

# Detaljplan för Hälsan 1 och del av Kävlinge 36:7

i Kävlinge, Kävlinge kommun

Planbeskrivning



Samrådshandling



## INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen _____	4
Vad är en detaljplan? _____	4
Politiska beslut _____	4
Inledning _____	5
Beskrivning av detaljplan _____	6
Motiv till detaljplanens reglering _____	15
Genomförandefrågor _____	19
Planeringsunderlag _____	23
Planeringsförutsättningar och konsekvenser _____	25
Medverkande tjänstepersoner _____	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.

## 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: .....	2022-08-29 §18
Samrådsbeslut: .....	2024-04-03 §1
Granskningsbeslut: .....	20xx-xx-xx §xx
Godkännande planutskott: .....	20xx-xx-xx §xx
Godkännande KS: .....	20xx-xx-xx §xx
Antagande KF: .....	20xx-xx-xx §xx
Lagakraft: .....	20xx-xx-xx §xx



## INLEDNING

### DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra trygghetsboende, bostäder och centrumverksamhet inom fastigheten Hälsan 1 i centrala Kävlinge.

Planområdet rymmer idag Kullagårdens trygghetsboende, ett flerbostadshus och tillhörande utemiljöer, grönytor och parkeringar. Kullagårdens byggnader är slitna och tillgodoser inte verksamhetens ytbehov. Gällande detaljplan för Kullagården medger allmänt ändamål med bebyggelse i 1 våning. Detaljplanen begränsar därmed en utveckling av ett nytt trygghetsboende i flera våningar samt en förtätning med bostäder och centrumverksamhet inom kvarteret.

Planförslaget innebär att merparten av Kullagårdens byggnader rivs så att kvarteret kan utvecklas till ett stadskvarter med en blandning av bostäder, trygghetsboende och centrumverksamheter. Det nya trygghetsboendet uppförs i 3 – 5 våningar och får en central placering inom kvarteret. Runt om trygghetsboendet och mot omgivande gator föreslås bostadsbebyggelse i 4 - 6 våningar. I planområdets västra del bevaras befintligt flerbostadshus samt en del av Kullagården som byggs om till bostadslägenheter. Bebyggelsens placering mot omgivande gator bidrar till att skapa privata och trygga bostadsgårdar inom kvarteret. För att stärka den sociala samvaron mellan de boende och möjliggöra en rikligare grönska i kvarterets centrala del, föreslås de mindre bostadsgårdarna bindas samman med en stor gemensam bostadsgård med ytor för grönska, lek och rekreation.

Planområdet omfattar även del av Kvarngatan, Kullagatan, Västra Långgatan och Fridhemsgatan som ingår i den kommunala fastigheten Kävlinge 36:7. Planförslaget innebär att den biotopskyddade allén utmed Kvarngatan bevaras och skyddas. Vid korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan föreslås befintlig grönyta utvecklas till en urban park som tillsammans med tillkommande bebyggelse inom Hälsan 1 bidrar till att skapa en tydligare entré till Kävlinge centrum.

### HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

Övriga handlingar/utredningar:

- *Detaljplan Hälsan 1 PM Geoteknik*, Awer Geoteknik 2023-09-22
- *Detaljplan Hälsan 1 Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik*, Awer Geoteknik 2023-09-22
- *VA-utredning för Hälsan 1, Kävlinge*, Afry 2023-09-27





Långgatan och Kullagatan kommer att bevaras. Nuvarande utfartsförbud mot Kvarngatan och Västra Långgatan bevaras för att främja framkomligheten i området och stärka gatornas betydelse som huvudgator i området.

Längs Kvarngatans norra sida finns en oxelallé med 10 träd som är biotopskyddad. För den biotopskyddade allén införs bestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Skyddsbestämmelsen kompletteras med en bestämmelse om marklov för trädfällning. Befintliga trädplanteringar utmed Västra Långgatan, Kullagatan och Fridhemsgatan avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt, men fällning eller flytt av träd kan bli aktuellt vid anläggande angöringsvägar till kvarteret.



*Bilden till vänster visar oxelallén utmed Kvarngatan. Bilden till höger visar grönytan vid korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan.*

Vid Korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan i planområdets sydöstra hörn finns en mindre grönyta med träd, planteringar och solbänk. Platsen korsar av gångytor och cykelvägen utmed Kvarngatan och Västra Långgatan.



*Vid korsningen Kvarngatan/Västra långgatan planeras en urban park (Liljewall)*

Planförslaget innebär att grönytan planläggs som parkmark för att säkerställa bevarande av befintlig grönyta. Marken föreslås utvecklas till en urban park som tillsammans med planerad bebyggelse skapar en tydlig och attraktiv entré till Kävlinge centrum, och en viktig nod för rörelsen utmed Kvarngatan och Västra Långgatan. För att bidra till ett mer aktivt stadsrum föreslås huvudentré till trygghetsboendet, och entréer och verksamheter i bottenvåningen på planerat bostadshus placeras mot parken. Vid utveckling av platsen är ambitionen att bevara och utveckla befintliga rörelsestråk samt skapa nya mötesplatser inom området. Befintliga träd och planteringar kommer att bevaras i så stor utsträckning som möjligt, men en del av träden kommer att behöva fällas och för att möjliggöra en ny angoringsväg till trygghetsboendet och ny bebyggelse inom området. Nya trädplanteringar ska ske med hänsyn till befintliga ledningsstråk genom området.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats GATA och PARK inom planområdet.

### KVARTERSMARK

Kvartersmark inom planområdet utgörs av fastigheten Hälsan 1 och del av Kävlinge 36:7 som föreslås överföras till Hälsan 1 i samband med detaljplanens genomförande.

### Bostäder och centrumverksamhet

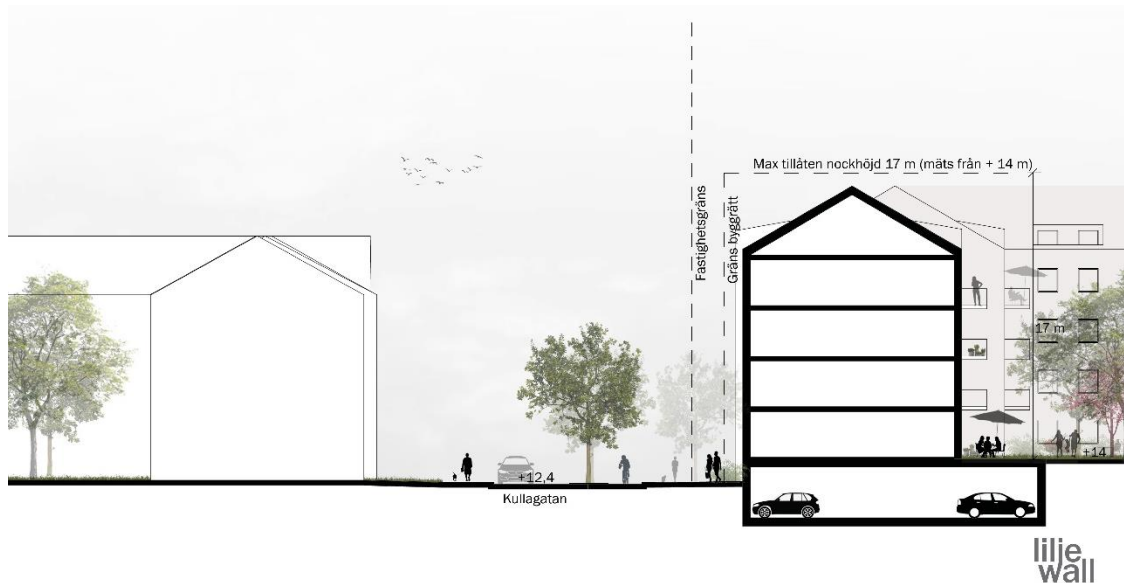
Bostäder föreslås inom hela planområdets för att bekräfta nuvarande markanvändning i planområdets västra del samt att möjliggöra förtätning med ny bostadsbebyggelse inom kvarteret.



