KÄVLINGE KOMMUN

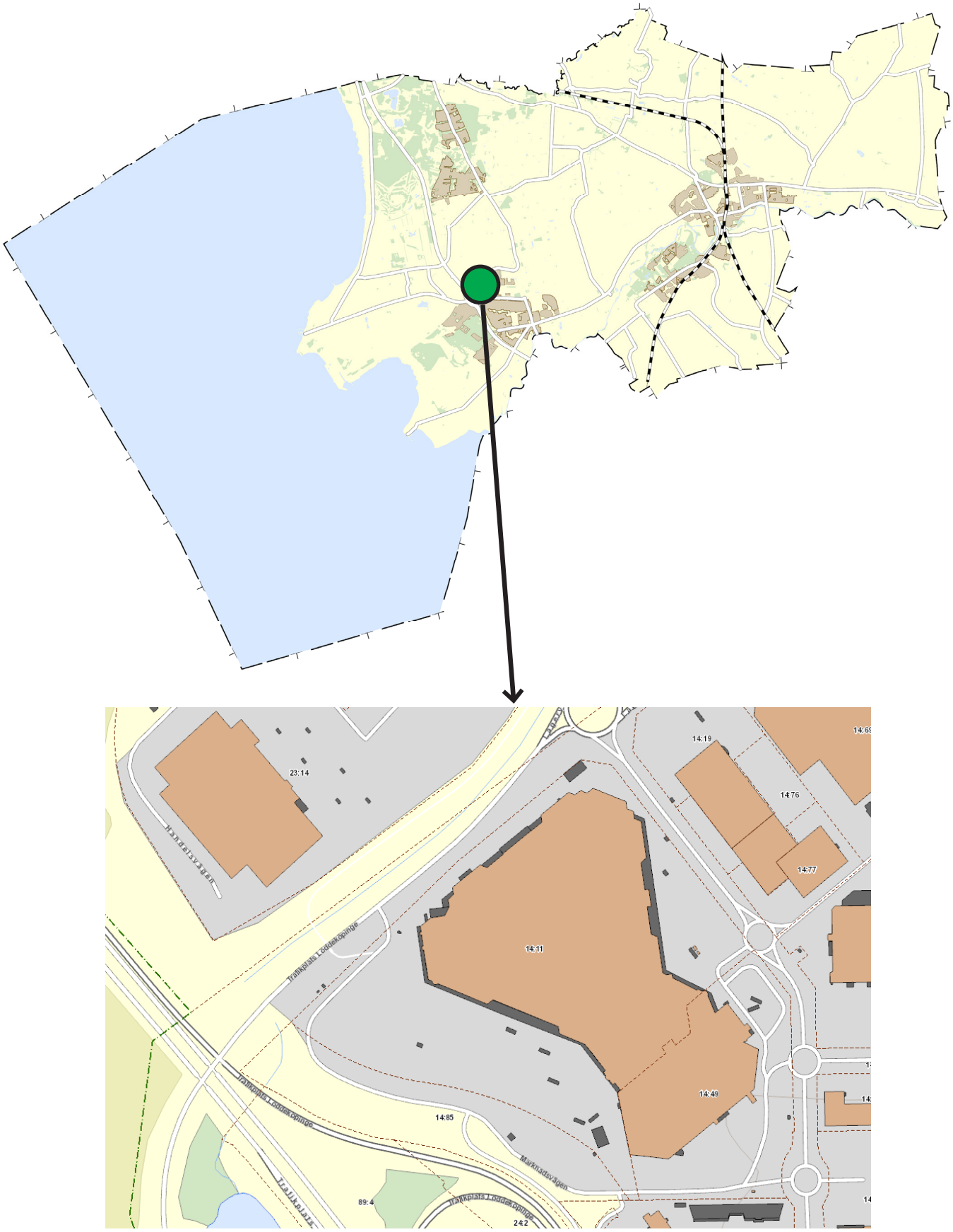
KS 2018/341
2020-11-23

Planbeskrivning

Detaljplan för Löddeköpinge 14:11 m.fl. i Löddeköpinge, Kävlinge kommun

Samrådshandling

Strategiska enheten
Kullagatan 2, 244 80 Kävlinge
046-73 90 00 • planutskottet@kavlinge.se



Karta över planområdet samt dess läge i Kävlinge kommun

Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen **4**
Vad är en detaljplan? **4**
Inledning **5**
Aktuellt planområde **7**
Förhållande till annan planering och lagstiftning **7**
Aktuellt planförslag **8**
Förutsättningar och förändringar **10**
Strategisk miljöbedömning **14**
Genomförande av detaljplanen **14**

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.

