

Detaljplan för Löddeköpinge 37:3 m.fl., Kävlinge kommun

Planbeskrivning



Samrådshandling

INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Politiska beslut	4
Inledning	5
Beskrivning av detaljplan	5
Motiv till detaljplanens reglering	10
Genomförandefrågor	23
Planeringsunderlag	26
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	28
Medverkande tjänstepersoner	43

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:	2021-02-10 §6
Samrådsbeslut:	2023-10-18 §9
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 bebyggelse av bostäder, centrumlokaler och vårdboende inom planområdet. Planen bekräftar och möjliggör utbyggnad av allmän platsmark för gata och gång- och cykeltrafik.

Planförslaget innebär en utbyggnad av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus, ett LSS-boende samt cirka 40 lägenheter för äldre. Bebyggelsen med tillhörande uteytor fördelas på tre kvarter runt vägkorsningen Lödde kors.

Som en entré till Löddeköpinge är det viktigt att platsen planeras på ett sätt som tar vara på platsens syfte att fungera som en trafiknod och ett attraktivt bostadskvarter. Anpassningar för att klara framtida trafikökning och att skapa goda boendeförhållanden i form av bullerkrav och behov av utemiljöer ska säkerställas.

Kvarterens utformning ska ta utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena på platsen, och den nuvarande karaktären och skalan runt Lödde kors med bebyggelse i en till tre våningar i tegel eller ljus puts. Befintlig magasinsbyggnad och före detta gästgiveriet föreslås bevaras och byggas om för bostäder. Det före detta handelshuset i det nordöstra kvarteret föreslås rivas och ersätta med bebyggelse i en moderniserad tolkning av dagens byggnader.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning (Ramboll 2022-08-31)
- VA- och dagvattenutredning (Terrvia 2023-01-10)
- PM spillvatten (Afy 2022-09-22)
- PM dricksvatten (Sweco 2023-05-30)
- Kulturmiljöunderlag (Tyréns 2023-04-28)
- Trafik (Ramboll 2023)
- Geoteknik (Geoexperten i Skåne 2023-01-11)

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

HELA DETALJPLANEN

Lödde kors är en viktig plats för att förstå Löddeköpings historia. Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram (Tyréns 2023-04-28) som ligger till grund för många av de avvägningar som har gjorts under framtagandet av detaljplanen. Vid en förtätning av platsen är det därför viktigt att

ta hänsyn till vissa aspekter. Detaljplanen innehåller därför bestämmelser som säkerställer vissa kvaliteter

Platsen ska fungera både som en viktig trafiknod och som en plats att bo och vistas på. Buller har varit en begränsande faktor för utformningen av planen. Placeringen av byggnader och lägenhetsstorlekar och planlösningar har påverkats av att det är ett utsatt bullerläge.

Utbyggnaden av omsorgsboendet är viktig för att sluta kvarteret ut mot gatan. Det är viktigt att byggnaden möter gatan på ett inbjudande sätt.

Planförslaget bygger på att ett antal byggnader med kulturhistoriskt värde rivs men det säkerställs att hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden vid uppförande av nya byggnader.

ALLMÄN PLATS

Allmän plats inom planområdet består av gatumark för biltrafik och gång- och cykel. Inom allmän plats ska dagvatten fördröjas i underjordiska rörmagasin. I södra delen av planområdet planläggs en GC-väg för koppling västerut, denna passage kan användas av avfallsfordon för genomfart.

Huvudmannaskap

Kävlinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark (exempelvis GATA) inom planområdet.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom planområdet består av mark för bostäder, centrum och vård. Planområdet och dess omgivning präglas idag av en småskalig och brokig bebyggelse. Gemensamma särdrag och utmärkande för miljön är röda tegelbyggnader samt ljust putsade byggnader. Huvuddelen med relativt branta sadeltak. Bebyggelsen utmed gatorna är placerade antingen dikt an till gatan eller med grönskande förgårdszoner med staket eller lägre murar som avgränsning. Traditionellt har den äldre bebyggelsen i Löddeköpinge ofta placerats för att skapa relativt slutna kvarter men med mindre släpp mellan fastigheternas huvudbyggnader. Dessa särdrag kring bebyggelses material och färgnyans samt byggnaders placering ska bilda utgångspunkt för kvarterens utformning.

För att styra gestaltningen utifrån de intentioner kommunen är syftet med dessa riktlinjer att beskriva bärande särdrag i bebyggelsen och vilka utgångspunkter och principer som gäller för områdets gestaltning. Riktlinjerna är tänkt att vara ett stöd för kommunen vid utformning av allmänna platser och för exploatörer och arkitekter vid utformning av bebyggelse och utemiljö inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (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 centrala Löddeköpinge och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheterna Löddeköpinge 37:6, 37:10, 37:3, 93:303, 37:28, 37:1, S:1, S:6 och S:9 och avgränsas av bostadsbebyggelse och gator i väst, norr, öst och söder. Planområdet är cirka 16 240 m² stort.

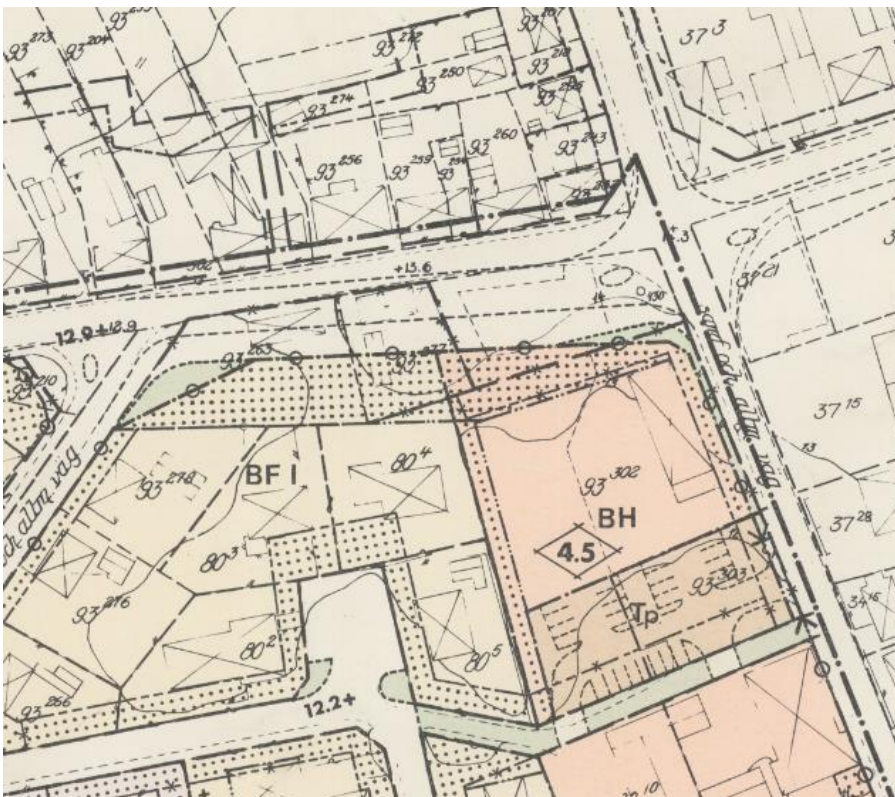
Detaljplan

Aktuellt planområde är planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av detaljplan 12-LÖD-585, 1261-P09/251, 1261-P45 och 12-LÖD-539.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Dessa detaljplaner ingår och kommer att upphävas för att möjliggöra en annan användning. Men också för att få en enhetlig detaljplan som gäller för ett större planområde.

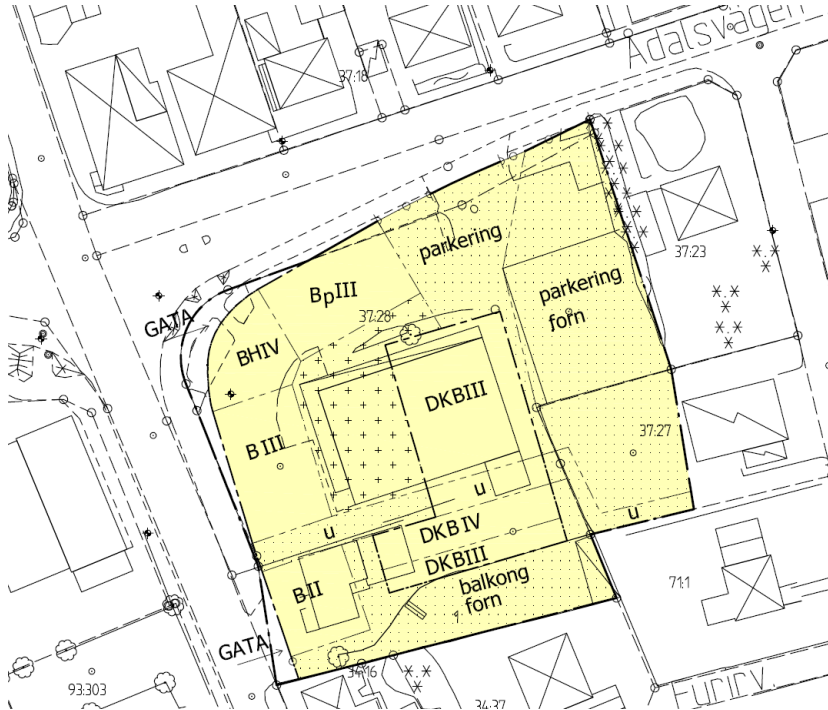
12-LÖD-585

Detaljplanen reglerar den sydvästra delen av planområdet. Gällande plan reglerar bostads- och handelsändamål med en byggnadshöjd på 4,5 meter. I söder är det planlagt för parkeringsändamål - Tp. Bankvägen är planlagd som park, plantering. Genomförandetiden har gått ut.



