

Kävlinge kommun
Strategiska enheten
244 80 Kävlinge

2023-01-25

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Linden 5 i Furulund

Samrådet

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 27 juni – 26 augusti 2022 enligt planutskottets beslut den 10 juni 2022. Förslaget har hållits tillgängligt i kommunhuset, kommunens hemsida samt Kävlinge bibliotek.

Samrådsmöte

Ett allmänt samrådsmöte för intresserade hölls den 7 juli 2022. Mötet hölls på plats i Furulund utanför före detta Coop med tjänstepersoner och politiker på plats.

Inkomna yttranden

Under samrådstiden har 18 yttranden inkommit. Dessa redovisas och kommenteras av kommunen nedan.

Yttranden som inte haft något att erinra:

- Sydvatten, 2022-06-28
- Lantmäteriet, 2022-08-04
- TeliaSonera Skanova Access AB, 2022-06-28

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2022-09-02

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på skrivningen i 4 kap. 33a § PBL, eftersom den planerade bostadsbebyggelsen är bullerutsatt. Planbeskrivningen ska, om bostadsbebyggelsen är

2 (8)

bullerutsatt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande redovisning av bullervärden enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med bullervärden från bullerutredningen.

Trafikverket, 2022-08-19

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

Järnväg

Lommabanans spårområde ligger vid planområdets sydöstra gräns. Lommabanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Under förutsättning att kommunen säkerställer att trafikbuller från järnvägen blir korrekt hanterat bedömer Trafikverket att det i detta specifika ärende kan vara acceptabelt att något närmare spårmitt enligt aktuell plankarta.

Buller

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

Enligt planbeskrivningen är det en förutsättning att bebyggelsen är sammanbyggd för att gällande krav för bullerskyddad sida ska kunna uppnås. Det finns dock ingen planbestämmelse som reglerar att byggnadskropparna ska vara sammanbyggda. Trafikverket anser därför att planbestämmelserna/plankartan ska kompletteras så att det tydligt framgår att byggnadskropparna måste vara sammanbyggda. I bullerutredningen framgår det tydligt att riktvärdet för maximala ljudnivåer inte kommer klaras utan att innergården skyddas med t.ex en bullerskärm. En annan viktig aspekt, och som inte tycks specificeras i bullerutredningen, är hur högt bullerskyddet behöver vara för att de i bullerutredningen beräknade värdena ska kunna innehållas. Detta måste specificeras i utredningen och även föras in i planbestämmelserna för aktuell detaljplan.

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

Kommentar: Plankartan innehåller en planbestämmelse som gäller för hela planområdet som reglerar det slutna byggnadssättet. Planhandlingarna har kompletterats för att förtydliga bullerkraven.

Risk

Kommunen har låtit utföra en riskutredning vilket Trafikverket ser positivt på. Trafikverket noterar att planförslaget tycks följa de rekommendationer som beskrivs i utredningen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Region Skåne, 2022-07-27

Region Skåne har mottagit ovanstående samrådshandling för synpunkter.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ett nytt bostadshus i de centrala delarna av Furulund och ge förutsättningar att stärka centrum i det kollektivtrafiknära läget. Syftet med planförslaget är också att en livsmedelsbutik etableras i byggnadens bottenvåning, och därmed ge Furulundsborna möjligheten till service som idag saknas i orten.

Region Skånes synpunkter

Region Skåne ser positivt på planförslagets intentioner att utifrån befintliga strukturer utveckla bebyggelsen i kollektivtrafiknära läge. Det går väl i linje med *Regionplan för Skåne 2022-2040* som lyfter vikten av att planera bebyggelseutvecklingen utifrån befintliga strukturer, i strategiska lägen och genom förtätning. Det går även i linje med regionplanens planeringsprincip 1.1 iii, som uppmanar till utvecklingen av kollektivtrafiknoder till attraktiva mötesplatser med service.

I planförslaget föreslås en flytt av busshållplats på Kungsgatan. Region Skåne önskar att Kävlinge kommun för en dialog med Skånetrafiken kring justering av hållplatsläget.

Kommentar: Kommunen har pratat med Skånetrafiken om flytt av busshållplatsen.

Räddningstjänsten Syd, 2022-07-14

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har tagit del av riskutredning avseende skyddsavstånd till transportled för farligt gods, upprättad av Briab AB daterad 2021-09-30. Räddningstjänsten noterar att det i avsnitt 1.6 framgår att riskutredningen är upprättad i ett tidigt skede och att Briab rekommenderar att handlingen revideras när det finns en plankarta framtagen. Även i avsnitt 6.2 framgår att rekommendationerna i riskutredningen inte kan bli mer specifika utan att Briab har tillgång till ett konkret förslag på hur planområdet är tänkt att utformas. Räddningstjänsten rekommenderar att Briab får ta del av framtaget planförslag för att säkerställa att slutsatserna från riskutredningen hanterats på ett korrekt sätt i planarbetet.