Modellbild av det planerade kvarteret sett från nordost (Liljewall)



Mot Västra Långgatan och Kullagatan föreslås flerbostadshus i 4 våningar. Husen placeras delvis ovanpå ett parkeringsgarage vilket innebär att husen får en förhöjd sockel mot Kullagatan. Entréer till bostadshusen placeras mot omgivande gator för att bidra till mer aktiva gaturum. För att skapa ett varierat uttryck mot gatan ska fasaderna gestaltas med en vertikal indelning genom materialbyte eller förskjutning av fasaderna. Mot Kullagatan ska det finnas ett öppet släpp mellan huskropparna för att skapa en kontakt mellan gatan och bostadsgårdar inom kvarteret. För att skapa en enhetlig stadsbild med befintliga flerbostadshus i området ska bebyggelsen mot Kullagatan och delar av Västra Långgatan utformas med sadeltak med en takvinkel mellan 20 och 30 grader. Takkupor och frontespiser möjliggörs till 30 % av fasadens längd.



#### *Sektion för Kullagatan.*

Vid den planerade parken i planområdets sydöstra hörn möjliggörs en högre bebyggelse i upp till 6 våningar som tillsammans med trygghetsboendet bidrar till att rama in platsbildningen. Byggnaden föreslås genom sin höjd, utformning och placering mot Kvarngatan/Västra Långgatan bidra till att skapa en definierad entré in mot Kävlinge centrum.

För att skapa ett stads kvarter med en variation av funktioner och mer öppna bottenvåningar som bidrar till att aktivera omgivande gaturum och platsbildningen i sydost, medges även centrumverksamhet i bottenvåning utmed Västra Långgatan. Möjliga verksamheter är exempelvis mindre handelslokaler, service eller kontor. För att främja etablering av verksamheter i bottenvåningen mot parken finns bestämmelse om minsta våningshöjd om 3,6 meter.

Mot Fridhemsgatan i planområdets västra del finns idag två punkthus i 4 respektive 5 våningar. Planförslaget är utformat för att bekräfta och bevara befintliga byggnader så att de kan bli en del av det nya stads kvarteret. Det lägre punkthuset ingår idag i Kullagårdens verksamhet men planeras att byggas om till vanliga bostadslägenheter.

Bebyggelsens placering mot omgivande gator bidrar till att skärma av biltrafik och buller i omgivande gaturum så att skyddade och trygga bostadsgårdar kan skapas inom kvarteret. Planförslaget är utformat så att respektive byggnad får direkt tillgång till en privat bostadsgård

närmast byggnaden. Inom den privata bostadsgården finns utrymme för gemensamma eller enskilda uteplatser, cykelparkering och grönska.

För att skapa ett effektivt markutnyttjande och en rik grönska inom kvarteret föreslås de privata bostadsgårdarna bindas samman i en större gemensam bostadsgård. Den gemensamma bostadsgården utformas som ett grönt stråk som sträcker diagonalt genom kvarteret från korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan i sydost, till korsningen Fridhemsgatan/Kullagatan i nordväst. Inom stråket finns plats för gemensamma lekutrymmen och mötesplatser vilket kan ge positiva effekter för den sociala samvaron för de boende inom kvarteret. Inom den gemensamma bostadsgården föreslås större träd, planteringar, gräsytor och rosenrädgård som skapar en grönskande innergård och bidrar med ekosystemtjänster så som dagvattenhantering, och klimatreglering. För att främja att en grön bostadsgård skapas inom kvarteret finns bestämmelse om att marken inte får användas för parkering, och att högst 30% av marken får hårdgöras. För att säkerställa att samtliga boende får tillgång till den gemensamma innergården omfattas den av ett markreservat för gemensamhetsanläggning.



*Bostadsgårdar inom det planerade kvarteret. I bildens centrala och högra del ses paviljongbyggnad och utemiljöer till det planerade trygghetsboendet. (Liljewall)*

### **Trygghetsboende**

I planområdets centrala del kommer Kullagården ersättas med ett nytt trygghetsboende med ca 60 – 70 lägenheter. Det nya Kullagården föreslås utformas som två byggnadskroppar i 5 våningar som sammanbinds med en lägre byggnadskropp i 3 - 4 våningar. Byggnaden placeras i vinkel mot Kvarngatan för att bidra till att definiera gaturummet, samtidigt som den avskärmar gatan och skapar en skyddad och trygg bostadsgård för de boende. Angöringsytor och parkering till Kullagården placeras mot Västra Långgatan. För att öka orienterbarheten i kvarteret och bidra till ökad trygghetskänsla, placeras huvudentrén i den lägre byggnads-

kroppen som vänder sig både mot Kvarngatan och Västra Långgatan. I bottenvåningen föreslås utrymmen för gemensamma mötesplatser, restaurang, personalutrymmen och kontor, vilket bidrar till att skapa en öppen och aktiv bottenvåning med möjlighet till kontakt mellan huvudentrén och bostadsgården innanför. Lägenheterna placeras från våning 2 – 5 i de högre byggnadskropparna.

Utöver trygghetsboende är det nya Kullagården utformat för att innehålla lokaler för daglig verksamhet inom LSS. Dessa verksamheter föreslås placeras i våning 1 – 2 med direkt kontakt med huvudentrén och den gemensamma utemiljön inom kvarteret. Uppstår ytterligare ytbehov i framtiden kan delar av Kullagårdens verksamhet inrymmas i bottenvåningen på flerbostadshuset mot Västra Långgatan.

Ytan för det planerade trygghetsboendet får exploateras till 40 % för att ge utrymme för en bostadsgård för de boende, personalen och besökare till den dagliga verksamheten. Bostadsgården är ca 1500 m<sup>2</sup> stor vilket gör plats för större träd, planteringar och varierande mötesplatser och gångstråk. I den norra delen av bostadsgården föreslås en paviljongbyggnad uppföras med gemensamma utrymmen för de boende. Ovanpå den lägre byggnadskroppen mot Kvarngatan föreslås en takterrass med växthus uppföras med utsikt mot Kävlingeån i söder.

Under den centrala byggnaden i Kullagården finns idag en källare och skyddsrum. Planförslaget är utformat så att skyddsrummet och källaren kan bevaras och bli en del av det nya trygghetsboendet. Merparten av skyddsrummet kommer att vara placerat under den planerade bostadsgården.

### **Parkering**

Parkering för de boende och planerade verksamheter föreslås huvudsakligen lösas i ett parkeringsgarage som placeras under planerade bostadshus och del av bostadsgård i planområdets norra och östra del. Angöring till garaget sker från Kullagatan vid nuvarande infart till Kullagårdens markparkering. Den maximala utbredningen för garaget uppgår till ca 4250 m<sup>2</sup> och bedöms kunna rymma ca 110 – 120 bilar beroende på utformning och konstruktion. Nedgång till garaget föreslås ske via trapphus och hiss i planerade bostadshus och via entré från Kullagatan. För att främja att parkeringsgaraget blir tillgängligt för samtliga boende i kvarteret föreslås parkeringsgaraget utgöra en egen fastighet genom 3-dimensionell fastighetsbildning.

### **Transformatorstation**

Vid Kvarngatan i planområdets sydvästra del finns idag en transformatorstation som är placerad inom allmän platsmark GATA. Planförslaget innebär inga förändringar för transformatorstationens utformning eller placering. För att säkerställa att transformatorstationen kan bevaras i sin nuvarande placering och utbredning planläggs området som kvartersmark för transformatorstation.

### **GENOMFÖRANDETID**

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader 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).

## AKTUELLT PLANOMRÅDE

### Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kävlinge och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheten Hälsan 1 och del av fastigheten Kävlinge 36:7. Planområdet avgränsas av Fridhemsgatan i väst, Kullagatan i norr, Västra Långgatan i öst och Kvarngatan i söder.

Planområdets storlek är cirka 21 200 m<sup>2</sup> (2,1 hektar).