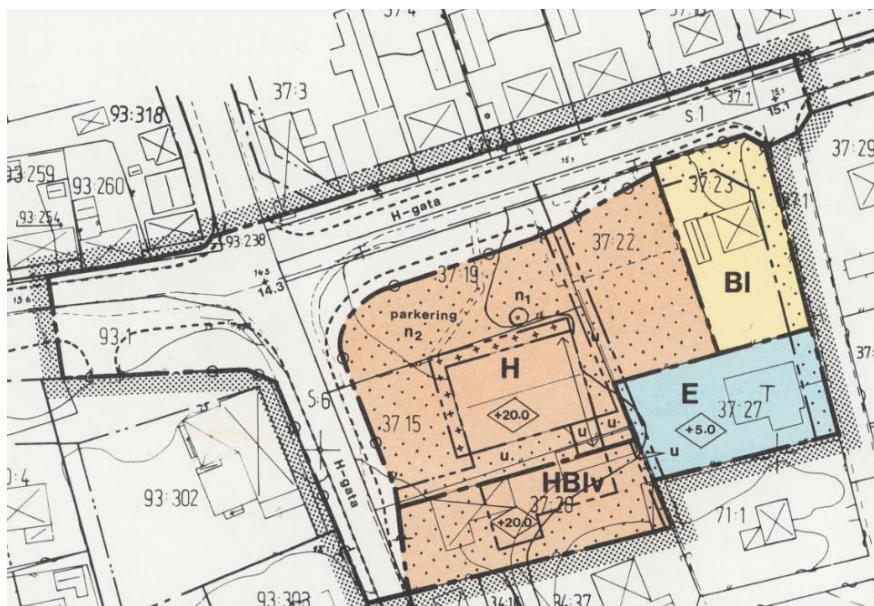
1261-P09/251

Detaljplanen reglerar fastigheten Löddeköpinge 37:28 där Möllebacken ligger idag. Längs med Malmövägen och Ådalsvägen tillåts användningen bostäder, parkering och verksamhetslokal. Byggnaderna begränsas i antal våningar och höjder. Genomförandetiden har gått ut.



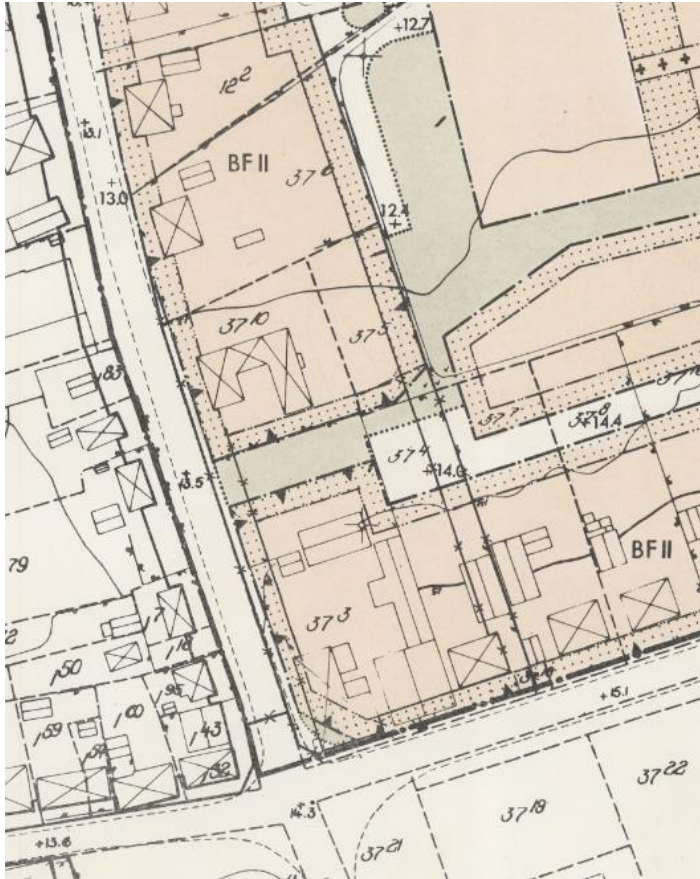
1261-P45

Planen reglerar Malmövägen/Ådalsvägen som allmän plats - gata. Genomförandetiden har gått ut.



12-LÖD-539

I den norra delen av planområdet är det planlagt för bostadsändamål med fristående hus. Byggnaderna begränsas till två våningar under 6,5 meters höjd.



Pågående markanvändning

Byggnader av varierad ålder och användning. De flesta av byggnaderna inom planområdet har tidigare använts som bostäder och verksamhetslokaler, men står idag tomma. I planområdets sydöstra del ligger omsorgsboendet Möllebacken. Cirkulationsplatsen kopplar samman Malmövägen, Ådalsvägen, Landskronavägen och Barsebäcksvägen.

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd/kommunägd:

Löddeköpinge 37:6, 37:10, 37:3 och 93:303 – privatägda.

Löddeköpinge 37:28 – privatägd.

Löddeköpinge 37:1 och 93:1 – Kävlings kommun.

Löddeköpinge S:1, S:6 och S:9 – outredda vägsamfälligheter.

Platsens historik

Löddeköpinge är ett samhälle beläget i sydvästra delen av Kävlinge kommun, och angränsar till Lomma kommun. I och med sitt läge vid landsvägen Malmö-Helsingborg utvecklades byn till centralort och handelssamhälle för den omkringliggande jordbruksbygden under 1800-talet. Platsen för detta äldre samhälle motsvarar idag området Löddeköpinge gamla centrum. Detta omfattar bebyggelsen omkring Malmövägen direkt norr om Lödde å, bebyggelsen utmed Barsebäcksvägen, samt bebyggelsen på nordöstra sidan om vägkorset, 'Lödde kors'.

Lödde kors utgjorde en regional nod i vägnätet där två betydelsefulla landsvägar korsades, och kom således att bli en naturlig mötesplats för handel och kommunikation. Med anledning av detta var bebyggelsen under lång tid koncentrerad till vägarna närmast korset. Vägarna som möts i Lödde kors heter idag Malmövägen i söder, Barsebäcksvägen i väst, Landskronavägen i norr och Ådalsvägen i öst.

Bebyggelsen utmed vägarna består till stor del av bostadshus i form av gatuhus och Skånelängor. Från 1800-talets handelssamhälle finns handelshus, bankhus, mejeribyggning, gästgiveri och magasinsbyggnad kvar.

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 planområdet är utpekade i och förenligt med översiktsplanen, detaljplanen inte anses vara av betydande intresse för allmänheten och inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

ÄRENDEINFORMATION

Beslut om planbesked, planutskottets beslut § 6/2021.

Planutskottet beslutade 2021-02-10 att ge positivt planbesked på ansökan om planbesked

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.

GCVÄG – Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5§ 2p

Yta avsedd för gång-, cykel och mopedtrafik. Inom ytan ska möjligheten finnas för viss nyttotrafik vid enstaka tillfällen, exempelvis renhållningsfordon.

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 för centrumnära bostäder i Löddeköpinge.

D – vård, PBL 4 kap. 5§ 3p

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostäder i form av äldreboende där olika former av vård kan bli aktuellt.

C – centrum, PBL 4 kap. 5§ 3p

Yta där kombination av verksamheter så som till exempel service, kontor och handel möjliggörs. Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för lokal för service eller handel utmed Lödde kors om behov av detta uppstår.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning₁– Fördröjning av dagvatten med en volym om minst 104 m³ ska finnas, PBL 4 kap. 8§ 2p

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för dagvattenfördröjning från kvarteren under mark i vändzonen på Pålsavägen och under gatan på Bankvägen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är begränsa ytan för bebyggelse och styra dess placering.

Marken får endast förses med komplementbyggnad där högsta nockhöjd är 4 meter.

Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra komplement till bostäderna så som uthus, cykelförråd och dylikt. För att begränsa storleken på dessa komplementbyggnader begränsas byggnadernas höjd till 4 meter.

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

h₁ – högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att fastställa högsta nockhöjd för bebyggelse för att säkra önskat våningsantal och proportioner på föreslagen bebyggelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6§

x₁ – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar i detaljplanen för bildande av servitut. Servitutet ska avse kommunen rätt att anlägga ytor för gång- och cykeltrafik genom kvarteret och därmed möjliggöra förbindelsen mellan Landskronavägen och Pålsavägen. I bildandet av

servitut kommer även säkerställas att ytan ska hållas öppen och tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

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

- Utfartsförbud

Bestämmelsen innebär att det inte är tillåtet att anordna fler utfarter till Landskronavägen, Ådalsvägen och Malmövägen än vad som är möjligt idag.

Takvinkel, PBL 11 kap. 1§ 1p

o₁ - Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga huvudbyggnader uppförs med platt tak. Undantaget är påbyggnaden av befintligt äldreboende i det sydöstra kvarteret.

Utformning, PBL 11 kap. 1§ 1p

f₁ - Vid ersättning av befintlig byggnad som rivits eller på annat sätt förstörts ska ny byggnad uppföras med följande klassicistiska särdrag: Ljus puts, markerad sockelvåning, tydliga entrépartier, trappavsatser mot gata, profilerade hörnor samt sadeltak med mörk taktäckning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny byggnad som ersätter det befintliga så kallade Handelshuset på hörnet Ådalsvägen/Landskronavägen uppförs i likhet med nuvarande byggnad. Detta för att det viktiga kulturhistoriska värde som byggnaden idag har ska vara fortsatt avläsbart även när ny byggnad uppförts.

f₂ - Byggnad ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, takform, korsvirke och vit puts.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det så kallade Gästishuset bevaras i dess nuvarande utformning. Detta för att det viktiga kulturhistoriska värde som byggnaden idag har ska vara fortsatt ska finans kvar.

Varsamhet, PBL 4 kap. 16§

k₁ - Byggnad ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, takform, material och kulör. Fasaddetaljer ska bibehållas avseende detaljerad takfot, tegelvalv över fönster och dörrar samt detalj i fasad som markerar bjälklag. Fönster ska bibehållas till sin utformning i industriell stil med spröjs.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den så kallade Magasinsbyggnaden bevaras och restaureras med hänsyn till de karaktärskapande värden som byggnaden har.

Byggnaders användning, PBL 4 kap. 16§

s₁ - För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäder utformas med god ljudmiljö.

GESTALTNINGSPROGRAM – RIKTLINJER FÖR GESTALTNING AV BYGGNADER OCH UTEMILJÖ

Syfte och sammanfattning

Planförslaget innebär en utbyggnad av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus, ett LSS-boende samt cirka 40 lägenheter för äldre. Bebyggelsen med tillhörande uteytor fördelas på tre kvarter runt vägkorsningen Lödde kors.

På detaljplanekartan regleras bebyggelsens placering, utbredning och höjd. Ytor för utemiljö (gårdar, gator och gång- och cykelvägar) anges genom planbestämmelser och gränser. I övrigt är inriktningen att detaljplanekartan ska vara flexibel avseende gestaltning av byggnader och utemiljö.