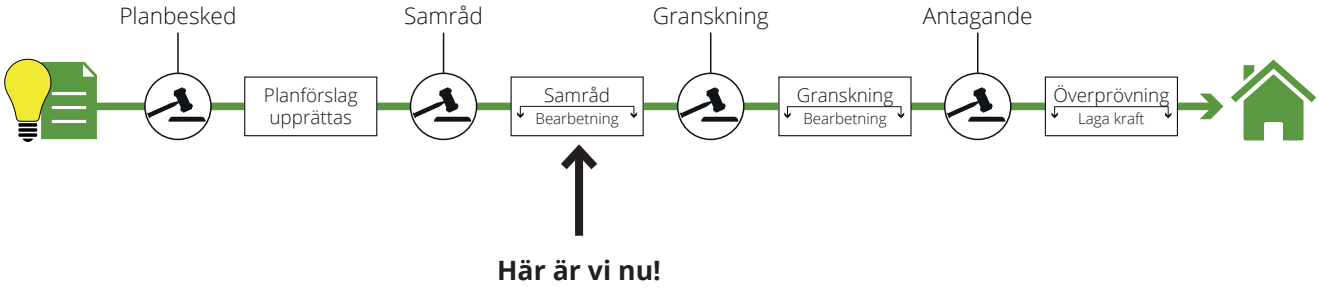
Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, se illustration nedan.

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: 2018-10-17
Samrådsbeslut: 2020-12-02
Granskningsbeslut: 20xx-xx-xx
Godkännande planutskott: 20xx-xx-xx
Godkännande KS: 20xx-xx-xx
Antagande KF: 20xx-xx-xx
Lagakraft: 20xx-xx-xx



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra centrumverksamhet. Inom aktuellt planområde finns idag Galleria Center Syd. Gallerian består av flertalet butiker och en större livsmedelsbutik. Planen ska även möjliggöra för en fristående restaurangbyggnad på parkeringsytan.

Det finns ett behov av att möta framtida förändringar för köpcentrumverksamheter och en ny detaljplan som medger C-centrum kan bidra till att Center Syds verksamhet kan utvecklas på platsen i framtiden.

I nära anslutning till galleriabyggnaden finns en drivmedelsstation och planområdet gränsar till E6:an som är transportled för farligt gods, detta måste tas hänsyn till vid planering av området.

Bakgrund

Den här detaljplanen görs för att befästa redan befintlig verksamhet och byggnation inom planområdet. Det bedrivs idag en verksamhet som även i framtiden är tänkt att fortsätta att bedrivas på platsen, men som behöver möjlighet att kunna utvecklas. Gällande detaljplan har användsningsbestämmelsen H-handel vilket tillåter de verksamheter som finns inom Galleria Center Syd idag men det finns ett behov av att kunna förändras i takt med att människors behov och önskemål förändras.

Ändringen av detaljplanen görs inte med avsikt att öka antalet besökare till platsen, det är en ändring som behövs för att kunna få dit nya aktörer när andra försvinner och som ska kunna komplettera de verksamheter som redan finns. Detaljplanen görs även för att möta den efterfrågan som finns på att kunna uträtta andra ärenden på Galleria Center Syd, exempelvis att kunna besöka vårdpersonal inom mindre vårdenheter som passar inom en centrumverksamhet.

För att kunna göra dessa förändringar görs ändringen att detaljplanen medger C-centrum, det är en någon flexiblare användningsbestämmelse än Handel och omfattar befintliga butiker och verksamheter, men ger även utrymme att utvecklas.

För att möta nya verksamheters behov utökas i planen högsta tillåtna höjd samt exploateringsgrad. Utökningen är förhållandevis liten och anses inte ha någon påverkan på den omgivande miljön.

Beslut

Beslut om planuppdrag - detaljplan för Löddeköpinge 14:11 och 14:49, KS § 2018/341. Planutskottet beslutade att ge planuppdrag för att genomföra detaljplan och pröva lämpligheten för utbyggnad av centrumfunktioner inom fastigheterna Löddeköpinge 14:11 och 14:49 m.fl..

