekommenderas utföras i samband med anläggningsarbetena för att minimera transporter och undvika onödig återställning.

Kilen 2 och 3 samt del av Kävlinge 36:7

Förorening av petroleum har påvisats i de översta decimetrarna av jordlagren i två undersökningspunkter. Föroreningen kan antingen härstamma från diffusa utsläppskällor i tätortsmiljö såsom vägtrafik och förbränning, eller från en lokal punktkälla.

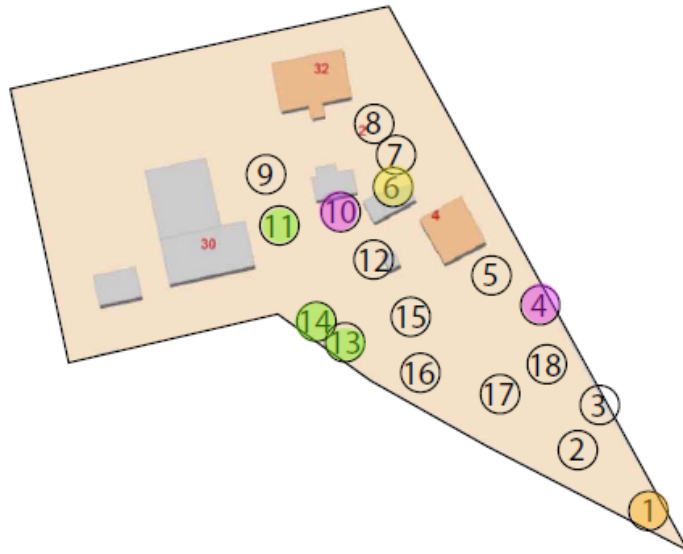
Föroreningen av petroleum inom Kilen 2 och Kilen 3 rekommenderas att hanteras separat i samband med schaktning i området. Det är troligt att PAH-föroreningar förekommer ytligt på fler ställen inom fastigheten och därför rekommenderas att de översta decimetrarna (cirka 0,0-0,4 meter under markytan) hanteras som förorenade inom både fastigheterna. Alternativt kan kompletterande ytlig provtagning utföras för att kartlägga utbredningen av petroleum inom fastigheterna. Efterbehandlingsåtgärderna rekommenderas utföras i samband med anläggningsarbetena för att minimera transporter och undvika onödig återställning.

Konsekvenser/åtgärder kring förorenad mark

Då marken inom planområdet inte kommer att saneras innan planen antas kommer sanering- och efterbehandlingsåtgärder villkoras i bygglov genom en administrativ planbestämmelse för hela planområdet. Sanering- och efterbehandlingsåtgärderna ska utföras till en nivå som uppfyller kraven för känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för förorenad mark. Genom dessa avhjälpandeåtgärder bedöms marken vara lämplig för bostäder.

Grönstruktur

Grönstruktur inom planområdet består till stor del av de två trädgårdarna som finns inom Kilen 2 och 3. En trädinventering gjordes i november 2016 av Landskapsgruppen i Lund. Inventeringen visar att tre hästkastanjer (gröna), två vårtbjörkar (lila) och en gran (gul) samt en oxel (orange) är välmående träd.



Oxeln (1) i södra spetsen av fastigheten bedöms innehålla speciella bevarandevärde, den är ett karaktärsbildande träd med en stor fin krona. Därför skyddas trädet med planbestämmelse n_1 som innebär att marken är avsedd för träd och därmed krävs marklov för fällning.



Oxeln i södra spetsen av planområdet.

Träd 10 och 11 kan sparas då det inte finns något byggrätt där. Träd 13 och 14 kanske kan sparas om parkeringen planeras omsorgsfullt. Träd 6 och 4 kommer behöva fällas då de ligger inom byggrätten för ny bebyggelse.