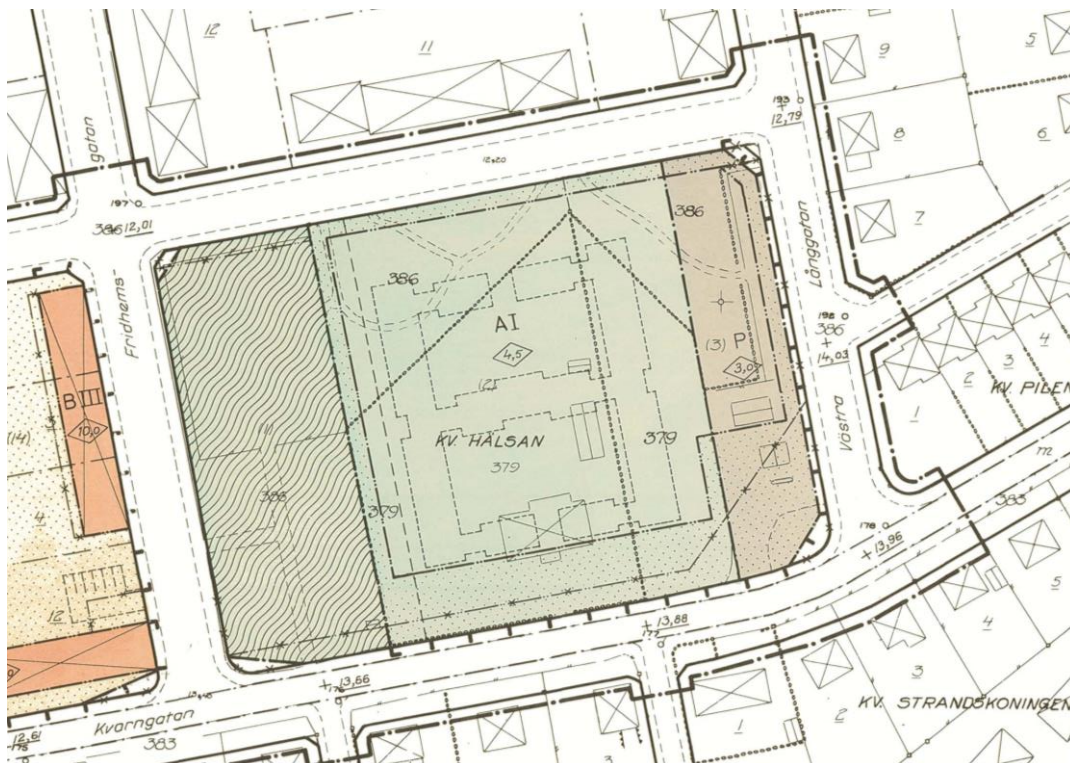
### Detaljplan

Aktuellt planområde är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

*Stadsplan för kvarteret Tomtarna mfl.*

Planområdet omfattas av 12-KÄK-467 *Stadsplan för kvarteret Tomtarna mfl.* från 1970. Gällande detaljplan reglerar allmänt ändamål och parkeringsändamål för fastigheten Hälsan 1.

Byggrätten avgränsas med prickmark mot omgivande gator. Mot Kvarngatan och Västra Långgatan finns utfartsförbud. Detaljplanen reglerar även gata för del Kvarngatan som ingår i aktuellt planområde. Den västra delen av kvarteret ersattes 2001 av en ny detaljplan (se nedan). Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Utsnitt från gällande detaljplan för den centrala och östra delen av Hälsan 1 (12-KÄK-467 *Stadsplan för kvarteret Tomtarna mfl.*)

### Detaljplan för Hälsan 1 (Kullagården)

Den västra delen av fastigheten Hälsan 1 omfattas av 1261-P01/164 Hälsan 1 (Kullagården) från 2001. Gällande detaljplan reglerar bostadsändamål för hela planområdet. I den södra delen av planområdet finns en byggrätt för ett punkthus i 5 våningar. Centralt i området finns en byggrätt för ett punkthus i 4 våningar som får sammanbyggas i bottenplan med Kullagården i öster. Mellan de båda punkthusen och i planområdet norra del möjliggörs komplementbyggnader. Byggrätterna avgränsas med prickmark mot omgivande gator. Infart tillåts endast från Fridhemsgatan längs en sträcka mellan de två punkthusen. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Utsnitt från gällande detaljplan för den västra delen av Hälsan 1 (1261-P01/164 Hälsan 1 (Kullagården))

### Pågående markanvändning

Merparten av fastigheten Hälsan 1 upptas idag av Kullagården som innehåller trygghetsboende, LSS-boende och träffpunkt Kullagården. Boendet består av 8 sammanbyggda byggnader i 1 våning som inrymmer lägenheter för de boende. Byggnadskropparna är placerad runt en central byggnad i 1 ½ våning som innehåller matsal, kök, gemensamma utrymmen, kontor m.m. Under den centrala byggnaden finns en källarvåning med skyddsrum.

I den västra delen av planområdet finns ytterligare en byggnad i 4 våningar med lägenheter som tillhör Kullagården. Punkthuset är sammanbyggt med trygghetsboendet via en paviljongbyggnad i 1 våning. Gemensamma utemiljöer och privata uteplatser finns mellan byggnaderna och mot omgivande gator. Huvudentré och parkering för boendet är placerat mot Västra Långgatan. En angöringsväg finns också mot Kullagatan i norr.





*Kullagårdens huvudentré och matsal*



*Till vänster visas bostadshuset i fastighetens sydvästra del. Till höger visas grönytan i fastighetens nordvästra del med del av Kullagården i bakgrunden.*

I den sydvästra delen av fastigheten finns ett punkthus i 5 våningar med lägenheter. Mellan punkthuset och Kvarngatan finns en transformatorstation.

I det nordöstra hörnet mot korsningen Fridhemsgatan/Kullagatan finns grönytor med flera större träd. En platsbildning med grönytor och solbänk finns också i fastighetens sydöstra hörn mot korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Hälsan 1 är privatägd. Fastigheten Kävlinge 36:7 är kommunägd.

### **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 avreglering i detaljplan.

Standardförfarande tillämpas då planförslaget är förenligt med ÖP och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

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

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata, PBL 4 kap. 5§

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta nuvarande användning för den del av Kvarngatan, Kullagatan och Västra Långgatan som ingår i planområdet. I användningen ingår gata för gång-, cykel och motortrafik samt komplement som behövs för gatans funktion som till exempel trottoar och avrinningsytor.

PARK – Park, PBL 4 kap. 5§

Planläggning av marken syftar till att säkerställa pågående markanvändning i planområdets sydöstra del samt att möjliggöra utveckling av en urban park. Inom område för park ingår även sådant som är komplement till parkens användning.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder, PBL 4 kap. 5§

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande bostadshus i planområdets västra del och möjliggöra förtätning med nya flerbostadshus inom fastigheten Hälsan 1. Inom användningen bostäder ingår olika former av boende med varaktig karaktär, exempelvis servicelägenheter.

C – Centrum, PBL 4 kap. 5§

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett mångfunktionellt stadskvarter genom att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet i den del av Hälsan 1 som angränsar till Västra Långgatan. Möjliga verksamheter är exempelvis service, kontor och mindre handel.

D – Vård, PBL 4 kap. 5§

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att verksamheter med större vårdinslag och mer omgivningspåverkan kan anordnas inom området.

E<sub>1</sub> – Transformatorstation, PBL 4 kap. 5§

Yta för transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig transformatorstation inom området.

P – Parkering, PBL 4 kap. 5§

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkeringsgarage under planerade bostadshus mot Kullagatan och Västra Långgatan.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats, PBL 4 kap. 5§

trä<sub>d1</sub> – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den biotopskyddade allén utmed Kvarngatan bevaras.

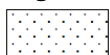
#### Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15§

$a_1$  – Marklov krävs även för trädfällning

Bestämmelsen innebär att det behöver ansökas om marklov om ett träd inom egenskapsområdet behöver fällas. Detta för att säkerställa att skyddsvärda träd inom kvartersmark behålls.

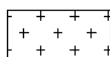
## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11§



Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger tillåts

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens placering mot omgivande gator och inom kvarteret samt säkerställa friytor för planerade bostadsgårdar. Balkonger får kraga ut över marken.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, uteplatser och utkragande balkonger.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa ytan för bostadsbebyggelse och säkerställa lämpliga ytor för komplementbyggnader. Inom berörda ytor är det möjligt att uppföra komplement till bostäderna så som uthus, cykelförråd och dylikt.

$\ddot{o}_1$  – Marken får endast förses med komplementbyggnad, uteplatser och utkragande balkonger. Garage och källare får finns under mark.

Syftet med bestämmelsen är reglera vilka delar av planerade bostadsgårdar som får underbyggas med garage och källare.

#### Byggnaders användning, PBL 4 kap. 11§

$s_1$  – Byggnadens våningsplan ovan gatuplanet ska inte användas för centrumändamål

Bestämmelsen reglerar möjlighet till centrumverksamhet till bottenvåning för att begränsa parkeringsbehovet inom fastigheten.