För att styra gestaltningen utifrån de intentioner kommunen är syftet med dessa riktlinjer att beskriva bärande särdrag i bebyggelsen och vilka utgångspunkter och principer som gäller för områdets gestaltning. Riktlinjerna är tänkt att vara ett stöd för kommunen vid utformning av allmänna platser och för exploatörer och arkitekter vid utformning av bebyggelse och utemiljö inom kvartersmark.

Kvarterens utformning ska ta utgångspunkt i den nuvarande karaktären och skalan runt Lödde kors med bebyggelse i en till tre våningar i tegel eller ljus puts. Befintlig magasinsbyggnad föreslås bevaras och byggas om för bostäder. Det före detta handelshuset i det nordöstra kvarteret föreslås rivas och ersättas med bebyggelse i en moderniserad tolkning av dagens byggnader.

Utformningen ska möjliggöra för goda boendemiljöer trots det relativt utsatta läget vid det vältrafikerade gatorna. Kvarteren ska byggas halvslutna med plank och murar för att uppnå en god ljudmiljö för bostäder och utemiljöer. Samtliga bostäder (bortsett äldreboendet) bör ha balkong eller uteplats kombinerat med gemensamma uteytor. En bärande idé i förslaget är att möjliggöra för privata gårdar och förgårdsmark med en grönskande och lummig karaktär.

I det norra kvarteret ska det möjliggöras för gång- och cykelpassage i öst-västlig riktning genom kvarteret. Denna passage ska utformas för att upplevas som en trygg och säker allmän gång- och cykelyta med hög prioritet på god rumslighet och gedigna markmaterial. Likaså ska utemiljön runt den nya busshållplatsen längs Landskronavägen bidra till en välkomnande, trygg och säker miljö. Kvarterens utformning ska möjliggöra för mindre platsbildningar och intressanta bottenvåningar för att stärka Lödde kors som en nod i Löddeköpinge. Exempel på detta är bland annat nya platser vid korsningens sydvästra, nordöstra sida och sydöstra sida. Stråket söder om det södra kvarteret är tänkt att stärkas som en småskalig och pittoresk gatumiljö, inramad av den befintliga tegelbebyggelsen och den föreslagna bebyggelsen med förgårdar och balkonger mot gatan.



Illustrationsplan med strategiskt viktiga stråk, entrébildning/platser och byggnader för att utveckla kvarteren runt Lödde kors till en bra boendemiljö och nya stadsrum med hög kvalitet. Rödbrun streckad linje visar nya stråk för gående- och cyklister. Rödbruna cirklar visar entrétytor som ska utformas med hög kvalitet och bidra till offentliga rum som är vackra, välkomnande och trygga att vistas i. Blå pilar visar byggnader där utformningen är särskilt viktig för att bidra till vackra fondmotiv och stärka en småskalig karaktär i området.

Utgångspunkter för gestaltning av området

I korthet ska utbyggnaden bidra till följande:

- En relativt bilfri miljö med huvuddelen av parkeringen under mark (avser inte det sydöstra kvarteret där befintlig markparkering finns).
- Minimera skuggeffekter på befintlig bebyggelse.
- Ge en god ljudmiljö genom halvslutna kvarter.
- Mycket grönskande och lummiga gårdsmiljöer.
- Bevara magasinsbyggnaden i det norra kvarteret och Gästisbyggnaden i söder.
- Att Handelsbyggnaden i norra hörnet ersätts med ny bebyggelse som bibehåller karakteristiska och kulturmiljömässiga värden för Lödde kors.
- En trygg, säker och allmän gång- och cykelpassage i öst-västlig riktning genom det norra kvarteret.
- En välkomnande miljö runt den nya busshållplatser på såväl Landskronavägen som Barsebäcksvägen. Detta genom utformning av utemiljö och välkomnande bottenvåningar genom entréer och fönstersättning.
- Nya mindre platsbildningar/entrésituationer framför bebyggelse som vetter mot Lödde kors.
- Intressanta siktlinjer från söder och väster genom bebyggelsens placering och utformning.
- Stärkt stråk söder om det södra kvarteret genom bebyggelsens placering samt byggnaders och markens utformning.

Med utgångspunkt i områdets nuvarande bebyggelsekaraktär

Planområdet och dess omgivning präglas idag av en småskalig och brokig bebyggelse. Gemensamma särdrag och utmärkande för miljön är röda tegelbyggnader samt ljust putsade byggnader. Huvuddelen med relativt branta sadeltak. Bebyggelsen utmed gatorna är placerade antingen dikt an till gatan eller med grönskande förgårdszoner med staket eller lägre murar som avgränsning. Traditionellt har den äldre bebyggelsen i Löddeköpinge ofta placerats för att skapa relativt slutna kvarter men med mindre släpp mellan fastigheternas huvudbyggnader. Dessa särdrag kring bebyggelsens material och färgnyans samt byggnaders placering ska bilda utgångspunkt för kvarterens utformning.



Inspiration för bebyggelse och utemiljö

Med utgångspunkt i områdets nuvarande bebyggelsekaraktär ska en nutida tolkning göras av bebyggelsens utformning avseende bebyggelseskala, form, material, färg, fönstertyp och fönstersättning samt entrépartier och entrédörrar.



Utemiljön ska präglas av en mycket grönskande och lummig karaktär med möjlighet för såväl gemensamma vistelse- och lekytor som privata uteplatser och balkonger. Nedan redovisas ett antal referensobjekt som kan vara vägledning för bebyggelse och utemiljö.



Gestaltungsprinzipier

Nedan redovisas volymstudier med några vägledande exempel på bärande principer för gestaltningen av bebyggelse och utemiljö. Bilderna syftar inte till att visa exakt hur miljön är tänkt att utformas, utan ska läsas som en vägledning för ökad förståelse för önskad bebyggelseskala, färgskala, material samt relationen mellan bebyggelse och utemiljö.



Bebyggelsen ska präglas av en småskalig karaktär bestående av byggnader i tre till fyra våningar med sadeltak. Fasadmateriel ska huvudsakligen vara i ljus puts, röda- eller brunaktiga nyanser på tegelfasader. Taktäckning ska bestå av plåt, papp eller tegel.

Bebyggelsens placering ska vara nära gatan med välkomnande entrésituationer och aktiva bottenvåningar genom uteplatser eller bostadsfönster. Nya byggnader runt Lödde kors är tänkt att skapa ett nytt och väl inramat stadsrum runt korsningspunkten.

Det sydöstra kvarteret ska ha tegelfasader på ny bebyggelse mot gata. Bottenvåning ska utföras med entréer mot gata.



Exempel på sadeltaksvolymer mot Landskronavägen med varierande fönstersättning, takkupor och frontespiser. Förgårdsmark bör inramas av häckar och vegetation för att bidra till en grön och lummig gatukaraktär.



Mot Malmövägen kommer bebyggelsen placeras något indragen från gatan. Förgårdsmark och allmänna ytor som trottoarer ska utföras och möbleras för att möjliggöra gaturum i en mänsklig skala med hög prioritet för gående och cyklister trots den trafikintensiva miljön på bilkörfälten. Detta kan utföras genom planteringar, cykelställ samt privata uteplatser och sittmöjligheter utanför husens bottenvåningar.



Ytor mot Barsebäcksvägen norr om det sydöstra kvarteret ska utföras för att skapa en sammanhängande markyta där funktioner som parkering och miljöhus integreras i den platsbildning som kan skapas i anslutning till busshållplatsen. Bebyggelsens utformning i denna del ska genom entrés placering och utformning bidra till en välkomnande, trygg och säker miljö.



Byggnad för äldreboende i det sydöstra kvarteret ska utformas för att bidra till en välkomnande och tydlig entré till centrala Löddeköpinge. Gästis-byggnaden och byggnad mot Barsebäcksvägen ska bilda ett intressant fondmotiv och stärka intrycket av en småskalig bebyggelse vid Lödde kors.



Det norra kvarteret genomkorsas av en gång- och cykelpassage. Passagen ska utformas som en naturligt integrerad del av gatumiljön och förlängning av Pålsavägen. Den ska tydligt upplevas som en offentlig och allmänt tillgänglig yta. Passagen ska bli ett intressant och spännande rum att röra sig längs där bebyggelse i olika skala ramar in ytan. Kvarterets parkering är under mark med anslutning från Pålsavägen. Nedfarten och rampen (som går under gång- och cykelpassagen) ska utformas på ett integrerat och småskaligt sätt för att passa in i miljön. Exempelvis görs detta genom en lägre byggnad som kan kombineras med cykelparkering, miljöhus eller förråd.



Det södra kvarterets parkering sker under mark med infart från Bankvägen. Garageporten ska utföras på ett integrerat sätt i bottenvåningen. Fasad och bottenvåning mot Bankvägen ska utföras med uteplatser/sittplatser och vegetation i bottenvåning och balkonger. Byggnadens utförande ska stötta intentionen om att göra Bankvägen till en attraktiv och vacker passage mellan Malmövägen och kvarteren väster om planområdet.



Gårdsmiljöer (här med exempel från det nordöstra kvarteret) ska utföras som lummiga, gröna och bullerfria gemensamma rum för de boende. Mindre gemensamma platser för lek och vistelse ska finnas. Samtidigt ska i stort sett samtliga bostäder ha en egen uteplats som balkong eller terrass. Detta som en boendekvalitet men

också för att skapa intressanta och händelserika gårdsmiljöer som stärker känslan av gemenskap inom respektive kvarter.



I det sydöstra kvarteret föreslås med planbestämmelser att Gästis-byggnaden ska bevaras likt dagens byggnad för att bibehålla delar av den nuvarande karaktären runt korsningen. Kvarterets norra del är strategiskt för att skapa den småskaliga önskvärda miljön runt korsningen. Den relativt djupa byggrätten som ger utrymme för LSS-boende bör utformas som uppdelade volymer. Detta för att säkerställa en byggnadsvolym mot Barsebäcksvägen som har fina proportioner i husdjup och brant takvinkel. Byggnadsvolym med flackt sadeltak och "klossigt" intryck mot gata bör undvikas.

