

Detaljplan för Möller 2 m.fl i Kävlinge, Kävlinge kommun

Planbeskrivning



Samrådshandling

INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Politiska beslut	4
Inledning	5
Beskrivning av detaljplan	6
Motiv till detaljplanens reglering	12
Genomförandefrågor	15
Planeringsunderlag	20
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	22
Medverkande tjänstepersoner	36

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

Beslut om planbesked:	2020-09-09 §18
Samrådsbeslut:	2023-06-08 §6
Granskningsbeslut:	20xx-xx-xx §xx
Godkännande planutskott:	20xx-xx-xx §xx
Godkännande KS:	20xx-xx-xx §xx
Antagande KF:	20xx-xx-xx §xx
Lagakraft:	20xx-xx-xx §xx



INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder i form av flerbostadshus samt centrumverksamhet, dock ej livsmedelsförsäljning, inom planområdet.

Bostäderna planeras med en varierad höjd för att möjliggöra ett varierat taklandskap med gavlar orienterade mot Kvarngatan för att öppna upp mot ån och inte skapa en sluten fasad längs Kvarngatan. Omsorg för utformning och materialval är viktigt i området då det finns stora kulturhistoriska värden i fabriken och de tidstypiska radhusen norr om Kvarngatan.

Detaljplanen syftar även till att befintlig fabriksbyggnad ska bevaras i sin utformning och att annan verksamhet ska tillåtas. Vidare syftar detaljplanen till att lösa in gatumark längs Kvarngatan vilket tidigare inte genomförts. Detaljplanen fastställer gällande användning för parkområdet i söder och gatan i norr.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

Övriga handlingar/utredningar:

- Möller 2, Sammanfattning av vad som är känt om föroreningssituationen avseende klorerade lösningsmedel på fastigheten (Sweco, 2016-12-06)
- Möller 2, sammanställning av provtagning av inomhusluft (Sweco, 2017-10-23)
- Miljöteknisk markundersökning på fastigheten Stora Harrie 29:96 (Sweco, 2019-01-30)
- Miljöteknisk markundersökning av del av Möller 2 (Ensucon, 2022-03-11)
- Naturvärdesinventering (Ensucon, 2022-03-17)
- Parkeringsutredning (Ramböll, 2022-10-11)
- Bullerutredning (Ramböll, 2023-04-12)
- VA-utredning (Afry, 2023-06-02)

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

HELA DETALJPLANEN

Intentionen med planförslaget är förstärka den entré som Glacéläderfabriken bidrar till när man anländer till Kävlings tättort från sydost och skapa förutsättningar för att fabriksbyggnaden utvecklas med andra typer av verksamheter än vad nu gällande detaljplan medger. Som komplement till fabriken föreslås bostäder i form av flerbostadshus i 4-6 våningar. Viktigt är att fabriken bibehåller sin tidstypiska karaktär och att de tillkommande bostäderna utgör komplement till denna och till bostadsbebyggelsen norr om Kvarngatan. Den idag outnyttjade platsen ger möjlighet att kapa ett tillskott av bostäder, och samtidigt nyttja delar av befintlig vegetation.



Situationsplan för området

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar användningen PARK för grönområdet kallat Måsängen söder om fabriksbyggnaden. Området nyttjas idag för rekreation och inom området finns gångstigar, sittmöjligheter, bryggor och öppna gränsytor. Detaljplanen fastställer nu gällande användning.



I de norra delarna regleras användningen GATA för delar av Kvarngatan och Rundelsgatan. Kvarngatan är en viktig led genom Kävlings och potential finns att stärka stråk i samband med exploatering. Utmed Kvarngatan finns en oxelallé som tydligt ramar in gatusträckningen. Detaljplanen fastställer nu gällande användning för området.



Kvarngatan med Oxelallé i planområdets norra del.

Huvudmannaskap

Kävlings kommun ska vara huvudman för allmän platsmark PARK och GATA inom planområdet.

KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar bostäder för de västra delarna av nuvarande fastighet Möller 2. Idag finns tät vegetation med många större träd inom området. Stor potential finns i att bevara träd vid exploatering för att behålla områdets kvaliteter och skapa trevliga boendemiljöer. De höga tallarna inom området hjälper också till att möta skalan på den nya bebyggelsen. Planen möjliggör bostadsbebyggelse med en total byggnadsarea av 1600 m² fördelat inom två egenskapsområden. Området angörs från Rundelsgatan i väst och från Kvarngatan i norr via fabriktomten. Ytor för gemensamma parkeringsplatser finns inom området, men goda förutsättningar för samnyttjande tillsammans med verksamheterna i fabriken bedöms finnas. Gemensamma utemiljöer planeras mellan husen.



Situationsplan över området för bostäder

Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnation i högst 4-6 våningar tillförs platsen. Planen reglerar en variation i höjd för de olika byggnaderna för att bryta upp de långa byggnadskropparna. Gavlarna på husen ska placeras i riktning mot Kvarngatan. Den västra byggnaden regleras till en högsta höjd motsvarande 4-5 våningar och den östra, närmast fabriken till en högsta möjliga höjd motsvarande 5-6 våningar. Den relativt höga höjden motiveras genom att möta den dominerande fabriksbyggnaden i öst. Längre västerut längs Kvarngatan, utanför planområdet, planeras högre bebyggelse såväl vid omvandling av kvarteret Hälsan 1 och kvarteret Hallen 1.



Elevation över befintlig och planerad bebyggelse ut mot Kvarngatan.



Vy från Kvarngatan med siktlinjer mot Måsängen.



Vy från korsningen norr om Kvarngatan visar mötet mellan fabriksbyggnaden och de nya bostäderna.

Omsorg för utformning och materialval är viktigt i området då det stora kulturhistoriska värden i fabriken och de tidstypiska radhusen norr om Kvarngatan. Hänsyn ska visas vid utformning och byggnation, såväl av de nya bostäderna som vid omvandling av fabriksbyggnaden. Detaljplanen fastställer befintliga höjder för fabriksbyggnad. En varsamhetsbestämmelse om

fönsterna på fabriksbyggnaden för att säkerställa att karaktären för byggnaden behålls. Kulturvärdet för byggnaden ligger i fönstersättningen och den tidstypiska tegelarkitekturen.

För de östra delarna av fastigheten Möller 2 och för fastigheten Stora Harrie 29:96 reglerar detaljplanen centrum utan livsmedelsförsäljning. Glacéläderfabriken byggdes i slutet av 1800-talet och har i olika omgångar genom åren byggts om och kompletterats. Idag finns verksamheter så som gym, bryggeri, butiker och kontor i byggnaden. Kompletterande verksamheter som till exempel café, restaurang och hantverk möjliggörs vid ett genomförande av planen. Användningen reglerar bort livsmedelsförsäljning då kommunen inte ser denna typ av verksamhet på platsen. Kommunens översiktsplan verkar för ett samlat centrum med en blandad bebyggelse i Mårtensstaden och Stationsstaden varför livsmedelsbutik inte bör placeras på platsen. Behovet av lokaler för andra typer av verksamheter än livsmedelsförsäljning bedöms kunna tillgodoses på platsen.