$s_2$  – Parkeringsgarage får uppföras till högst + 14 meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera så att parkeringsgarage placeras under planerade bostadshus mot Kullagatan och Västra Långgatan.

#### Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§

$h_1$  – Högsta nockhöjd är 17,0 meter

$h_2$  – Högsta nockhöjd för bostadshus är 17,0 meter. Nockhöjden mäts från + 14 meter över angivet nollplan

$h_3$  – Högsta nockhöjd är 20,5 meter

$h_4$  – Högsta nockhöjd är 24 meter

Bestämmelsen syftar till att fastställa högsta nockhöjd för planerade bostadshus och trygghetsboende, samt bekräfta nockhöjd för befintliga bostadshus i planområdets västra del. Olika nockhöjder föreslås inom kvarteret för att skapa ett varierat taklandskap.

Bestämmelsen h<sub>2</sub> syftar till att möjliggöra flerbostadshus i fyra våningar och vindsvåning i planområdets norra del. Byggnaderna uppförs ovanpå planerat parkeringsgarage.

#### **Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10§**

##### *n<sub>1</sub> – Marken får inte användas för bilparkering*

Syftet med bestämmelsen är att främja att den centrala delen av kvarteret används som bostadsgård eller gemensamma ytor och inte för bilparkeringar.

##### *n<sub>2</sub> – Högst 30 % av markytan får hårdgöras*

Syftet med bestämmelsen är att främja att dagvatten fördröjs inom kvarteret genom avledning via gräsytor och planteringar, samt att gröna boendemiljöer tillskapas inom kvarteret.

*Markparkering får inte anordnas inom område där användningsbestämmelse P gäller, undantaget markparkering för rörelsehindrade och besökare.*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa mängden markparkeringar inom kvartersmark. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom parkeringsgarage i planområdets norra och östra del. Bestämmelsen hindrar inte möjligheten att kunna göra parkeringsköp utanför planområdet.

#### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

##### *u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Bestämmelsen omfattar del av kvartersmarken i planområdets östra del och syftar till att skydda befintliga ledningar i planområdets östra del och underlätta bildande av ledningsrätter inom området.

#### **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

##### *g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Bestämmelsen omfattar den större gemensamma bostadsgården för att säkerställa att den blir tillgänglig för alla boende inom kvarteret.

#### **Placering, PBL 4 kap. 16§ 1p**

*p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad ska placeras högst 5 meter från användningsgräns mot Kvarngatan. Fasad som vetter direkt mot allmän plats ska placeras parallellt med användningsgräns mot Kvarngatan*

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse i planområdets centrala del placeras med fasaden i utmed Kvarngatan för att bidra till att definiera gaturummet och skapa en skyddad bostadsgård inom kvarteret. Bestämmelsen möjliggör förskjutningar av fasaden, exempelvis vid huvudentrén.

#### **Stängsel, utfart och annan utgång PBL 4 kap.9§**

##### **⌋ ○ · ○ †** *Utfartsförbud*

Bestämmelsen bekräftar nuvarande utfartsförbud mot Kvarngatan och Västra Långgatan och innebär att det inte är tillåtet att anordna utfarter till gatan från kvartersmarken. Föreslagna utfartsförbud är anpassade så att den biotopskyddade allén utmed Kvarngatan kan skyddas.



**Takvinkel, PBL 11 kap. 1§ 1p**

*o<sub>1</sub> - Minsta takvinkel är 20 grader*

Tillsammans med bestämmelsen om största takvinkel reglerar bestämmelsen att det inte de nya bostäderna får platta tak.

*o<sub>2</sub> - Största takvinkel är 30 grader*

Tillsammans med bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar bestämmelsen att det inte de nya bostäderna får platta tak.

**Utformning, PBL 11 kap. 1§ 1p**

*f<sub>1</sub> - Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak*

Bestämmelsen omfattar planerad bebyggelse utmed Kullagatan och Västra Långgatan och syftar till att skapa ett varierat taklandskap inom kvarteret.

*f<sub>2</sub> - Entréer till trappa och hiss ska anordnas mot gata*

Bestämmelsen reglerar att entréer placeras mot Kullagatan och Västra Långgatan så att den nya bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa mer aktiva gaturum.

*f<sub>3</sub> - Öppen passage med minsta bredd om 5 meter ska finnas mellan gata och gård.*

Bestämmelsen syftar till att hindra långa och slutna fasader mot Kullagatan så att kontakt kan skapas mellan gaturummet och planerade bostadsgårdar inom kvarteret.

*f<sub>4</sub> - Fasad mot gata ska gestaltas med en vertikal indelning genom materialbyte eller förskjutning av fasadliv*

Syftet med bestämmelsen är att undvika långa och enhetliga fasader mot Kullagatan och Västra Långgatan genom att reglera att bostadskropparna får en vertikal indelning genom materialbyte eller förskjutning av fasadliv.

*f<sub>5</sub> - Frontespiser och takkupor får maximalt utgöra 30% av takfotens längd.*

På de hus som utförs med sadeltak ska det vara möjligt att inreda takvåningen och utforma huset med takkupor och frontespiser. Sammanlagt får denna utbredning av takkupor med mera uppta maximalt 30 % av fasadens längd.

**Utförande, PBL 4 kap. 16§**

*b<sub>1</sub> - Tak till parkeringsgarage ska utföras med planterbart bjälklag*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en grön boendemiljö kan skapas ovanpå de delar av parkeringsgaraget som anläggs under bostadsgården.

*b<sub>2</sub> - Färdigt golv i markplan ska vara minst 30 centimeter högre än intilliggande allmän platsmark. Bestämmelsen gäller inte färdigt golv i huvudentré.*

Syftet med bestämmelsen är att skydda översvämning av byggnaders bottenvåning.

*b<sub>3</sub> - Källare och parkeringsgarage ska utföras med vattentät konstruktion.*

Källare och parkeringsgarage ska utföras med vattentät konstruktion i enlighet med framtagna geoteknisk utredning.

**Utnyttjandegrad, PBL 11 kap. 1§ 1p**

*e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*

Syftet med bestämmelsen är att reglera en lämplig exploateringsgrad inom området för planerat trygghetsboende så att del av markytan behålls för bostadsgård och komplementbyggnader.

*e<sub>2</sub> – Minsta våningshöjd i byggnadens gatuplan är 3,6 meter*

Bestämmelsen reglerar minsta våningshöjd i bottenvåning för att främja att lokaler för centrumverksamhet kan inrättas i planområdets sydöstra del.

*e<sub>3</sub> – Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>*

Bestämmelsen reglerar hur stor del av bostadsgårdarna runt befintliga bostadshus och del av område för vård som får bebyggas med komplementbyggnader för att främja att en grön och luftig boendemiljö bevaras runt husen.

*e<sub>4</sub> – Största byggnadsarea är 350 m<sup>2</sup>*

Bestämmelsen syftar till att bevara exploateringsgraden för befintliga bostadshus i planområdets västra del.

Bestämmelsen reglerar hur stor del av bostadsgårdarna runt befintliga bostadshus som får bebyggas med komplementbyggnader för att främja att en grön och luftig boendemiljö bevaras runt husen.

### **Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15§**

*a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet*

Bestämmelsen innebär att lovplikten utökas för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, det vill säga åtgärder som kan försvåra för vatten att tränga in i markytan (ex asfaltering av ytor). Den utökade lovplikten kopplas till ytor med bestämmelsen n<sub>2</sub>, som anger att Högst 30 % av markytan får hårdgöras. Motivet till att marken ska vara genomsläpplig är att ytan ska användas för att hantera dagvatten och främja att vegetation kan etableras inom området.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Genomförandefrågorna är vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.

De konsekvenser som detaljplanen har för respektive fastighet inom planområdet framgår av tabell och karta nedan.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m <sup>2</sup> (ca)
Kävlinge 36:7	<p>Del av nuvarande fastighet som ligger inom planområdet är idag planlagd som område för parkeringsändamål.</p> <p>Området föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder och vård.</p>	<p>Den del av Kävlinge 36:7 (kommunalägd fastighet) som planläggs som BOSTÄDER och VÅRD samt BOSTÄDER, CENTRUM och PARKERING övergår genom fastighetsreglering till befintlig fastighet Hälsan 1.</p> <p>Fastighetsregleringen initieras av Kävlinge kommun och bekostas av exploitören.</p>	470



Blått område visar den del av fastigheten Kävlinge 36:7 som föreslås överföras till Hälsan 1.



