

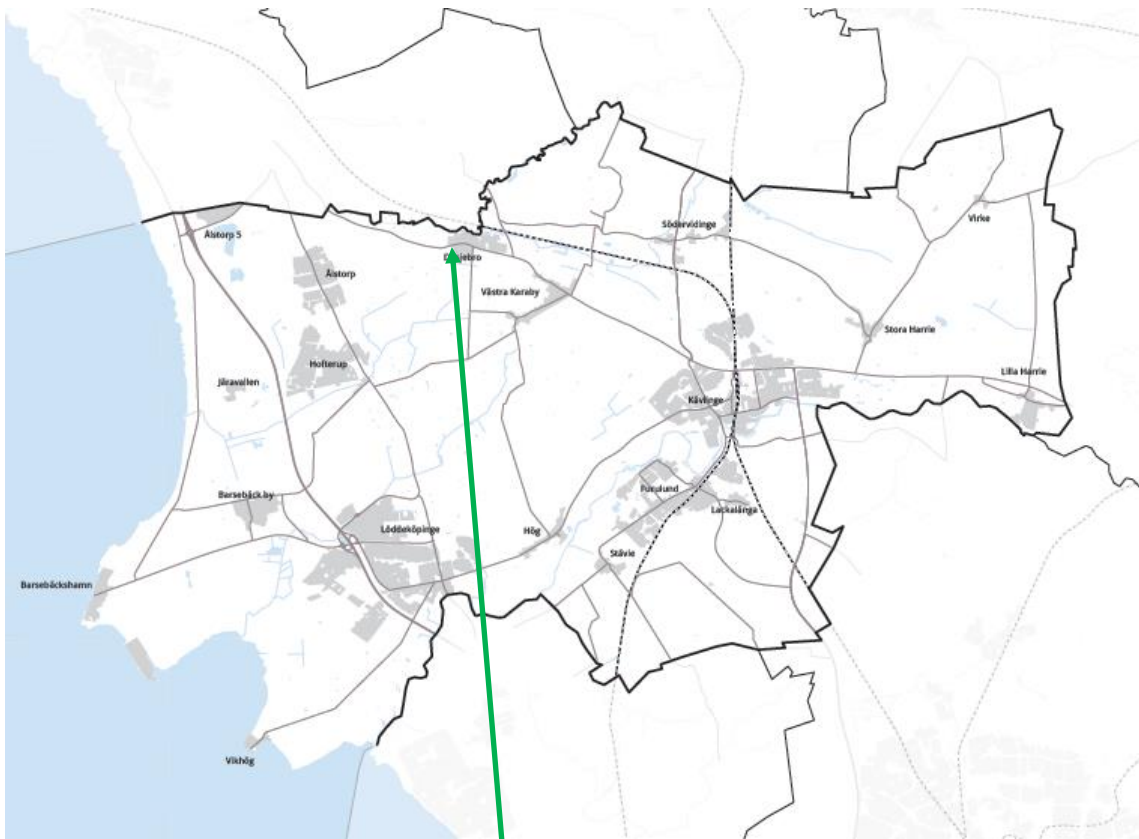
Detaljplan för Karlslund 1:11 m.fl i Dösjebro, Kävlinge kommun

Planbeskrivning



Samrådshandling

PLANOMRÅDET OCH DESS LÄGE I KÄVLINGE KOMMUN



INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen _____	4
Vad är en detaljplan? _____	4
Politiska beslut _____	4
Inledning _____	5
Beskrivning av detaljplan _____	6
Motiv till detaljplanens reglering _____	11
Genomförandefrågor _____	13
Planeringsunderlag _____	16
Planeringsförutsättningar och konsekvenser _____	18
Medverkande tjänstepersoner _____	29

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

Planbesked:	2022-12-12 §31
Samrådsbeslut:	2023-10-18 §10
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 pröva lämpligheten för bostäder inom planområdet. Tillkommande bostäder planeras för att omsorgsfullt förtäta fastigheten. Omsorg för utformning och materialval är viktigt i området så att den nya bebyggelsen harmonierar med Tallgården, vilken anses vara bevarandevärd. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa ändamålsenlig dagvattenhantering inom befintlig parkyta i norr.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling) med illustrationer
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning (Ramboll, 2023-06-29)
- Riskutredning (Briab, 2023-09-14)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Afy, 2023-10-13)
- Naturvärdesinventering (Tyréns, 2023-10-17)

karaktär avseende volym och fasadmateriäl. Tak och fönster ska till sin indelning, form och dimensioner bibehållas. För befintlig bebyggelse reglerar detaljplanen en nockhöjd och utnyttjandegrad som motsvarar dagens befintliga.



Tallgården med sina två flyglar

Under 90-talet gjordes en tillbyggnad mot norr i tegel, med små fönster och takpannor i betong. Planförslaget möjliggör för att båda de befintliga byggnaderna inreds och byggs om till lägenheter.



Visionsbild över nya bostäder inom området

För den södra delen av kvartersmarken möjliggörs för bostäder med en nockhöjd på 9 meter, vilket är något lägre än högsta höjd på Tallgården. Största byggnadsarea för respektive egenskapsområde regleras till 380 m². Karabyvägen är genomfartsgata i Dösjebro och ett

viktigt stråk genom orten. Det är därför viktigt att bebyggelse anpassas och utformas på ett sätt som bidrar till hög arkitektonisk kvalitet. Genom att placera huslängorna med avstånd från varandra kommer man även efter ett genomförande av planen kunna skymta Tallgården längre in på fastigheten. Planen reglerar sadeltak för att samspela med befintliga byggnader på platsen.



Visionsbild över nya bostäder i den södra delen av planområdet, sett från Karabyvägen.

I den norra delen av kvartersmarken möjliggör detaljplanen för bostäder i motsvarande två våningar med sadeltak för att samspela med befintlig bebyggelse på platsen. Största byggnadsarea för egenskapsområdet regleras till 670 m².

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid 5 år från det datum den får 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

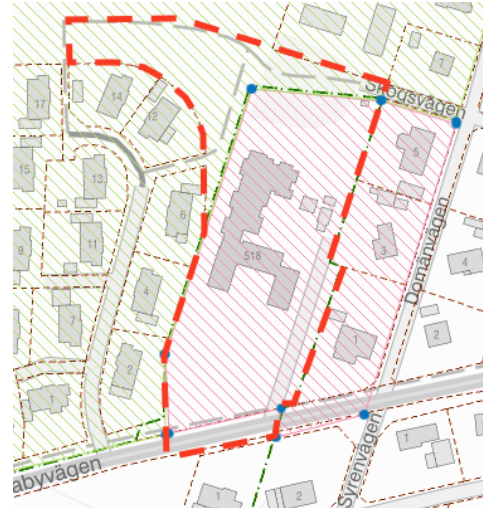
Planområdet ligger i de västra delarna av Dösjebro och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheten Karlslund 1:11, del av Karaby 2:154 och del av Karabyvägen och avgränsas av Karabyvägen i söder, en gång- och cykelväg i norr och av villabebyggelse i öster och väster. Planområdet är cirka 11 600 m² stort.