Fornlämningar

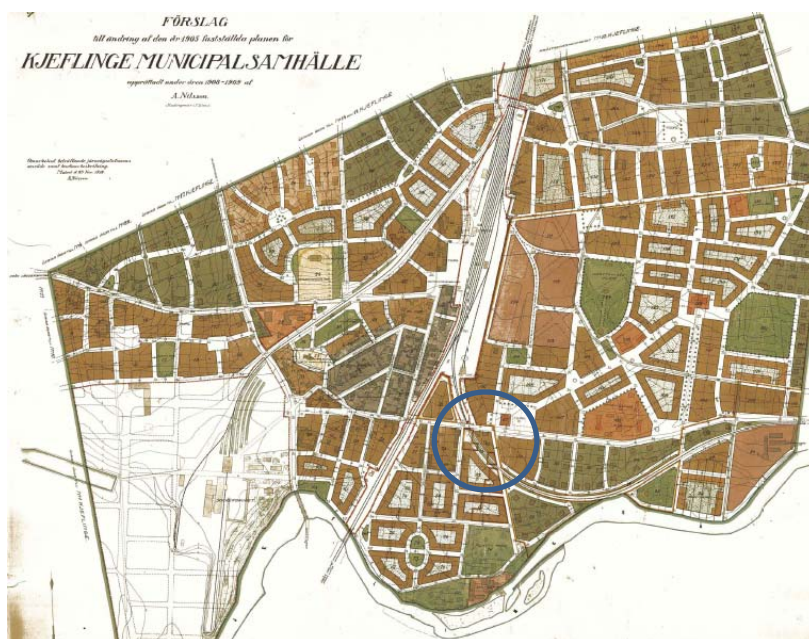
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Kvarter

Befintlig kvarterstruktur



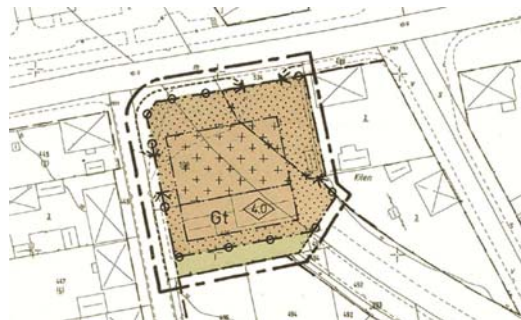
Stadsplan från 1903



Ändring av Stadsplan från 1915

Kvarteret Kilen (inringat i blå färg) fick sin form i början av 1900-talet och verkar ha varit en svår bit mark att passa in rent stadsplanemässigt. Det som blir tydligt när man jämför stadsplanerna från 1903 och 1915 är att kvarteret aldrig fick en bra form. Det blev en överbliven yta, en kil mellan olika funktioner och former.

Föreslaget kvarter



Äldre planer som påverkat formen på kvarteret Kilen.

Grundprincipen med planförslaget är att förvandla och förädla kvarteret Kilen. Kvarteret har under historiens gång ändrat karaktär men har aldrig riktigt fått en bra form. Järnvägen (vit streckad linje, se bild nedan) bidrog till att kvarteret skars av och bensinstationen (röd linje) har bidragit till att kvarteret inte fått någon stadsmässig utformning. Med planförslaget skapas en helhet för kvarteret (gul linje) som gynnar helheten.



Redovisning av förutsättningarna för kvarteret Kilen.

Konsekvens för kvarteret

Förädlingen av kvarteret sker med respekt för den befintliga kvartersstrukturen i närområdet och bedöms vara positiv både ur ett kulturhistoriskt perspektiv samt ur ett förtätningsperspektiv. Det nya kvarteret får en form som inte är ett hinder för stadsutvecklingen samtidigt bidrar det nya kvarteret till att förstärka områdets karaktär.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

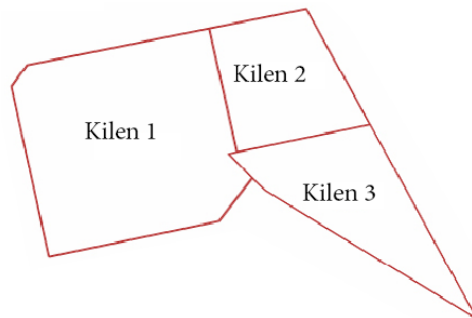


Redovisning av befintlig miljö i närområdet av kv Kilen.