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

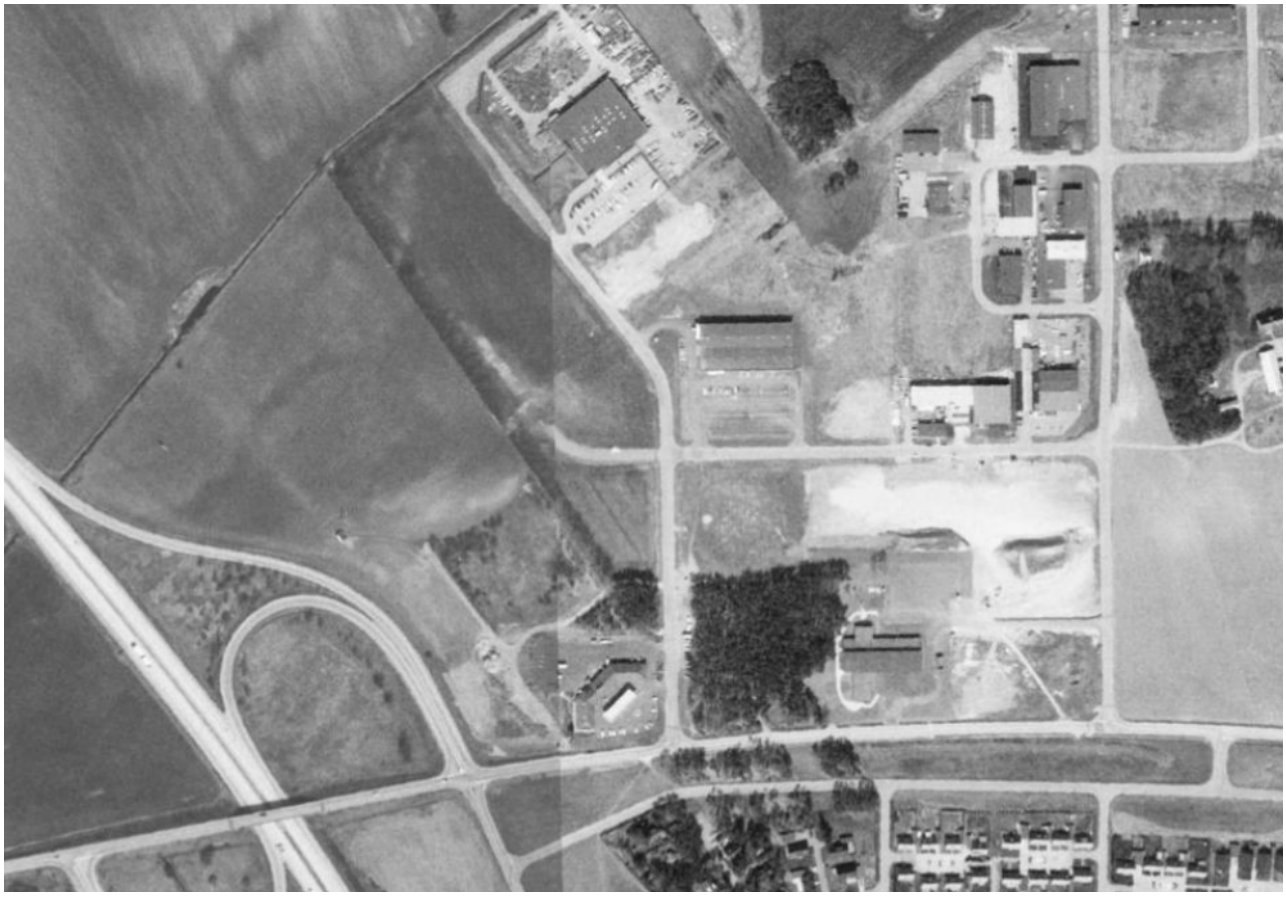
Övriga handlingar/utredningar:

- Riskutredning (WSP 2020-03-05)

Planförfarande

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

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



Ortofoto 1984

Ortofoto 2019

Aktuellt planområde

Läge och areal
Planområdet ligger invid E6:an i västra delen av Löddeköpinge, lokaliseringen i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet omfattar fastigheterna Löddeköpinge 14:11, 14:49, 14:85 och 14:4. Planområdet är en del av handelsplats Center Syd med butiker och verksamheter.

Planområdets storlek är cirka 120 000 m^2 (12 hektar) stort.

Pågående markanvändning
Hela planområdet upptas av Galleria Center Syd och tillhörande parkeringsytor. Inom planområdet finns också en drivmedelsstation.

Markägoförhållanden
Fastigheterna 14:11, 14:85 och 14:49 är privatägda. Fastigheten 14:4 ägs av Kävlinge kommun.

Platsens historik
Löddeköpinge som handelsplats går långt tillbaka i tiden. Arkeologiska lämningar visar på att Löddeköpinge en gång varit en vikingatida handelsplats.

Det samhälle som vi ser idag växtre fram under 1970- och 80-talet. Löddeköpinge är den näst största tätorten i Kävlinge kommun.

Området kring Center Syd börjar ta form med viss utbyggnad i slutet av 1970-, början av 80-talet. Galleria Center Syd invigdes år 1991 som Skånes första externa handelscenter.

Förhållande till annan Planering och lagstiftning

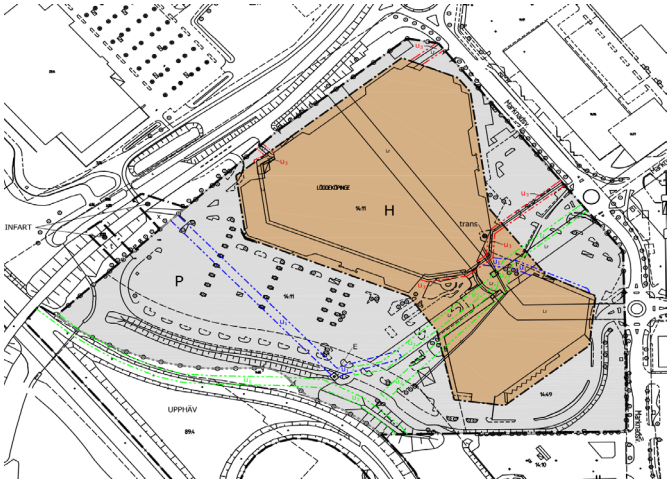
Planer
Översiktsplan
Området är inte specifikt utpekat i översiktsplanen. Handelsplats Center Syd nämns i översiktsplanen som en viktig och stor arbetsgivare för kommunens invånare. Kävlinge kommun vill verka för ett fortsatt brett handelsutbud i kommunen och ser positivt på en utveckling av Center Syd.

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan
Det finns ingen fördjupad översiktsplan för aktuellt planområde.

Gällande detaljplan
Aktuellt planområde är planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av detaljplan 1261-P08/239. Detaljplanen fick laga kraft 2008-07-11. Detaljplanen medger handel och parkeringsytor med ”byggrätt för uppförande av parkeringshus/parkeringsdäck och restaurang”. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2013. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Planområdet omfattas även av en liten del av detaljplan 1261-P290, den reglerar idag användningen handel och transformatorstation.