Detaljplan

Aktuellt planområde är till stora delar planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av *Byggnadsplan för Dösjebro stationssamhälle* (12-VÅK-467), illustrerat med rosa skraffering och av *Detaljplan för Karaby 2:190, 2:191 samt del av Karaby 2:154* (1261-P03-182), illustrerat med grön skraffering. Karabyvägen är inom planområdet inte planlagd. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

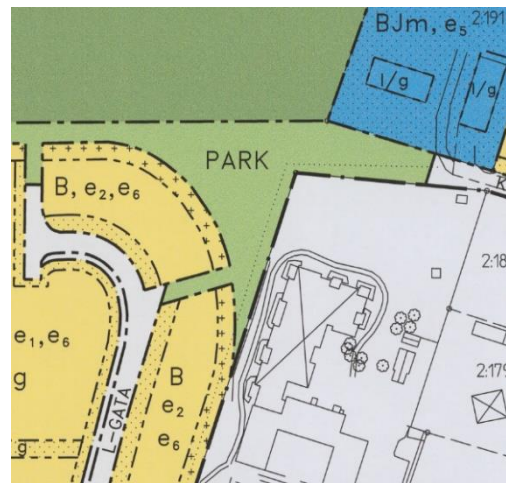
Gällande detaljplan 12-VÅK-467 reglerar A, område för allmänt ändamål för större delen hela fastigheten. En mindre remsa av fastighetens östra del är planlagd för bostadsändamål. Område för allmänt ändamål utgör i stadsplan beteckningen för kvartersmark som är avsedd att användas för allmänna byggnader. Med allmän byggnad menas enligt praxis en byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Gällande detaljplaner för området. 12-VÅK-467 illustreras med rosa skraffering och 1261-P03-182 illustreras med grön skraffering.



Utdrag från gällande plan 12-VÅK-467



Utdrag från gällande plan 1261-P03-182

Gällande detaljplan 1261-P03-182 reglerar park och natur för de nordvästra delarna av planområdet. För delar av planen som berör Skogsvägen i norr reglerar planen Körtyta. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Pågående markanvändning

Fastigheten Karlslund 1:11 har fram till nyligen används inom kommunens omsorgsverksamhet. Planområdets norra del, som föreslås med markanvändningen park, utgörs idag av gräsmatta.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Karlslund 1:11 och Karaby 2:154 ägs av Kävlinge kommun. Den del av Karabyvägen som berörs av planen är en outredd samfällighet och ingår sedan tidigare i allmän väg. Trafikverket är väghållare för Karabyvägen.

Platsens historik

Tallgården byggdes redan 1926, då i utkanten av Dösjebro. På 90-talet kompletterades fastigheten med ytterligare en byggnad.



Ortofoto över planområdet och dess omgivning.
Fasthetsgränser visas i rött och grönt.



Ortofoto från 1947



Foto av den äldre delen av Tallgården i gul puts
tillsammans med den senare bygganden från 90-talet i
rött tegel.

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 används då förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande tillhörande denna, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

ÄRENDEINFORMATION

Planutskottet beslutade att lämna positivt planbesked den 2022-12-12 §31.

2023-10-18 §10 tog planutskottet beslut om att detaljplanen kunde skickas ut på samråd. Efter samrådet kommer kommunen att bemöta alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse som kommer finnas tillgänglig i samband med granskningen.

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§ 2p

Gata för gång, cykel och motortrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion som till exempel trottoar och avrinningsytor.

PARK – Park, PBL 4 kap. 5§ 2p

Planläggning av marken syftar till att säkerställa dagvattenhanteringen för området. Marken är planlagd som park idag.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder, PBL 4 kap. 5§ 3p

Yta för olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förtätning i Dösjebro.

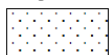
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning₁ – *fördröjning av dagvatten med en volym om minst 50 m³ ska finnas*, PBL 4 kap. 8§ 2p

Bestämmelsen säkerställer att fördröjning med en minsta volym om 50 m³ anläggs inom egenskapsområdet nordväst om fastigheten Karlslund 1:11, i enlighet med föreslagen dagvattenhantering för planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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



Marken får inte förses med byggnad

För att säkerställa att ny bebyggelse hamnar på ett avstånd med minimerad risk från Karabyvägen, som är rekommenderad transportled för farligt gods, finns ett område med prickmark utlagt i planområdets södra del. Prickmarken i den norra, västra och östra delen av kvartersmarken säkerställer att tillkommande bebyggelse inte kommer för nära intilliggande fastigheter och grannar. Egenskapsområdet i mitten, söder om Tallgården säkerställer att tillkommande bebyggelse inte hamnar parallellt med Karabyvägen, utan ett släpp lämnas för att den äldre bygganden ska kunna ses från vägen.

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

h₁ – högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa högsta nockhöjd på befintlig och tillkommande bebyggelse.

Takvinkel, PBL 11 kap. 1§ 1p

o_1 - *Minsta takvinkel är angivet värde i grader*

Tillsammans med bestämmelsen om största takvinkel reglerar bestämmelsen att de tillkommande bostäderna inom området inte får platta tak. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att taken på ny bebyggelse samspelar med Tallgårdens tak.

o_2 - *Största takvinkel är angivet värde i grader*

Tillsammans med bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar bestämmelsen att de tillkommande bostäderna inom området inte får platta tak.

Utnyttjandegrad, PBL 11 kap. 1§ 1p

e_1 - *Största byggnadsarea är angivet värde i m^2*

Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar till att reglera den sammanlagda byggnadsarean inom respektive egenskapsområde.

Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12§

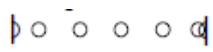
m_1 - *Ytterväggar samt fasad ska utföras i brandteknisk klass EI 30. Kravet gäller även för dörrar, fönster och takfot. Om ytterväggar utförs i obrännbart material kan fönster utföras i klass EW 30. Fönster får vara öppningsbara och dörrar behöver ej förses med dörrstängare. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.*

Karabyvägen är rekommenderad transportled för farligt gods, och närheten till vägen innebär att säkerhetshöjande åtgärder behövs. Byggnader som ligger inom 15 meters avstånd från murens kant mot vägen bör uppföras med brandskydd mot väg 104. Bestämmelsen gäller endast inom området med sekundär egenskapsgräns.

Mur av obrännbart material med minsta höjd på 0,3 meter ska finnas i användningsgräns mot Karabyvägen. Uppehåll i mur för utfart får finnas.

Karabyvägen är transportled för farligt gods, och närheten till vägen innebär att säkerhetshöjande åtgärder behövs. Muren ska vara obrännbart material och ha en minsta höjd på 0,3 meter. Muren kan dock inte vara för hög då detta skulle skymma sikten in mot Tallgården och. En för hög mur skulle också innebära att sikten för biltrafikanter skymms vid utfart på Karabyvägen. Muren ska sträcka sig längs med ny fastighetsgräns fram till infarten.

