

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Hälsan 1 m.fl. i Kävlinge

Samrådet

Ett förslag till detaljplan har varit på samråd 12/4 – 7/5 2024 enligt planutskottets beslut den 3 april 2024. Förslaget har hållits tillgängligt i kommunhuset och på kommunens hemsida.

Samrådsmöte

Ett allmänt samrådsmöte för intresserade hölls den 29 april 2024 i kommunhuset i Kävlinge. Mötet hölls i form av en presentation av planförslaget och efterföljande frågestund med tjänstepersoner och politiker. Uppskattningsvis kom cirka 10 personer på mötet. De frågor och synpunkter som framfördes var huvudsakligen:

Hur parkering ska lösas. Hur många parkeringar det kommer att finnas för besökare.

Hur befintlig byggnation berörs av förslaget i form av insyn och skuggning.

Hur mycket trafik kommer det att bli i området.

Bullret kommer att öka på grund av ökad trafik.

Inkomna yttranden

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

Yttranden som inte haft något att erinra:

Sydvatten, 2024-04-17

Polisen, 2024-04-17

Region Skåne, 2024-05-03

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2024-04-29, kompletterad 2024-05-23

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

2 (12)

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Kommentar: Yttranden har noterats.

Lantmäteriet, 2024-05-06

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-26) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor) vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

3 (12)

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande av exploateringsavtalets innehåll.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Kommentar: Ej aktuellt i denna plan då det inte finns någon fastighet som ska lösas in av kommunen.

Stängselkrav / utfartsförbud / annan utgång endast tillåtet mot allmänna platser

I planen finns det angivet att en bestämmelse med stängselkrav / utfartsförbud / annan utgång ska finnas mellan två områden där inget av dessa är allmän plats. Det finns ingen möjlighet i PBL att införa de aktuella reglerna i andra situationer än mot en eller flera allmänna platser, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Kommentar: Denna del justeras i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar: I detta fall är syftet med planen att möjliggöra för ett nytt trygghetsboende som byggs av det kommunala bostadsbolaget och verksamheten drivs av kommunen. Kommunen ser därför inga problem med att kombinera dessa två användningar i denna detaljplan.

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

4 (12)

I planbeskrivningen anges att egenskapsbestämmelse för ändrad lovplikt (a2) kopplas till ytor med bestämmelsen n2 som anger att "Högst 30 % av markytan för hårdgöras" (under avsnitt Motiv till detaljplanens reglering på sidan 15), medan på plankartan med bestämmelse n2 i den västra delen saknas denna reglering (a2).

Kommentar: Detta justeras i plankartan.

Passa på att utreda och mäta in fastighetsgränser

För att få en snabb väg från planarbetets start fram till färdig byggnation är det viktigt att utreda om det finns samfälligheter eller andra fastighetsgränser som inte framgår av digitala registerkartan och om övriga gränser är osäkra inom planområdet. Genom att utreda, göra gränsutvisning och mäta in befintliga gränspunkter kan osäkra gränser identifieras tidigt i planprocessen. För gränser som därefter fortfarande är osäkra kan kommunen då ansöka om fastighetsbestämning och därmed ha möjlighet att få ett tydligt och klart underlag innan detaljplanen får laga kraft. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där dessa frågor diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Kommentar: Kommunen delar inte Lantmäteriets synpunkt angående användningen av denna planbestämmelse. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden per fastighet inom egenskapsområdet och kommunen anser inte att det finns en risk att exploateringen kan fördubblas, utan att den reglerar att högst 40 % kan bebyggas inom egenskapsområdet.

Ange genomförandetiden i antal år

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

Kommentar: Synpunkten noteras och justeras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Förtydligande om eventuell 3D-fastighetsbildning

Enligt planförslaget avses parkeringsbehovet för boende och planerade verksamheter i första hand lösas i ett underjordiskt parkeringsgarage i planområdets norra och östra del. På sidan 11 under "Parkeringsgarage" föreslås att parkeringsgaraget utgör en egen fastighet genom

5 (12)

3D-fastighetsbildning. Om en 3D-fastighetsbildning är aktuellt för att lösa parkeringsbehovet, behöver det förtydligas hur det ska gå till (samt vilken part som ska initiera och bekosta denna fastighetsbildningsåtgärd). Om parkeringsbehovet ska lösas på annat sätt än genom 3D-fastighetsbildning bör detta beskrivas mer ingående.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande.

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Ledningshavare som ansvarar för befintliga ledningar

Av planförslaget framgår att det ska införas u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar för att underlätta bildande av ledningsrätter för befintliga el-, gas- och vattenledningar utmed Kvarngatan och Västra Långgatan. Det bör förtydligas vilka ledningshavare det är som ska ansvara för dessa befintliga ledningar.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket, 2024-04-26

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra trygghetsboende, bostäder och centrumverksamhet inom fastigheten Hälsan 1 i centrala Kävlinge.

