

PLANKARTA, SKALA 1:1 000 (A1)

**TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA**

Kartan är ritad på underlag hämtat från Kommunens digitala kartdatabas, vilket uppdaterats genom rymtning avseende för grundkartan relevanta markdelar. 2021-05-07 av Johan Klareld, Granskad 2021-11-26 av Emil Nilsson

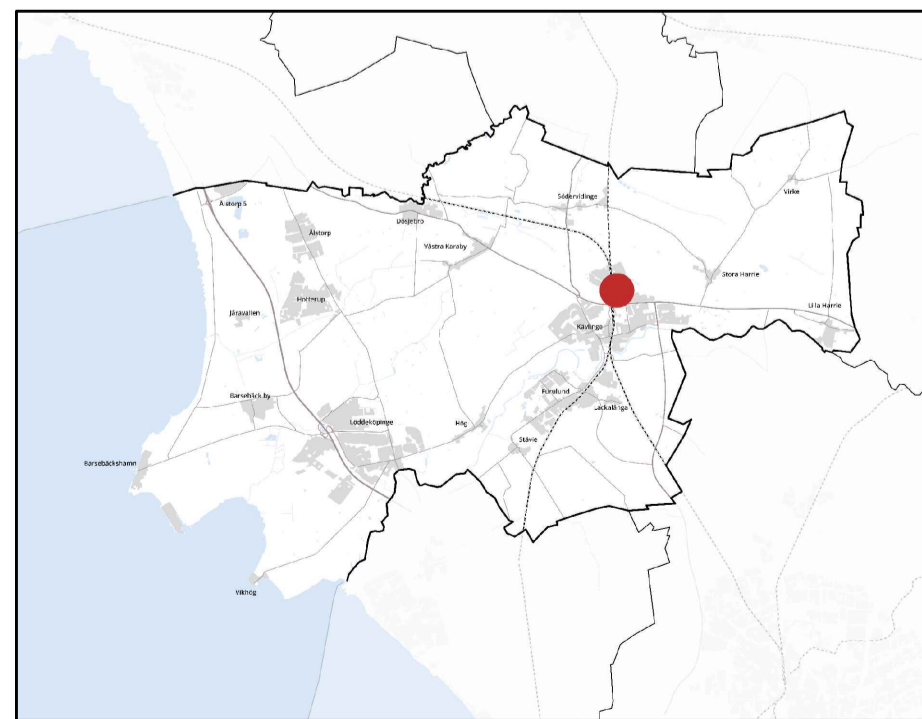
Koordinatsystem, plan: Sweref 99 13 30.  
Koordinatsystem höjd: Rh 2000.

Fastighetsinformationen hämtad från Lantmäteriet, aktuellt 2021-11-24.

Uppdragsnummer: K2021304.

- TRAKT- /KVARTERSTRAKTGRÄNS
- FASTIGHETS- /SAMFÄLLIGHETSGRÄNS
- LEDNINGSHÄTT, SERVITUT
- TRAKTNAMN
- REGISTERBETECKNING
- GATUNAMN
- GRÄNSPUNKT
- RUTNÄTSPUNKT
- BOSTADSHUSUTHUS HUSLV

- BOSTADSHUSUTHUS TAKKONTUR
- SAMFÄLLIGHETS- /SKÄRMATAK
- TRANSFORMATOR
- STAKET
- HÄCK
- SLÄNT
- VÄGGANG- OCH CYKELVÄG
- ADÖRLAGSGRÄNS
- BELYSNINGSSTOLPE
- LÖVTRÄDI BARRTRÄD
- ANVÄND HÖJD



Orienteringskarta över Kävlinge kommun

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmän plats 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- CYKEL Cykelväg
- GATA Gata
- GATA Gångfartsgata
- GATA Gångfartsgata
- GÅNG Gångväg
- NATUR Naturområde
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C Centrum
- E Transformatorstation

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

Utformning av allmän plats

damm, Dagvattendamm ska finnas. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

- e, Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Minst 30% av fasadlängd mot allmän platsmark ska utgöras av lokal med centrumverksamhet. Bottenvåning ska i denna del uppföras med minst 3,5 m mellan bärande bjälklag. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
Endast komplementbyggnad med en högsta byggnadshöjd om 3,0 m får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p, Bostadshus ska placeras med långsida invid egenskapsgräns mot allmän platsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostäder i bottenplan på flerbostadshus ska ha egen uteplats mot användningarna GATA2, GÅNG eller CYKEL. Till dessa uteplatser ska varje bostad ha en egen utgång