Avseende de föreslagna riskreducerande åtgärderna anser räddningstjänsten att planbestämmelse b1 behöver kompletteras med att fönster ska utföras ej öppningsbara alt. endast öppningsbara med nyckel eller specialverktyg. Denna information är viktig att få med för att säkerställa åtgärdens effekt över tid, t.ex. vid framtida fönsterbyten.

Kommentar: Konsulten har fått ta del av förslaget och kompletterat utredningen efter samrådet. Plankartan har reviderats, bestämmelsen b1 kompletteras enligt förslag.

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns i omkringliggande gatunät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

4 (8)

Bebyggelsen planeras till 4-5 våningar. Observera att Räddningstjänsten Syd inte har något höjdfordon i Kävlinge och att räddningstjänstens bärbara stegar endast kan användas för utrymning av byggnader där det vertikala avståndet mellan marken och ett fönsters underkant eller balkongräcket inte överstiger 11,0 meter (normalt 4 våningar). Räddningstjänsten rekommenderar inte att utrymningsstrategin skiljer sig åt i olika delar av byggnaden. Det bör därför framgå i planbeskrivningen att utrymning förutsätts ske utan hjälp av räddningstjänsten, t.ex. med Tr2-trapphus eller annan lösning. För mer detaljer hänvisas till vårt dokument *Råd och anvisning - Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd*, som finns tillgängligt på www.rsyd.se.

Om uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

Sysav, 2022-08-05

För att underlätta för transporter till och från fastigheten bör en särskild parkering för detta upprättas. Den bör placeras så att man kan dra vagnar rakt ut från byggnaden, den bör inte ha lutningar över 1:20, ska vara 1,5m bred och inte ha trottoarkanter eller andra hinder. När det gäller utrymmen för avfall bör de placeras inom 10m från bilens uppställningsplats för att inte generera extra kostnader för de boende/nyttjarna.

Kommentar: Synpunkten har noterats.

Ledningsägare

Skånska Energi AB, 2022-08-22

Den planerade byggnationen kommer inte kräva några nya elanläggningar.

Dock kräver den bef. serviskabel till fastigheten eventuellt en ledningsflytt alt. bortkoppling för att göra utrymme till nybyggnationen.

Ev. flytt av elanläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar: Kostnadsfördelningen förtydligas i planbeskrivningen.

Nordion energi, 2022-06-29

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Inom planområdet innehar Nordion Energi en distributionsledning för energigas samt en avkopplad ledning, se karta nedan. Vår bedömning är att ledningen är förlagd inom de områden som är utlagda som GATA i plankartan.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil. Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, som framgår av planbeskrivningen.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskedje, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen. Nordion Energi har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.

Kommentar: Synpunkten har noterats.

Sakägare och övriga

Fastighetsägare till [REDACTED], 2022-07-05

Först och främst mycket positivt att det äntligen händer något med gamla Coop området. Mycket trevligt att det åter planeras för en matbutik i Furulund! Sett detaljplanen och tycker den ser trevlig ut. Är dock negativ till ett så pass högt flerfamiljshus. Tycker det är oerhört viktigt att arkitekturen passar in i området och omkringliggande hus är bland de äldsta i Furulund. Känns som det kommer bli alldeles för stort. Det flerfamiljshus som gränsar till gamla Coop området idag är tre våningar högt och anser att det inte bör vara högre än så för att passa in. Mycket viktigt att bevara områdets äldre och fina karaktär. Dessutom tror jag inte att omkringliggande hus på andra sidan järnvägen uppskattar insyn i deras trädgårdar vilket jag misstänker kan bli fallet. Dessutom kommer utsikten som man idag ser över Furulund skogen försvinna om fastigheten blir så pass hög. Slutligen hoppas jag på att det blir lägenheter av olika storlekar och inte bara små enrumslägenheter. Detta för att få en bra mix av blandade hushåll där både äldre, yngre och familjer med barn kan få möjlighet att flytta in.