Handelshuset

Det så kallade Handelshuset i det nordöstra kvarteret är den byggnad som kanske mest karakteriseras platsen Lödde kors. Byggnaden har bedömts som svår att omvandla till bostäder i dess nuvarande utformning och föreslås ersättas med en ny byggnad. Planbestämmelse anger utformningskrav på byggnaden och nedan redogörs för de krav som gäller för uppförande av ny byggnad.

Under de senaste cirka 150 åren har byggnaden förändrats från enplanshus runt förra sekelskiftet till treplanshus under 1930-talet. Ny byggnad ska utgå från nuvarande byggnadsutformning i ambitionen att göra Lödde kors historiska utveckling fortsatt läsbar.

Byggnaden ska utformas med tydligt klassicistiska drag i sockel- och fasadupbyggnad samt regelbunden fönstersättning. Bärande karaktärsdrag från tidigare byggnad på platsen är stenarkitektur, brant sadeltak, tydliga entrépartier mot gatorna, trappavsatser, profilerade hörnor, ljust putsade fasader och mörk taktäckning.

Ny byggnad ska placeras något indragen från Ådalsvägen och Landskronavägen. Dels för att möjliggöra en säkrare och bättre passage längs huset utifrån dagens trafikförutsättningar med ny gång- och cykelbana. Dels för att skapa en mindre platsbildning framför huvudentrén samtidigt som den bevarade magasinsbyggnaden kan framträda tydligare, dels innebära bättre ljusinsläpp i denna byggnad.



Byggnad före 1930.



Byggnad efter 1930 fram till idag.



Föreslagen ny byggnad.

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

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

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Löddeköpinge 93:1	Föreslås planläggas som kvartersmark BOSTÄDER.	Berörd del av Löddeköpinge 93:1 överförs genom fastighetsreglering till Löddeköpinge 93:303.	Utmed Landskronavägen: berörd yta cirka 57 kvm. Norr mot Barsebäcksvägen: berörd yta cirka 202 kvm.
Löddeköpinge 37:3 och 37:10	Området föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Berörd del av Löddeköpinge 37:3 och 37:10 överförs till kommunal gatufastighet genom fastighetsreglering.	Berörd yta cirka 526 kvm.
Löddeköpinge 93:303	Området föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Berörd del av fastighet Löddeköpinge 93:303 överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet Löddeköpinge 93:1	Berörd yta cirka 230 m ² .

Rättigheter

En ledningsrätt går genom fastigheten Löddeköpinge 37:28. Bedömningen är att ledningsrätten inte påverkas och kan finnas kvar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

Varje fastighetsägare ansvarar för att lösa tryckstegring inom fastigheten vid byggnation som kräver ett högre vattentryck än vad befintligt vattennät kan leverera.

Utbyggnad av allmän plats

Planförslaget innebär främst en ombyggnad av allmän plats i form av gator. I detta skede har ingen kalkyl för framtida drift tagits fram.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Ledningsnätet för vatten och avlopp påverkas inte av planförslaget. Inga åtgärder kopplade till planförslaget behövs. Kontrollberäkning har gjorts i kommunens dricksvattenmodell. Resultatet av körningen visar att framtida system inte kan leverera tillräckligt distributionsstyck för normalt driftförhållande vid byggnation av fyra våningar. För att leverera dricksvatten med erforderligt tryck till brukare inom planområdet föreslås tryckökning ske lokalt. Vid byggnation motsvarande tre våningar finns tillräckligt tryck.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och kostnader

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

Kävlinge kommun

- Ansvarar för framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Ansvarar för utbyggnad, iordningsställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploatör / fastighetsägare

- Bekostar framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Ansvarar för och bekostar alla åtgärder och genomförandet inom (nuvarande) privata fastigheter.
- Ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för kvartersmark. Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet avseende både allmän plats och kvartersmark.
- Bekostar eventuell flytt av ledningar samt utbyggnad och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet.

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

En del av befintlig privatägd kvartersmark föreslås bli allmän plats. Kommunen har rätt att lösa in denna mark enligt PBL 6:13. Om denna rätt används ska ersättning betalas till fastighetsägaren. Kommunen har även en skyldighet att lösa in marken om berörd fastighetsägare begär detta.

Markreservat

Markreservat för allmännyttiga gång- och cykeltrafik ska finnas inom fastigheten Löddeköpinge 37:3. Servitut för allmän gång- och cykeltrafik ska bildas till förmån för Kävlinge kommuns fastighet.

Drift vatten och avlopp

Driftskostnaderna kommer att öka i och med utbyggnaden av rörmagasin för dagvattenhantering.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörer innan detaljplanen antas. Avtalen har inte tagits fram i detta skede.

Syftet med avtalet är att styra upp processen för genomförandet av detaljplanen. Avtalet avser behandla huvudsakligen följande frågor:

- Kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.
- Marköverlåtelse.
- Fastighetsbildningsåtgärder.
- Att intentionerna i gestaltningsprogrammet blir genomförda.

Tidplan

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

KULTURVÄRDEN

En central plats med affärs- och gästgiveriverksamhet som varit mycket viktig för Löddeköpinge såväl som för den näraliggande landsbygden under sent 1800-tal och under stora delar av 1900-talet förändras. Platsen har dock förlorat sin centrumfunktion och inga av de tidigare så

viktiga verksamheterna finns kvar. Den tidigare funktionen som handelscentrum är dock tydligt läsbar genom byggnadernas utformning och placering.

Planförslaget medför att förståelsen kring denna tidigare funktion minskar - genom rivningar och ändrad funktion. Lödde Kors är fortsatt idag en vältrafikerad vägkorsning och idag är behovet av bostäder stort. Ändrad funktion från verksamheter till bostäder bedöms kunna genomföras utan större negativa konsekvenser för kulturvärden. Det är dock viktigt att vid ändringar av befintliga byggnader och miljö ta vara på den karaktär som är viktig för förståelsen av den tidigare verksamheten.

När det kommer till rivning av byggnader så medför dessa, och då i huvudsak rivningen av handelshuset, att läsbarheten av det historiska centrumet vid korsningen här påtagligt reduceras och stora negativa konsekvenser för kulturmiljön på platsen uppstår.

PLANERINGSUNDERLAG

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

KOMMUNALA

Översiktsplan

Området redovisas i gällande översiktsplan ÖP 2040 som område L2:

Lödde kors och Landskronavägen (L2) är ett område för förtätning av blandad bebyggelse.

Lödde kors ner mot ån: Området kring det så kallade Lödde kors har utvecklats genom åren, men mer finns att göra. Gaturummet och strukturen bör utvecklas för att upplevas som mer sammanhållen. Området inkluderar Lödde Gästis, ner mot söder om Backavägen och det verksamhetsområde med möjlighet till omvandling och förtätning. En närmare studie bör göras av området som helhet för att få det att hänga samman, hur grönstrukturen och tillgängligheten till ån ska säkerställas. Översvämningsrisker intill ån bör särskilt studeras. Området bör kunna inrymma cirka 100 bostäder som helhet.

Särskild hänsyn tas till: Riksintresse högexploaterad kust
Riksintresse friluftsliv FM09 Kävlingeån från Vombjösön till Bjärred
Riksintresse kulturmiljö M44 Löddeköpinge-Stävie-Borgeby
Översvämningsrisk. Lödde å
Risk för ras och skred, Lödde å
Strandskydd
Fornlämning
Potentiellt förorenade områden
Trafikbuller

Grundkarta

Nya inmätningar har gjorts av gränspunkterna i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplanen. Inmätningarna gjordes under 2022 och 2023.

Parkeringstal

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i Kävlinge kommun tillämpas *Parkeringsstrategi och parkeringsnorm – Kävlinge kommun* framtagna 2023.

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 att sortera sitt avfall.

Undersökning

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i 6 kap. 11 § MB. Planen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan varför följande utredningar har gjorts och utgjort beslutsunderlag till olika ställningstaganden: utredning för kulturmiljövärden och trafikbuller.

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

Kulturvärden

Tyréns har på uppdrag av Kävlinge kommun utrett kulturmiljövärdena och beskriver värdena på platsen. En central plats med affärs- och gästgiververksamhet som varit mycket viktig för Löddeköpinge såväl som för den näraliggande landsbygden under sent 1800-tal och under stora delar av 1900-talet förändras. Platsen har dock förlorat sin centrumfunktion och inga av de tidigare så viktiga verksamheterna finns kvar. Den tidigare funktionen som handelscentrum är dock tydligt läsbar genom byggnadernas utformning och placering. Planförslaget medför att förståelsen kring denna tidigare funktion minskar - genom rivningar och ändrad funktion. Lödde Kors är fortsatt idag en vältrafikerad vägkorsning och idag är behovet av bostäder stort. Ändrad funktion från verksamheter till bostäder bedöms kunna genomföras utan större negativa konsekvenser för kulturvärden. Det är dock viktigt att vid ändringar av befintliga byggnader och miljö ta tillvara på den karaktär som är viktig för förståelsen av den tidigare verksamheten. När det kommer till rivning av byggnader så medför dessa, och då i huvudsak rivningen av handelshuset, att läsbarheten av det historiska centrumet vid korsningen här påtagligt reduceras och stora negativa konsekvenser för kulturmiljön på platsen uppstår. Bedömningen har gjort att det finns ett behov att ändra användningen i befintlig bebyggelse

och i vissa fall riva byggnader för att möjliggöra en omvandling av platsen. Kulturmiljövärden tas om hand i planförslaget i form av varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Ramboll har tagit fram en bullerberäkning för planområdet. Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid samtliga fasader som är vända direkt ut mot gatan. Lägenheter bakom dessa fasader bör därmed utformas med tillgång till en tystare sida, där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dBA och maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA under natten. Vid fasader med ekvivalenta ljudnivå upp till 65 dBA kan små enkelsidiga lägenheter, mindre än 35 kvm, placeras. 65 dBA överskrids dock vid större delen av fasaderna mot Landskronavägen och Malmövägen. Det bullerutsatta läget begränsar placering och utformning av bebyggelse, men möjliga lösningar för att klara riktvärden finns.

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

Beskrivning av riksintressen som ligger inom aktuellt planområde samt vilken påverkan planförslaget har på dem:

Högexploaterad kust

Förutsättningar: Hela den skånska kusten ingår i ett större geografiskt område som är utpekad av riksdagen som riksintresse enligt 4 kapitlet 4 § MB. Syftet är att skydda större områden som i ett nationellt perspektiv bedömts vara särskilt viktiga på grund av de natur- och kulturvärden som finns i områdena och därmed deras förutsättningar för turism och friluftsliv, främst det rörliga friluftslivet.