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

Kulturmiljö - Planområdet berörs delvis av riksintresseområde för kulturmiljövården *Barsebäck - Hofterup [M46].* Riksintresset motiveras av ”Öppen slättbygd i kustzonen med förhistorisk bosättnings- och brukningskontinuitet med en dominerande fornlämningskoncentration i det sedan medeltiden av Barsebäcks slott formade landskapet.”

E6:an beskrivs som en gräns inom riksintresseområdet. Planområdet ligger precis öster om mototvägen och i utkanten av riksintresseområdet. Planförslaget bedöms därför inte ha någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Kustzon - Hela planområdet berörs av riksintresse Högexploatead kust. Hela planområdet är idag exploaterat och planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Vägnät - Europaväg 6 är utpekat som riksintresse. Väg E6 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Vägen sträcker sig genom Skåne längs västkusten och vidare upp till norska gränsen. Planförslaget anses inte ha någon betydande påverkan på vägnätet.

Flyg - Planområdet ingår i influensområdet för riksintresse för Ängelholms flygplats. Flygplatsens influensområden utgörs av markområden utanför riksintresse-området inom vilka tillkomsten av höga anläggningar och störningskänslig bebyggelse kan leda till restriktioner på flygverksamheten.

Sammantaget bedöms planförslagets genomförande inte medföra någon betydande påverkan på berörda riksintressen.

Skyddad natur
Planområdet berör inte något område av skyddad natur.

Kommunala planer och program
Dagvattenpolicy
Kävlinge kommuns dagvattenpolicy beslutades av Kommunfullmäktige 2016-09-12. Policyn syftar till att utgöra ett konkret underlag för hur dagvattenfrågorna ska hanteras i kommunen och ansvarsfördelning mellan olika aktörer.

För mer information angående dagvatten i aktuellt planförslag, läs mer under kapitlet ”Teknisk försörjning - vatten, avlopp och dagvatten”.

Utvecklingsstrategi
I Utvecklingsstrategin ”Skånes bästa boendekommun” beskrivs hur Handelsplats Center Syd Ekonomisk Förening (HPCS) har tillkommit genom ett gemensamtagerande från kommunen, handlare och fastighetsägare föratt stärka och utveckla handelsplatsen. Med ett tydligt mål om tillväxt ger HPCS en signal till omvärlden att det finns både kompetens och kapital som satsar på utveckling och tillväxt av handelsplatsen, vilket lockar till nya investeringar och reinvesteringar. Handelsplats Center Syd beskrivs som ett starkt platsvarumärke i kommunen.

Aktuellt planförslag
Planförslaget befäster till stor del en redan befintlig markanvändning med galleriabyggnad och tillhörande parkeringsytor.

Riktningar och byggnadernas placering
Placering av bebyggelse inom planområdet begränsas av olika aspekter, avstånd från farligt gods och drivmedelsförsäljning.

Arkitektur, utformning och gestaltning
Våningsantal och höjder
Detaljplanen omfattar redan befintlig bebyggelse, befintlig galleriabyggnad medges i planförslaget en utökning av höjden till 20 meter totalhöjd. I det nordvästra hörnet av planområdet planeras att uppföra en fristående restaurangbyggnad, denna byggnad begränsas till en höjd om 8 meter.

Förklaring av planbestämmelser
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 ämnesrubriker.

Användning av mark och vatten
C - centrum
Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter.