Bebyggelsen i närområdets norra del består till stor del av servicebyggnader som bibliotek, vårdcentral och kommunhus. Öster om planområdet finns en blandning av bebyggelse varav större delen som gränsar mot Kvarngatan är flerbostadshus i tre våningar.



Flerbostadshusen är lamellhus med en höjd på ungefär 12 meter. Sydväst och söder om planområdet finns en äldre kvartersstruktur från början av 1900-talet med småskalig tät bebyggelse i två plan. Huvuddelen av byggnaderna runt planområdet är uppförda i tegel av olika kulörer.



Fastigheten Kilen 1

På fastigheten Kilen 1 finns idag en nerlagd bensinstation som upphörde med sin verksamhet 2014. Bensinstationen uppfördes på 1960-talet.



Ortofoto till vänster är från 1962-63 och bilden till höger är från 1973.



Nerlagd bensinstation på fastigheten Kilen 1.

Fastigheten Kilen 2

Byggnaden på fastigheten Kilen 2 tillhör en typisk skånsk byggtradition. Byggnaden är till sin karaktär typisk för Kävlingeortens tidiga karaktärsbyggnader som småort och stationssamhälle. Byggnadsformen är vanligt förekommande i Skåne. Särskilt i det föreliggande utförandet i synligt tegel under eternittak.



Bostadshus på fastigheten Kilen 2.

Byggnaden är avsedd för tre familjer och byggdes före 1902 med frontespis ut mot gatan och utbyggd vindsvåning. En lägenhet på vardera sida om huvudentrén och en lägenhet på vindsvåningen.

På 1950-talet gjordes arbete på fönsterna och garaget byggdes till. Placeringen av huvudbyggnad mot gata och trädgård baktill har varit lite svår på fastigheten. Fastigheten utgör en spetsig kil norr i kvarteret och är väl synlig från alla håll. Huvudentrén har orienterats mot huvudgatan.

Med sin tåliga fasad av eternittak och tegel har byggnaden hållit väl och inga större förändringar har skett. Fönsterutförande och dörrar tycks dock ha moderniserats och bytts ut i förhållande till originalritningen. Några fönster på gaveln har satts igen. Genom att använda samma röda tegel till de angränsande villorna i kvarteren, har en enhet och tillhörighet skapats. Trots att husen kommer från olika tidsperioder och har sina speciella utformningar uppstår ett lugn och en harmoni.

Senare tillägg i slutet av 1900-talet är likaledes utförda med synligt mörkt/rött tegel, utan att ge avkall på den för byggtiden aktuella arkitektoniska stilen.

Fastigheten Kilen 3

Byggnaden är ett typexempel på en sekelskiftesvilla så de byggts i Sverige från 1900 och fram till ca 1940. Denna hustyp finns i de flesta större samhällen från tiden. Hustypen utgör de första karaktäristiska byggnaderna för stadens lite finare folk, de som hade råd att bygga. Huset skulle skilja sig från landsbygdens torp. Som klassmarkör var herrgårdens reslighet förebild. Här integrerades även de nya modeinfluenserna som kom på 1900-talet; nationalromantiken och senare jugendstilen. Fastigheten var ämnad som bostad, inga andra ekonomibyggnader förekom. Det fanns en tydlig gatu-

respektive trädgårdssida. Byggnaden utfördes i de material som var vanliga för trakten och för Kävlinge var det tegel som var vanligt.



Bostadshus på fastigheten Kilen 3.

Huset som är en tvåfamiljsbyggnad byggdes 1933, relativt sent inom tidsperioden. Få förändringar har skett sedan dess utvändigt. Byggnaden utgör ett exempel på utförande i tegel. Det röda teglet sammanbinder villorna i området. Byggnaden är murad i förband med i övrigt väldigt slät och tillbakadragen utsmyckning. Fönstren tyder på jugendinfluens mot gatan, medan övriga fönster utfördes som flaggfönster. Entrédörrarna tycks vara original. Ett garage tillkom 1939. Inga övriga byggnader finns eller har funnits på tomten. Byggnader och tomten är ett typiskt exempel på just en sekelskiftesvilla med alla tillhörande tidstypiska attribut. Takmaterialet är eternit, ett i Skåne för tiden vanligt förekommande takmaterial.