## Rättigheter

Inga rättigheter eller servitut finns inom planområdet idag. Inom kvartersmark i den östra delen av planområdet införs u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar för att underlätta bildande av ledningsrätter för befintliga el-, gas- och vattenledningar utmed Kvarngatan och Västra Långgatan.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska åtgärder

#### Utbyggnad av allmän plats

Planförslaget bekräftar nuvarande ytor och omfattning av allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet. Detta innebär att ingen omfattande utbyggnad av allmän platsmark krävs till följd av planförslaget. Följande allmänna anläggningar anläggs/byggs om till följd av planförslaget:

- Vid Västra Långgatan anläggs en ny infart till planområdet strax söder om nuvarande infart till Kullagården. Anläggande av infarten kan innebära att ett eller flera träd utmed Västra Långgatan måste flyttas inom området.
- Vid Kullagatan anpassas nuvarande angöring till markparkeringen till det planerade parkeringsgaraget.
- Utmed Kvarngatans norra sida och runt om det planerade kvarteret kommer gångtor och gång- och cykelvägar anpassas för anslutningar till det nya kvarteret.
- Vid korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan ska nuvarande grönyta och gångtor anpassas till den nya bebyggelsen.

Kävlinge kommun ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän platsmark.

#### Utbyggnad av kvartersmark

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad av kvartersmark.

#### Utbyggnad av vatten och avlopp

Planförslaget innebär att nya bostäder kopplas på befintligt kommunalt VA-nät.

Inom kvartersmark i planområdets östra del finns en vattenledning som eventuellt kommer att flyttas till allmän platsmark till följd av planerad byggnation.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Ansvarar för framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Utbyggnad, iordningsställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.

Exploator / fastighetsägare

- Bekostar framtagande av detaljplan med tillhörande handlingar och utredningar.

- Alla åtgärder och genomförandet inom nuvarande fastighet Hälsan 1 och den del av fastigheten Kävlinge 36:7 som ligger inom kvartersmark.
- Bekostnad av flytt av ledningar.
- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

### **Planavgift**

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

### **Ersättningsanspråk**

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

### **Gemensamhetsanläggningar**

Den gemensamma bostadsgården inom fastigheten planeras att nyttjas av samtliga boende inom kvarteret även om kvartersmarken delas upp i flera mindre fastigheter. För att säkerställa tillgång till bostadsgård för samtliga fastigheter inom kvartersmarken har ett markreservat för gemensamhetsanläggning lagts ut i planen. Ett markreservat innebär att ytan är reserverad för att möjliggöra bildandet av servitut eller gemensamhetsanläggning.

### **Drift allmän plats**

Kävlinge kommun ansvarar och bekostar drift av allmän platsmark.

### **Drift vatten och avlopp**

Kävlinge kommun ansvarar och bekostar drift av vatten och avlopp inom planområdet.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Exploateringsavtal**

I samband med detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan Kävlinge kommun och exploitören. Syftet med avtalet är att styra upp processen för genomförandet av detaljplanen. Avtalet behandlar huvudsakligen följande frågor:

- Kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploitören/fastighetsägaren.
- Marköverlåtelse.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

### **Tidplan**

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 3:e kvartalet 2025. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

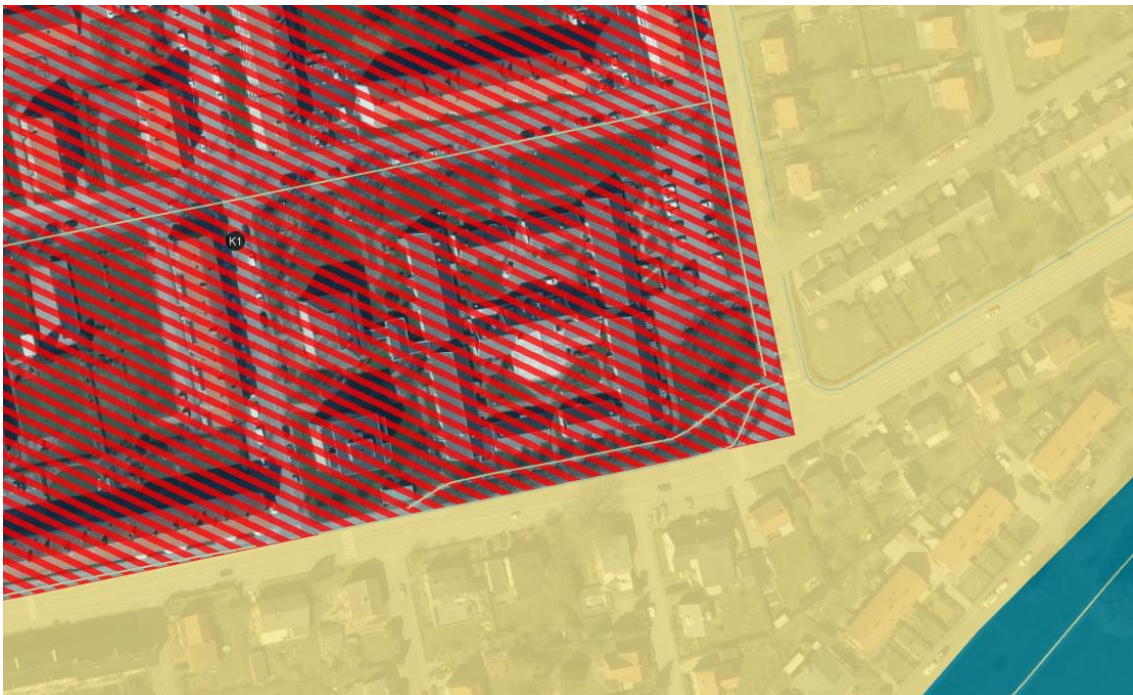
## PLANERINGSUNDERLAG

Under kommande rubriker redovisas de regionala och kommunala underlag som detaljplanen utgår från.

### KOMMUNALA

#### Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2040, redovisas området som förtätning av blandad bebyggelse K1 - *Centrum Kävlinge*. Inom området ska fokus vara "på utveckling av centrumbebyggelse genom förtätning och omvandling med hög bebyggelsetäthet och utpräglad funktionsblandning inklusive utveckling av grönstruktur i stadsmiljö".



*Utsnitt från markanvändningskartan till gällande detaljplan, ÖP 2040. Fastigheten Hälsan 1 ligger i utkanten av området K1 - Centrum Kävlinge.*

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

#### Grundkarta

Nya inmätningar har gjorts av gränspunkterna i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplanen. Inmätningarna gjordes 2023-04-25.

#### Bostadsstrategi

Kävlinge kommun har en bostadsstrategi från 2017 där fyra målområden med åtgärder har tagits fram. Målområdena konkretiserar hur kommunens övergripande mål om attraktiva och hållbara boendemiljöer ska uppnås, samt hur kommunen ska leva upp till ansvaret för bostadsförsörjningen. Målområdena för bostadsförsörjningen är:

- Bostadsmångfald – en flexibel bostadsmarknad med valfrihet bland upplåtelseformer, storlekar och hustyper i kommunens olika orter och bostadsområden.



- Att efterfrågan och behov på bostadsmarknaden kan mötas genom nybyggnation, ombyggnader och ökad rörlighet på bostadsmarknaden.
- Att underlätta för resurssvaga och grupper med särskilda behov att komma in på bostadsmarknaden.
- En god planerings- och markberedskap.

### Kretsloppsplan

Tillsammans med Sysav och andra ägarkommuner har Kävlings kommun tagit fram *Gemensam kretsloppsplan – från avfall till resurs* (2021) för att förtydliga att kommunerna tillsammans ska arbeta för att förändra synen på avfall. För att kunna förebygga, återbruka och sortera bättre behöver det finnas goda möjligheter till det i vår omgivning. Kretsloppsplanen verkar för en hållbar avfallshantering för att säkerställa god service till invånare och för att förebygga arbetsmiljöproblem för de som hämtar avfallet. En hållbar avfallshantering kan till exempel vara att ha nära till sitt avfallsutrymme, att det finns möjlighet att lämna saker så att någon annan kan använda dem och att det finns gott om plats att sortera sitt avfall.