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

 *Utfartsförbud*

Bestämmelsen innebär att det inte är tillåtet att anordna fler utfarter till Karabyvägen än den som finns idag.

Utformning, PBL 4 kap. 16§ 1p

f_1 - *endast sadeltak*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse får sadeltak. Detta för att ny bebyggelse ska samspela med Tallgården från 1927.

f_2 - *utöver angiven nockhöjd får takkupor och frontespiser anordnas till en bredd motsvarande 1/3 av fasadens bredd*

Bestämmelsen syftar till att utöver bestämmelser som reglerar höjd möjliggöra för en reglerad användning av takkupor och frontespiser.

Rivningsförbud, PBL 4 kap. 16§

r₁ – byggnad får inte rivas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den byggnad som uppfördes 1927 inte rivs då den anses som bevarandevärd.

Varsamhet, PBL 4 kap. 16§ 2p

k₁ – byggnader ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Tak och fönster ska till sin indelning, form och dimensioner bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att se till att den byggnad som är uppförd 1927 bibehålls till sin karaktär. Dimensionerna på tak och fönster anses vara det mest betydande. Idag finns det ventilationstrummor och likande på taket, bestämmelsen syftar inte till dessa utan till takets form och material.

Villkor för lov, PBL 4 kap. 14§ 4p

a₁ – startbesked får inte ges för bostadshus förrän mur i användningsgräns mot Karabyvägen har kommit till stånd.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att muren i användningsgräns mot Karabyvägen kommer till innan att boende flyttar in i de nya bostäderna i den södra delen av planområdet.

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.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Karlslund 1:11 är en kommunalägd fastighet. Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal inför kommande försäljning av del av Karlslund 1:11 med privat exploatör som innebär att exploatören ska förhandla med kommunen om att förvärva de byggrätter som tillskapas inom fastigheten.

En mindre del av fastigheten Karaby 2:154 planläggs som kvartersmark för bostäder för att möjliggöra för framtida förvärv av marken till fastigheten Karaby 2:298. Marken är idag upplåten med nyttjanderättsavtal och används som en del av tomten.

Den del av detaljplanen som föreslås utgöra allmän plats (del av Karlslund 1:11 och del av Karaby 2:154) ägs redan av kommunen varför inget ytterligare behov av mark- eller utrymmesförvärv föreligger. Del av allmän plats i söder ingår sedan tidigare i vägrättsområdet för Trafikverkets väg 104, Karabyvägen.

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.

Den del av Karlslund 1:11 som utgör kvartersmark ska avstyckas till att utgöra en självständig fastighet för bostadsändamål. Resterande del av Karlslund 1:11 som utgör allmän platsmark ska överföras till intilliggande kommunalägd gatu- och parkmarksfastighet.

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

Fastighetsregleringen initieras och bekostas av Kävlinge kommun.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Karlslund 1:11	Idag planlagd för Allmänt ändamål, föreslås ändras till Bostadsändamål	Kvartersmark avstyckas till ny bostadsfastighet	7890 m ²
Karlslund 1:11	Idag planlagd för Allmänt ändamål, föreslås ändras till Gata	Allmän plats överförs till intilliggande kommunal fastighet	210 m ²
Karaby 2:154	Idag planlagd för Park, föreslås ändras till bostadsändamål	Allmän plats, Park överförs till intilliggande fastighet Karaby 2:298	115 m ²

Rättigheter

Inom fastigheten Karlslund 1:11 finns ett servitut, 12-IM3-75/12454.1.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Inom område för allmän plats Park, behöver ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas för att ta om hand om det dagvatten som uppstår inom kvartersmark.

Utbyggnad av vatten och avlopp

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Utbyggnad, iordningsställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploatör

- Bekostar framtagande av detaljplan, med tillhörande utredningar.
- Bekostar eventuellt vidare behov fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Alla åtgärder för genomförandet av byggnation av bostäder inom (nuvarande) fastighet Karlslund 1:11 samt eventuell flytt av ledningar.
- Står för eventuell anslutning till Skogsvägen i norr.

Parternas ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen ska regleras i ett markanvisningsavtal, se nedan.

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.

Inlösen

Ingen mark föreslås behöva inlösas på grund av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inget behov av gemensamhetsanläggningar bedöms föreligga.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markanvisningsavtal

I samband med detaljplanen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan Kävlinge kommun och exploatören. 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 exploatören/fastighetsägaren.
- Marköverlåtelse.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2024. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

KULTURVÄRDEN

Rivningsförbud

Detaljplanen reglerar bestämmelse om rivningsförbud för egenskapsområdet för del äldre delen av Tallgården. Den som berörs har enligt plan- och bygglagen möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom

två från det att planen har fått laga kraft. När detaljplanen har fått laga kraft kommer kommunen, antingen med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning. Rätten till ersättning gäller endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

PLANERINGSUNDERLAG

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

KOMMUNALA

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, ÖP 2040, beskriver att det i Dösjebro finns stor potential att omsorgsfullt förtäta på lucktomter och fastigheter som inte längre nyttjas eller som kan omvandlas. Tallgården ges som exempel. Vid förtätning ska vikt läggas på arkitektoniska kvaliteter samt att nytillskott ska harmonisera med sin omgivning och kulturmiljö, såväl i form och skala. Förtätning i Dösjebro ska inte ske på bekostnad av ortens gröna karaktär, och befintliga grönstråk och rekreationsytor ska bevaras. Översiktsplanen anger även att det finns behov av att stärka trafikrummen vilket ska tas i beaktning vid nya projekt. En utveckling av platsen är i linje med översiktsplanen.

Grundkarta

Nya inmätningar har gjorts av gränspunkterna i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplanen. Inmätningarna gjordes 2023-09-05.

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 Kävlinge 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 för att sortera sitt avfall.

Undersökning

Vid den undersökning som utförts har följande ställningstaganden gjorts: Genomförande av planförslaget påverkar inte markanvändningsmål. Genomförande av planförslaget innebär ingen negativ påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med naturresurser.

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

Kulturvärden

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse negativt. Kopplat till de kulturvärden som finns utpekade i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, bedöms dessa värden kunna bevaras tillsammans med detaljplanens intentioner.

Naturvärden

Ett genomförande enligt detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse för naturvård. Enligt till planen tillhörande naturvärdesinventering bedöms inte heller de tallar som finns i området ha något uppenbart värde för den biologiska mångfalden i Sverige, men kan ha ett visst värde för mångfalden och den ekologiska grönstrukturen i ett landskap som i övrigt har lågt eller inget naturvärde. Planområdet ligger i utkanten av det grön- och blåstråk som finns i anslutning till Saxån vilket gör att området inte har någon avgörande roll för grönstrukturens spridningsförmåga.

Sociala värden

Ett genomförande i enlighet med detaljplanen bedöms inte påverka några sociala värden.