Förslagen bebyggelse

Förslaget innehåller:

- cirka 50-60 lägenheter
- lokaler i bottenvåningen ut mot Kvarngatan
- underjordiska garage samt markparkeringar i söder
- innergård som omgärdas av bebyggelse



Illustrationen visar en möjlig utformning. Förslaget är ritat av LINK arkitektur tillsammans med Bonum.

Planförslaget innebär att kvarteret kan bebyggas med bostadshus i norr, väster och öster. Bebyggelsen utmed Kvarngatan får max ha en nockhöjd på 14 meter och ska placeras med längsta sida i fastighetgräns, entréer ska orienteras mot gata samt fasad ska i huvudsak byggas med tegel, även handel tillåts i bottenplan. För de västra och östra byggrätterna gäller endast bostadsändamål med en byggnadshöjd på 9 meter och att byggnaden ska placeras med längsta sida i fastighetsgräns samt att fasad huvudsakligen ska byggas i tegel.

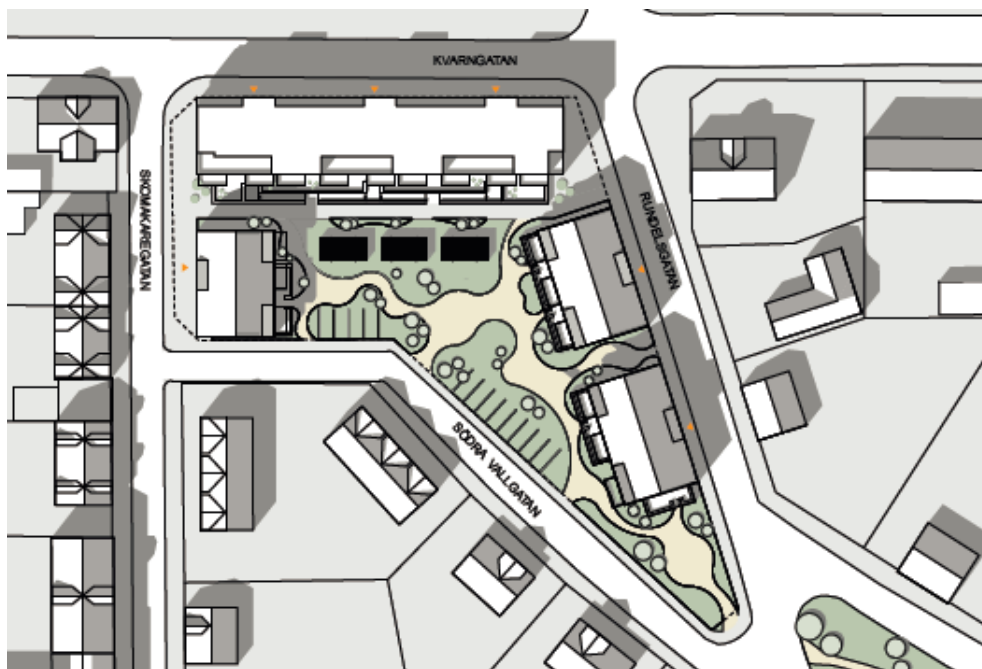
Det vinnande markanvisningsförslaget från Bonum och LINK arkitektur innehåller ett lamellhus utmed Kvarngatan med garage samt tre mindre huskroppar i östra och västra delen av kvarteret som samlat innehåller ca 50 lägenheter, fördelat på 1-4 rok, samt 2 lokaler. Lamellhuset som placerar sig i fastighetsgräns mot Kvarngatan uppförs till tre våningar och en indragen takvåning med platt tak. Placeringen i fastighetsgräns bidrar till att upprätthålla en stadsmässighet utmed Kvarngatan. Gårdshuset placerar sig så att de öppnar upp området mot den gröna kilen och tar upp skalan från och anpassar sig till de mindre småhusen. Gårdshuset uppförs som två och ett halvt plan med sadeltak.



Sektion genom kvarteret och genom byggnaden utmed Kvarngatan. Illustrationen är producerad av LINK arkitektur tillsammans med Bonum.