VATTENOMRÅDE

Detaljplanen fastställer befintligt användningsområde för Kävlingeån, vilket regleras W, vattenområde. Användningen är oförändrad mot gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (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).

AKTUELLT PLANOMRÅDE

Läge och areal

Planområdet ligger öster om centrala Kävlinge och dess lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i norr, vägområde i öst, Kävlingeån i söder och delar av Måsängen samt bostadsbebyggelse i väst, norr, öst och söder. Planområdets storlek är cirka 99 000 m² (9,9 hektar) stort.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas av en detaljplan, 1261-P97-118 *Detaljplan Möller 2 m fl (f d Glacé)* från 1997. Gällande detaljplan reglerar småindustri och hantverk av icke störande art samt kontor för fastigheten Möller 2 och Stora Harrie 29:96. Byggrätten begränsas med prickmark till fabriken samt en del av Stora Harrie 29:96 i öst. Detaljplanen reglerar även gata för Kvarngatan samt Rundelsgatan. Det finns även ett mindre område för teknisk anläggning mellan Möller 2 och Kvarngatan. Detaljplanen reglerar park samt vattenområde för motsvarade delar som i nu föreslagen utbredning. Detaljplanens genomförandetid gick ut 2002.



Detaljplan 1261-P97-118 Detaljplan Möller 2 m fl (f d Glacé) från 1997.

Gällande detaljplan upphör i sin helhet att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

Pågående markanvändning

Inom fastigheten Möller 2 finns en stor fabriksbyggnad som idag inhyser olika verksamheter som bland annat gym, kontor och ett bryggeri. Den västra delen av fastigheten består idag av tät vegetation som inte är tillgänglig för allmänheten.

Fastigheten Stora Harrie 29:96 finns en asfalterad yta som används som parkering samt en gräsyta. Inom de delar av området som är planlagda som park finns gräsytor, vegetation och gångstigar.



Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Möller 2, Kävlinge 36:7, Stora Harrie 29:96, Stora Harrie 29:5, Stora Harrie 29:68, Kaplandet 1, Kaplandet 2, Kaplandet 3, Kaplandet 4, Tunlandet 6, Tunlandet 7, Tunlandet 8 och Tunlandet 9.

Kävlinge 36:7, Stora Harrie 29:5 och Stora Harrie 29:68 är kommunalägda medan övriga fastigheter är privatägda.

Platsens historik

Från slutet av 1800-talet till 1989 bedrevs garveriverksamhet inom planområdet, samt inom angränsande områden söderut som idag är grönområde. Placeringen invid Kävlingeån var strategisk då det krävdes mycket vatten till gaveriprocessen. Galcéläderfabrikens placering var i närheten av en nu borttagen järnvägssträckning.



Flygbild över fabriken från 1928



Ortofoto från 1973

Efter att verksamheten avslutades i slutet av 1900-talet har fabriken renoverats och idag finns olika verksamheter i den gamla bygganden.

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 av reglering i detaljplan.

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

ÄRENDEINFORMATION

Planutskottet beslutade att lämna positivt planbesked den 2020-09-09 §18.

2023-06-08 §6 tog planutskottet beslut om att detaljplanen kunde skickas ut på samråd.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en sammanfattande beskrivning av vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas. För en mer utförlig juridisk redovisning hänvisas till Boverkets hemsida om planbestämmelser för detaljplan. Motiv för de olika bestämmelserna i denna detaljplan redovisas under respektive ämnesrubrik.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata, PBL 4 kap. 5§ 2p

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

PARK – Park, PBL 4 kap. 5§ 2p

Planläggning av marken syftar till att fastställa pågående markanvändning samt att ersätta nu gällande detaljplan. Inom område för park ingår även sådant som är komplement till parkens användning.

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 Kävlinge.

E₁ – Transformatorstation, PBL 4 kap. 5§ 3p

Yta för transformatorstation. Inom området finns idag en befintlig transformatorstation.

C₁ – Centrum, ej livsmedelsförsäljning, PBL 4 kap. 5§ 3p

Område för kombination av verksamheter så som till exempel service, kontor och handel. Syftet är att befintliga verksamheter ska kunna vara kvar och utvecklas. Användningen reglerar bort livsmedelsförsäljning då kommunen inte ser denna typ av verksamhet på platsen. Kommunens översiktsplan verkar för ett samlat centrum med en blandad bebyggelse i Mårtensstaden och Stationsstaden varför livsmedelsbutik inte bör placeras på platsen. Behovet av lokaler för andra typer av verksamheter än livsmedelsförsäljning bedöms kunna tillgodoses på platsen.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W – Vattenområde,

Planläggning av marken syftar till att fastställa pågående markanvändning samt att ersätta nu gällande detaljplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning₁ – *Fördröjning av dagvatten med en volym om minst 115 m³ ska finnas*, PBL 4 kap. 8§ 2p

Bestämmelsen säkerställer att fördröjningsmagasin med minsta volym om 115 m³ anläggs inom egenskapsområdet söder om fastigheten Möller 2, i enlighet med föreslagen dagvattenhantering för planområdet.

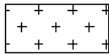
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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



Marken får inte förses med byggnad

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



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa ytan för bostadsbebyggelse och lämna ett släpp mellan husen på ytan för bostadsbebyggelse. Här är det möjligt att uppföra komplement till bostäderna så som uthus, cykelförråd och dylikt.

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

h_1 – *högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Bestämmelsen syftar till att fastställa högsta nockhöjd för befintlig bebyggelse.

h_2 – *högsta nockhöjd på flerbostadshus är angivet värde i meter. Nockhöjden får uppföras till högst 55% av den totala byggnadsarean inom egenskapsgräns. För resterande del av bygganden är nockhöjden 20 meter.*

h_3 – *högsta nockhöjd på flerbostadshus är angivet värde i meter. Nockhöjden får uppföras till högst 55% av den totala byggnadsarean inom egenskapsgräns. För resterande del av bygganden är nockhöjden 17 meter.*

Bestämmelserna h_2 och h_3 syftar till att reglera en variation i bostadsbyggnadernas höjd och därmed också våningsantal. Bygganden närmast fabriken får en den högsta höjden, vilken motsvarar 5-6 våningar, den västra 4-5 våningar.



Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6§

u_1 – *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Bestämmelsen innebär att ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs inom området för bostäder. Syftet med markreservatet är att säkerställa utrymme åt kommunala ledningar.