### Undersökning

Undersökningen är den process som kommer fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med naturresurser. Miljöaspekter med förväntad och möjlig miljöpåverkan beskrivs sammanfattningsvis enligt följande i undersökningen:

#### *Kulturvärden*

Detaljplanen bedöms inte påverka några kulturvärden. Intilliggande riksintresse för kulturmiljövård anses inte påverkas. Planförslaget anses ha tagit hänsyn till platsens förutsättningar gällande anpassning till befintlig bebyggelse och dess arkitektur.

#### *Naturvärden*

Detaljplanen bedöms inte påverka några naturvärden. Utöver biotopskyddade alléer finns det inga kända naturvärden inom planområdet.

#### *Sociala värden*

Detaljplanen bedöms stärkas av planförslaget. Den ger förutsättning för bra boendemiljöer för boende i kvarteret och särskilt för de äldre som har behov av en anpassad bostad. Planförslaget ger bättre underlag för service och handel i Kävlings tätort.

#### *Materiella värden*

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på materiella värden. Befintlig infrastruktur i form av gator och VA-ledningar kommer inte att påverkas i någon större utsträckning.

#### *Risker för människors hälsa eller för miljön*

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller miljön. Provtagning av föroreningar har utförts på platsen, inga halter över riktvärden för bostadsbebyggelse har funnits. Riktvärden för buller ska inte överskridas. Den trafikökning som planförslaget bidrar till är marginell och anses inte bidra till ökat buller i någon större utsträckning.

Platsens förutsättningar är goda för att kunna möjliggöra de föreslagna åtgärderna utan påverkan på vare sig natur, kultur eller människors hälsa.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken samt plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

### RIKSINTRESSEN

#### Kulturmiljövård

Söder om planområdet och söder om Kävlingeån finns riksintresse för kulturmiljövård (M45, Lackalänga) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset utgörs av dalgångsbygd och odlingslandskap med karaktär av slättbygd, med bosättningskontunitet kring Kävlingeån och med en betydande koncentration av fornlämningar längs med höjdryggen söder om Lackalänga. Uttryck för riksintresset är gånggrift och bronsåldershögar längs med ådalen, betande strandängar samt spridd gårdsbebyggelse från 1800- och 1900-talen samt att landskap som tydligt präglats av skiftets genomförande med rätvinkliga vägnät, uppfartsvägar och enstaka alléer.

Detaljplanen bedöms inte påverka de värden som finns uttryckta i riksintresset för kulturmiljövård

#### Rörligt friluftsliv

Utmed Kävlingeån söder om planområdet finns riksintresse för friluftsliv (FM 09, Kävlingeån från Vombsjön till Bjärred) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området är utpekad för de särskilt goda förutsättningarna för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer och anses ha särskilt goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Förutsättningar för bevarande och utveckling av riksintresset är bland annat att naturvärdena vårdas och utvecklas och att strandskyddet respekteras. Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet

Detaljplanen bedöms inte påverka de värden som finns uttryckta i riksintresset för rörligt friluftsliv.

### MILJÖKVALITETSNORMER

Idag finns fyra förordningar om miljö kvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller. Det miljö kvalitetsnormer som är aktuella för Kävlinge kommun är luft och vatten.

#### Luft

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 ligger långt under miljökvalitetsnormen.

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

## Vatten

Recipient för planområdet är Kävlingeån söder om planområdet. Gällande statusklassning (VISS) är att Kävlingeån har en otillfredsställande ekologisk status. Sammantaget lider Kävlingeån av övergödning, vandringshinder, förändrad morfologi och hydrologi, samt föroreningar med miljöfarliga ämnen, vilket påverkar den ekologiska statusen och fiskbeståndet negativt. Den kemiska statusen är klassificeras som uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för Bromerad difenyleter och kvicksilver.

Föreslagen dagvattenhantering för Hälsan 1 innebär att kvarteret ansluts direkt till ledningsnätet utan rening. Föroreningssituationen har utretts för den planerade bebyggelsen (Afry 2023). Utförda beräkningarna indikerar att föroreningarna i det planerade området, utan rening, inte skiljer sig särskilt mycket från den befintliga situationen, ökningen som beräknas är mindre än 15% för samtliga ämnen förutom för mängden kvicksilver som ökar med cirka 21%. Anledningen till de små skillnaderna i föroreningar är att den reducerade area inte förändras markant från befintlig till planerad situation. Dessutom förändras inte typen av markanvändning för planerad situation.

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

## MILJÖ

### Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande avrinnande vatten på markytan eller på en konstruktion. Hantering av dagvattnet sker idag via dagvattenledningarna i Kvarngatan, Kullagatan, Fridhemsgatan och Västra Långgatan.

Planområdet kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Dagvattenledningarna bedöms ha så stor kapacitet att de klarar av att ta omhand tillkommande dagvatten.

Föroreningsberäkningar har genomförts i StormTac för föroreningskoncentrationer för och efter exploatering. Då befintlig situation och föreslagen ny exploatering inte skiljer sig åt föreslås ingen rening av dagvattnet inom planområdet.

Behov av eventuella fördröjningsåtgärder inom planområdet kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Omgivningsbuller

Preliminära bullerberäkningar har genomförts utmed Kvarngatan, Fridhemsgatan och Kullagatan i samband med framtagande detaljplaner i närområdet. Beräknade ljudnivåer (år 2040) för Kvarngatan visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid

fasad underskrids ca 8 meter från vägbanan. Utmed Fridhemsgatan och Kullagatan, som har färre trafikrörelser, underskrids riktvärdet 60 dBA i direkt anslutning till vägbanan.

För Västra Långgatan finns ingen utförd bullerberäkning. Västra Långgatan har samma hastighetsbegränsning (40 km/h) och bedöms ha likvärdigt antal trafikrörelser som Kvarngatan. Utifrån dessa antagande bedöms den ekvivalenta ljudnivån om 60 dBA vid fasad underskridas ca 8 m från vägbanan.

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse ca 10 m från vägbanan mot Kvarngatan och ca 11 m från vägbanan utmed Västra Långgatan. Därmed bedöms gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad inte överskridas för planerade bostäder inom planområdet. Det innebär att nya bostäder kan anordnas utan krav på anpassning av planlösningar eller lägenhetsstorlekar på grund av trafikbullernivåer utomhus. Enskilda eller gemensamma uteplatser kan ordnas på planerade bostadsgårdar där riktvärden i enlighet med trafikbullerförordningen klaras.

### **Översvämning**

Planområdet ligger högt ovan Kävlingeån vilket innebär att ingen översvämningsrisk finns inom planområdet.

### **Förorenad mark**

Markmiljöundersökning har genomförts inom området i samband med den geotekniska undersökningen (Awer 2023). Totalt fem jordprover togs från utredningsområdet har analyserats. Inga haltar överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM vilken planerad markanvändning bedöms motsvara.

### **Markradon**

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

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Enligt genomförd geoteknisk undersökning (Awer 2023) består marken in planområdet av mulljord som vilar ovan naturligt lagrad sand följt av lermorän. Mulljordens mäktighet är ca 0,2 – 1 m och beskrivs som ställvist sandig. Den naturligt lagrade sanden har en mäktighet om ca 0,5 – 1 m och beskrivs som grusig, siltig och mullhaltig. Under sanden vilar lermorän som är av silt-, grus – och sandkaraktär. Moränens mäktighet bedöms variera mellan 3 och 5 m.

### **Grundläggning**

Grundläggning av nya byggnader rekommenderas utföras med ytgrundläggning. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen.

Planerade anläggningar rekommenderas placeras och grundläggas på den fasta sandmoränen. Vid grundläggning på lösare jordarter kan utskiftning krävas för att erhålla jämn och likvärdig mark över hela byggnaden. Schaktbotten bör vara torr innan grundläggning. Grundläggning på fast jord kan utföras med platta-på-mark, med sula eller på plintar. Vid grundläggning på lera kan pålning krävas om inte utskiftning utförs.



Eventuella källare och skyddsrum rekommenderas anläggas vattentäta.