Sektion som följer Kvarngatan. Illustrationen är producerad av LINK arkitektur tillsammans med Bonum.



Illustrationen visar en möjlig utformning. Förslaget är ritat av LINK arkitektur tillsammans med Bonum.

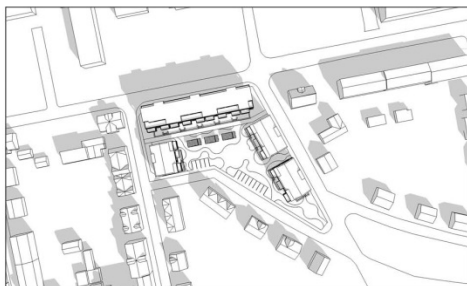
Genom bebyggelsens placering kring den sydvända gården optimeras gårdens solförhållanden. Lamellhuset ligger som en ryggrad mot Kvarngatan och skärmar av trafikbuller till förmån för innergårdens ljudmiljö. Trapphusen är genomgående på bottenvåningarna ut till gården.

På innergården skapas gångstigar och uppehållszoner i ett organiskt formspråk som tillsammans med växtlighet i olika höjder formar rum och små fickor, som inbjuder till utomhusvistelse. På gården etableras miljöhus, lägenhetsförråd och övertäckt cykelparkering. Komplementbyggnader kan anordnas med gröna tak vilket är gynnsamt såväl ur gestaltningssynpunkt som ur miljösynpunkt.

Konsekvens för befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär att de två befintliga byggnaderna och den nerlagda bensinstationen rivs. Planens påverkan på kulturmiljön är positiv trots rivning av befintlig bebyggelse. Den kulturhistoriska gatustrukturen och gaturummet påverkas positivt av förtätningen då kvarteret Kilen blir helt och sammanbyggt.

Skuggstudie



20 mars, kl 10



21 juni, kl 10



20 mars, kl 12



21 juni, kl 12



20 mars, kl 16



21 juni, kl 16

Skuggstudien visar att omgivningen inte påverkas nämnvärt av planförslaget. De närmaste husen intill planområdet i öster får något mer skugga under våren och hösten än vad de har idag. Fastigheten Arrendatorn 6 påverkas mest då denna fastighet får en byggnad tvärs över gatan där det idag endast finns träd och buskar.

Trafik

Kvarteret Kilen ligger utmed Kvarngatan i de äldre delarna av Kävlinge. Kvarngatan är en huvudgata genom tätorten där det passerar ca 8500 fordon per dygn. Hastigheten är 40 km/h och det finns gångbana på båda sidorna av gatan samt en cykelbana på norra delen av Kvarngatan. Inom 500 meter från planområdet finns ett stort utbud av handel, kommunal- och privat service.

Planförslaget innebär att en förbindelse mellan Södra Vallgatan och Skomakaregatan etableras.

Risk

Planområdet ligger inom de 150 m från transportled för farligt gods.

Avståndet mellan Västkustbanan och kv Kilen överstiger det, av länsstyrelsen i Skåne, rekommenderade skyddsavståndet på 70 meter till bostäder. Nödvändig hänsyn till

olycksrisker med transport av farligt gods på järnvägen visas därmed. Det finns inget behov av särskilda riskreducerande åtgärder, utöver det skyddsavstånd som finns mellan järnvägen och planområdet.

Trafikbuller

Den största gatan som påverkar planområdet är Kvarngatan med ett beräknat trafikflöde på 9000 fordon/dygn. Förutom de mest närbelägna gatorna påverkas de planerade bostäderna även av tågtrafiken på västkustbanan. Denna är belägen på som närmst 150 m från det aktuella planområdet.



Bilden visar de 18 beräkningspunkter som bullerutredningen bygger på.

- 1 – 17 = beräkningspunkter utanför fasad
- 4, 5, 6, 12, 13, 15 = uteplats utanför bostadshusen
- 18 = uteplats på gård

Utanför fasad

Vägtrafiken orsakar att trafikbullernivåer överskrider Leq 55 dBA utanför fasaderna närmst Kvarngatan och Rundelsgatan. För fasaderna närmst Kvarngatan erhålls Leq 64 dBA och mot Rundelsgatan (närmst Kvarngatan) Leq 57 dBA. Tågbullernivåerna överskrider här ej Leq 55 dBA, vilket innebär att vägbullret blir dimensionerande för fasader ut mot dessa gator.