Takvinkel, PBL 4 kap. 16§ 1 p

o_1 – *minsta takvinkel är angivet värde i grader*

Tillsammans med bestämmelsen om största takvinkel reglerar bestämmelsen att det inte de nya bostäderna får platta tak.

o_2 – *största takvinkel är angivet värde i grader*

Tillsammans med bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar bestämmelsen att det inte de nya bostäderna får platta tak.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p

e_1 – *Största byggnadsarea är angivet vände i m^2*

Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar till att reglera den sammanlagda byggnadsarean inom området för bostäder.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10§

n_1 – *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Bestämmelsen innebär att den asp som finns inom området för centrum och de askar som finns inom området för bostäder inte fälls såvida ett träd inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar, PBL 4 kap. 18§

g_1 – *markreservat för gemensamhetsanläggning*

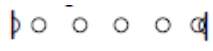
Bestämmelsen syftar till att den östra delen av området för bostäder ska ha tillgång till fastigheten öster ifrån. Genom bestämmelsen avsätts yta för bilda ett servitut över marken med användningen centrum.

Placering, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p

p_1 – *huvudbyggnad ska placeras med gavel mot Kvarngatan*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadshusens gavel placeras mot Kvarngatan. Detta för att skapa siktlinjer genom området.

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

 *Utfartsförbud*

Bestämmelsen innebär att det inte är tillåtet att anordna fler utfarter till Kvarngatan än de som finns idag. Det finns inte heller möjlighet att anordna fler utfarter utan att skada den oxelallé som idag finns längs Kvarngatan.

Upphävande av strandskydd, PBL 4 kap. 17§

a_1 – *strandskyddet är upphävt*

I en detaljplan ska kommunen upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att området tas i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet upphävs då området redan är ianspråktaget. Fabriken har legat på platsen under en lång tid och området är redan idag privatiserat. Det finns god tillgänglighet till Kävlingeån söder om fastigheten, såväl för människor som för växt- och djurliv.

Varsamhet, PBL 4 kap. 16§

k_1 – *Fönster ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning*

Bestämmelsen syftar till att bibehålla karaktären för fabriken. Kulturvärdet för byggnaden ligger i fönstersättningen och den tidstypiska tegelarkitekturen.

Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15§

a_2 – *Marklov krävs för trädfällning*

Bestämmelsen innebär att det behöver ansökas om marklov om ett träd inom egenskapsområdet behöver fällas. Detta för att säkerställa att skyddsvärda träd inom kvartersmark behålls.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Rätt till inlösen, huvudman

Detaljplanen medger att kommunen löser in den del av nuvarande fastigheterna Kapplandet 1, 2, 3 och 4 samt Tunnländet 6, 7, 8 och 9 som regleras som gata i detaljplanen. Nu gällande detaljplan ska ha haft för avsikt att göra detta men åtgärden är aldrig genomförd. Delar av fastigheterna utgörs idag av Kvarngatan.



FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska 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.

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

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Möller 2	Idag är fastigheten planlagd för småindustri. Föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder och kvartersmark för centrum.	Den del av Möller 2 som planläggs som Bostäder styckas av till egen fastighet.	7264 m ²
Kapplandet 1	Idag utanför detaljplanerat område.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän	54 m ²

	Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	plats. Den del av Kapplandet 1 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	
Kapplandet 2	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Kapplandet 2 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	77 m ²
Kapplandet 3	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Kapplandet 3 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	102 m ²
Kapplandet 4	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Kapplandet 4 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	135 m ²
Tunnlandet 6	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Tunnlandet 6 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	125 m ²
Tunnlandet 7	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Tunnlandet 7 som planläggs som GATA	82 m ²

		överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	
Tunnlandet 8	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Tunnlandet 8 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	53 m ²
Tunnlandet 9	Idag utanför detaljplanerat område. Föreslås planläggas som allmän plats GATA.	Del av privatägd fastighet som övergår till kommunal allmän plats. Den del av Tunnlandet 9 som planläggs som GATA överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet.	21 m ²



Berörda delar av fastigheterna Kapplandet 1-4 visas i blått.



Berörda delar av fastigheterna Tunnlandet 6-9 visas i blått.

Rättigheter

I den nordvästra delen av Möller 2 finns kommunala ledningar vilka behöver finnas kvar. Detaljplanen reglerar därför ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar och ledningsrätt för området behöver bildas i samband med planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Planförslaget innebär bland annat att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Utbyggnad av fördröjningsmagasin för dagvatten, omfattas inte av anläggningsavgift för VA
- Utbyggnad trottoar i väst på Rundelsgatan

Utbyggnad av vatten och avlopp

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

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 förvaltare av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet för allmän plats.

Exploator / fastighetsägare

- Bekostar framtagande av detaljplan med tillhörande handlingar och utredningar.
- Alla åtgärder och genomförande inom Möller 2 och Stora Harrie 29:96.
- 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.
- Ansvarar för och bekostar krävd marksanering.

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

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Inlösen

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

Gemensamhetsanläggningar

Angöring till området för bostäder planeras delvis via kvartersmark varför ett markreservat för gemensamhetsanläggning lagts ut i planen. Ett markreservat innebär att ytan är reserverad för att möjliggöra bildandet av servitut eller gemensamhetsanläggning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

I samband med detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan Kävlinge kommun och exploatören. Syftet med avtalet är att styra upp processen för genomförandet av detaljplanen. Avtalet behandlar huvudsakligen följande frågor:

- Kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet av allmän plats.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.
- Fastighetsbildningsåtgärder.
- Eventuella marköverlåtelse.
- Bildande av ledningsrätt för befintliga kommunala VA-ledningar inom planområdet.

Tidplan

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

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2040, är aktuellt område utpekat som utbyggnadsområde för bostäder - K5, *Glacéområdet*. Översiktsplanen anger att hänsyn till ån, markföroreningar och det befintliga grönområdet ska studeras inom detaljplaneprocessen.



Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Grundkarta

Nya inmätningar har gjorts av gränspunkterna i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplanen. Inmätningarna gjordes 2023-04-11 och 2023-04-24. Avgränsningen för berörda fastigheter inom kvarteret Kapplandet och Tunnländet har bedömts till trottoarkant, vilken har mätts in 2023-04-28.

Bostadsstrategi

Kävlinge kommun har en bostadsstrategi från 2017 där fyra målområden med åtgärder har tagits fram. Målområdena konkretiserar hur kommunens övergripande mål om attraktiva och hållbara boendemiljöer ska uppnås, samt hur kommunen ska leva upp till ansvaret för bostadsförsörjningen. Målområdena för bostadsförsörjningen är:

- Bostadsmångfald – en flexibel bostadsmarknad med valfrihet bland upplåtelseformer, storlekar och hustyper i kommunens olika orter och bostadsområden.
- Att efterfrågan och behov på bostadsmarknaden kan mötas genom nybyggnation, ombyggnader och ökad rörlighet på bostadsmarknaden.
- Att underlätta för resurssvaga och grupper med särskilda behov att komma in på bostadsmarknaden.
- En god planerings- och markberedskap.