Materiella värden

Befintligt ledningsnät för spill-, ren- och dagvatten bedöms endast påverkas marginellt av ett plangenomförande. Tillkommande bebyggelse planeras att kopplas till befintligt nät. Befintliga vägar, samt gång- och cykelbanor kommer finnas kvar och bedöms inte påverkas. Försiktighetsprincipen bör beaktas vid anläggning och användning av området för att inte grundvattenförekomsten ska påverkas.

Risker för människors hälsa eller för miljön

utbyggnaden av planområdet bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på människors hälsa. I detaljplanen regleras med bestämmelser att risken för människor i förhållande till transportled för farligt gods minimeras. Fler bostäder i området kommer generera mer trafikrörelser och buller. Tillskottet av de nya bostäderna bedöms dock som mycket marginellt i förhållande till befintlig trafiksituation i området.

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

Under kommande rubriker redovisas de planeringsförutsättningar som är specifika för denna detaljplan och de konsekvenser som planförslaget bidrar till.

RIKSINTRESSEN

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård *N49 Saxån-Braån*. Vattendragen är lek- och uppväxtområden för havsöring, och det finns dessutom grönling och sandkrypare. Saxåns havöringsstam bedöms ha stort skyddsvärde med få motsvarigheter i länet. Två sårbara fiskarter förekommer i Saxån – grönlingen och sandkryparen, de båda finns i få andra vattendrag i Sverige. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Kulturmiljövård

I anslutning till planområdet finns även riksintresse för kulturmiljövård *Norrvidinge – Södervidinge (M32)*. Värdena i riksintresset finns i det flacka och lätt kuperade odlingslandskapet med karaktär av dalgångsbygd kring Saxån samt de talrika fornlämningsmiljöerna, gårds- och bymiljöer samt kyrkbyar. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

Idag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

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, som ligger nära E6an, ligger långt under miljökvalitetsnormen.

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

Vatten

Recipienten för planområde är Saxån. Gällande statusklassning är att ån har måttlig ekologisk status. Övergödning är den primära påverkande faktorn, försämrad av rätning och rensning som även har påverkat morfologi och hydrologi. Dessutom överskrider ån gränsvärden för särskilda förorenade ämnen, specifikt nitrat. Saxån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Miljökvalitetsnormer har satts till god ekologisk status till år 2033 och god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Vattenförekomsten bedöms påverkas betydligt av punktutsläpp från förorenade områden och diffusa källor som urban markanvändning. Jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Förändring av hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd sker på grund av omkringliggande jordbruk.

Kävlinge kommun har inte utarbetat några riktlinjer för föroreningar i dagvatten. Vid bedömning av föroreningshalterna har därför Riktvärdesgruppens riktvärden från 2009 använts som jämförelsegrund. Enligt de beräkningen som har gjort i till planen hörande dagvattenutredning (Afy, 2023) är det med anläggande av fördröjningsmagasin med fördröjning möjligt att uppnå föroreningshalter och mängder som underskrider riktvärdena för direktutsläpp i recipienten och även understiger eller är likvärdiga med de befintliga nivåerna. Sammantaget bedöms lösningarna vara positiva och bidra till att MKN för området utvecklas i rätt riktning.

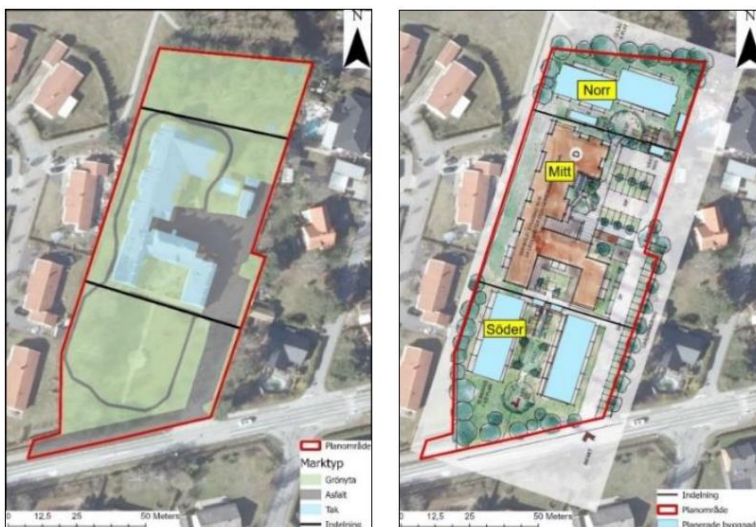
Inom planområdet finns det två grundvattenförekomster, SE619107-132376 och SV Skånes kalkstenar. För de båda grundvattenförekomsterna är gällande statusklassning god kemisk och god kvantitativ status. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖ

Dagvatten

Idag är fastigheten som föreslås för bebyggelse anslutet till kommunens dagvattennät med servis i fastighetens östra del. Inför upprättandet av detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Afy, 2023). I utredningen föreslås dagvattenlösningar för att säkerställa behovet av både fördröjning och rening.

I utredningen har kvartersmarken inom planområdet delats in i tre delområden. Den reducerade arean beräknas öka från 3090 m² till 4276 m² efter exploatering. Detta beror främst på planerad byggnation i områdets södra och norra del.



Markanvändning för befintligt och planerat området utifrån illustrationsskiss.

Utgångspunkten i utredningen är att begränsa utloppsflödet från området motsvarande flödet vid ett 2-årsregn, med hänsyn till befintliga ledningars kapacitet. För att ta hand om ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 krävs en fördröjningsvolym på ca 50 m³. Dagvattenmagasin föreslås anläggas inom användningen PARK i den nordvästra delen av planområdet. Att lösningen anläggs säkerställs genom en egenskapsbestämmelse för allmän plats. Till planen

hörande dagvattenutredning presenterar två olika lösningar – damm med vattenspegel eller tunnelmagasin under mark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts framförallt för buller från vägtrafik på Karabyvägen. Den norra delen av planområdet får låga ljudnivåer från vägtrafik, men utsätts för buller från spårtrafik på Västkustbanan.

Under planarbetet har preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet tagits fram. Enligt planen tillhörande trafikbullerutredning kan grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå hållas vid samtliga fasader (Ramböll, 2023-06-29). Det innebär att bostäder inom planområdet kan planeras utan krav på anpassning av planlösning på grund av trafikbuller.

För ett av radhusen närmast Karabyvägen finns det risk att yta saknas för en uteplats i anslutning till bygganden, med ljudnivåer under riktvärden. Om uteplatser anordnas enskilt för varje hus kan t.ex. anordnande av ett plank för bostaden närmast Karabyvägen, innebära att riktvärdet för uteplats innehålls. Ett alternativ kan vara att anordna gemensam uteplats. Nedan visas kartor över bullernivåerna från väg- och spårtrafik.