Bostadsentréer på flerbostadshus ska utformas som genomgående från gatusida till gårdssida

Maximalt husdjup för bostäder är 12,0 m. Mot allmän plats får utöver det maximala husdjupet även balkonger och burspråk uppföras på upp till 1/3 av fasadens längd med en lägsta frihöjd om 3,0 m och med ett från fasaden mått maximalt djup om 1,0 m. Mot gårdssida får utöver det maximala husdjupet även balkonger och burspråk uppföras med ett maximalt djup av 2,0 m mått från fasad. För LSS-boende, serviceboende, äldreboende eller liknande gruppboenden får husdjup överstiga 12,0 m

Balkonger får enbart glasas in då de är uppförda i fasadliv

Loftgångar får passera högst två bostadsentréer

Socklar till bostadshus får uppföras med en maximal höjd om 1,0 m

Takkupor får uppföras till en maximal längd om 3,5 m och hisstorn med en maximal längd om 5,0 m och båda med en sammanlagd längd av maximalt 1/3 av takets längd mot allmän plats och 1/2 mot innergård

- f<sub>1</sub> Högsta antal våningar är 2
- f<sub>2</sub> Högsta antal våningar är 3. Våning 3 får uppföras under förutsättning att den görs antingen som inredd vindsvåning eller med minst 3,0 m indrag mot allmän platsmark
- f<sub>3</sub> Högsta antal våningar är 4. Våning 4 får uppföras under förutsättning att den görs antingen som inredd vindsvåning eller med minst 3,0 m indrag mot allmän platsmark
- f<sub>4</sub> Högsta antal våningar är 5. Våning 5 får uppföras under förutsättning att den görs antingen som inredd vindsvåning eller med minst 3,0 m indrag mot allmän platsmark
- f<sub>5</sub> Endast friliggande småhus och parhus
- f<sub>6</sub> Endast radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub> Bottenvåning ska uppföras med minst 3,5 m mellan bärande bjälklag

Utförande

b, Endast 60 % av markytan får härdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v<sub>1</sub> För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.
- v<sub>2</sub> Enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.
- v<sub>3</sub> Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter mot GATA1 ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

Ytor för bilparkering (ej kantstensparkering) som uppförs i bostadskvarter placeras mellan gavlar på byggnader invid lägen där utfartsförbud inte råder. Ytor för parkering får inte placeras så de upptar hörn på kvarteren. Det får förekomma som mest två ytor för bilparkering per kvarter och dessa får omfatta som mest 15 bilparkeringsplatser vardera. Den norra p-ytan i det sydvästra kvarteret får innehålla som mest 9 platser. Utöver detta kan enskilda bilparkeringsplatser placeras på gårdsyta om detta krävs för att klara krav på tillgänglighet

Stängsel och utfart

Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Friskluftsintag på byggnader som vetter mot järnvägen och inom ett avstånd på 50 meter från närmsta spårmittpå placeras på skyddad sida (riktas bort från järnvägen) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader

Utrymningsmöjlighet ska finnas på skyddad sida i riktning bort från järnvägen (gäller de byggnader som vetter mot järnvägen samt inom 50 meter från närmsta spårmittpå)

För byggnader placerade inom 35 meter från närmsta spårmittpå utöfas fasader som vetter mot järnväg i obrännbart material, eller i lägst brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande

Balkonger som vetter mot järnväg vars front kragar ut inom 30 meter från närmsta spårmittpå ska utöfas inglasade i brandklass EW30 eller motsvarande

Området utomhus och inom 30 meter från närmsta spårmittpå utformas så att det inte inbjuder till stadigvarande vistelse

Nedsänkt gårds- och parkeringsyta ska anordnas på respektive gård. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Huvudmannaskap 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för markätgärder som försämrar markens genomsläpplighet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän sanering av marken till känslig markanvändning (KM) har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

a, Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän bostadsbyggnaden längs Karl Johans väg har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

Markreservat

x, Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

g, Markreservat för gemensamhetsanläggning för innergård. 4 kap. 18 § 1 st p.

<b>KÄVLINGE KOMMUN</b>	
<b>Detaljplan för Rödjan 7 m.fl. Kävlinge</b>	
Granskningshandling	Beslutsdatum
Sektor Samhällsbyggnad / Strategiska enheten	Antagande KS/KF 20xx-xx-xx
Upprättad den 28 februari 2022	Laga kraft 20xx-xx-xx
Therese Andersson Strategisk planeringschef	Ritad/konstruerad av Joachim Dahlberg
Joachim Dahlberg Planarkitekt	KS 2018/426