Kretsloppsplan

Tillsammans med Sysav och andra ägarkommuner har Kävlinge kommun tagit fram *Gemensam kretsloppsplan – från avfall till resurs* (2021) för att förtydliga att kommunerna tillsammans ska

arbeta för att förändra synen på avfall. För att kunna förebygga, återbruka och sortera bättre behöver det finnas goda möjligheter till det i vår omgivning. Kretsloppsplanen verkar för en hållbar avfallshantering för att säkerställa god service till invånare och för att förebygga arbetsmiljöproblem för de som hämtar avfallet. En hållbar avfallshantering kan till exempel vara att ha nära till sitt avfallsutrymme, att det finns möjlighet att lämna saker så att någon annan kan använda dem och att det finns gott om plats att sortera sitt avfall.

Undersökning

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

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

Kulturvärden

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse negativt. De värden som finns kopplade till fabriken bedöms kunna behållas inom det som planen reglerar. Kopplat till de kulturvärden som finns utpekade i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, bedöms dessa värden kunna bevaras tillsammans med fabriken. Detta för att upprätthålla förståelse och upplevelsen av landskapet.

Naturvärden

Detaljplanen bedöms ha en liten påverkan på befintliga naturvärden. De rödlistade askar som inventerats inom planområdet har möjlighet att bevaras. Även den allé som finns längs Kvarngatan har goda förutsättningar för att kunna bibehållas. Tillgängligheten till ån för växt- och djurliv bedöms inte påverkas negativt i samband med genomförandet av detaljplanen.

Sociala värden

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse negativt. Genom utveckling av den gamla fabriken och till viss del tillkommande bebyggelse bedöms kopplingen till ån för människor kunna stärkas. Övriga sociala värden på platsen bedöms kunna bibehållas, den plats som tas i anspråk för nybebyggelse används inte idag som en plats för samvaro pga att den är svåråtkomlig.

Materiella värden

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

Risker för människors hälsa eller för miljön

Utbyggnaden av planområdet bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på människors hälsa. Fler bostäder i området kommer generera mer trafikrörelser och buller. Tillskottet av de nya bostäderna bedöms dock som mycket marginellt i förhållande till befintlig trafiksituation i området.

På platsen har det tidigare bedrivits industriverksamhet i form av garveri. Föroreningar har tidigare identifierats inom planområdet. I samband med upprättandet av detaljplanen har

ytterligare undersökningar genomförts. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller miljön.

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

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård

Söder om planområdet och söder om Kävlingeån finns riksintresse för kulturmiljövård (M45, Lackalänga) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset utgörs av dalgångsbygd och odlingslandskap med karaktär av slättbygd, med bosättningskontunitet kring Kävlingeån och med en betydande koncentration av fornlämningar längs med höjdryggen söder om Lackalänga. Uttryck för riksintresset är gånggrift och bronsåldershögar längs med ådalen, betande strandängar samt spridd gårdsbebyggelse från 1800- och 1900-talen samt att landskap som tydligt präglats av skiftets genomförande med rätvinkliga vägnät, uppfartsvägar och enstaka alléer.

Detaljplanen bedöms inte påverka de värden som finns uttryckta i riksintresset för kulturmiljövård.

Rörligt friluftsliv

Planområdet angränsar och ligger till viss del inom riksintresse för friluftsliv (FM 09, Kävlingeån från Vombsjön till Bjärred) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området är utpekad för de särskilt goda förutsättningarna för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer och anses ha särskilt goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Förutsättningar för bevarande och utveckling av riksintresset är bland annat att naturvärdena vårdas och utvecklas och att strandskyddet respekteras. Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet.

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande riksintresse negativt. Genom utveckling av den gamla fabriken och till viss del med tillkommande nu bebyggelse bedöms kopplingen mot Kävlingeån kunna stärkas.

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.

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 att Löddeköpinge ligger långt under miljökvalitetsnormen trots närheten till E6an.

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

Vatten

Recipient för planområdet är Kävlingeån. Gällande statusklassning är att ån har otillfredsställande ekologisk status på grund av miljökonsekvenstyperna övergödning, förändras morfologi och hydrologi men även på grund av särskilda förorenande ämnen. Ett av de särskilt förorenande ämnena är nitrat, vilket är uppmätt i halter över gränsvärde för vattenförekomsten. Kävlingeån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärdena för kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrids. Gränsvärdena för dessa två ämnen överskrids i alla Sveriges vattenförekomster.

Stora delar av området för fabriken är idag hårdgjorda. Den befintliga dagvattendammen medför en del rening innan vatten rinner vidare ut i Kävlingeån. Ingen försämring mot idag förväntas. Genom anläggande av ny fördröjningsyta söder om bostadsområdet beräknas angivna riktvärden kunna bibehållas.

Inom planområdet finns det två grundvattenförekomster. För SE618925-133477 är gällande statusklassning god kemisk och god kvantitativ status. För grundvattenförekomsten *Kågeröd* är statusklassningen god kemisk och god kvantitativ status.

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

MILJÖ

Strandskydd

Strandskyddet är ett allmänt skydd som gäller i hela landet. Det gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag, oavsett storlek. Det generella strandskyddet är i vanliga fall 100 meter från strandkanten, både in på land och ut i vattnet.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. För att kunna genomföra planförslaget är det nödvändigt att strandskyddet upphävs. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen får laga kraft.

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Kävlingeån. De östra delarna av fastigheten Möller 2 samt Stora Harrie 29:96 berörs. För kvartersmark som ligger inom strandskyddat område föreslås strandskyddet att upphävas genom planbestämmelsen a₁.



De delar av kvartersmark som omfattas av strandskyddet visas i blått.

Stora delar av det område på kvartersmark som omfattas av strandskyddet är tydligt ianspråktaget genom bebyggelse och delar av området är idag inhägnat vilket gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften, dvs att trygga människors tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Området anses sakna betydelse som rekreativområde och innefattar inte heller några höga naturvärden. Genom att reglera allmän plats, PARK, mellan Kävlingeån och Möller 2 säkerställs fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Kommunen bedömer således att som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt MB 7 kap. 18c§ 1p.

Dagvatten

Området består idag av asfalterade ytor, byggnader och grönytor. Det finns idag dagvattenledningar från den bebyggda ytan vilka leder till en dagvattendamm söder om fabriksbyggnaden. Dammen ligger på allmän plats med avrinning till Kävlingeån.

I planen tillhörande VA-utredningen (Afy, 2023) har området för kvartersmark delats in i fyra olika delområden, delområde 1-4 enligt nedan.



Översiktliga flödesberäkningar har utförts enligt den rationella metoden enligt Svenskt vatten P110. Flödena har beräknats för ett 10-årsregn med en klimatkfaktor på 1,25. Samtliga delområden har antagits ha en dimensionerande regnvaraktighet på 10 minuter. Nedan visas fördröjningsbehov efter exploatering för respektive delområde vid ett 10-årsregn med klimatkfaktor 1,25 om utloppen anpassas efter dagens flöde för 2- respektive 5-årsregn.