Det är endast ut mot Skomakargatan som har fasaden vänd mot järnvägen som tågbullernivåerna överskrider Leq 55 dBA. För de två översta våningsplanen erhålls tågbullernivåer på Leq 57 dBA, medan för de lägre planen överskrids ej Leq 55 dBA.

Leq 55 dBA överskrids således vid följande fasader, vilket medför krav på kompensationsåtgärder:

- Hela bostadslängan ut mot Kvarngatan
- Vån 1 – 2 för första lägenheten mot Kvarngatan i längan mot Rundelsgatan
- Vån 3 – 4 för bostadslängan mot Skomakaregatan.

Vid dessa ytor gäller att hälften av bostadsrummen ska lokaliseras mot sida med högst Leq 55 dBA. Samtliga boende ska ha tillgång till uteplats med Leq högst 50 dBA / Lmax högst 70 dBA

Huslänga mot Kvarngatan

Leq 55 dBA överskrids för samtliga våningsplan såväl ut mot Kvarngatan som på gavlarna. På baksidan erhålls Leq < 50 dBA. Samtliga lägenheter är genomgående och har bostadsrum mot sida med Leq < 50 dBA. Genom att utforma planlösningarna så att hälften av bostadsrummen lokaliseras mot gårdssidan kan trafikbullerförordningens krav på att Leq högst 55 dBA uppfyllas.

Huslänga mot Rundelsgatan

För lägenheterna i halvan närmst Kvarngatan överskrids Leq 55 dBA på de nedersta två våningsplanen, medan Leq högst 55 dBA erhålls vid de övre våningsplanen här liksom utanför samtliga våningsplan på den nedre halvan av bostadslängan.

Lägenheterna är genomgående varför man genom val av lämplig planlösning kan tillse att Leq högst 55 dBA uppfylls utanför minst hälften av bostadsrummen.

Huslänga mot Skomakaregatan

För denna mindre bostadskropp erhålls generellt vägtrafikbullernivåer på Leq < 55 dBA, medan tågbullret orsakar nivåer överskridande Leq 55 dBA för de översta två våningsplanen. Även här är lägenheterna utformade så att de antingen är genomgående eller endast har rum mot gårdssidan. Genom val av lämplig planlösning kan man tillse att Leq högst 55 dBA uppfylls utanför minst hälften av bostadsrummen.

Uteplats

Vägtrafiken orsakar generellt låga nivåer på innergården, Leq < 50 dBA / Lmax < 70 dBA. Tågtrafiken orsakar generellt nivåer underskridande Leq 55 dBA / Lmax 70 dBA på hela gården. Enligt den nya trafikbullerförordningen ska samtliga boende ha tillgång till gemensam uteplats på gårdssidan med nivåer på Leq < 50 dBA / Lmax < 70 dBA.

Detta uppfylls ej fullt ut på den markerade uteplatsen (18) mitt på gården. Däremot kan man genom att lokalisera en gemensam uteplats precis bakom huslängan mot Skomakaregatan eller välja den uteplats som finns markerad i spetsen Rundelsgatan / Södra Vallgatan som gemensam, tillse att samtliga boende har tillgång till uteplats där trafikbullerförordningens värde innehålls. Därav bedöms samtliga boende ha tillgång till gemensam uteplats där trafikbullerförordningens värde uppfylls utan kompletterande åtgärder.