Planområdet ligger ca 700 meter väster om väg 108 och ca 350 meter öster om järnvägsstråket Väst kustbanan. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för 4 flygplatser (Malmö, Ängelholm, Ljungbyhed och Köpenhamn). Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LfV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LfV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LfV. LfV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LfV:s hemsida: <https://lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LfV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Signalsystem järnväg

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer.

6 (12)

Trafikverket har bedömt att den tillåtna bebyggelsen över 20 meter inte kommer påverka signalsystemet.

Kommentar: Yttrandet noteras. Berörda flygplatser och LFV har fått yttra sig.

Luftfartsverket, 2024-06-05

Luftfartsverket har fått yttra sig.

Ängelholm Helsingborg Airport, 2024-05-17

Då högstanockhöjd är 24,5 meter ser jag inte att det ska vara några konstigheter.

Tänk på att genomföra en flyghinderanalys innan bygglovets Flyghinderanalys (lfv.se).

Kommentar: Yttranden har noterats.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Räddningstjänsten Syd, 2024-04-29

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

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten Syd anser inte att det är nödvändigt med nya brandposter i anslutning till planområdet, förutsatt att ingen av de befintliga tas bort.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Inom kommunen finns inga höjdfordon, varför detta bör beaktas vid planering av utrymning. Teoretiskt sätt kan utrymning planeras med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar om höjd till underkant på översta våningens fönster eller balkongräcke understiger 11 meter. Räddningstjänsten Syd förespråkar dock utrymning utan hjälp av räddningstjänsten via exempelvis Tr2-trapphus eller annan lösning som uppfyller bygglagstiftningen för aktuell verksamhet. Detta då det skapar en robusthet i kommunens och de boendes möjlighet att nyttja marken i anslutning till bostadsbyggnaderna, samt ökar säkerheten och möjligheten för de boende att själva sätta sig i säkerhet.

Eftersom delar av planområdet planeras som trygghetsboende, kan denna aspekt vara av avgörande betydelse. Det är med andra ord troligt att de boende i denna bostadstyp har svårare än gemene man att sätta sig själva i säkerhet genom att klättra på en stege. Räddningstjänsten Syd kan även se att innergårdar och utrymme längs gator planeras med grönska i form av träd, buskar och parker vilka också kan påverka möjligheterna att resa stege.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Ledningsägare

Skånska Energi AB, 2024-05-06

Skånska Energi Nät AB har getts möjlighet att yttra sig över detaljplan för Hälsan 1 och har följande synpunkter:

7 (12)

Det finns befintliga högspännings- och lågspänningsledningar i ytan tänkt för park i sydöstra hörnan. De behöver vara kvar, bra att u-område har lagts in. Om det ändå skulle visa sig att ledningarna behöver flyttas ska ledningsflytt bekostas av exploitören.

Det finns idag en nätstation i sydvästra delen av detaljplanen, den är säkrad genom ett E-område vilket är bra. Den nätstationen är dock belastad till sådan grad att den inte kommer att klara av att försörja all tillkommande byggnation inom planområdet. Det behövs därför ett till E-område för att klara av den föreslagna utbyggnaden. Förslag på placering av ytterligare E-område är i den nordöstra hörnan, se figur 1, det krävs en yta om minst 9x7,5m.



För att bättre kunna beräkna storleken för en tillkommande nätstation behöver vi uppgifter om antal nya lägenheter alternativt planerad BTA för hela området. Bedömt elbehov kommer också att påverkas av huruvida ny byggnation kommer anslutas till fjärrvärme eller inte.

Kommentar: Yttrandet har noterats. Ett område för en ny nätstation har lagts till i plankartan.

TeliaSonera Skanova Access AB, 2024-04-12

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Nordion Energi AB, 2024-04-29

Nordion Energi AB, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas i planområdet, se figur 1 nedan.

Distributionsledningarna som går längs med fastighetsgränsen i öst, väst och norr på fastigheten, kommer utifrån plankartan, att hamna i "prickad mark" som inte får förses med byggnad. För att säkra dessa ledningar önskar vi dock att dem läggs inom u-område på plankartan med en bredd av 4 meter med ledning som mittlinje.

Servisledning för gas som ansluter in på fastigheten, se figur 2 nedan, kommer hamna under tillkommande byggnad och behöver därmed kopplas bort utanför fastighetsgräns. En skriftlig uppsägning av gasnätavtalet från kund behöver ske.

Efter avkoppling och gasfriförklaring kan servisledningen demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Nordion Energi. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatören och redovisas till Nordion Energi för dokumentation i kartsystem. Ledningen ska tätas vid respektive avkopplingsställe som bekostas av exploatören.