Delområde	2-årsregn (m ³)	5-årsregn (m ³)
1	115	103
2	122	78
3	1	0
4	44	31
Summa	272	212

För delområde 1 beräknas det finnas ett fördröjningsbehov på 115 m³ innan det kan kopplas på befintligt dagvattennät i väst. Fördröjning och rening kan tillgodoses med hjälp av en torrdamm med tät botten för att förhindra att eventuella markföroreningar sprids vidare. För att kunna ansluta till befintlig anslutningspunkt bör inte dammen vara djupare än 0,8 meter. I detaljplanen finns det ett egenskapsområde utlagt för fördröjning på allmän platsmark för att tillgodose behovet av dammen.

Befintligt dagvattennät inom delområde 2 finns i anslutning till fabriksbyggnaden och de asfalterade ytorna i anslutning till denna. Ledningarna är kopplade med utlopp i befintlig damm söder om fabriken på allmän platsmark. Uppskattad volym för den befintliga dammen är ca 600 m³. Ingen förändring i hårdgörandegrad för delområde 2 förväntas då område så

gott som helt täcks av takytor eller asfalterade parkeringsytor, varför ingen förändring av flöden förväntas.

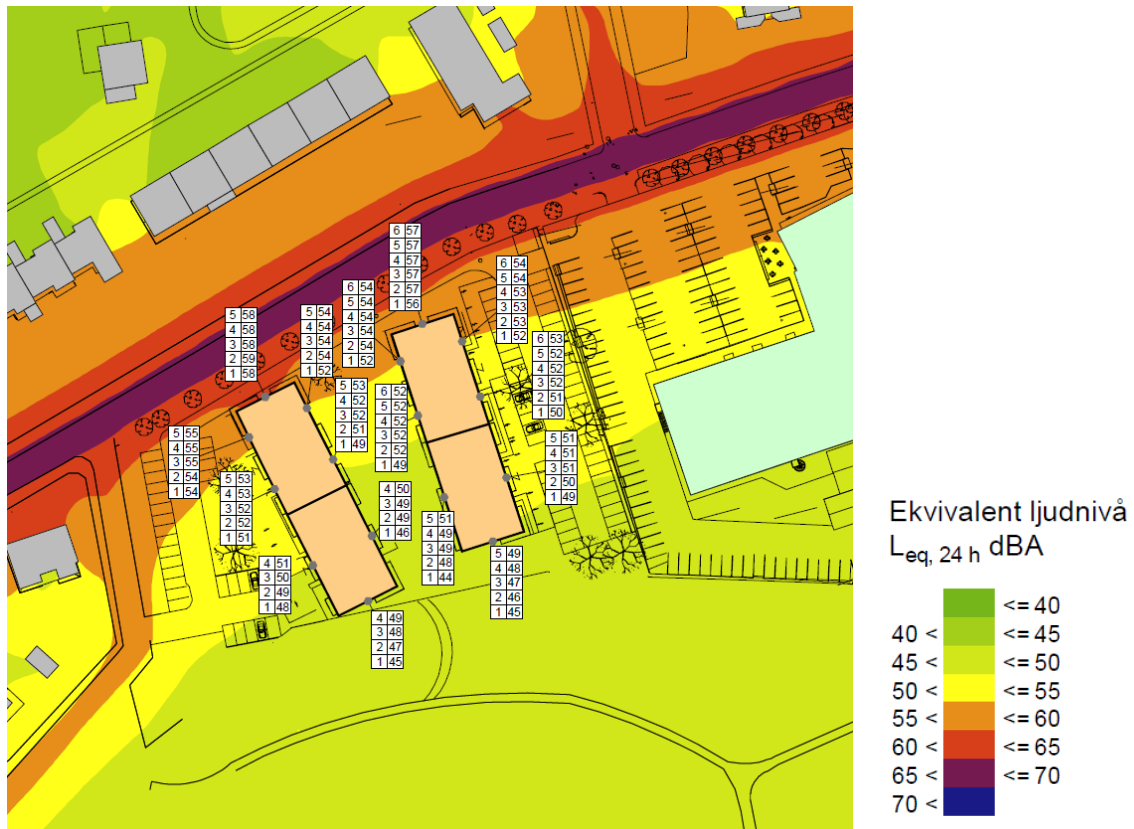
För delområde 3 och 4 planeras ingen förändring i hårdgörandegrad och därför förväntas inte föroreningshalter eller flöden öka.