Kommentar: Vad roligt att du ser fram emot en förändring av gamla Coop-området. Kommunen har gjort bedömningen att stationsområdet i Furulund är en plats som klarar av en högre bebyggelse och att centrum behöver förstärkas med fler lägenheter och lokaler. Förslaget kommer därför fortsatt att tillåta en höjd om maximalt 20 meters nockhöjd. En av konsekvenserna vid nybyggnation är att det blir en förändring som påverkar befintliga bostäder. Påverkan så som skuggning och ökad insyn förekommer, dock så måste kommunen här göra en avvägning mellan olika intressen och göra bedömningen om den ökade insynen blir så pass stor att den blir en olägenhet. Centrala Furulund är en del av kommunen där en omvandling kan antas ske och ny bebyggelse kan uppföras som påverkar den befintliga boendemiljön. Kommunen kommer inte reglera storleken på lägenheterna, men förhoppningen är att den nya bebyggelsen ska bidra till ett utökad utbud av lägenheter som behövs i Furulund.

Fastighetsägare till [REDACTED], 2022-08-11

Tagit del av detaljplan för Linden 5 och har följande synpunkter:

Först vill jag nämna att det upplevs som ett trevligt initiativ att det görs något på tomten för att skapa lite liv och rörelse inom Furulund. Med det i åtanke skulle det med fördel faksikt kunna avsättas en ännu större del till ett torg för att skapa en centrumkänsla där människor kan samlas i olika sammanhang. Loppis, Marknad, Matstånd etc.

Vad gäller själva byggnationen emellertid så är det märkligt att lägga ett 5 våningshus på denna tomt då omgivande hus primärt är småhus i äldre gatuhus-stil förutom det röda trevåningshuset bredvid. Det blir en allt för hög och väldigt framträdande huskropp som inte står i proportion till övrig intill

6 (8)

liggande miljö eller byggnadsstil. Här hade ett hus på max 3-4 våningar passat in mycket bättre och skapat en mycket mer harmonisk entré in till Furulund norrifrån samt lika viktigt också österifrån då ett lägre hus fortsatt ger utrymme att få en över blick mot den fina Furulundsskogen som vi värderar högt på orten.

Kommentar: I förslaget så kommer kommunens fastighet där torget ligger att bli större än vad den är idag, men det finns inga planer på att utöka torget mer än föreslaget. Kommunen har gjort bedömningen att stationsområdet i Furulund är en plats som klarar av en högre bebyggelse och att centrum behöver förstärkas med fler lägenheter och lokaler. Förslaget kommer därför fortsatt att tillåta en höjd om maximalt 20 meters nockhöjd. En av konsekvenserna vid nybyggnation är att det blir en förändring som påverkar befintliga bostäder. Påverkan så som skuggning och ökad insyn förekommer, dock så måste kommunen här göra en avvägning mellan olika intressen och göra bedömningen om den ökade insynen blir så pass stor att den blir en olägenhet. Centrala Furulund är en del av kommunen där en omvandling kan antas ske och ny bebyggelse kan uppföras som påverkar den befintliga boendemiljön.

Ett orosmoment som jag önskar utrett mer är bullerpåverkan. Då menar jag inte för de boende i Linden 5 där bulleranpassning säkert kommer att tas om hand. Nej jag menar till de boende omkring där vi redan idag upplever ett högt ljud från järnväg. Hur kommer ljuden från godstågen att studsas mot denna nya höga huskropp? Mest troligt kommer de boende på parkgatan, lackalängavägen och yllegatan att få ännu större ljudnivå när ljuden studsar över på andra sidan. Denna del är speciellt viktig att utreda vidare!

Ytterligare en not är vad som gäller för skyddrum både för de boende i nya Linden 5, men också för närliggande hus. Vi har idag ett underdimensionerat antal skyddsrum och vid ett bygge av denna karaktär så bör det finnas med i planen att exempelvis skapa skyddsrum i källarplan för så många som möjligt av Furulundsborna.

Ser fram emot era svar och hur ni ser att detaljplanen kan anpassas för allas bästa.

Kommentar: Den primära utgångspunkten vid framtagande av en ny detaljplan är att utreda bullersituationen inom planområdet och inte för omkringliggande bostäder. Den utredning som har tagits fram visar inte att reflektioner i den nya byggnaden skulle bidra till högre buller.

Det är inte Kävlings kommun som beslutar om nya skyddsrum ska byggas. I dagsläget finns inga beslut från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) att utöka antalet skyddsrum, därför finns inte något skyddsrum med i den här detaljplanen utan man hänvisas till redan befintliga skyddsrum vid behov.

Fastighetsägare till [REDACTED] 2022-07-17

Jag önskar att bebyggelsen hålls till cirka två-tre våningar för att matcha omgivande hus och lägenheter i byn. Jag hoppas att det kan ge en fin helhet i byns arkitektur samt att träden, "furorna", får fortsätta vara en symbol för Furulund.