Konsekvenser: Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust. Kommunen anger i gällande översiktsplanen, ÖP2040 att utbyggnad kan ske om den utgör utveckling av befintliga tätorter.

Kulturmiljövård

Planområdet ingår inte i detta riksintresse men ligger i anslutning till det.

Förutsättningar: Området utgörs av dalgångsbygd kring Lödde å och omgivande betes- och odlingslandskap med lång bosättnings- och brukningskontinuitet och omfattande fornlämningsmiljöer samt betydelsefulla tätt liggande kyrkbyar med kyrkor av medeltida ursprung. Fornlämningsmiljöerna har stort pedagogiskt och forskningshistoriskt intresse. Det vidsträckta slottslandskapet runt Borgeby medeltida slott ingår också i området. Uttryck för

riksintresset är stenåldersboplatser, stora järnåldersgravfält, bronsåldershögar och en gånggrift längs med ådalen. Kyrkbyarna Stävie, Löddeköpinge och Hög med kyrkor som omgestaltats eller nybyggts under 1800-talet och med intilliggande gårds- och bymiljöer samt kvarnmiljö med holländaremölla vid Löddeköpinge är tillsammans med betade strandängar utmed Lödde å också uttryck för riksintresset.

Konsekvenser: Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset. Detaljplanen medger en ökad byggrätt inom ett redan bebyggt område som inte påverkar landskapsbilden eller siktlinjer som skulle kunna påverka riksintresset även utanför riksintressets område.

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. De miljö kvalitetsnormer som gäller för Kävlinge kommun är luft och vatten.

Luft

MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, 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 miljö kvalitetsnormen.

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

Vatten

En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. MKN för Kävlingeån, Havet-Bråån (enligt VISS):

- Ekologisk status är otillfredställande gällande näringsämnen. Även hydrologisk regim i vattendrag samt morfologiskt tillstånd i vattendraget har en dålig status,
- Kemisk status uppnår ej god. Av de prioriterade ämnena uppnår bromerade difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar ej god status.

God ekologisk status ska uppnås år 2023. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås med bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar som ingår under mindre stränga krav. Statusen för MKN får inte försämrats efter exploatering

VISS EU_CD: SE618685-133000-Vattendrag (Kävlingeån), Otillfredsstillande ekologisk status, Uppnår ej god kemisk status (dock god om Hg och PBDE borträknas). SV Skånes kalkstenar. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till 2027. Alnarpsströmmen - Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till 2027

Konsekvenser: Då markanvändningen inte ändras markant bedöms planförslagets genomförande inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖ

Dagvatten

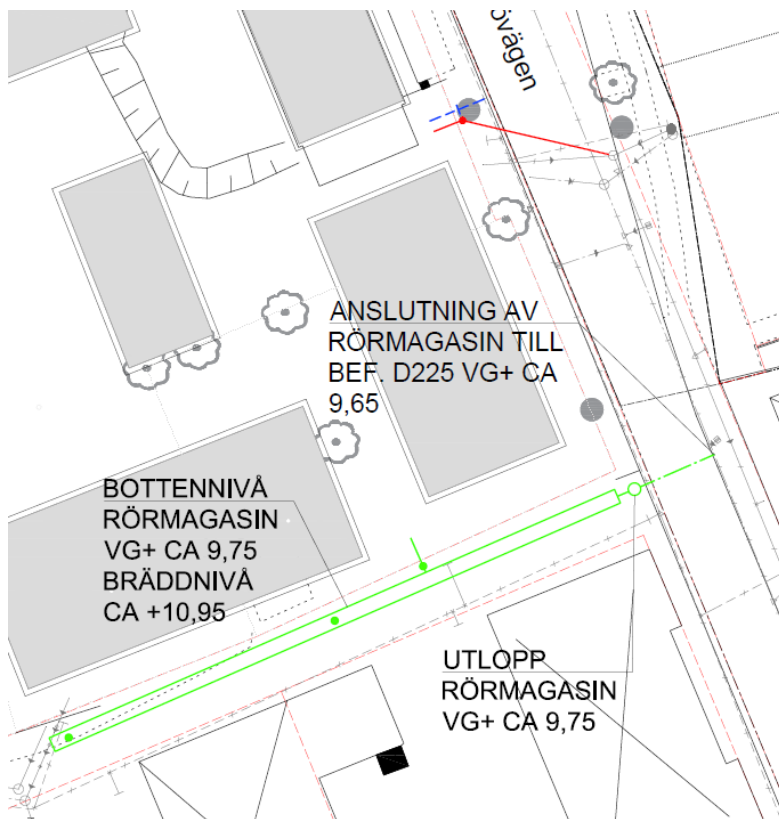
Dagvatten är tillfälligt förekommande avrinnande vatten på markytan eller på en konstruktion.

Terrvia (2023-01-10) har på uppdrag av Kävlinge kommun tagit fram en VA- och dagvattenutredning för planområdet. Uppdraget har varit att utreda om befintligt VA-ledningsnät kan nyttjas i framtiden med hänsyn till den detaljplanen som arbetas fram avseende till- och ombyggnad inom planområdet.

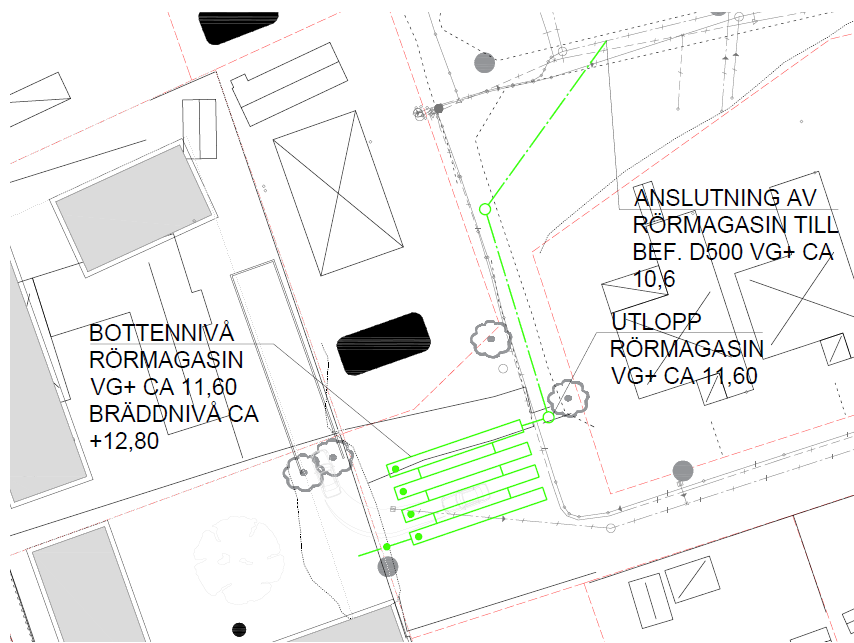
Då befintligt kommunalt dagvattensystem är dimensionerat för att hantera ett 2-årsregn ska fördröjning för ett 20-årsregn med ett utsläpp av det befintliga 2-årsregnet från vardera område utföras, vilket motsvarar ca 21 l/s. Denna skillnad i dagvattenflöde resulterar i en volym på ca 52 m³ för respektive område som ska hanteras.

För att möjliggöra fördröjning av 104 m³ inom allmän platsmark föreslås underjordiska magasin i form av rörmagasin för att uppnå de volymer som är beräknade. Magasinen ska utformas med avseende på närhet till byggnader samt att goda spolmöjligheter ska finnas. Vid större regn än ett 20-årsregn kommer magasinerna att brädda.

Föreslagna anslutningspunkter för dagvatten samt placeringar av fördröjningsmagasin presenteras i kommande bilder.



Föreslaget rörmagasin i söder på Bankvägen (grön markering)



Föreslaget rörmagasin i norr på Pålsavägen (grön markering).

Avvattning av tomterna sker via ledningssystem till fördröjningsmagasinen. Anslutning av det norra magasinet sker i gång- och cykelvägen norr om Pålsavägen till befintlig dagvattenledning. Anslutning av det södra magasinet sker till befintlig dagvattenledning i Malmövägen.

För att utnyttja magasinens fulla volym och uppnå flödeskravet från området ska utloppsledningen från magasinen förses med en flödesregulator som stryper utflödet till 21 l/s från vardera område.

Dagvatten från samtliga byggnader och mark inom området ansluts till fördröjningsmagasinen. För att säkerställa att anslutning är möjligt till magasinen samt att inte dagvatten leds tillbaka till husgrundsdräneringen vid fyllt magasin bör all dränering pumpas till dagvattensystemet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Under planarbetet har preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet tagits fram (Ramboll 2022-08-31). De preliminära beräkningarna har sedan legat till grund för utformningen av förslaget för att uppnå en god ljudmiljö inom området. I den bullerutredning som tagits fram redovisas följande enligt nedan.

Beräkningarna av trafikbuller har genomförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik³ i programmet SoundPLAN version 8.2. I beräkningsprogrammet har en 3D-modell byggts upp som bland annat inkluderar terräng, markytor, befintliga och planerade byggnader, vägar och befintliga bullerskydd.

Beräkningarna visar ljudspridningen för en situation med svag medvind (<2 m/s) från vägen till beräkningspunkten och motsvarar samma situation som om buller skulle mätas under neutrala väderförhållanden. Beräkningsmodellen utgår från konstant flödande trafik utan inbromsande eller accelererande trafik. Beräkningsmodellen har en noggrannhet på ca 3 dB

på över 50 meters avstånd och 5 dB på över 200 meters avstånd från källan i ett medvindsförhållande.

I beräkningspunkterna på fasad visas ljudnivåerna som frifältsvärde det vill säga ljudnivån utan inverkan av ljudreflex i den egna byggnadsfasaden men med inverkan av reflexer i närliggande byggnader. Om ljudnivån mäts 2 m framför fasaden kommer ljudnivån att vara ca 3 dB högre på grund av reflekterande ljud i fasaden (och visar då ljudnivån som ej frifältsvärde). Ljudutbredningskartor redovisas inklusive ljudreflexen i byggnadsfasader, och ger därför på motsvarande vis en högre ljudnivå intill fasader än en beräkning i fritt fält.

