

Kävlinge kommun  
Strategiska enheten  
244 80 Kävlinge

2025-02-17

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Linden 5 m fl i Furulund

### Samrådet

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

### Granskningen

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

### Inkomna yttranden

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

Yttranden som inte haft något att erinra:

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

### Myndigheter

#### Trafikverket, 2023-03-17

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

Järnväg

## 2 (6)

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

### Buller

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

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

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

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

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

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

## Ledningsägare

### **Kraftringen AB, 2023-03-01**

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

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

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

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

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

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

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

## Sakägare och övriga

**2023-03-06**

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

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

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

Bra att det planeras för ett parkeringsgarage! 👍

Kul att det byggs i Furulund! 👍

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

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

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

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

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

4 (6)

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

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

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

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

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

**2023-03-15**

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

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

**2023-02-22**

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

Några synpunkter jag har:

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

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

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

**2023-02-17**

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

## 5 (6)

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

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

### Samlad bedömning

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

#### Plankarta

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

#### Planbeskrivning

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

#### Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

████████████████████  
████████████████  
██████████  
████████████████████  
████████████████████

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

████████████████████

#### Överklagandeanvisning

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

6 (6)

[REDACTED]

### **Medverkande tjänstepersoner**

Granskningsutlåtandet har upprättats av planarkitekt Emelie Alsén.