Kommentar: Kävlings kommun har gjort bedömningen att befintlig bebyggelse behöver kompletteras med flerbostadshus med högre antal våningar. På den här platsen finns förutsättningar att uppföra högre bebyggelse då det är ett så centralt läge och platsen kan kompletteras med ett nytt landmärke för Furulund som syns direkt intill tågstationen.

7 (8)

Fastighetsägare till [REDACTED] 2022-07-21

Jättebra tankar med matbutik i bv. Men varför begränsa sig till enbart matbutik. Restaurang eller cafémöjligheter borde också beaktas. När Åstaden står klar kommer det definitivt finnas ett ökat behov av lokaler för just sådant. Redan nu finns underlag för matutbud som inte inbegriper pizzeria. Hoppas ni tänker större och inte bara här och nu.

Kommentar: Det detaljplanen reglerar är att det ska finnas en lokal för livsmedelsbutik för att kommunen ser ett behov av sådan service är viktig att få till i Furulund. Det finns inget som hindrar andra typer av verksamheter, men det är inget som kommunen kommer att ställa krav på.

Fastighetsägare till [REDACTED] 2022-08-15

Vi har bott i Furulund i över 10 år och sett lilla centrum förfalla. Vi tycker det verkar vara en mycket bra idé och det ser ut som det kommer bli jättetrevligt och fint!
Vi hoppas att ni snart kommer igång med projektet och önskar er lycka till!

Kommentar: Kul att ni ser fram emot detta projekt.

Fastighetsägare till [REDACTED] 2022-08-16

Hej, ganska nyinflyttad till Furulund. Har verkligen saknat något likt Linden 5. Hela vår familj ställer sig positiva till detta. Området i sig skulle också få sig en uppfräschning då det ser rätt tråkigt ut när man går igenom. Vore synd att inte genomföra detta då man har en fin station i närheten.
Med hopp om att detta genomförs!

Kommentar: Kul att ni ser fram emot detta projekt.

Marisma Förlag AB, 2022-08-23

Då Linden 5 kommer att vara den mest påfallande byggnaden som syns när någon anländer till Furulund med tåg, och därmed också blir den konstruktion som välkomnar en till byn, tycker vi att byggnaden bör ha en inbjudande arkitektur som förmedlar just en känsla av "by", snarare än av stadsförort.

För att genom arkitekturen framhäva en bykänsla, önskar vi alltså:

1. Mer upplyftande färger på fasaden (kanske en blandning av gult, vitt och terrakotta?) snarare än det ljusgråa tegel som just nu syns på detaljplanen.
2. Att fönsterna ramas in eller understryks på något sätt, vare sig med färg eller speciellt tegel. På detaljplanen liknar de mer polygoner gapande hål som får byggnaden att se ofärdig ut, och som för tankarna mer till en kontorsbyggnad än till ett bostadshus i Furulund.

Kommentar: Tack för din synpunkt. Kommunen har valt att inte reglera fasadfärg men anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen passar in i Furulund.

I den här detaljplanen regleras inte detaljer som fönstrens färg eller inramning. Den riktiga byggnaden som uppförs kan därför se annorlunda ut än de illustrationer som tagits fram till det här skedet i processen. Om byggnaden ser ofärdig ut så är det för att det endast är en bild som visar en vision för hur en byggnad kan se ut på platsen och inte den faktiska byggnaden.

Fastighetsägare till [REDACTED] 2022-08-23

Gladare färger och mer klassiska fönster.

8 (8)

Jag önskar gladare färger på fasaden, då detta kommer bli den mest framträdande byggnaden vid tågstationen, och den som kommer att ge det första, dominerande intrycket när man anländer till byn. Fönsterna bör också ramas in med färgsättningen, så att de får sig en fin kant och inte bara liknar de tomma gluggarna på ett sönderbombat hus.

Kommentar: Tack för din synpunkt. Kommunen har valt att inte reglera fasadfärg men anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen passar in i Furulund. I planhandlingarna visas illustrationer av en tilltänkt byggnad, den riktiga byggnaden som uppförs kan därför se annorlunda ut än de illustrationer som tagits fram till det här skedet i processen.

Samlad bedömning

Samrådet har visat att följande aspekter behöver ses över. Planhandlingarna kompletteras och ändras i punktform enligt följande:

Plankarta

- Hållplatsläge på Linden 4 har utökats något i storlek till cirka 18 kvm.
- Bestämmelsen b1 har kompletterats.
- Bestämmelsen om sammanbyggd bebyggelse har omformulerats.

Planbeskrivning

- Genomförandedelen har kompletterats.
- Text om gestaltning och arkitektur har utvecklats.
- Omgivningsbuller har kompletterats med text och bilder.

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Medverkande tjänstepersoner

Samrådsredogörelsen har upprättats av planarkitekt Emelie Alsén.