### Grundvattennivåer

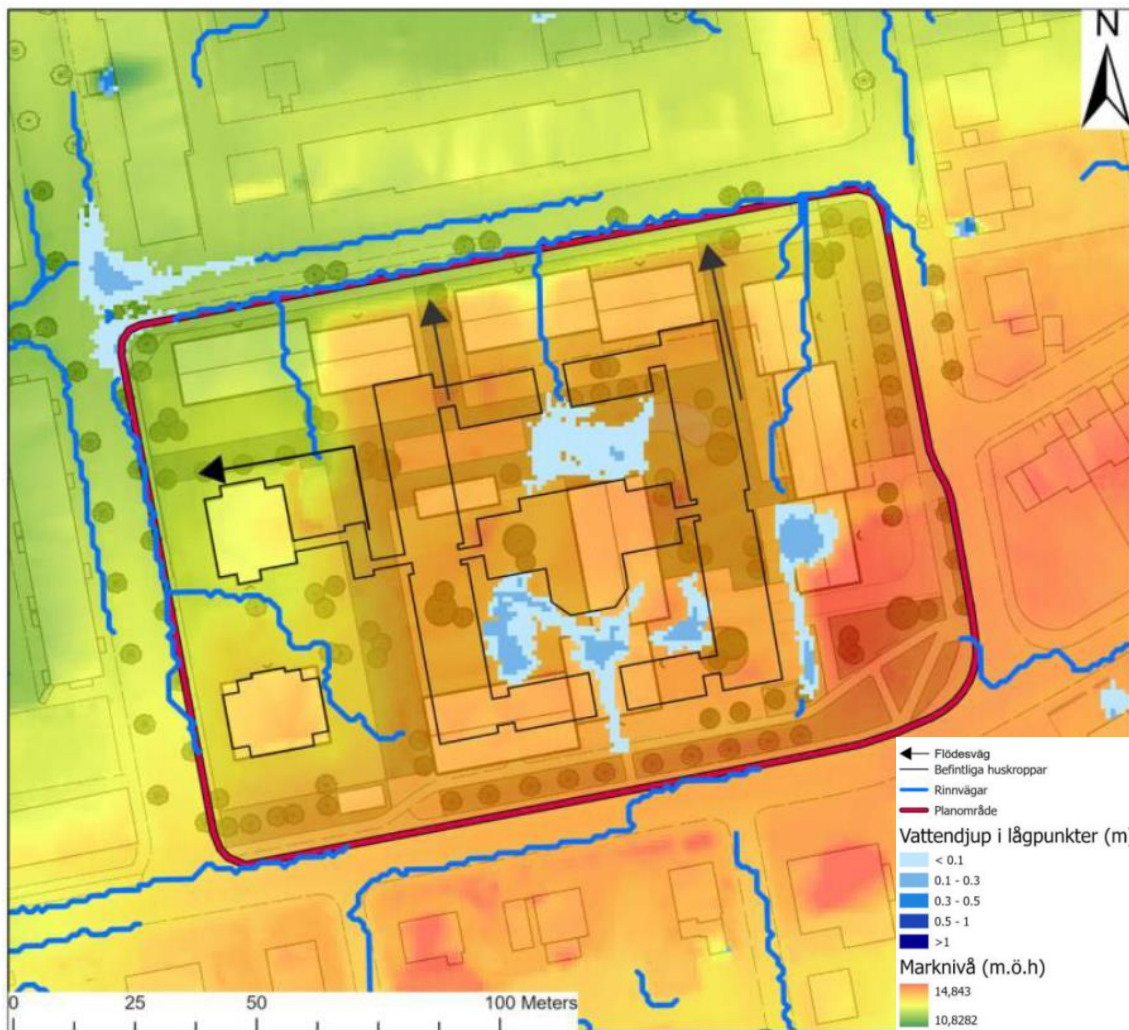
Ett grundvattenrör har installerats i området. Grundvattenmätning har endast utförts i augusti månad och är uppmätt till +11,4, motsvarande 1,3 m djup under markytan.

Grundvattenytan i öppna borrhål har observerats i två borrhål i samband med störd provtagning vid nivåerna +11,0 och +11,1, motsvarande 1,6 – 2,5 m djup under markytan.

## HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

### Skyfall

Enligt skyfallsanalys (Afy 2023) har genomförts för nuvarande situation med en nederbörds-mängd på 50 mm. Analysen visar att vattensamlingar uppstår i anslutning till befintliga byggnader och djupet i dessa lågpunkter varierar mellan 0 - 0,3 m för samtliga lågpunkter. När lågpunkterna är fyllda leds vatten vidare ut mot Kullagatan i norr och mot Fridhemsgatan. Inget vatten leds in mot Hälsan 1 utan det är endast regn som faller inom fastigheten som samlas i instängda områden. Befintliga lågpunkter inom planområdet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på planförslaget då dessa orsakas av befintliga byggnader som ska rivas.



*Befintliga marknivåer tillsammans med planerad utformning vid skyfall och lågpunkter (Afry 2023).*

Placering av ny bebyggelse inom planområdet ska utföras med hänsyn till ytliga rinnvägar för att undvika nya instängda områden skapas. Mot Fridhemsgatan och Kullagatan föreslås släpp mellan huskropparna som möjliggör yttlig avledning vid skyfall. Omgivande dagvattennät bedöms ha tillräckliga kapacitet för att omhänderta vatten från området vid skyfall utan att förvärra situationen för kringliggande fastigheter. Det underjordiska garaget ska anläggas så att vatten inte kan ledas ned i garaget vid infarten.

## **KULTURMILJÖ**

### **Fornlämningar**

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

## **FYSISK MILJÖ**

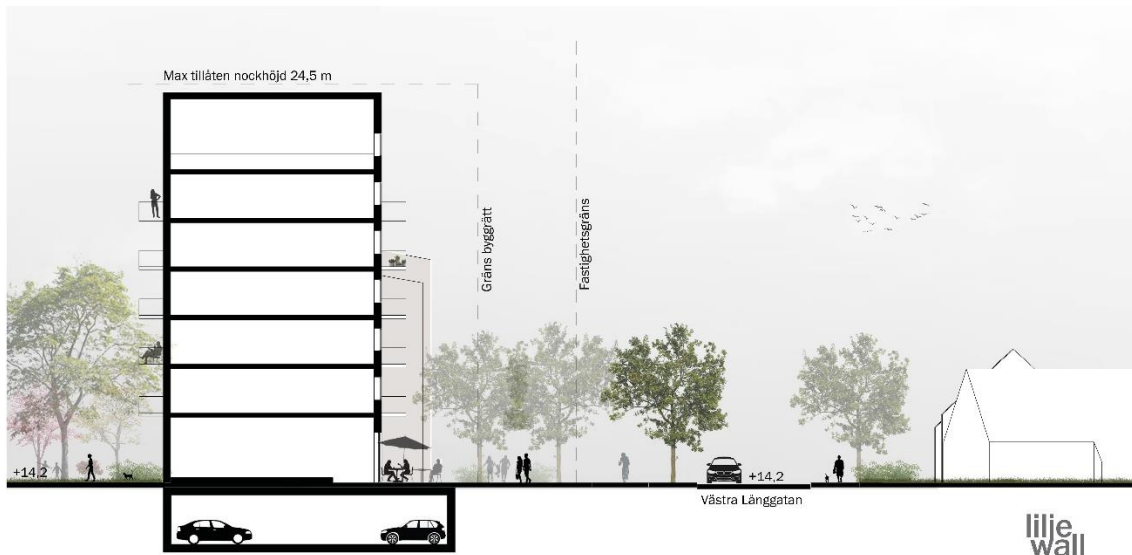
### **Stadsbild**

Planförslaget innebär att ett mer sammanhållet stadskvarter kan uppföras inom Hälsan 1 likt närliggande kvarter norr och väster om planområdet. Angränsande kvarter består huvudsakligen av lamellhus med sadeltak som är placerade runt stora bostadsgårdar. Denna bebyggelsestruktur repeteras inom planområdet vilket bidrar till en mer enhetlig stadsbild i området.

Genom byggnationen utvidgas den tätare stadsstrukturen i centrala Kävlings mot Västra Långgatan och Kvarngatan, och båda huvudgatorna bidrar tillsammans med tillkommande bebyggelse att definiera det sydöstra hörnet av Kävlings centrum. Det planerade 6-våningshuset, trygghetsboendet och den urbana parken skapar tillsammans en tydlig entré mot centrum och utmärker den nod som bildas vid korsningen Kvarngatan/Västra Långgatan.