HÄLSA OCH SÄKERHET

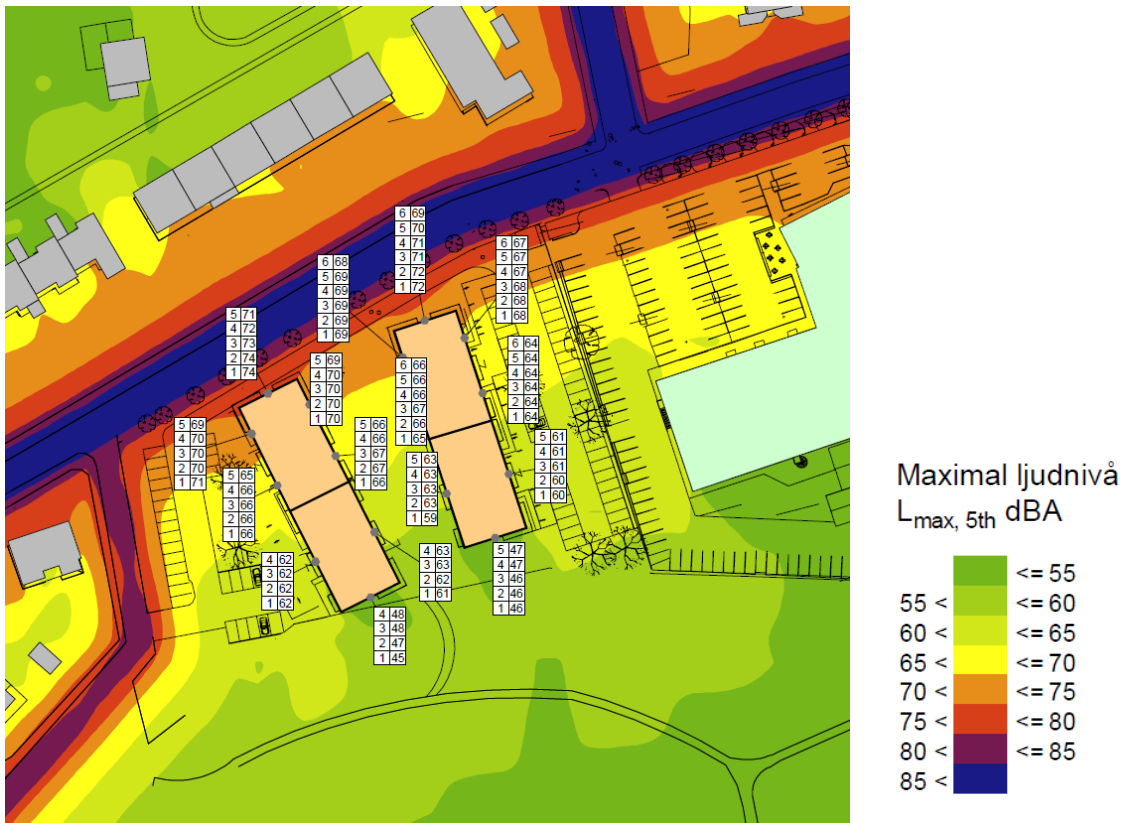
Omgivningsbuller

Under planarbetet har preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet tagits fram. Enligt planen tillhörande trafikbullerutredning, framtagen av Ramböll 2023-04-12, kan grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehållas vid samtliga fasader. Det innebär att nya bostäder kan anordnas utan krav på anpassning av planlösningar eller lägenhetsstorlekar på grund av trafikbullernivåer utomhus.

Delar av ytan mellan de planerade byggnaderna får ljudnivåer som underskrider riktvärden för uteplats. Det finns möjlighet att anordna gemensam uteplats i markplan där riktvärden i enlighet med trafikbullerförordningen klaras.



Ekvivalent ljudnivå, 2 meter över mark, samt frifältsvärde vid fasader år 2040.



Maximal ljudnivå från lastbildspassage, 2 meter över mark, samt frifältsvärde vid fasader år 2040.

Översvämning

Höjdskillnaderna på åkanten gör att beräknat högst flöde för Kävlingeån inte förväntas påverka befintlig eller planerad bebyggelse inom planområdet.



Beräknat högsta flöde för Kävlingeån visas i blå skrafferad yta.

Förorenad mark

Ett områdes markanvändning speglar de aktiviteter som antas förekomma och därmed vilka grupper som kan antas exponeras, samt i vilken omfattning exponeringen förväntas ske.

Naturvårdsverkets generella riktvärden anger föroreningshalter i mark under vilka risken för negativa effekter för människor, miljö och naturresurser normalt är acceptabel. Dessa generella riktvärden utgår från två olika typer av markanvändning; känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

Från slutet av 1800-talet fram till 1989 bedrevs garveriverksamhet inom området. Anläggningens placering var i närheten av en nu borttagen järnvägslinje vilken tidigare gick genom planområdet. När fabriken lades ner var det känt att delar av fabriksområdet var förorenat från den tidigare verksamheten. Översiktliga undersökningar gjordes 1989-1991, följt av mer detaljerade och åtgärdsförberedande undersökning 1995 (Sweco, 2016-12-06). Klorerade lösningsmedel påvisades då i jord, grundvatten och porgas, i första hand 1,1,1-trikloretan som har använts för avfettning av skinn i samband med garveriprocessen. Även andra kemikalier som arsenik, bekämpningsmedel och bensin påfanns.

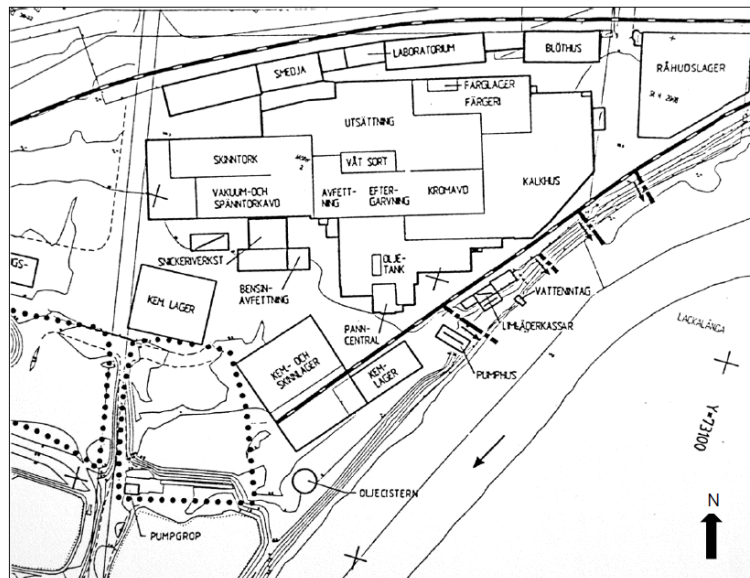
Område för centrumändamål

Källområdet för föroreningarna lokaliserades under fabriksbyggnaden i anslutning till tidigare avfettningshall och porgasmätning under plattan visade på förekomst av klorerade lösningsmedel. I jorden påvisades de högsta halterna under grundvattenytan.

Föroreningsmängderna av klorerade lösningsmedel bedömdes vara betydande. Provtagningarna under 1990-talet syftade inte till att bedöma hälso- eller miljörisker utan till att undersöka vilka eventuella föroreningar som fanns.

Klorerade lösningsmedel i mark kan genom deras stora förmåga att transformeras i gasfas tränga in i byggnader och påverka hälsan hos de som vistas där. Under 2017 gjordes det mätningar av inomhusluften för att bedöma om det kan finnas risker kopplat till klorerade lösningsmedel för de som vistas inne i byggnaderna (Sweco, 2017-10-23). De utfördes först i de delar som utifrån den tidigare verksamheten kunde förväntas vara mest förorenade och sedan succesivt i delar som bedömts vara mindre förorenade. Mätningarna gjordes i markplan och källare.

Resultaten av mätningarna jämfördes sedan mot en referenskoncentration anpassad för arbetsplats och för bostäder. Referenskoncentrationerna för arbetsplats motsvarar en årsarbetstid samt Naturvårdsverkets antagande om exponeringstid för riktvärden för mindre känslig markanvändning, som exempelvis arbetsplatser. För samtliga av provpunkterna underskreds referenskoncentrationerna för arbetsplats.

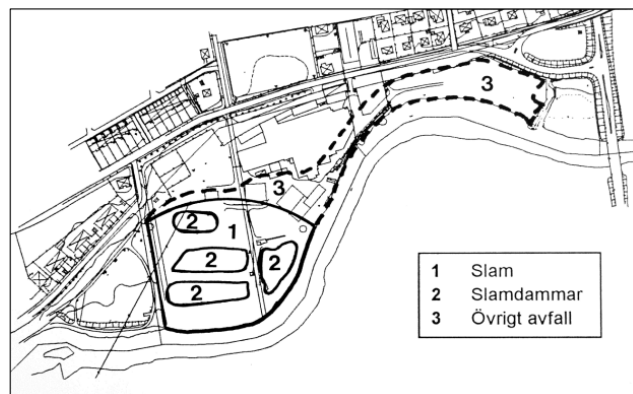


Situationsplan över fabriken när garveriet var verksamt. Avfettningshallen syns i mitten av huvudbyggnaden (Sweco, 2016-12-06).