Parkering

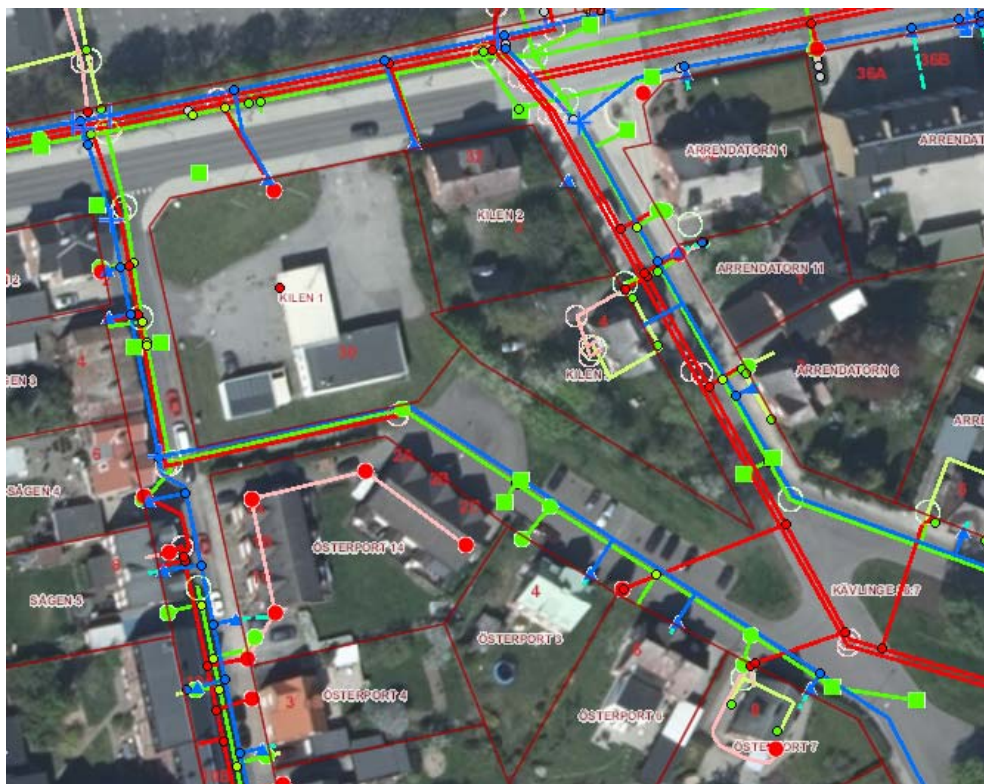
Idag finns ca 15 parkeringsplatser på Södra Vallgatan som används av kringboende och besökande. Gatuparkering är vanligt förekommande både på Rundelsgatan och Skomakaregatan.

Planförslaget innebär att markparkeringen utmed Södra Vallgatan integreras i den nya fastigheten och därmed blir den inte allmänt tillgänglig. Nedfarten till det underjordiska parkeringsgaraget sker från Rundelsgatan. Kommunens cykel- och bilparkeringsnorm ska tillämpas. För aktuellt planområde gäller zon B med 10 p-platser per 1000 kvm BTA.

Kollektivtrafik

Mindre än 50-100 meter ifrån planområdet trafikerar linje 119 (Kävlinge – Lilla Harrie). Vid hållplats Kvarngatan, ca 500 meter från planområdet, trafikerar linje 123 (Kävlinge – Furulund – Lund). Avstånd till järnvägsstationen är cirka 600 meter norrut.

Teknisk försörjning



Bilden visar ledningsnät för VA. Kartbild av ledningar inom planområdet.

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. Föreslagna bebyggelse kan anslutas till befintligt kommunalt VA- och dagvatten samt elnät.

Dagvatten

För kvarteret Kilen gäller utsläppsgränsen för dagvatten 100 l/s/ha. Dagvatten får dämma upp i gatunivå, något som är viktigt att beakta vid utformningen av tillfarten till parkeringsgaraget.

Spillvatten

Vid placering av brunnar i parkeringsgaraget ska dessa kopplas på spillvattenledningen och måste passera oljeavskiljare innan påkoppling till det kommunala ledningsnätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas samlat för kvarteret i gemensamt miljöhus med källsortering. Lokaliseringen av miljöhus bör ske där det är kortast möjliga avstånd för hämtningsfordonet. Kommunens avfallsföreskrift ska följas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Kävlinge kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Tekniska åtgärder

Ledningar

Exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov

Inom planen finns en oxel som är skyddad med planbestämmelse n₁ som innebär att marken är avsedd för träd och att det krävs marklov för fällning.