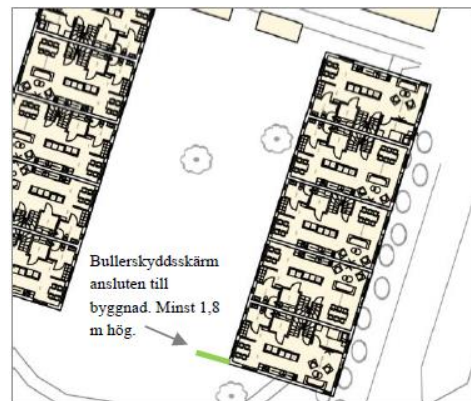
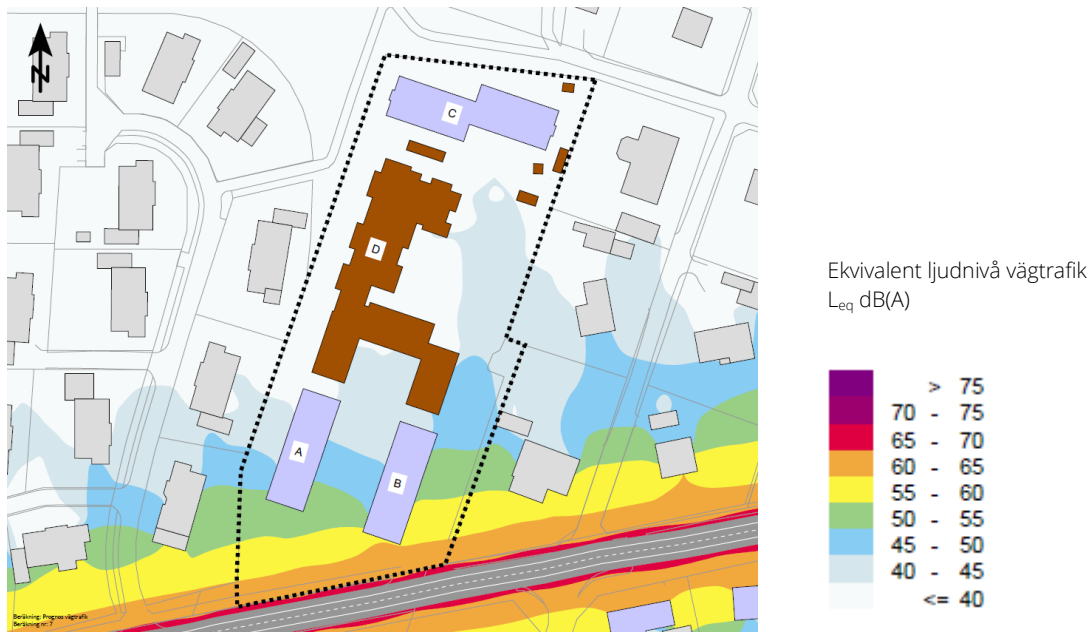
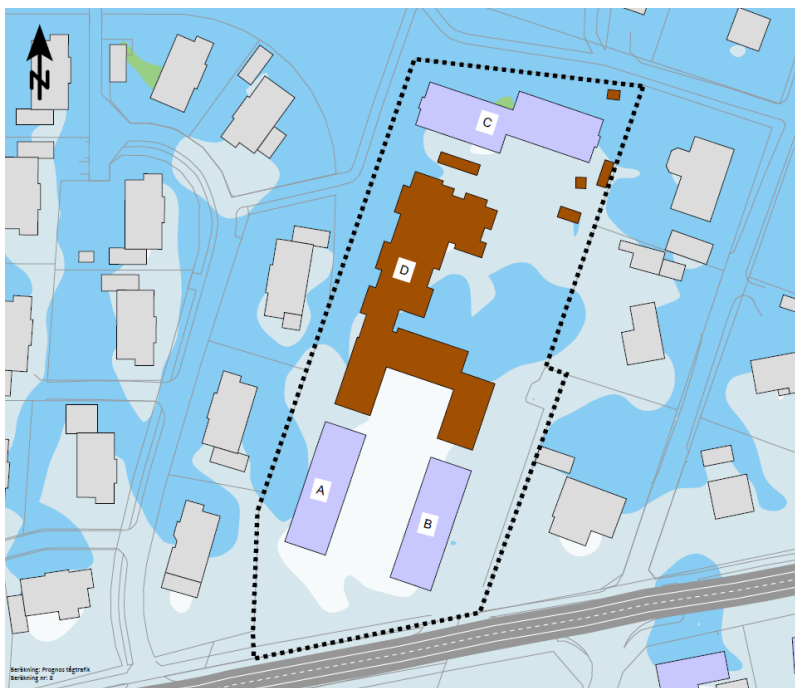
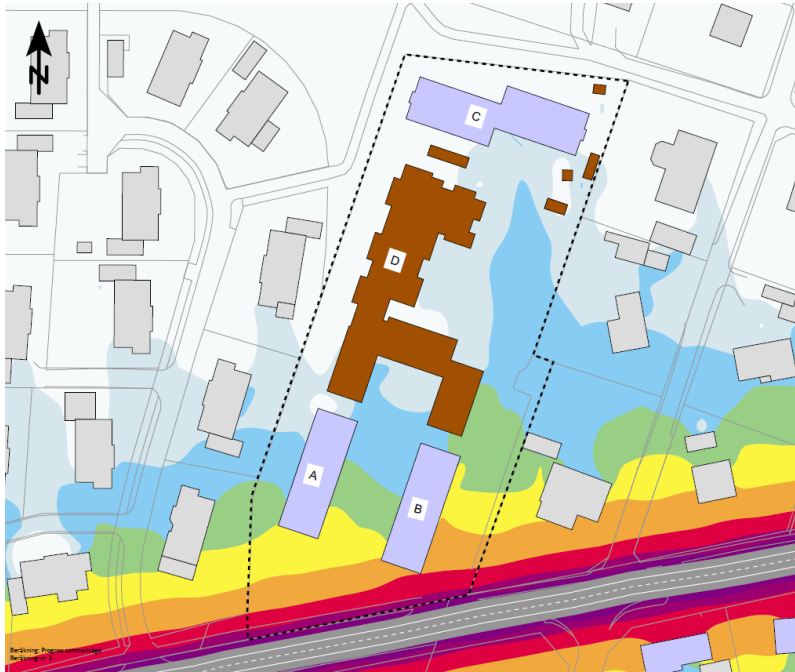
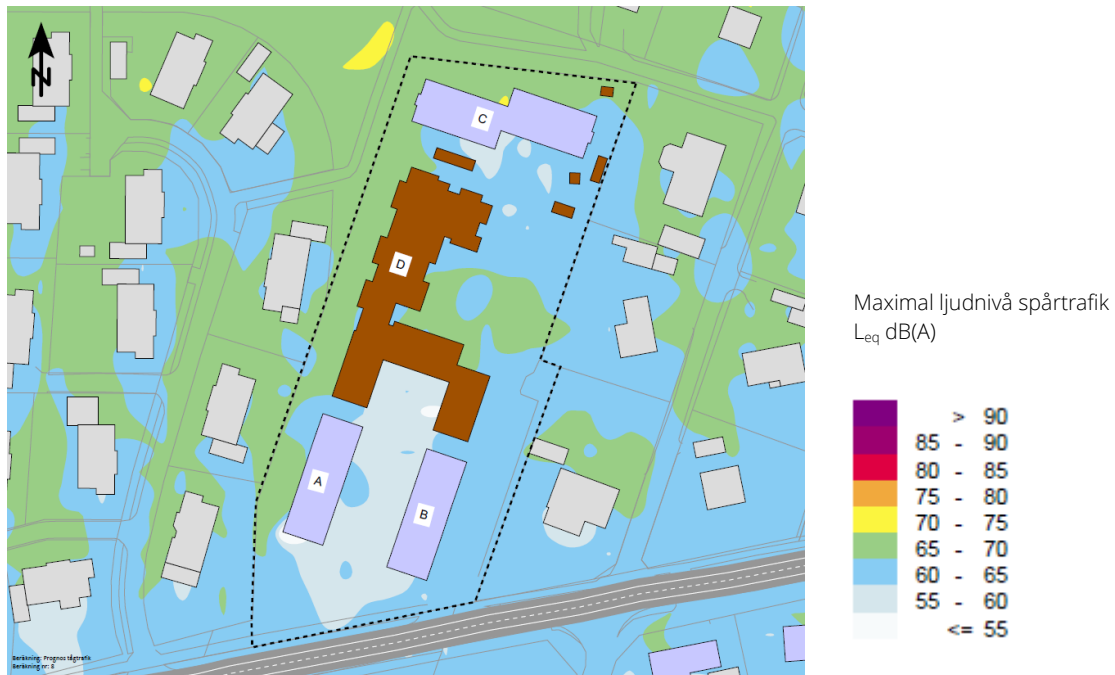