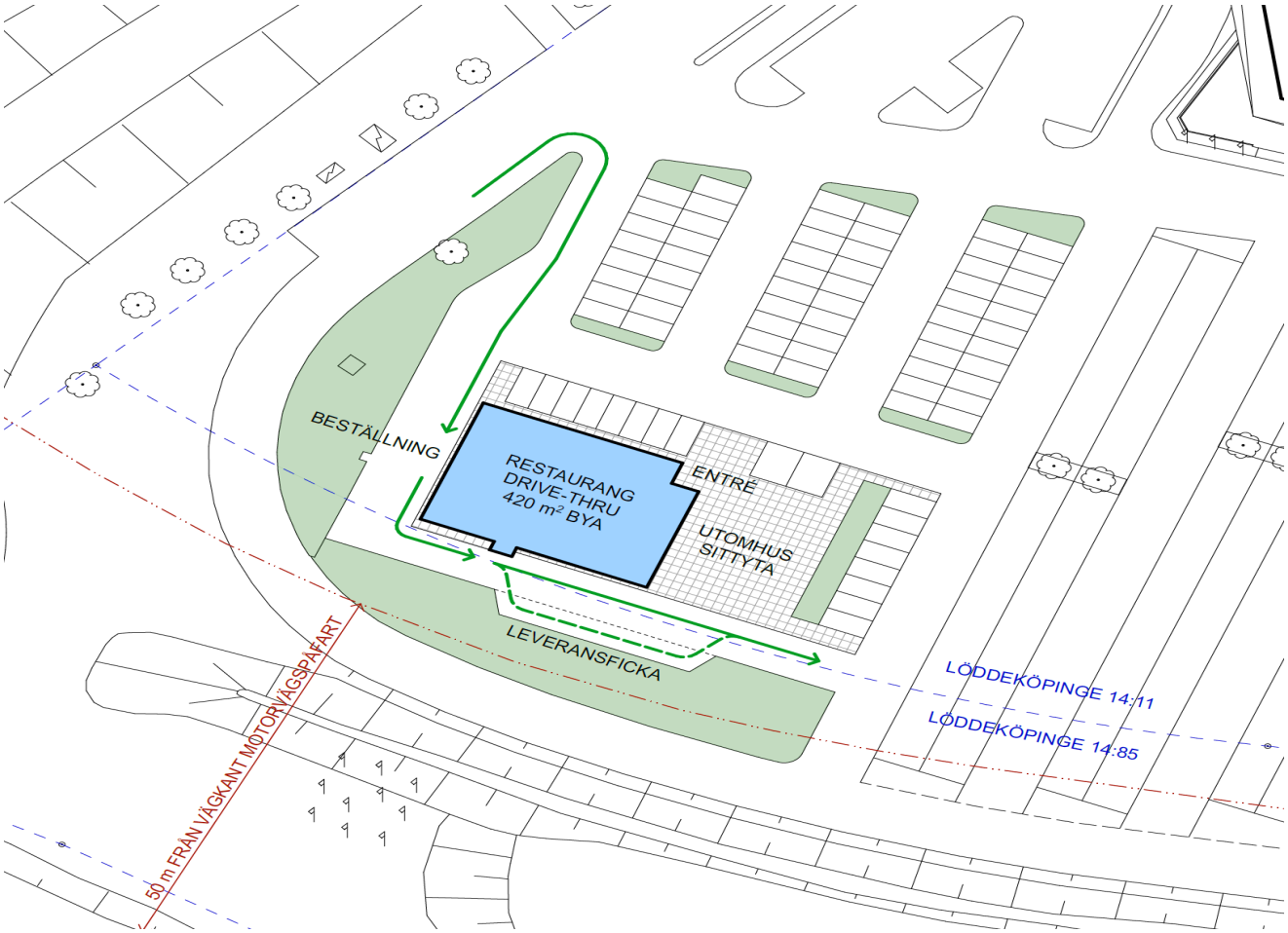
G - Drivmedelsförsäljning
Användningen drivmedelsförsäljning omfattar områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel ska

vara huvudanvändningen men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också.

E - Transformatorstation
Inom område för tekniska anläggningar - transformatorstation får transformatorstation anläggas. Minsta avstånd till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
"Prickmark"
Byggnadsfritt avstånd från E6:an bygger på rekomendationer från upprättad riskutredning.

"Plusmark"
Skärmtak tillåts inom en begränsad yta för att tillmötesgå ett behov av tak för verksamhet inom galleriabyggnaden.



Högsta totalhöjd
Planförslaget är färmst uppdelat i två egenskapsområden. Höjden på byggnader är satt till 8 respektive 20 meter totalhöjd.

Byggnadsarea
Inom område med befintlig galleriabyggnad tillåts en byggnadsarea på 50000 m^2. Inom det andra egenskapsområdet tillåts en byggnadsarea på 600 m^2 där uppförandet av en restaurang är tänkt.

Utfartsförbud
Planområdet gränsar mot vägområde till påfart till E6:an. Utfartsförbud i plangräns har i detta fall ansetts motiverat.

Utifrån riskbedömning har förljande två bestämmelser lagt till i plankartan som riskreducerande åtgärder.

f_1 - Friskluftsintag placeras på oexponerad sida bort från transportled.

f_2 - Utrymningsvägar ska finnas placerade bort från transportled.

f_3 - Utöver hösta tillåtna totalhöjd får skylttorn uppföras om en höjd av 20 meter.

Administrativa bestämmelser
Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.
Allmännyttiga underjordiska ledningar
Inom planområdet finns ledningsrätter för underjordiska ledningar. I plankartan är dessa områden utlagda som u-områden som inte får