Trafikuppgifter för dagens situation har hämtats från trafikmätningar på Landskronavägen, Malmövägen, Barsebäcksvägen och Ådalsvägen, genomförda under 2021–2022 på uppdrag av Kävlinge kommun. Dagens trafikflöden har sedan räknats upp med Trafikverkets regionala trafikuppräkningsstal för 2017–2040. för att motsvara en prognos för år 2040. Uppräkningstalen innebär en ökning av trafiken år 2040 med nära 30 % jämfört med idag och ska ta höjd för en trafikökning på grund av en bebyggelseutveckling i Kävlinge kommun.

Idag är skyltad hastighet 40 km/h på samtliga vägar intill planområdet. Dagens skyltade hastighet antas gälla även år 2040.

Korsningen trafikeras idag av ca 8 500 fordon per dygn i nord-sydlig riktning (Landskronavägen, Malmövägen) och ca 4 500 fordon per dygn i öst-västlig riktning (Barsebäcksvägen, Ådalsvägen).

Till år 2040 bedöms trafikmängden öka till nära 11 000 fordon per dygn i nord-sydlig riktning respektive ca 6 000 fordon per dygn i öst-västlig riktning.

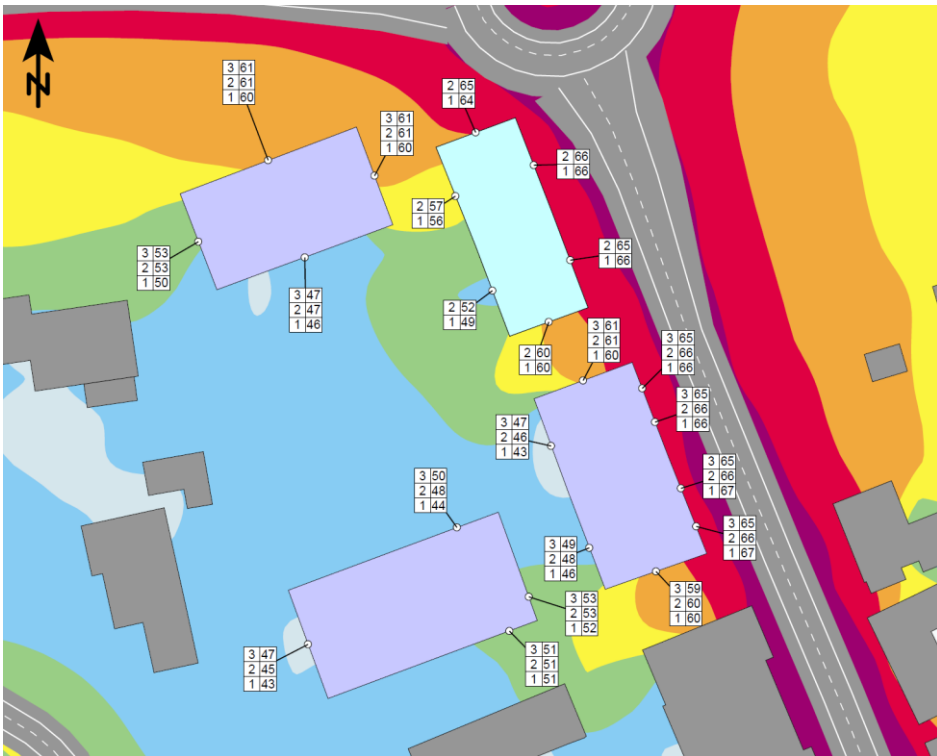
Resultat

Med dagens trafiksituation beräknas ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Landskronavägen och Malmövägen till ca 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid fasader mot Barsebäcksvägen och Ådalsvägen beräknas ljudnivån något lägre, mellan 60–65 dBA ekvivalent ljudnivå. Med prognostiserad trafikökning till år 2040 beräknas ekvivalenta ljudnivåer öka med drygt 1 dBA jämfört med idag och vid stora delar av fasaderna mot Landskronavägen och Malmövägen beräknas då ljudnivåerna att överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

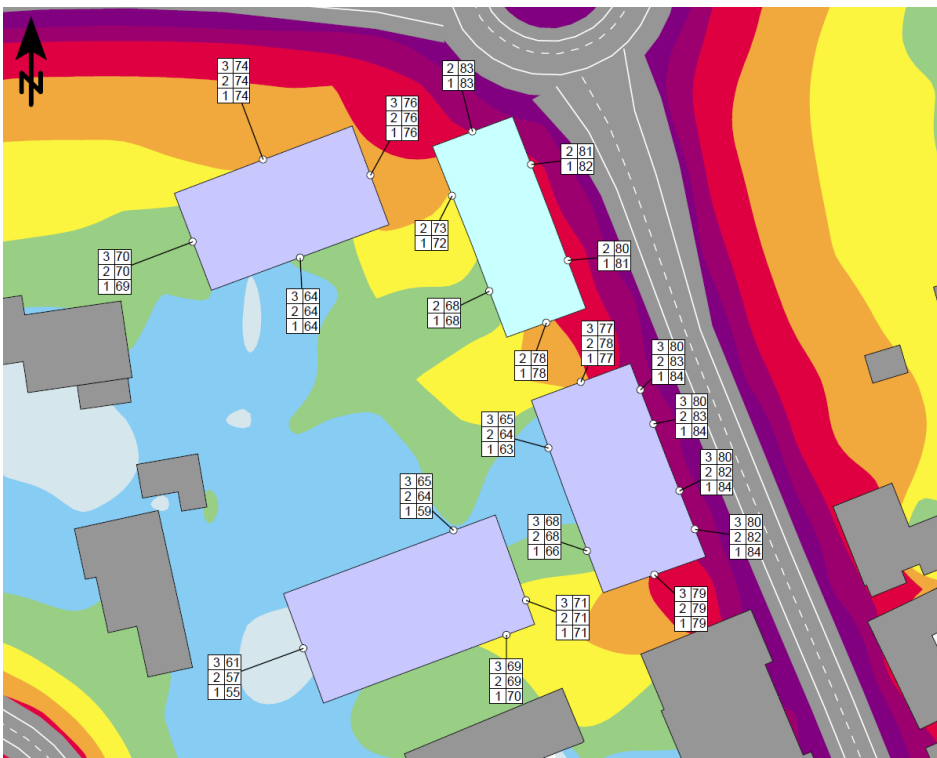
Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid samtliga fasader som är vända direkt ut mot gatan. Lägenheter bakom dessa fasader bör därmed utformas med tillgång till en tystare sida, där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dBA och maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA under natten. Vid fasader med ekvivalenta ljudnivå upp till 65 dBA kan små enkelsidiga lägenheter, mindre än 35 kvm, placeras. 65 dBA överskrids dock vid större delen av fasaderna mot Landskronavägen och Malmövägen. I det utvärdera bebyggelseförslaget finns fem lägenheter per plan (baserat på planlösningar för entréplan) som inte uppfyller kraven i trafikbullerförordningen.

På innergårdarna finns möjlighet att placera uteplatser på delar där riktvärden för uteplats inte överskrids. Utan bullerdämpande åtgärder mellan huskropparna kommer dock delar av innergårdarna att få ljudnivåer över riktvärden, på grund av ljud som läcker in mellan husen.

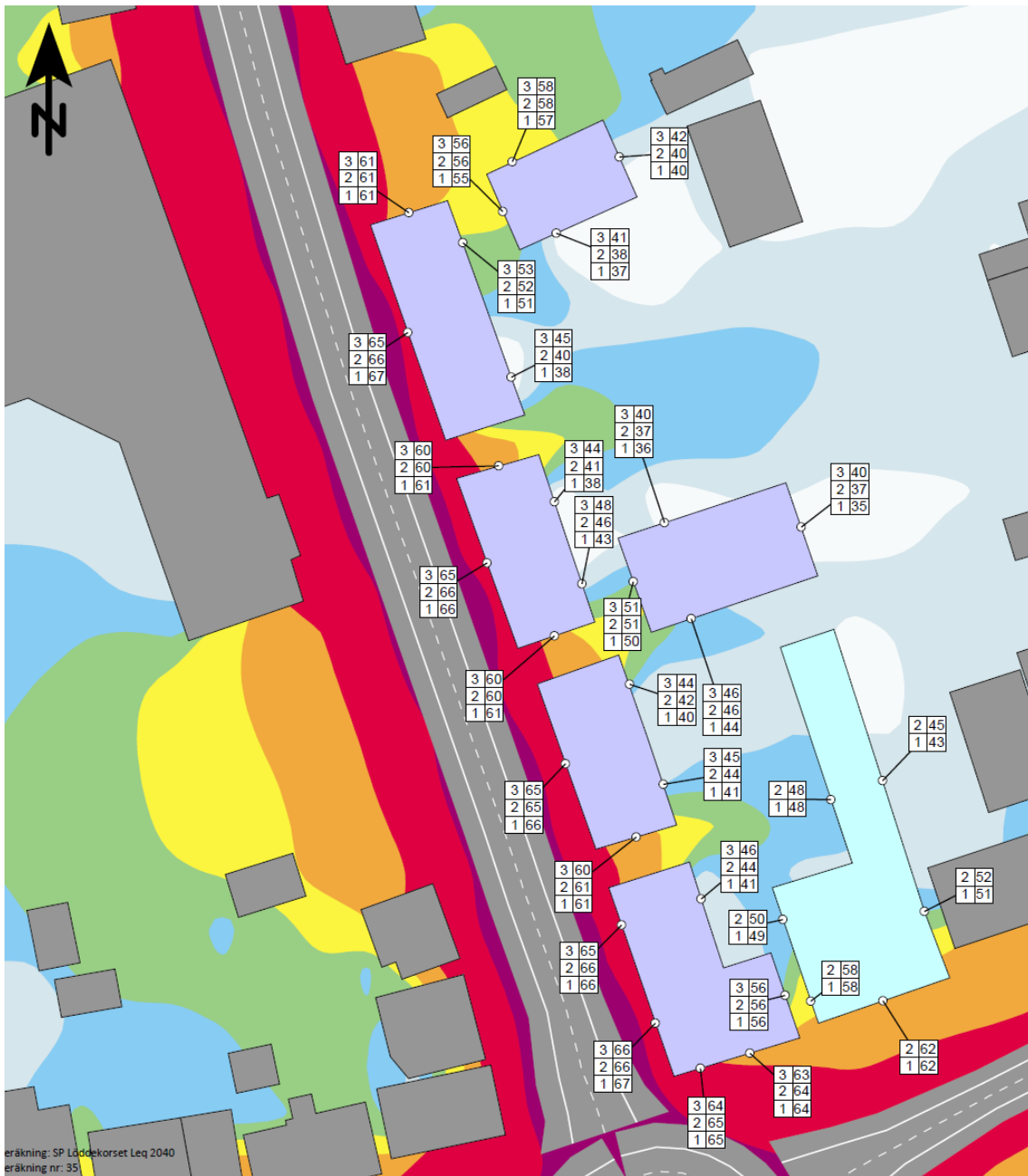
För den sydöstra delen av planområdet har i detta skede endast beräkningar tagits fram som visar avståndet från vägen där bullernivåerna klaras. Beräkningar i fasad uppdelade på våningsplan finns inte framtagna till samrådet. Placeringen av byggnaden utmed Malmövägen har anpassats för att klara riktvärdet.