Öster och söder om planområdet finns lägre villa- och radhusbebyggelse i 1 – 2 våningar. För att skapa en mer harmonisk övergång och bryta ned skalan mellan den täta och högre stadsbebyggelsen inom planområdet och den lägre bebyggelsen i öster och söder, är det viktigt att bevara och återplantera trädalléer utmed Kvarngatan och Västra Långgatan.

Bebyggelsens placering ut mot omgivande gator bidrar till stadsmässiga kvaliteter så som tydligare definierade gaturum och entréer och verksamheter i bottenvåning bidrar till ett mer aktivt stadsliv.



Sektion, Västra Långgatan (LiljeWall)

### Tillgänglighet

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

### Dagsljus och skugga

Skuggstudier har tagits fram för att undersöka hur planerad bebyggelse påverkar omgivande fastigheter. Studien visar att föreslagen bebyggelse kommer att ge liten eller ingen skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Kvällstid under vår/höst kommer föreslagen bebyggelse utmed Västra Långgatan ge viss skuggpåverkan på intilliggande villabebyggelse i öster. Påverkan på sol/skuggförhållanden i omgivningen bedöms som acceptabla för den omgivande bebyggelsen för att möjliggöra en förtätning av staden.



Skuggstudie, 1 april kl 17:00



Skuggstudie, 1 juli kl 19:00

## NATUR

Kvartersmarken består huvudsakligen av bebyggelse med tillhörande utemiljöer, gång- och parkeringsytor. I planområdets nordvästra och sydöstra del finns grönytor med större uppväxta träd.

Planförslaget innebär att merparten av den vegetation och träd som finns inom kvartersmarken kommer att tas bort för att ge plats åt planerad bebyggelse. De träd som fälls inom området kommer att ersättas med ny vegetation och trädplanteringar på planerade bostadsgårdar.

En trädallé med 3 äldre träd och 3 nyplanterade träd finns inom kvartersmark utmed Västra Långgatan. En 6 meter bred zon med prickmark och utfartsförbud finns utmed gatan för att främja att befintlig trädallé bevaras. Ytterligare två träd finns i anslutning till allén utmed Kullagatan. De två träden kan komma att påverkas vid anläggande av infart till parkeringsgaraget. På grund av den nya infarten från Västra Långgatan kommer två träd troligtvis att tas ned eller flyttas inom området.

I planområdets sydöstra hörn finns idag träd, planteringar och en solbänk. Planförslaget innebär att delar av området planläggas som allmän plats PARK för att säkerställa att grönytan bevaras. Marken föreslås omgestaltas till en urban park som blir en del av det nya kvarteret.

Inom allmän platsmark utmed Kvarngatan finns en biotopskyddad allé med 10 oxelträd som kommer att bevaras. Planbestämmelser införs som säkerställer att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen är förenat med ett krav på markklov för trädfällning. För att säkerställa en lämplig skyddszon runt träden har byggrätten för planerat trygghetsboendet placerats 7,5 m från trädens stam.



## **Grönområde**

Ca 130 m söder om planområdet finns grönområdet utmed Kävlingsån. I den naturvärdesinventering som gjordes 2018/19 klassificerades åns norra strand till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde).

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på grönområdet.

## **SOCIALA**

### **Barn**

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Bebyggelsen bidrar till att skärma av omgivande gator och planerade bostadsgårdar blir en trygg mötesplats för de boende med ytor för lek- och rekreation. Inom den gemensamma bostadsgården finns utrymme för en större lekplats där boende inom hela kvarteret kan mötas.

## **TEKNIK**

### **Vatten och avlopp**

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

### **Värme, el och energi**

Föreslagen bebyggelse kan ansluta till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Inom planområdet finns ett användningsområde för transformatorstation (E<sub>1</sub>). En transformatorstation finns idag på platsen. Inga förändringar planeras för befintlig transformatorstation.

### **Tele och internet**

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

### **Avfall**

Sysav sköter sophantering och återvinningen i Kävlings kommun. För tillkommande bostäder finns möjlighet att anordna miljörum inne i byggnaderna alternativt i fristående miljöhus. Angöring sker från omgivande gator.

## **SAMHÄLLSSERVICE**

Planområdet ligger centralt i Kävlings med god tillgång till kommunal och kommersiell service.

## TRAFIK

### Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till planområdet med gång- och cykel anses vara god. Allmän gång- och cykelväg finns utbyggd utmed Kvarngatan och Västra Långgatan. Trottoar finns utbyggd utmed samtliga angränsande gator.

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar av gång- och cykelvägar eller trottoarer inom planområdet.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 600 m från Kävlings tågstation.

### Biltrafik och gatunät

Gatunätet är utbyggt i området och tillgängligheten till planområdet med bil är god. Angöring till kvarteret föreslås primärt ske från Kullagatan och Västra Långgatan.

Gatorna inom planområdet planläggs som allmän plats GATA vilket innebär att nuvarande användning bekräftas. Utfartsförbud finns mot Kvarngatan och delar av Västra Långgatan för att styra placering av utfarter samt främja framkomligheten utmed gatorna.

### Parkering

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i Kävlings kommun tillämpas riktlinjer i *Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Kävlings kommun* från 2023. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner med varierande behov. Aktuellt planområde bedöms vara beläget i Zon A på grund av mycket god tillgång till service, närhet till tågstation och kollektivtrafik, och att det finns mycket goda förutsättningar för resor som inte genererar bilparkering.

För planområdet innebär det att med grundtal p-platser för flerbostadshus 4 platser/1000 kvm BTA för boende i små lägenheter under 35 kvm, och 7 platser/1000 BTA för boende i lägenheter större än 35 kvm. Till detta tillkommer parkeringar för besökare.

Inom planområdet planeras ca 11 000 m<sup>2</sup> BTA för bostäder varav ca 4000 m<sup>2</sup> BTA bedöms utgöras av bostäder under 35 m<sup>2</sup>. Detta ger ett parkeringsbehov på ca 72 platser varav 7 platser är besöksparkeringar.

GRUNDTAL FLERBOSTADSHUS				
P-platser per 1 000 kvm BTA				
BILPARKERING				
Zon	P-tal små lägenheter (<35 kvm)		P-tal lägenheter (>35kvm)	
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
A	4	+10 %	7	+10 %
CYKELPARKERING				
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
A-D	24	+20 %	21	+20 %

Grundtal för flerfamiljshus inom Zon A enligt Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Kävlinge kommun 2023.

Beräknat parkeringsbehov för planerat trygghetsboende utgår från Lokalprogram - Kullagården (2023-11-28) som tagits fram som underlag för det planerade trygghetsboendet. För verksamheten och besökare bedöms det finns ett parkeringsbehov på ca 30 platser samt ca 15 platser för tjänstebilar. För dagliga verksamheten (LSS) är parkeringsbehovet 10 platser för personal samt 2 parkeringsplatser för besökare.

Möjlig centrumverksamhet i bottenvåning mot Västra Långgatan uppgår till ca 830 m<sup>2</sup> BTA och bedöms kunna likställas med parkeringsbehov för kontor enligt framtagna parkeringsnorm. Detta ger ett parkeringsbehov på 8 platser varav 2 för besökare.

Det sammanlagda parkeringsbehovet för bostäder, trygghetsboende och centrumverksamhet inom Hälsan 1 bedöms uppgå till ca 140 platser. Parkeringsbehovet inom planområdet avses huvudsakligen lösas i ett underjordiskt parkeringsgarage i planområdets norr och östra del. Angöring till garaget sker från Kullagatan i planområdets nordöstra del. Utöver parkeringsgaraget föreslås markparkering för rörelsehindrade och besökare invid bostadsentréer och i anslutning till trygghetsboendet och verksamheter i planområdets sydöstra del.

Parkeringsbehovet för cykelparkeringar bedöms uppgå till ca 350 platser inom planområdet och ska anordnas i närhet till bostädernas och verksamhetens entréer.

Möjlighet att reducera parkeringsbehovet inom planområdet genom mobilitetsåtgärder kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Gustav Karnell (Liljewall arkitekter) tillsammans med planarkitekt Emelie Alsén (Kävlinge kommun).

**Övriga medverkande:**

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed.

Naturvårdsstrateg: Patrik Lund.

Bygglovshandläggare: Amra Caplja och Niklas Jersblad.

Landskapsingenjör: Camilla Persson.

Trafikplanerare: Alf Lundberg.

VA-ingenjör: Emma Axbacke.

Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Elisabeth Kron.