Om ledningar behöver flyttas ska ny placering anvisas av Kävlinge kommun.

Vi önskar även att det framgår av genomförandebeskrivningen att gasledningar finns inom planområdet och att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormen, EGN, regler som bland annat anger minsta skyddsavstånd på 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.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Nordion Energi för gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet. Weum Gas kan erbjuda gasanslutning med biogas till byggnation i området.

Kommentar: Yttrandet har noterats. Genomförandebeskrivningen förtydligas angående ansvar för kostnader vid ledningsflytt.

Sakägare och övriga

2024-04-26

Många nybyggda bostäder idag blir alldeles för dyra. Ytterst viktigt att få ner boendekostnader så mkt som möjligt. Både inköp o hyra. Detta är egentligen helt avgörande för att bygga eller ej! Många barnfamiljer har idag stora problem med ekonomin.

9 (12)

Även pensionärer med låg pension måste ha ngn-stans att bo. Detta måste ha högsta prioritet!!!

Kommentar: Ditt yttrande har noterats. Kommunen ser ett behov av att det byggs bostäder för olika behov, men inom ramen för den här detaljplanen kommer boendekostnader inte att kunna regleras.

2024-05-05

I stort så låter det som ett bra förslag. Det jag främst har synpunkter på är de huskroppar som planeras ut med Kullagatan. Och då främst mittemot Brf. Saturnus Kullagatan 13. Eventuella fyra- och femvånings hus som planeras kommer att påverka lägenheterna på Kullagatan 13 negativt med skymd sikt och mindre ljus. Kullagatan 13 kommer att ligga i skugga utan utsikt. Mitt förslag är att planeringsytan längs Kullagatan bredas. Husen flyttas så mycket det går från Kullagatan. Husen längs Kullagatan begränsas till tre våningar.

Kommentar: För att skapa bättre förståelse för avståndet mellan befintlig bebyggelse och planerad ny bebyggelse har sektionerna i planbeskrivningen förtydligats. För ett centralt läge som detta är anser kommunen att det är motiverat med de avstånd som finns mellan husen. Befintlig bebyggelse på Kullagatan kommer inte att påverkas av skuggning på ett påtagligt sätt, skuggstudier finns med i planbeskrivningen.

2024-05-06

Jag har sett på detaljplanen för Kullagården Hälsan 1 och tycker att bygga 4-6 våningshus är för högt och det ser ut som att det blir fler byggnader som ligger nära gatorna runtomkring. Det blir inestängt och trångt, för lite luft emellan och ta för mycket av ljuset.

På Kullagatan ser jag att det är 4 stycken 4 våningshus nere längs gatan som är planen och för min del som bor mittemot känns det som att det kommer bli väldigt mörkt inestängt och trångt. Om det byggs längre in på området där befintliga byggnader nu finns kan det vara ok med två hus i 2-3 våningar högst.

De stora befintliga träden som står inne på Kullagårdens mark runt omkring kvarteret en bit upp från trottoarerna Bör få vara kvar.

Att ha 6 våningshus i hörnet V.Långgatan /Kvarngatan känns som att det skulle skrymma jättemycket.

Det som behövs här i byn är mindre lägenheter för våra ungdomar som ska flytta hemifrån och själv kunna betala för sig. Det byggs för mycket stora dyra lägenheter redan här anser jag om det är så planen är. Parkeringar behövs iallafall runt omkring eller under byggnaderna.

Kommunens bedömning är att detta är ett centralt beläget kvarter och därmed finns möjligheten att här förtäta och uppföra högre och tätare bebyggelse. Placeringen utmed kvarterets gräns säkerställer ändå ett avstånd mellan befintlig och ny bebyggelse som anses vara rimligt.

Hörnet utmed Västra Långgatan/Kvarngatan blir som en entré till centrala Kävlinge och här ser vi på kommunen att det är en plats som ska sticka ut, det behöver vara en byggnad som kommer upp i höjd mot övrig bebyggelse. Efter samrådet har dock denna byggnad sänkts en våning så att motsvarande fem våningar tillåts i höjd.

10 (12)

Planhandlingarna har kompletterats för att ge en tydligare bild av hur den nya bebyggelsen möter den gamla. Sektioner visar hur långt avstånd det är mellan befintlig och ny bebyggelse, och skuggstudier visar hur höjden på byggnader påverkar omgivningen.

Inom ramen för arbetet med den här detaljplanen kommer vi inte att kunna reglera bostadstorlek eller hyror.

██████████ 2024-05-06

██████████ 2024-05-06

██████████ 2024-05-06

Huskroppen BD bör inte ligga närmre Kvarngatan än vad Byggnaden Villa Fridhem gör idag. Placering högst 5 meter från användningsgräns är oacceptabelt

Byggnadens höjd och utformning står i relation till befintlig bebyggelse, ej högre än Villa Fridhem 17 meter (högsta nockhöjd)

Ta hänsyn till den småskaliga bebyggelsen i närområdet.