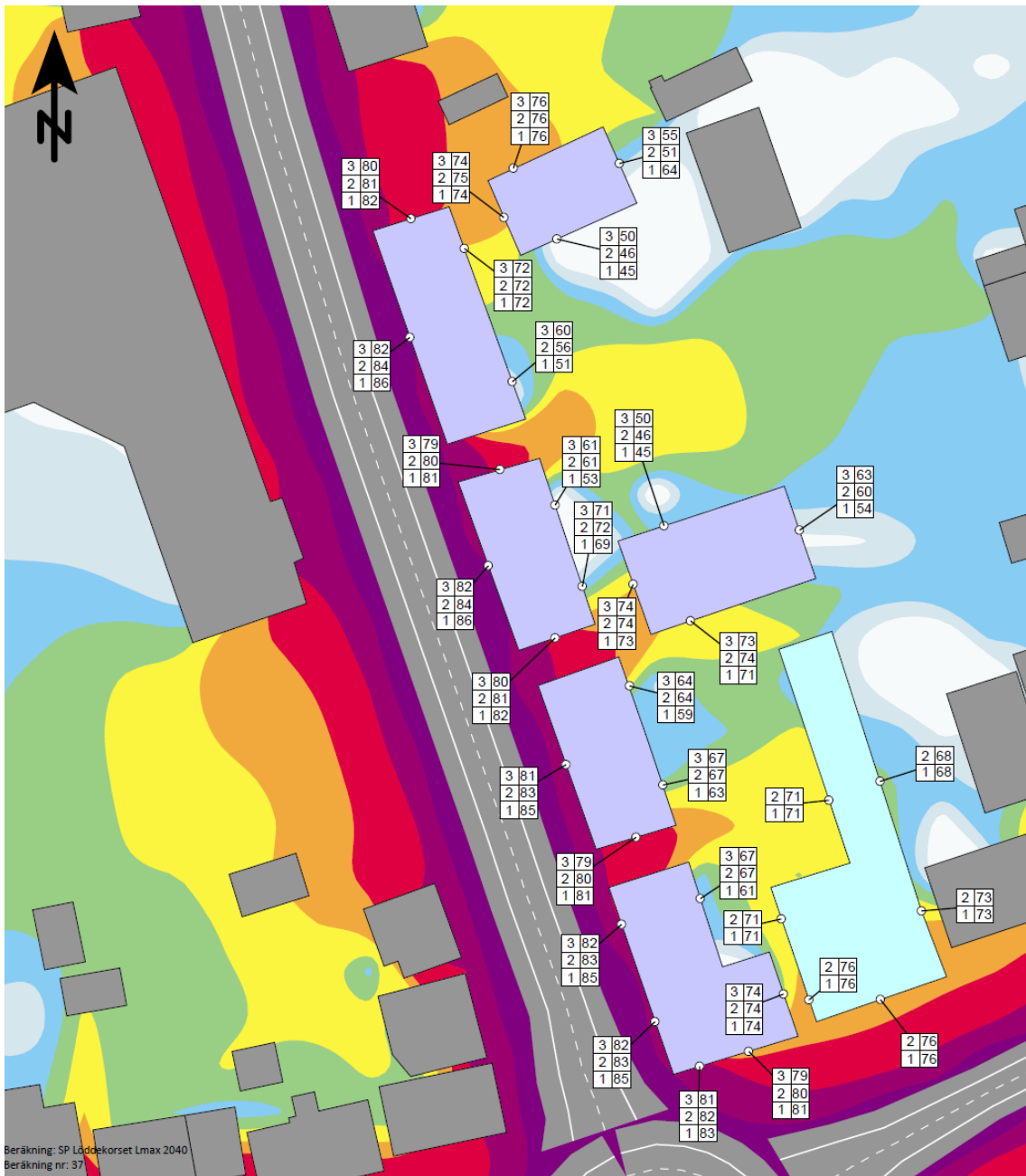
Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Beräkningsår 2040.



Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark. Beräkningsår 2040.



Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Beräkningsår 2040.



Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark. Beräkningsår 2040.

Förorenad mark

Resultat från markmiljöundersökning redovisas senare under processen.

Värme

Tyréns har tagit fram en kommunövergripande värmekartering för Kävlinge kommun. Beräkningarna av strålningstemperaturen har genomförts med modellen SOLWEIG som är en modell för uppskattning av rumsliga variationer av tredimensionella strålningsflöden, strålningstemperatur och skuggmönster i komplexa urbana miljöer.

Östra delarna av Löddeköpinge saknar större sammanhängande svala områden.

Konsekvenser av brist på svalka kan påverka verksamheter som detaljplanen medger. Framtida värmeböljor påverkar den äldre befolkningen och utformningen av miljön är viktig att tänka på för att undvika att skapa problem med värme.

Speciellt öppna platser och fasader utan skuggning som vetter mot söder upplever stor värmelast. Tät och hög vegetation, samt större fasader som vetter mot nord ger effektiv skuggning och det är på dessa platser de lägsta strålningstemperaturerna beräknas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berggrunden utgörs av kalkberg. Med ledning av uppgifter i SGU:s brunnsarkiv för omgivande brunnar bedöms djupet till berg uppgå till ca 70 - 80 meter.

Löddeköpinge 37:1 (borrhål 1–5)

Jordlagren utgörs överst av fyllning med en tjocklek varierande mellan 0,6 och 1,4 meter. Fyllningen utgörs varierande av överbyggnadsmaterial (asfalt, bärlagergrus, sand), matjord och matjordshaltig sand med inslag av tegel och kol.

Fyllningen underlagras av naturlig sand med enstaka skikt med lerig sand till mer än undersökt djup, =5,0 meter. Sanden är i övre delen ställvis matjordshaltig.

Sanden tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 (icke tjälfarlig jord) enligt klassificering i anläggnings AMA.

Löddeköpinge 93:303 (borrhål 6–8)

Jordlagren utgörs överst av fyllning och matjordshaltig sand med 0,4 - 0,5 m tjocklek.

Detta underlagras av naturlig sand (mellansand och finsand) till djup mellan 3,5 och 4,3 m djup följt av lermorän till mer än undersökt djup, =5,0 meter.

Lermoränen kan förväntas sträcka sig till stort djup.

Grundläggning

Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att byggnaden på Löddeköpinge 37:1 kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel eller kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad sand och/eller ny kontrollerad fyllning.

Golv kan utformas som betonggolv på mark.

Fyllningen och den matjordshaltiga sanden ska utskiftas under byggnaden.

Vid eventuell källare kan denna dräneras på till fullt djup i det fall dräneringsnivån som djupast ligger på nivån preliminärt +11,00. Vid dränering på större djup bedöms att det föreligger risk för omgivningpåverkan. I så fall måste källaren utformas som en vattentät konstruktion.

När byggnadens utformning har bestämts ska geotekniker ges möjlighet att lämna kompletterande geotekniska synpunkter/rekommendationer.

Grundvattennivåer

I borrhålen på Löddeköpinge 37:1 inmättes vattenytor på 3,3–3,6 m djup under markytan motsvarande nivåer +10,3 och +10,4.

I de installerade grundvattenståndsrören på Löddeköpinge 93:303 inmättes vattenytor på 2,60–3,02 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan +9,10 och +9,24.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Skyfall

Genomförd övergripande skyfallskartläggning visar på lågpunkter inom planområdet. Planförslaget ska inte påverka skyfallets rinnvägar och inga innestängda områden skapas.

KULTURMILJÖ

Samtliga fastigheter ingår i ett område definierat som särskilt värdefull kulturmiljö i Skånes Kulturmiljöprogram. Området beskrivs på följande sätt:

Kyrkbyarna Löddeköpinge och Hög är representativa för två olika typer av 1800-talets skiftade byar. Båda har kyrkor av medeltida ursprung som kraftigt omgestaltats under 1800-talet. Löddeköpinge har på grund av sitt centrala läge vid forna landsvägen Malmö-Helsingborg under 1800-talet utvecklats till centralort för den kringliggande jordbruksbygden. De flesta gårdarna utflyttades vid skiftet på 1830-talet och på deras tomter uppfördes bostadshus och byggnader knutna till diverse verksamheter. Kraftiga förändringar och rivningar har medfört att byggnadernas genuina karaktär gått förlorad. Den väl bevarade holländarekvarnen, uppförd 1849, hör ihop med den omfattande spannmålsodlingen under 1800-talet.

I Kävlings kommunskulturmiljöprogram från 2012 finns ett avsnitt om Löddeköpinge gamla centrum som bland annat omfattar korset, bebyggelsen utmed Malmövägen norr om Lödde å, och utmed Barsebäcksvägen. Där anges följande:

Kulturhistoriska värden Löddeköpinge gamla centrum

Bebyggelsen närmast korset och en bit längs med Barsebäcksvägen och den före detta handelsplatsen norr om Lödde å, innehar stora kulturhistoriska värden. Den utgör tillsammans med vägsträckningarna en välbevarad struktur som är en viktig del av Löddeköpings historia som handelsort.

De aktuella fastigheterna beskrivs även delvis i följande stycke:

Ytterligare en bit upp längs gatan, vid korset, ligger gästgiveriet på sin ursprungliga plats. Den äldsta delen av gästgiveriets gård är från 1700-talet. Idag är byggnaden vitputsad med synligt korsvirke.