Illustration över bullerskyddsskärm







Olyckor

I anslutning till planområdet i söder går Karabyvägen/ väg 104 vilken är rekommenderad transportled för farlig gods. Med farligt gods avses varor som har sådana egenskaper att de kan vara skadliga för människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport. För väg 104 är drivmedel identifierat som det vanligaste förekommande transporterna av farligt gods.

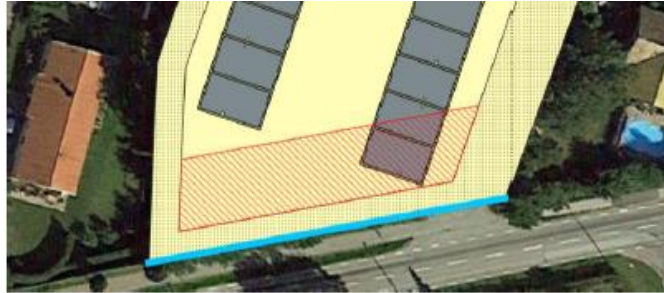
Kvartersmarken för bostäder ligger ca 10 meter från väggkant. I anslutning till planområdet finns inga verksamheter som bedöms som en förhöjd risk för fastigheten, utan de verksamheter som finns i närområdet eller tar emot farligt gods som transporteras på väg 104 utgörs endast i dagsläget av drivmedelsstationer.

Väg 104 går genom hela Dösjebro och har för stora delar av sträckan hastighetsbegränsningen 40 km/h. Förbi planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h på grund av skolan som ligger på andra sidan vägen.

Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta har en trafikmätning gjorts för sträckan år 2021. I tabellen nedan visas mätningen från 2021 tillsammans med en uppräknig för år 2040.

Parameter	Mätning 2021	Prognos 2024
ÅDT Fordon	2210	2885
ÅDT Lastbil	140	194
ÅDT Axelpar	2470	3245

I samband med upprättandet av detaljplanen har en riskutredning tagits fram för att bedöma riskbilden förknippad med planerad markanvändning inom planområdet (Briab, 2023-09-14). Riskanalysen visar att individrisken för fastigheten når en nivå som kan accepteras för flerbostadshus 15 meter från vägbanans kant. För småhus är risknivån acceptabel inom hela fastigheten. Närheten till vägen innebär dock att säkerhetshöjande åtgärder behöver övervägas för att skydda mot konsekvenser av olyckor med brandfarliga vätskor. För fastigheten rekommenderas därför att en låg mur uppförs mot väg 104, blå linje i illustrationen. Muren bör vara obrännbart material och ha en minsta höjd på 0,3 meter. Muren ska sträcka sig längs med ny fastighetsgräns fram till infarten. Som alternativ kan marknivån i fastighetsgräns höjas till en nivå på 0,3 meter över gatans höjd. Skyddet regleras i detaljplanen med bestämmelsen *mur av obrännbart material med minsta höjd på 0,3 meter ska finnas i användningsgräns mot Karabyvägen. Uppehåll i mur för utfart får finnas.*



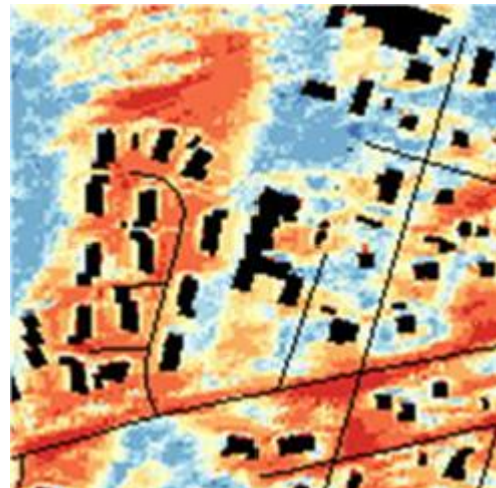
Muren illustrerad med blå linje och rött område visar område där specifika brandtekniska krav finns.

Byggnader som ligger inom 15 meters avstånd från murens kant mot vägen bör uppföras med brandskydd mot väg 104, se rödskrafferad yta i illustrationen. Krav på brandskydd gäller för fasad mot sydväst och sydost samt yttertak. Med brandskyddad fasad och brandskyddat yttertak avses ett utförande i minst brandteknisk klass EI 30. Kravet gäller för yttertak, takfot, ytterväggar, dörrar, fönster etc. fönster får vara öppningsbara och dörrar behöver ej förses med dörrstängare. Skyddet regleras i detaljplanen med bestämmelsen m_1 .

Värme

I Dösjebro finns det relativ god närhet till området med vegetation vilket också är de områden som genererar svalka vid varma dagar och värmeböljor. Kommunens värmekartering visar mindre varma ytor inom fastigheten Karlslund 1:11. Detta beror i stort på att det finns hög andel vegetation som skapar skugga inom fastigheten. Parkytan nordväst om Karlslund visas röd, vilket indikerar på att platsen upplevs som varm vid högre temperaturer.

Rätt placering av träd med stor krontäckningsgrad som skuggar fasader bidrar till lägre inomhustemperaturer och behagligare utomhusmiljöer under varma dagar.