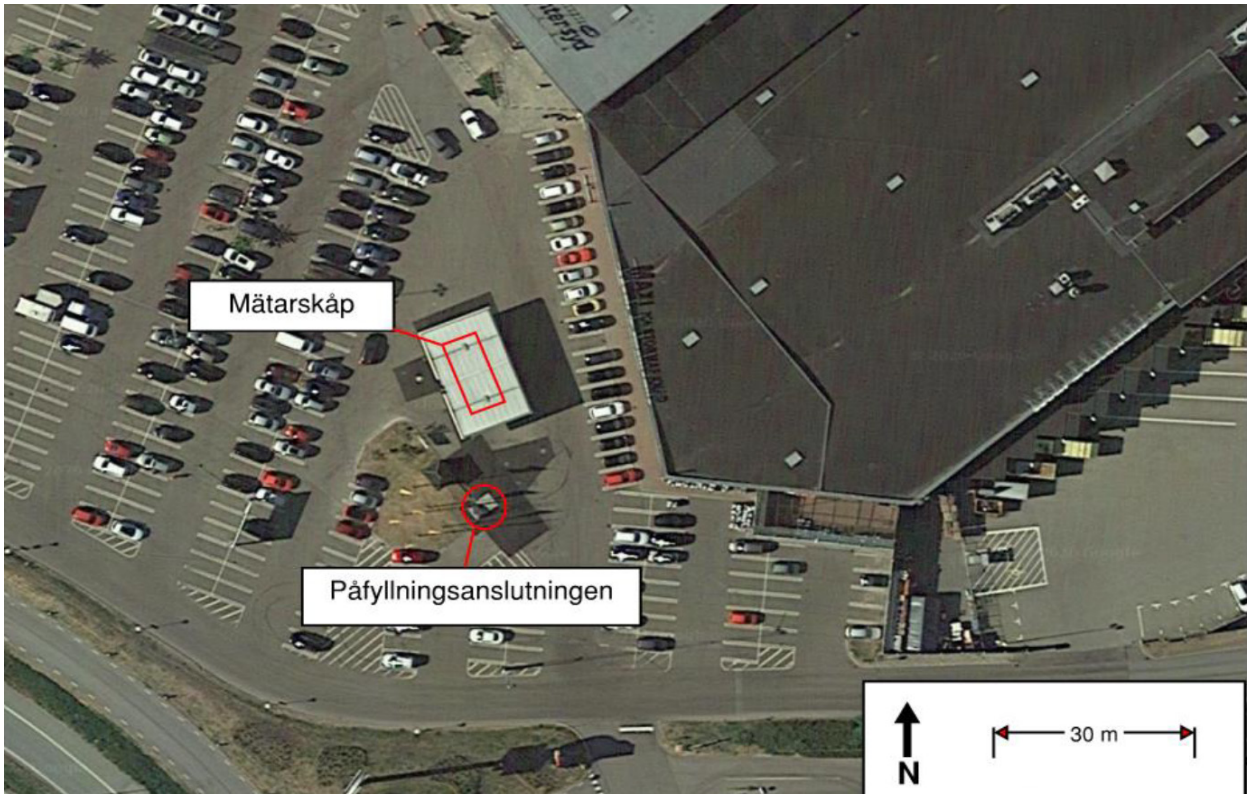
bebyggas.

Förutsättningar och förändringar

Riskbedömning
WSP Environmental Sverige AB har upprättat en riskbedömning för underlag för fattande av beslut om lämpligheten med planerad markanvändning, med avseende på närheten till farligt gods-led och drivmedelsförsäljning inom planområdet.

I det aktuella fallet bedöms farligt gods-transporterna på E6 samt påfarten medföra en betydande riskpåverkan på planområdet. Planområdet behöver utformas så att nödvändiga skyddsavstånd mellan drivmedelsstationen och omgivande bebyggelse upprätthålls. Drivmedelsstationen (St1) inom planområdet hanterar brandfarliga vätskor (bensin, diesel samt etanol) men ingen fordonsgas.

De risker som har beaktats är plötsligt inträffade skadehändelser (olyckor) med livshotande konsekvenser för tredje man, d.v.s. risker som påverkar personers liv och hälsa.



Drivmedelsförsäljning
För drivmedelsstationer som enbart hanterar brandfarliga vätskor ska enligt MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* ska skyddsavstånd gentemot omgivande bebyggelse upprätthållas på 25 meter från påfyllningsanslutningen och 18 meter från mätarskåp. Dessa skyddsavstånd gäller från platser där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatu-kök, butik, servering, busshållplats), verk-samheter och objekt med stor brand-belastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verk-samhet eller öppen eld förekommer
Avståndet mellan påfyllningsanslutningen till cisternen och galleriabyggnaden till cirka 27 meter. Kortaste avståndet mellan mätarskåpen och galleriabyggnaden uppgår till cirka 19 meter. Nuvarande skyddsavstånd mellan bensinstationen och omgivande bebyggelse inom planområde uppfyller därmed rekommendationerna i MSB:s handbok.

Behov av utbyggnad inom 18 meter från mätarskåp finns. Planen tillåter därför begränsad utbyggnad av skärmtak inom en yta intill galleriabyggnaden. Området kring drivmedelsstationen ska hållas byggnadsfritt enligt rekomendationer, den avikelse som tilåts bedöms inte ha någon större påverkan.

Transportled farligt gods
I sydlig riktning avgränsas planområdet av en påfart till E6. Påfarten utgör också en rekommenderad transportled för farligt gods men omfattningen av farligt gods-transporter på den kan dock antas vara begränsad. Sannolikt är det enbart norrgående farligt gods-transporter från väg 1136 samt leveranser till de två drivmedelstationer som ligger inom respektive söder om planområdet som trafikerar påfarten. Kortaste avståndet mellan påfarten och galleriabyggnaden uppgår till 85 meter. Den planerade restaurangbyggnaden ligger 63 meter från påfartens vägkant.
Avståndet mellan E6 och galleriabyggnaden uppgår till cirka 175 meter. Kortaste avståndet mellan den planerade restaurangbyggnaden och E6 uppgår till cirka 70 meter.

Länsstyrelsen i Skåne har med stöd av §47 i väglagen (1971:948) beslutat att ett bebyggelsefritt avstånd på 50 meter ska upprätthållas längs E6 [6]. Avståndet ska mätas från kanten på vägområdet.