Fastigheten Stora Harrie 29:96 utgjorde en del av garveriområdet men ingen känd industriverksamhet har bedrivits utan troligen använts för lager. Under 2018 gjordes provtagningar på fastigheten för att undersöka föroreningshalterna inom fastigheten (Sweco, 2019-01-31). Uppmätta halter i jord jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden både för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). Halter i grundvatten har jämförts mot bedömningsgrunder från SGU och från Nederländerna. Undersökningarna visade låg förekomst av föroreningar i både jord och grundvatten. Om markanvändningen förblir den samma som idag bedöms inte något åtgärdsbehov finnas. Skulle markanvändningen ändras till motsvarande känslig markanvändning kan det finnas åtgärdsbehov. Det behovet bedöms utifrån de utförda undersökningarna kunna begränsas till omhändertagande av fyllnadsmassor inom fastigheten.

Område för parkändamål

Vid provtagningarna under 1990-talet påvisades metall och arsenik i utfyllnaderna, framförallt i de tidigare slamdammarna mellan fabriksbyggnaden och Kävlingeån. Den efterbehandling som genomfördes byggde på inneslutning av de befintliga föroreningarna. Målet var att undanröja risken för erosion av förorenade massor till Kävlingeån, minska den direkta exponeringen och reducera grundvattenbildningen. Arbetena genomfördes 1996 och innebar en omfattande tillförsel av lermorän för täckning av slamdammarna. Under 1997-2001 genomfördes efterkontroll av efterbehandlingen, av rapporten som togs fram i samband med detta framgår det att utläckaget till Kävlingeån minskat av samtliga föroreningar.



Situationsplan över utfyllnader före efterbehandlingsåtgärderna
(Sweco, 2016-12-06)

Område för bostadsändamål

Utifrån tidigare rapporter har föroreningar av klorerade lösningsmedel och tungmetaller påträffats inom planområdet västra delar. Inför aktuellt planarbete har nya provtagningar genomförts för att fastställa nuvarande föroreningsgrad inom området för bostäder och undersöka risker och lämpligheten för uppförande av bostäder i den västra delen av fastigheten Möller 2 (Ensucon, 2022-03-11).

Provtagning har skett i jord, grundvatten och gas inom föreslaget område för bostäder, enligt nedan. Totalt har provtagningen i jord genomförts i sju punkter med hjälp av provgrovsgrävning. Grundvattenprover har tagits i fyra redan befintliga grundvattenrör. Provtagning av gas gjordes som långtidsmätningar under tre veckor i totalt 11 punkter, varav fyra av dessa installerats inuti grundvattenrör och sju som porgasmätningar direkt i jorden.



I jord påträffades krom över MKM i provpunkt 2105 och över KM i 2104. Arsenik påträffades över KM i tre av de analyserade jordproverna (2103, 2104, 2105). PAH-H påträffades i en halt över KM i punkt 2107. PCB påträffades över gränsen för KM i punkt 2104. I övrigt underskreds uppmätta halter i jord Naturvårdsverkets generella riktvärden. I grundvatten påträffades klorerade lösningsmedel över laboratoriets rapporteringsgräns i punkt 1601. En högre halt fanns på 5,0 meters djup jämfört med 2,0 meters djup. Provtagning av porgas i grundvattenrör detekterade klorerade lösningsmedel i två rör, 1601 och 1607. I punkt 1607 dock med en halt som med marginal underskrider riktvärdena.



Provtagningspunkter där gulmarkerade punkter överskrider KM och orange överskrider MKM.

De föroreningar som påträffats under provtagningarna 2022 är endast som något förhöjda och bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för anläggande av bostäder. Den södra delen av området för bostäder bedöms som något mer påverkat än det norra, och främst då av arsenik i spannet >KM till <MKM. De halter av klorerade lösningsmedel som påträffats i porgas bedöms inte innebära en risk för påverkan på människors hälsa kopplat till inandning av ångor utifrån resultaten i denna undersökning. Grundvattenprover tyder på att endast en liten del i det sydöstra hörnet av området är påverkat av plogen av klorerade lösningsmedel.

Den metod som rekommenderas för åtgärder är schaktsanering i samband med byggnation, då det rör sig om föroreningar som inte är nedbrytbara. Massor som förs bort ska provtas och klassas genom miljökontroll. För de områden där inte byggnation sker bedöms kunna lämnas då nyttan med att avlägsna föroreningarna inom hela området bedöms vara mindre än kostnaden och klimatpåverkan ett genomförande skulle generera.

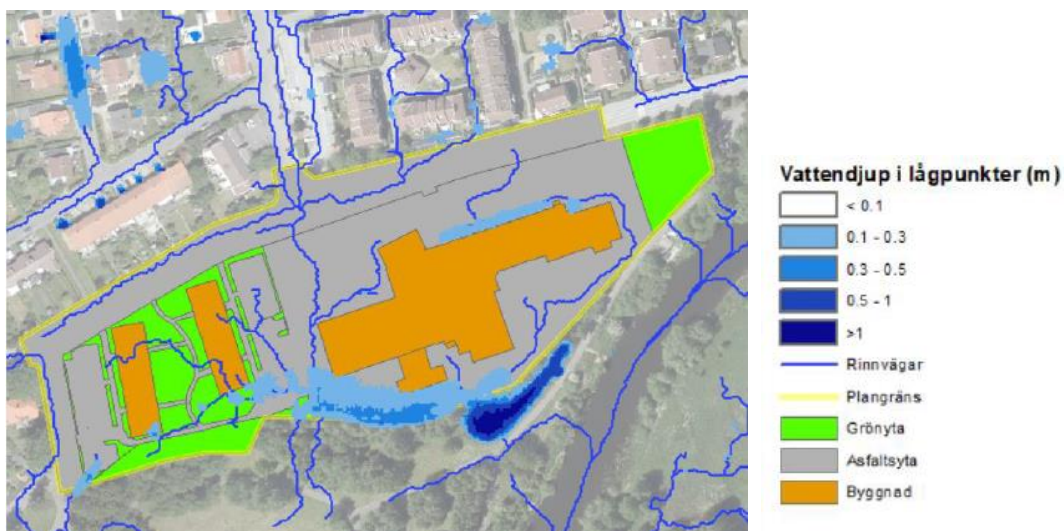
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berggrunden utgörs av sedimentära bergarter tillhörande den så kallade Kågerödsformationen och består av sandsten och lersten. Jorddjupet är ca 2-4 meter inom området. Enligt SGU består jorden till största del av lerig morän. I nära anslutning finns även svämsediment (lera/torv) och postglacial sand.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Skyfall

I samband med upprättandet av detaljplanen har en VA-utredning tagits fram (Afry, 2023). Analysen för skyfall är upprättad i Scalgo live med en inställning på 50 mm nederbörd där befintlig marknivå använts tillsammans med befintlig och planerad bebyggelse.