Utdrag från kommunens värmekartering där ytor som upplevs som varma visas i rött och ytor som upplevs som mindre varma visas i blått.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

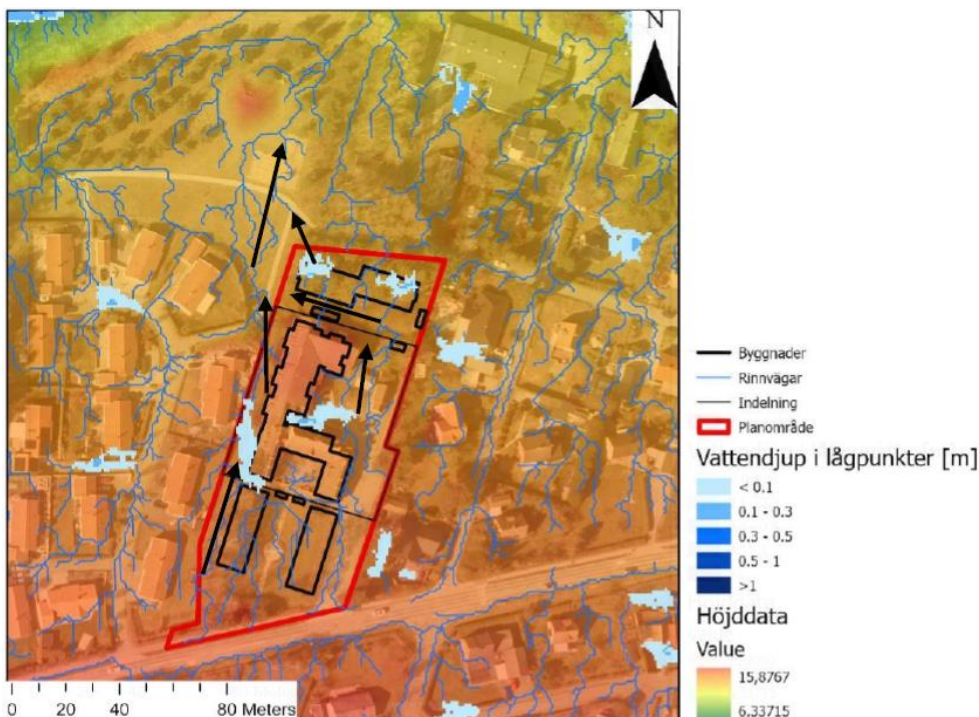
Enligt SGU består jorden till största del av isälvs sediment sand, vilket indikerar att det är hög infiltration inom området.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Skyfall

I samband med upprättandet av detaljplanen har en VA-utredning tagits fram (Afry, 2023). Analysen för skyfall upprättad i Scalgo live med en inställning på 71 mm regn, vilket motsvarar ett 100-årsregn med en varaktighet på en timme och klimatfaktor 1,3.

Inom planområdet finns det idag några mindre lågpunkter. Två av lågpunkterna finns intill befintliga byggnader och ytterligare två i den norra delen av fastigheten. Djupet är mellan 0-0,1 meter för tre av lågpunkterna. För lågpunkten öster om befintlig byggnad uppgår djupet till 0,3 meter.



Utdrag från analys på rinnvägar och lågpunkter inom planområdet.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Utanför planområdet i väst finns en känd fornlämning som består av en boplats. Området är idag bebyggt med bostadsbebyggelse.

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.

NATUR

Norr om Dösjebro ringlar Saxån och Välabäcken där Saxåns dalgångar erbjuder vackra vyer över betesmarkerna och iordningställda rekreationsområden. Väster om orten breder ett större skogsparti ut sig med ett välutvecklat stigsystem. Norr om grusgången i planens norra del finns en torräng av klass 2 dvs näst högsta naturvärde och resterande parkmarksyta har en hög potential för att med rätt insatser nå samma värde eller högre. I norra delen av fastigheten Karlslund 1:11 finns ett glest tallbestånd med inslag av gran och olika lövträd, med en undervegetation av buskar och sly. Beståndet har över tid lämnats för fri utveckling. Området som planläggs som park består idag av gräsmatta.

Längs med befintlig infartsväg inom planområdet finns en oxelallé. Allén består av fem träd, varav det grövsta är ca 30 cm i diameter. Oxel är ett bärande träd och skapar goda förutsättningar för bland annat fåglar, insekter och fladdermöss. För att en allé ska omfattas av generellt biotopskydd ska den bestå av minst fem träd planterade i rad. Träden ska ha en diameter om minst 20 cm i brösthöjd eller ha en ålder på minst 30 år. Bedömningen är att allén inom fastigheten uppfyller kraven och därmed bör omfattas av generellt biotopskydd.



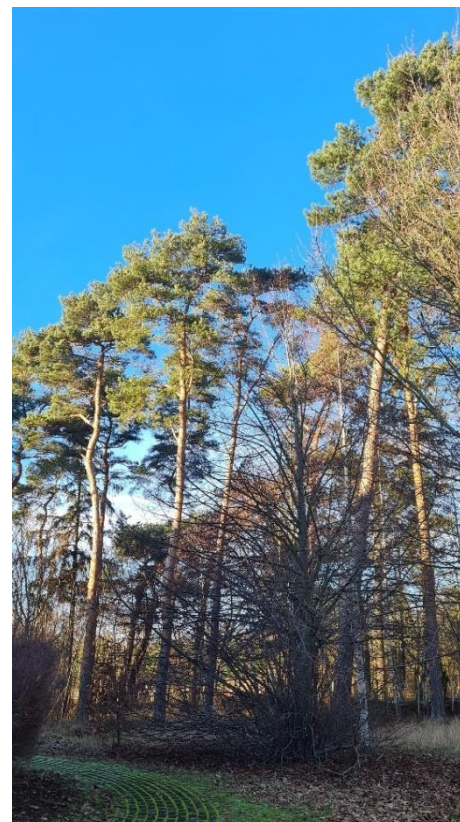
Oxelallén i planområdets sydvästra del

Naturvärdesinventering

I samband med framtagandet av detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts av Tyréns (2023). Trädarter som förekommer inom området är bland annat tall, gran, parklind, körsbär, hassel, bok (mindre), sly av asp, brakved, lönn, ek, rönn, körsbär, ask och vårtbjörk. I buskvegetationen finns rundhagtorn, japansk rönn, kaprifol, måbär, ros, hallon och vildvin. I markvegetationen växer bland annat sommarfibbla, liljekonvalj och hundäxing. Ett risgärde finns också i anslutning till den fastighetens norra gräns. Tallarna uppskattas vara runt 30-40 år.

Området har en heterogen struktur och artsammansättning. Enligt naturvärdesinventeringen har det inget uppenbart värde för den biologiska mångfalden i Sverige, men kan ha ett visst värde för mångfalden och den ekologiska grönstrukturen i ett landskap som i övrigt har lågt eller inget naturvärde.

Området bedöms ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde, visst biotopvärde och obetydligt artvärde. Funnen naturvärdesart är ask.