Omsorg kring detaljer både gällande utemiljön och husen.

Byggnadens höjd och placering framför våra fastigheter kommer definitivt medföra att bullernivån för oss kommer att öka avsevärt.

Val av fasadmaterial kommer såklart spela roll.

Vår oro kring buller och kraftigt ökad biltrafik på Västra Långgatan och Kvarngatan redan idag som kommer från Området Stationsstaden med bl.a företag som Coop, Apotek/Vårdcentral, Kävlings Zoo/Veterinär, Burger King, Medley,

Stationstadens P-Hus, pendlare till Tåg och busstationen, Kommunhuset och Biblioteket.

Ytterligare ökad biltrafik i direkt närområde när KKB Pilevall står klart till Hösten.

Inom kort planerad bebyggelse av bostäder med aktör Riksbyggen på tomten gamla Kommunhuset, samt sidan om Attendo där Nordr planerar bygga bostäder inom kort.

Rubriken Hälsa och säkerhet sid.26 står det att preliminära bullermätningar genomförts utmed Kvarngatan, Fridhemsgatan och Kullagatan men EJ för Västra Långgatan.

En ny Bullermätning under längre tid på Västra Långgatan samt Kvarngatan som är hårt belastade idag bör göras snarast. Vad är bullervärdet idag?

Kvarngatan har idag 26 st Bil-utfarter från sidogator där oskyddade trafikanter ska kunna passera på ett säkert sätt, vilket är ett orosmoment idag.

För att korsa Kvarngatan finns idag endast ett övergångsställe med uppmaning för bilister att stanna (ljussignal vid Vårdcentral)

Bilparkering är redan idag ett stort problem i våra kringliggande gator.

Med anledning av skuggbild från Byggnad BD bör byggnadens höjd hållas så låg som möjligt. Detta för att inte hela innergården skall skuggas under dagtid.

En skuggstudie kl.11 samt kl.13 är högst intressant.

Vi hoppas såklart att våra tankar och önskemål tas i beaktning och ser framemot ett nytt möte där våra tankar framgår!

11 (12)

Kommentar: Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som en del av området Centrum Kävlinge där fokus ska vara utveckling av centrumbebyggelse genom förtätning och omvandling med hög bebyggelsetäthet och utpräglad funktionsblandning inklusive utveckling av grönstruktur i stadsmiljö.

Kommunen ser ett behov av fler trygghetsboenden och för att möjliggöra det behöver vi bygga på höjden. Det finns inte så många ytor att förtäta på och kvarteret Hälsan 1 är relativt stort för att kunna få plats med både trygghetsboende och vanliga bostäder, och också skapa en trivsamt miljö med bevarade träd och grönytor.

Efter samrådet har en bullerutredning tagits fram. Det görs inte någon bullermätning på plats utan det görs en beräkning av nuvarande värde och framtida scenario. Denna beräkning utgår från till exempel trafikmängd och hastighet. Beräkningen visar att riktvärdena för buller inte överskrids.

För att kunna ge en tydligare bild av trafikläget på intilliggande gator har en trafikmätning genomförts på Kvarngatan och Västra Långgatan för att ta reda på dagens trafikmängd. Resultatet finns i planbeskrivningen. och därmed kunna uppskatta hur trafiken kommer att öka i och med utbyggnaden. Planområdet i sig bidrar inte med någon större ökning av trafiken.

Trafiksäkerhet när det kommer till oskyddade trafikanter och

Det finns i och med den här detaljplanen inte några planer på ytterligare övergångsställen på Kvarngatan.

Det kommer inte att hållas något ytterligare möte under processens gång men är välkomna att kontakta kommunen vid frågor. Ni kommer att få kommunens skriftliga kommentarer skickade till er efter samråd och granskning.

Samlad bedömning

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

Plankarta

<u>Del av handling</u>	<u>Förändring</u>
Bestämmelsen h3	Bestämmelsen har ändrats från 20,5 meter till 21,5 meter.
Bestämmelsen h4	Bestämmelsen har tagits bort.
E-område	Ett E-område för nätstation har lagts till i det nordöstra hörnet.
Utfartsförbud	Utfartsförbudet har justerats.
Bestämmelsen a2	Plankartan har kompletterats med a2.

Planbeskrivning

<u>Del av handling</u>	<u>Förändring</u>
Förtydliganden av genomförande av planen	Texten har förtydligats gällande fastighetsbildning och exploateringsavtal bland annat.
Buller	Beskrivning av bullersituationen har lagts till.

12 (12)

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Medverkande tjänstepersoner

Samrådsredogörelsen har upprättats av planarkitekt Emelie Alsén