I hörnet Ådalsvägen/Landskronavägen ligger ett putsat tvåvåningshus i tjugotalsskandinavisk rusticerande gavlar, kolonn i hörnentrén och gavlar utan taksprång. Huset var tidigare i en

våning men byggdes om till nuvarande storlek och utförande 1930. Både före och efter ombyggnaden fungerade huset som affär. Bredvid finns en byggnad i rött tegel med två våningar som är uppförd 1912 som magasinsbyggnad.



Före detta handelshuset i hörnet Landskronavägen/Ådalsvägen (bild Tyréns)



Magasinet utmed Ådalsvägen (bild Tyréns)

Fornlämningar

Planområdet ingår i ett stort fornlämningsområde som inkluderar stora delar av östra Löddeköpinge.

Undersökningar har gjorts i samband med tidigare byggnation och grävarbeten. Inom fastigheten Löddeköpinge 7:28 och 93:303 har tidigare gjorts arkeologiska förundersökningar.

Under arbetet med den här detaljplanen har inga ytterligare undersökningar genomförts. Genomförandet av den här detaljplanen antas inte påverka aktuella fornlämningsområden.

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.

En arkeologisk förundersökning har utförts på fastigheten Löddeköpinge 37:28, som är belägen inom fornlämning RAÅ 69 i tätorten Löddeköpinge i västra Skåne, strax norr om Lödde å (fi g. 1). Fornlämningen är registrerad som bytomt och gränsbestämd utifrån 1786 års karta över Löddeköpinge.

Föreslagen placering av nya byggnader påverkar inte fornlämningarna.

Byggnadsminnen

Inga utpekade byggnadsminnen finns inom planområdet.

FYSISK MILJÖ

Stadsbild

Lödde kors utgjorde en regional nod i vägnätet där två betydelsefulla landsvägar korsades, och kom således att bli en naturlig mötesplats för handel och kommunikation. Med anledning av detta var bebyggelsen under lång tid koncentrerad till vägarna närmast korset. Vägarna som möts i Lödde kors heter idag Malmövägen i söder, Barsebäcksvägen i väst, Landskronavägen i norr och Ådalsvägen i öst.

Bebyggelsen utmed vägarna består till stor del av bostadshus i form av gatuhus och Skånelängor. Från 1800-talets handelssamhälle finns handelshus, bankhus, mejeribyggning, gästgiveri och magasinsbyggnad kvar. Generellt är det en relativt småskalig bebyggelse i 1-3 våningar, något indragen från gatan, där merparten har putsade fasader eller tegelfasader och sadeltak.

Östra delen av gamla centrum, som avgränsas av Ådalsvägen i norr och Malmövägen i väst, har en bebyggelse av blandad ålder. Här utgör kyrkan, kvarnen med tillhörande bostäder, en gård söder om kvarnen, och gatuhuset utmed Malmövägen, den äldsta bebyggelsen. Senare tillkom i de södra delarna en spridd bebyggelse under 1940-talet. Därefter uppfördes 60-talshus längs Pråmvägen.

På 1890-talet byggdes bron över Lödde å. Norr om bron, på västra sidan om Malmövägen, uppfördes 1860 handelshuset. Detta är en stor putsad byggnad som uppenbarligen varit påkostad; rester av en rik dekor i form av voluter, pilastrar och kapital i nyrenässansstil finns kvar på de idag relativt slitna fasaderna. Intill handelshuset låg Löddeköpinge mejeri. Något längre norr ut längs Malmövägen ligger det före detta bankhuset från 1884. Detta är uppfört i rött tegel och med en detaljering som är tidstypisk och karaktäristisk för den regionala tegelarkitekturen från den perioden. Idag fungerar huset som restaurang. Närmast korset, på västra sidan, ligger gästgiveriet på sin ursprungliga plats. Byggnaden är en korsvirkeslänga med vitputsade fält som har utgjort en del av en större (tre- eller fyrlängad) gård. Gästgiverigårdens äldsta del ska ha varit från 1700-talet.

I norra hörnet Ådalsvägen/Landskronavägen ligger ett putsat före detta handelshus med klassicerande detaljer såsom hörnkedjor, profilerade takfotslistor och gavlar utan taksprång.

Byggnaden är karaktäristisk för tjugotalsklassicism. Intill denna ligger en magasinsbyggnad, uppförd 1912 i rött tegel. Denna är liksom före detta bankhuset karaktäristisk för sin tids regionala tegelarkitektur. Söder om Ådalsvägen ligger en modern vit byggnad i fyra våningar, uppförd efter 2010. Här inryms ålderdomshemmet Möllebacken. På stenläggningen framför byggnaden, intill vägen, finns en sten med en plakett till minne av den tidigare byastenen.

Utmed Barsebäcksvägen finns en tätt liggande, äldre bebyggelse i form av gatuhus och Skånelängor från mitten av 1800-talet. På Barsebäcksvägen 20 finns ett hus från 1840, som under nästan hela husets kontinuitet fungerat som bageri. Så är fallet än idag. På södra sidan av Barsebäcksvägen och utmed Vikhögsvägen finns rader med egnahemshus. Gemensamt för dessa är att de är uppförda i tegel, har en kubisk byggnadskropp och ett högre tak.

Inom fastigheten Löddeköpinge 37:28 finns en omsorgsboende i tre våningar med vit putsad fasad. Byggnaden ligger indraget från gatan och skapar ett tomrum utmed gatan, en utbyggnad utmed gatan hade skapat en mer stadslik gestaltning av gaturummet.



Befintlig byggnad, Möllebacken omsorgsboende.

Tillgänglighet

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

Dagsljus och skugga

Planförslaget innebär en förtätning av befintlig miljö. Påverkan på ljus och skugga på befintlig bebyggelse kan förekomma men ska inte vara en betydande olägenhet.

NATUR

Inom planområdet finns idag en del uppväxta träd, i söder finns björkar och i norr ett antal större tallar. Vid genomförande av planen är det önskvärt att behålla så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt och att komplettera med vegetation vid byggnation.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering har inte genomförts inom planområdet. Inga kända naturvärden finns på platsen.

Grönområde

Planförslaget påverkar inte något grönområde.

Naturreservat

Planområdet omfattas inte av några naturreservat.

Vattenområde

Arbeten i vatten är vattenverksamhet och regleras av miljöbalken. För all vattenverksamhet gäller generell tillstånds- eller anmälningsplikt. Anmälan ska ske till Länsstyrelsen innan verksamheterna påbörjas.

Landskapsbild

Planområdet ligger omslutet av bebyggelse och planförslagets möjlighet till förtätning har ingen påverkan på hur platsen uppfattas i landskapaskalan.

Detaljplanen innebär att tillåten högsta höjd på byggnader ökar vilket kan påverka det visuella intrycket av Lödde kors.

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 dricksvatten på Pålsavägen och Malmövägen. Tryckstegring behövs för byggnation över tre våningar, se mer under rubriken Tekniska frågor.

Värme, el och energi

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna försörjas med befintlig infrastruktur gällande värme, el och energi.

Tele och internet

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

Avfall

Sysav sköter sophantering och återvinningen i Kävlinge kommun. Miljöhus planeras inom de olika kvarteren inom planområdet. För avfallshantering i det sydvästra kvarteret planeras för genomfartstrafik på Bankvägen. För kvarteret i sydöst angörs nytt miljöhus från Malmövägen med vändzon. I norr används vändzonen på Pålsavägen för avfallhämtning.

SAMHÄLLSSERVICE

Planområdet ligger centralt i Löddeköpinge med tillgång till skola, förskola, kollektivtrafik, vårdcentral, handel med mera.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs gatorna inom planområdet. Cykelkoppling finns till övriga Löddeköpinge och Kävlinge kommun.

Planförslaget innebär ingen förändring i vägnätet.

Kollektivtrafik

Det finns god tillgång till kollektivtrafik inom och i närheten av planområdet. Bussar till Kävlinge, Lund, Malmö med mera avgår från hållplatser i närheten av planområdet.

Biltrafik och gatunät

Infart till det norra kvarteret planeras från Ådalsvägen via Pålsavägen. Det sydvästra kvarteret angörs från Malmövägen via Bankvägen. Det sydöstra kvarteret angörs till befintlig infart från Ådalsvägen och via Malmövägen för lastzon. Utfartsförbud planeras utmed övriga vägar.

Tidigare utredningar har visat på en framtida kapacitetsbrist i Lödde kors, möjligheten att utöka cirkulationsplatsen med ytterligare körfält i valda riktningar utreds.

Trafikalstringen från planområdet beräknas till 157 fordon per dygn ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik), ungefär 16–25 fordon i mattimme. Det är en liten trafikökning i jämförelse med den beräknade trafikökningen i lödde kors.

I det norra kvarteret planeras ett underjordiskt garage med infart på Pålsavägen, trafiken kommer därför att köra in från Ådalsvägen in på Pålsavägen. Trafiken på Pålsavägen kommer att öka men endast i en begränsad mängd.

Trafikmätningar har genomförts på Ådalsvägen 2020 och på Landskronavägen och Malmövägen under 2022. På Ådalsvägen registrerades totalt 32 444 fordon på en vecka, vilket ger ett dygnsmedel på 4634 fordon. På Malmövägen uppmättes dygnstrafiken till 8578 fordon. På Landskronavägen uppmättes dygnstrafiken till 8334 fordon.

Parkering

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i Kävlinge kommun tillämpas riktlinjer i Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Kävlinge 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
- Mycket goda förutsättningar för resor som inte genererar bilparkering
- Max ca 600 m gångavstånd till regional kollektivtrafiknod eller tågstation

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.

Ingen specifik parkeringsutredning har tagits fram för planområdet. Parkering avses delvis lösas i underjordiska garage. Markparkering för rörelsehindrade ska finnas enligt gällande regelverk. Parkering för omsorgsboendet föreslås även fortsättningsvis till fastigheten Löddeköpinge 37:28 norra del.

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>
A	4	+10 %	7	+10 %
CYKELPARKERING				
	<i>Boende</i>	<i>Besökare</i>	<i>Boende</i>	<i>Besökare</i>
A-D	24	+20 %	21	+20 %

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Emelie Alsén.

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Anders Nilsson (konsult, Tengbom).

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed.

Naturvårdsstrateg: Patrik Lund.

Bygglovshandläggare: Anders Bondeson.

Trafikplanerare: Alf Lundberg.

VA-ingenjör: Madeleine Hjertstrand Persson