Tallarna i den norra delen av Karlslund 1:11

Planförslaget tillåter byggnation på den yta där tallarna finns idag. Om möjlig bör tallar bevaras. För att bevara och utveckla förutsättningarna för den biologiska mångfalden kan inhemska och lokalt förekommande arter av träd och buskar planteras. För att gynna mångfalden av till exempel fåglar och insekter är det fördelaktigt med bärande arter så som apel, körsbär, rönn och hagtorn. På så vis skulle planområdet fortsatt kunna bidra till att stärka mångfalden av arter och till att den gröna infrastrukturen i området stärks.

Grönområde

Dösjebro ligger inom det gröna utvecklingsområdet Järavallen-Dösjebro och längs det blågröna utvecklingsområdet längs Saxån. Det omgivande landskapet är idag mycket fragmenterat varför alla befintliga spridningsvägar och gröna länkar är viktiga att bevara och förstärka. I den norra delen av planområdet och i anslutning norröver finns ett grönområde med lekplats, torräng och träd som längre norrut kopplar an till Saxån. Längs Saxån och västerut finns sammanhängande grönstruktur för rekreation och lek. Potential finns att utveckla torrängen.

Nedan visas planområdets koppling till grönstråket längs Saxån. Planområdets placering i periferin av den gröna infrastrukturen norröver gör att området i sig inte bör ha någon sammanlänkande funktion. I relation till omgivande grönstruktur är beståndet inom planområdet relativt litet.



Ortofoto över området. I norr syns Saxån.

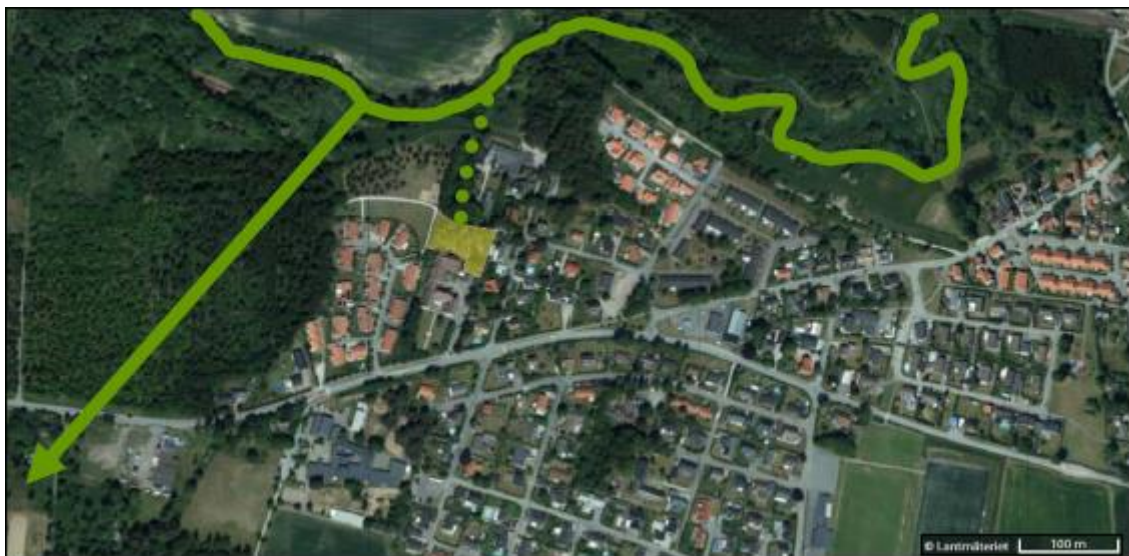


Illustration över områdets koppling till den gröna infrastrukturen i närområdet.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för vatten och avlopp. Byggnation enligt planförslaget kan anslutas mot serviser för spill- och tappvatten vid Karabyvägen respektive i områdets norra del.

Värme, el och energi

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna nyttja befintlig närliggande teknisk infrastruktur för anslutning till el, energi och värme. Inom fastigheten Karlsrunder 1:11 finns idag en transformatorstation.

Tele och internet

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

Avfall

Sysav sköter sophantering och återvinning i Kävlinge kommun. Planförslaget möjliggör för hämtning av avfall ser via befintlig infart från Karabyvägen, antingen där avfallsfordonet får vända inne på fastigheten eller genom en ny anslutning till Skogsvägen i norr. I det senare alternativet innebär att en ny väganslutning behöver tillföras.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till området med gång och cykel anses vara god. Längs Karabyvägen i söder finns en separat gång- och cykelväg på vägens norra sida. I den norra delen av planområdet ansluter Skogsvägen vidare till en gångväg som leder vidare till grönområdet i norr och vidare ner mot Saxån. Boende och besökare till planområdet har goda gång- och cykelmöjligheter till resterande delar av Dösjebro.

Kollektivtrafik

Från planområdet är den ca 900 meter till Dösjebro tågstation. Stationen trafikeras idag med persontrafik med hjälp med pågatågen.

Biltrafik och gatunät

Tillgången till planområdet med biltrafik är i nuläget god. Med bil nås befintlig bebyggelse från en infart från Karabyvägen i södra delen av planområdet. Bostäderna planeras även i framtiden att trafikförsörjas med infart från Karabyvägen. Detaljplanen reglerar bestämmelsen gata för del av Karabyvägen i söder och för Skogsvägen i norr.

Parkering

För bedömning av parkeringsbehov av bostäder i Kävlinge kommun tillämpas riktlinjerna i *Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Kävlinge kommun* från 2023. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner. Aktuellt planområde bedöms vara beläget i zon C då Dösjebro har god tillgång till kollektivtrafik men saknar mycket annan service.

För zon C gäller grundtal för bil- och cykelparkering enligt nedan.

GRUNDTAL FLERBOSTADSHUS P-platser per 1 000 kvm BTA				
BILPARKERING				
Zon	P-tal små lägenheter (<35 kvm)		P-tal lägenheter (>35kvm)	
	<i>Boende</i>	<i>Besökare</i>	<i>Boende</i>	<i>Besökare</i>
C	6	+10 %	10	+10 %
CYKELPARKERING				
	<i>Boende</i>	<i>Besökare</i>	<i>Boende</i>	<i>Besökare</i>
A-D	24	+20 %	21	+20 %

Grundtal för bil- och cykelparkering för lägenheter

BILPARKERING EN- OCH TVÅBOSTADSHUS P-platser per bostad (inklusive besökare)	
Zon B-D	2

Grundtal för bilparkering vid en- och tvåbostadshus, inklusive besökare

I kommunens parkeringsnorm finns möjlighet att göra mobilitetsåtgärder för att reducera antalet parkeringsplatser inom fastigheten. Bedömningen är att det inom finns möjlighet att tillskapa tillräckligt med parkeringsplatser. Slutgiltig bedömning görs i bygglovsprövningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Matilda Bolin

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Joacim Dahlberg

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed

Naturvårdsstrateg: Patrik Lund

Bygglovsarkitekt: Amra Caplja

VA-ingenjör: Madeleine Hjertstrand Persson