Avtal

Köpvartal ska upprättas och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas. Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning

Kommunen är markägare och kommer överlåta marken till exploatören mot köpeskilling i enlighet med upprättat köpvartal. Exploatören ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten påbörjas för markering av ledningar. Exploatören ansvarar för att u-område hålls fritt.

Utbyggnad och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att en utbyggnad och ombyggnad av gatan Södra Vallgatan/Skomakaregatan ska ske.

Kommunen förbinder sig i markanvisningsavtalet att, på byggherrens bekostnad, att projektera och bygga om allmän plats i anslutning till kv Kilen i den mån det behövs till följd av exploateringen. Omfattningen av ombyggnadsåtgärderna ska närmare preciseras i Köpeavtalet.

Exploatören står för faktiska kostnader avseende projektering, upphandling och anläggning genom att erlægga ersättning till Kommunen i takt med att allmän plats byggs om. Ersättningen ska täcka samtliga Kommunens interna och externa kostnader. De entreprenader som Kommunens åttaganden omfattar ska konkurrenssättas i enlighet med lagen om offentlig upphandling.

Exploatören förbinder sig att inom fastigheten Kilen utföra erforderliga och ändamålsenliga åtgärder för att de delar av fastigheten som ansluter till allmän platsmark höjdmässigt ska ansluta till den allmänna platsmarken på ett, enligt Kommunen, lämpligt och ändamålsenligt sätt.

Kostnad för sanering och rivning

Exploatören åtar sig att utföra och svara för samtliga kostnader för rivning av byggnader inom fastigheterna Kilen 1-3. När det gäller marksanering/efterbehandlingsåtgärder ansvarar exploatören för fastigheterna Kilen 2 och 3. Kommunen åtar sig att utföra och svara för samtliga kostnader för sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom fastigheten Kilen 1.

Markarbeten

Vid grävarbeten (exv. för ledningsschakt, inför byggnation etc) inom området, ska tillsynsmyndigheten kontaktas i god tid före schaktning påbörjas. Före eventuella efterbehandlingsåtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor).

Kostnad för framtagande av detaljplan

Planavtal har upprättats. Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Anslutningskostnad VA

Anslutningsavgifter ska erläggas vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Anslutningsavgift för de tre fastigheterna har erlagts för totalt 1 819 m² fastighetsyta och 3 st lägenhetsavgifter samt 3 st anslutningspunkter om vardera dag-, spill- och ren-vatten. För ändring av befintliga serviser debiteras avgift enligt för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Inlösen, ersättning

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

Huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för underhåll och drift.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning



Förtydligande kring vilka fastigheter som berörs av fastighetsregleringar.

Planförslaget berör fastigheterna Kilen 1-3 samt del av Kävlinge 36:7, samtliga är idag kommunägda fastigheter. Kommunen ska med äganderätt överlåta fastigheterna Kilen 1-3 till exploatören. Genomförande av detaljplan innebär att Kilen 1-3 fastighetsregleras

till en fastighet där även den del som idag är allmän platsmark kommer att ingå (orange). Östra och södra delen av Kilen 1 förs över till Kävlinge 36:7 (blå).

Ledningsrätt m m

Rätt att ta utrymme i anspråk för nya allmänna ledningar på enskild mark inom u-område i sydöstra delen av planområdet, kan efter ansökan från ledningsinnehavaren säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Kostnaden för bildandet av ledningsrätt i sydöstra delen bekostas av exploatören.

Ansökan om fastighetsbildning m m

Ansökan om fastighetsbildning och upprättande av härför nödvändiga avtal ankommer i första hand på markägare och exploatör. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, bildande av ledningsrätter samt servitut som exploateringen ger upphov till.

Gällande fastighetsindelning

Fastigheterna Kilen 1-3 ingår i tomtindelningen Kilen. Den nya detaljplanen ersätter detaljplan fastställd som stadsplan 1915-10-16 (akt 12-KÄK-7) inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning 1919-02-05 (akt 1261K-5).



Bilden visar tomtindelningshandlingen.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Jimmie Simonsen
Detaljplanechef