Länsstyrelsen kravställer att ett bebyggelsefritt avstånd på 50 meter ska upprätthållas gentemot E6. För områden inom 50 meter från E6 bör aktuell detaljplan endast möjliggöra ytparkering. Bortom 50 meter från E6 indikerar den beräknade individrisknivån att normalkänslig bebyggelse kan uppföras. Den tilltänkta placeringen av restaurangbyggnaden bedöms därmed som acceptabel med hänsyn till länsstyrelsens krav på bebyggelsefritt avstånd samt den riskpåverkan som farligt gods-transporterna på E6 medför.
Galleriabygganden kan vid en eventuell påbyggnad till två våningsplan anses utgöra känslig bebyggelse. Kortaste avståndet mellan galleriabyggnaden och E6 uppgår till 175 meter. På detta avstånd från E6 indikerar beräkningarna att individrisknivån ligger inom acceptabla nivåer varvid markanvändning med känslig bebyggelse bedöms vara möjlig.

Baserat på resultaten av riskbedömningen bedöms den tilltänkta placeringen av restaurangen är acceptabel ur ett riskperspektiv. Vidare bedöms att markanvändningen centrumverksamhet (C) kan tillåtas inom den del av detaljplanen som omfattar galleriabyggnaden. Med anledningen av att gruppriskniván för planområdet ligger inom

ALARP-området rekommenderar WSP att följande riskreducerande åtgärder bör vidtas för den planerade restaurangbyggnaden:

- Friskluftsintag placeras på oexponerad sida bort från transportlederna.
- Byggnaden utformas så att det är möjligt att utrymma bort från riskällorna (E6/påfart).

Påverkan på andra detaljplaner

Planförslaget släcker till viss del ut detaljplan 1261-P275.

Natur och vatten

Topografi

Planområdet är platt utan några större höjdskillnader. Topografin inom området skapar inga hinder för god tillgänglighet.

Natur, park och vegetation

Området domineras av traiklösningar och parkeringsytor, det är inte något utpräglat naturområde.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Verksamheter

Galleria Center Syd är en del av ett större handelsområde med verksamheter, restauranger och butiker.

Samhällsservice

Planområdet är en del av ett större områd esom erbjuder amhällsservice i form av butiker och verksamheter. Kommunal service finns inte inom planområdet. Service i form av vårdcentral är möjligt att etablera inom planområdet i och med planbestämmelsen C-centrum.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Området är inte avsett att ha några särskilda ytor för lek och rekreation.

Landskapsbild

Planförslaget anses inte påverka landskapsbilden i någon större utsträckning då förslaget endast medger ytterligare några meter i byggnadshöjd och något större byggrätt mot vad som ges idag. Planområdet är en del av ett större verksamhetsområde med liknande karaktär och planförslaget anses inte förändra den.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Möjlighet att röra sig som gående eller cyklist finns inom planområdet och Center Syd-området. Inom planområdet finns inga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Skånetrafiken trafikerar Center Syd med flertalet busslinjer. Hållplats Center Syd kan ses som en nod för kollektivtrafiken genom Löddeköpinge, här passerar flertalet bussar och det finns anslutningsmöjligheter till andra busslinjer. Läget intill E6:an uppmuntrar till bilburen trafik, besökare från övriga orter kan smidigt ta sig till planområdet med bil. Men möjligheten till hållbara transporter med buss finns och kan nyttjas av både personal och besökare.

Busslinje 122 Kävlinge - Löddeköpinge - Barsebäckshamn
126 Henkelstorp - Löddeköpinge - Lund
132 Löddeköpinge - Bjärred - Lomma - Malmö
134 Löddeköpinge - Bjärred - Malmö
138 Landskrona - Löddeköpinge - Malmö.

Biltrafik och gatunät

Planområdet matas i söder via en avfart som går paralellt med E6:an, i norr finns en in- och utfart mot Lagervägen. Från Marknadsvägen finns också anslitningar till parkeringsplatsen. Planförslaget påverkar inte gatunätet och antas inte påverka trafikmängden i någon större utsträckning. Gatunätet ligger kvar så som idag. E6:an har en årsmedeldygnstrafik på ca 22500 fordon, varav 3800 fordon är tung trafik.

Bilparkering

Handelsplats Center Syd och Galleria Center Syd är bilburna målpunkter. Ett stort antal parkeringsplatser för besökare finns idag.

Utfarter

Planområdet angörs dels via påfarten till E6:an, området har även flera tillfarter från övriga trafiknätet runt området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningar har påträffats inom planområdet. Lämningen lär vara en stenåldersboplats

250x250 meter, inom området har påträffats olika typer av lämningar.

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.

Hälsa och säkerhet

Markförorening
Planförslaget innebär inte några sådana förändringar att några markunderöskningar anses behövas i detta skede.

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

Utryckningsfordon
Tillgängligehten för räddningsfordon anses vara god. Uppställningsytor för fordon finns tillgänglig.

Drivmedelsförsäljning
Drivmedelsstationen (St1) inom planområdet hanterar brandfarliga vätskor (bensin, diesel samt etanol) men ingen fordonsgas. Rekommenderade skyddsavstånd mellan drivmedelsstationer och omgivande bebyggelse. Se mer under rubriken ”Riskbedömning”.

Farligt gods
Sydväst om planområdet löper Europaväg 6 (E6) samt en påfart till E6. Både E6 och påfarten är utpekade som rekommenderade transportleder för farligt gods. Se mer under rubriken ”Riskbedömning”.

Översvämningsrisk och skyfall
Hela planområdet är idag hårdgjort med asfalterad parkering och huskroppar. Kommunen anser därför inte att att planförslaget försämrar risken för övervämningar och skyfall. Kommunen ser positivt på att inom planområdet få in mer vegetation för att fördröja dagvattnet.

Byggnadsfritt avstånd
Utifrån framtagen riskbedömning för farligt gods och försäljning av drivmedel har byggnadsfria områden säkerställts i plankartan. Byggdadsfritt område finns även utmed E6:an med ett avstånd på 50 meter och runt drivmedelsstationen utifrån rekommendationer från MSB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten
Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till kommunens VA-nät för vatten, avlopp och dagvatten.

Dagvatten
Dagvatten tas omhand på platsen idag. I framtiden finns önskemål från kommunen om att installera oljeavskiljare på parkeringsytorna för att minska risken att olja läcker ut i dagvattnet.

Dikningsföretag
Planområdet omfattas av dikningsföretag Nr 2 Håkantorp samt Marbäcken och nr 8 Barsebäck.

El och energi
Denna infratsruktur finns utbyggd i området.

Avfall
Sysav sköter sophanteringen och återvinningen Kävlinge kommun.

Ledningsomläggning
Inga ledningar bedöms behöva flyttas pågrund av planförslaget. Spillvatten- och dagvattenledningar samt starkströmledning är överbyggnda och placerade under galleriabyggnaden. Ledningarna får inte belastas med konstruktioner som påverkar ledningarna.

Under rubriken ”Ekonomiska frågor” förtydligas kostnadsfördelningen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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.

Luftkvalitet
MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävdioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Resultatet i ”Årsrapport Kävlinge kommun 2019 - kontroll av luftkvalitet inom samverkansområde Skåne” av mätningar

och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN). Dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) samt årsmedelvärdet för partiklar (PM2,5) överskrider eller tangerar den nedre utvärderingströskeln (NUT).

Vattenkvalitet
Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna Alnarpsströmmen, Sedimentär bergförekomst: SV Skånes kalkstenar och. Alnarpsströmmen uppnår inte god kemisk status. I övrigt bedöms kvantitativt och kvalitativt status som god enligt (http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx).

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

Konsekvenser av detaljplanen
Detaljplanen är tänkt att möjliggöra en framtida utveckling av redan befintlig verksamhet på platsen med möjlighet att tillföra andra typer av verksamheter till området. En konsekvens av planen är en ökad byggrätt inom planområdet, denna ökning är tänkt att nyttjas för en utbyggnad av redan befintlig galleriabyggnad och en fristående restaurang. Det är inte en stor förändring av byggrätten gentemot idag och anses inte påverka området i sin helhet. Handelsplats Center Syd är i hög grad en bilberoende verksamhet men biltrafiken till omådet antas inte öka. Närheten till bostadsbebyggelse i Löddeköpinge och bussförbindelser möjliggör för hållbarare tranporter.

Strategisk miljöbedömning

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.

Undersökning
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:

Detaljplanen befäster en redan pågående verksamhet inom området. Den påverkan som planen innebär anses därför vara liten i påverkan på olika värden inom området.

Genomförande av detaljplanen

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

Administrativa frågor
Genomförandetid
Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § PBL).

Organisatoriska frågor
Tidplan
Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 2 kvartalet 2021. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Huvudmannaskap
Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Avtal
Ett planavtal har upprättats mellan beställaren och kommunen. Föreliggande plan anses vara i enlighet med denna.

Fastighetsrättsliga frågor
Fastighetsbildningsåtgärder
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.

Fastighetskonsekvenser
De konsekvenser som detaljplanen har fastighetsbildningsmässigt är att en del av fastigheten Löddeköpinge 14:4 som ägs av Kävlinge kommun överförs till Löddeköpinge 14:11 som är en privatägd fastighet. Den ytan används idag som parkering tillhörande verksamheten inom Löddeköpinge 14:11 och är tänkt att fortsatt användas som parkering. Berörd yta cirka 1200 m2.

Fastighetsregleringen initieras av Kävlinge kommun och bekostas av exploatören.

Rättigheter
Dessa ledningsrätter och servitut finns inom planområdet.

Ledningsrätter för vatten och avlopp:
1261-1524.3
1261-185.1
1261-347.1
1261-370.1
1261-1092.1

Ledningsrätt för starkström:
1261-487.1

Ledningsrätt för tele:
12-KÄK-540.1

Officialservitut för väg: 1261-370.2

Ledningsrätterna bedöms inte påverkas av planförslaget.

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.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploatör / fastighetsägare
- Bekostar framtagandet av detaljplanen.
- Alla åtgärder och genomförandet inom (nuvarande) fastighet Beteckning XX:XX.
- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Bekostnad av eventuell flytt av ledningar.

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

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

Medverkande tjänstepersoner
Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Emelie Alsén, Kävlinge kommun

Övriga medverkande:
Planarkitekt: Joacim Dahlberg
Exploateringsingenjör: Erika Persson.
Landskapsingenjör: Camilla Persson.
VA-ingenjör: Alexandra Malm.

100% välkommen!

Upprättad av Strategiska enheten
Kävlinge kommun
2020-11-23