Mindre ansamlingar av vatten sker i södra delen av bostadsområdet och en större mängd ansamlas söder om fabriken. För att motverka problem med eventuell översvämning vid planerad bebyggelse behöver rinnvägar beaktas för att inte skapa instängda områden.

KULTURMILJÖ

Området ingår i Kulturmiljöprogrammet för Skåne. Planområdet ingår i kulturmiljöstråk *Kävlinge å*. För kulturmiljöstråket beskrivs det som viktigt att hävden att det bete som under mycket lång tid förkommit på Kävlingeåns sankt strandängar fortgår. Av vikt är även de anläggningar som visar på hur vattenkraften utnyttjats, särskilt de vattendrivna kvarnar och de tidiga industrisamhällena. Verksamheter direkt relaterade till Kävlingeån har ett särskilt värde i sammanhanget och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet.

Glacéläderfabriken från 1898 präglas i huvudsak av gul tegelfasad med långa rader av stora fönster och dominerande skorstenar. Den höga bygganden bidrar till Kävlinges siluett och byggnaden är synlig från väg 108 för de som kommer körandes från Lund.

Området Österplan, norr om Kvarngatan, finns utpekade i Kävlinges kulturmiljöprogram. Radhusområdet längs Godhemsgatan är från 1950-talet och i gult tegel. Radhusen har kvadratiska fönster, källarplan en halv trappa ner och ena längan har även garage i källarplan medan de andra två har carport. Husen är enkla och utgör barriär mot Kvarngatan. Österplan visar på en expansiv fas i Kävlinges historia och helheten är därför viktig att bevara.

De värden som finns kopplade till fabriken bedöms kunna bibehållas inom planens reglering. Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska utgöra ett komplement till såväl fabriken som till intilliggande bostadsbebyggelse. Kopplat till de kulturvärden som finns utpekade i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram bedöms dessa värden kunna bevaras tillsammans med ett genomförande av planen, för att upprätthålla förståelse och upplevelsen av landskapet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

NATUR

Området beskrivs som att ha stort rekreativt värde i den naturvärdesinventering som gjordes i samband med framtagandet av ÖP 2040. Grönområdet har få gamla träd och en stor andel klippt gräsmatta. Strandpromenaden löper ofta nära ån vilket inte möjliggör för bredare buskar och bryn längs vattendraget. Björk är vanligt och äldre ihåliga äppelträd och den smala strandremsan är betydelsefulla värdeelement. Ett flertal naturvärdsarter i objekt knutna till ån finns.

Längs Kvangatan finns en Oxelallé vilken är biotopskyddad.

Naturvärdesinventering

I samband med upprättandet av planförslaget har en naturvärdesinventering gjorts (Ensucon, 2022-03-17). De västra delarna av Möller 2 inventerades då det är här ny bebyggelse planeras och där det finns befintlig vegetation idag. Området består idag av tät vegetation. Fältskiktet består främst av bredbladigt gräs, mossor och kärlväxter som exempelvis murgröna och nävor. Spår av fauna fanns över hela området vid inventeringstillfället. Tre naturvärdesobjekt identifierades under inventeringen, ett i naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och två i naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

I västra delen av fastigheten Möller 2 och söder om på parkmark finns ett antal askar. Asken är i Sverige rödlistad på grund av hög dödlighet. Området har klassats med klass 4, visst naturvärde. Askarna har efter genomförd naturvärdesinventering mätts in med en större noggrannhet för att fastställa deras placering. Askarna finns i den sydvästra delen av Möller 2, och framförallt på allmänplatsmark planlagd park.



Askar markerade i grönt



I den nordöstra delen av inventeringsområdet finns lövskog med äppelträd och lövsly. Värdeelement består av ett fåtal lågor, flertalet nektarresurser och flertalet hålträd. Området har klassats med klass 3, påtagligt naturvärde.



Blandskog med flera håliga äppelträd och grova lågor med flera hål



Oxelallén längs Kvarngatan

Längs Kvarngatan finns en Oxelallé där naturvärdet främst är kopplat till epifytbeklädnaden på träden samt den ledningsstruktur som allén utgör. Allén har klassats med klass 4, visst naturvärde. Allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Inom området finns dessutom tallar med en omkrets över 200 cm, samt en asp med över 180 cm i stamdiameter. Träden bedöms som skyddsvärda. Skyddsvärda träd saknar formellt skydd. Däremot ska en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6§ MB göras till Länsstyrelsen eller Skogsstyrelsen, om en åtgärd kan komma att väsentligt påverka ett skyddsvärt träd.

Vattenområde

Inom och i anslutning till planområdet finns Kävlingeån.

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

Fabriken har idag en dominerande höjd och utbredning utmed Kävlingeån och Kvarngatan och utmärker sig i landskapet. För de som kommer körande med bil eller cykel söderifrån längs

108:an möts man av fabriken som entré till orten. Det är viktigt att ny tillkommande bebyggelse på platsen anpassas till och samspelar med såväl fabriken som omkringliggande bebyggelse.



Vy från väg 108 mot Glacéläderfabriken och planerad bebyggelse.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för vatten och avlopp. Byggnation enligt planförslaget kan anslutas mot serviser för spill- och tappvatten vid Rudelsgatan. Tillräcklig kapacitet bedöms finnas för planförslaget.

Värme, el och energi

Inom planområdet finns ett användningsområde för transformatorstation (E₁). En transformatorstation finns idag på platsen.

Tele och internet

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

Avfall

Sysav sköter sophanteringen och återvinningen i Kävinge kommun. För de tillkommande bostäderna finns det möjlighet att anordna miljörum inne i byggnaderna alternativt i fristående miljöhus. Angöring sker från Rudelsgatan respektive Kvarngatan via fabrikstomten.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till området med gång och cykel anses vara god. Längs Kvarngatan i norr finns trottoar på respektive sida gatan. Längs med Kävlingeån i söder finns tydliga och välanvända gångstråk. Boende och besökare till planområdet har goda gång- och cykelförbindelser såväl inom Kävlinge som mot Lund.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 1 km till Kävlinge tågstation. Under hösten 2023 planeras busslinjen mellan Lilla Harrie och Kävlinge att återinföras. I samband med detta kommer en planeras en ny busshållplats i anslutning till planområdet i nordöst.

Biltrafik och gatunät

Tillgången till planområdet med biltrafik är i nuläget god. Med bil nås verksamheterna via två anslutningar från Kvarngatan och för boende nås området från Rundelsgatan alternativt från Kvarngatan via fabrikstomten.

Detaljplanen reglerar bestämmelsen gata för Rundelsgatan och för Kvarngatan men detaljplanen fastställer endast befintliga förhållanden.

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 närheten till service, tågstationen och att det finns mycket goda förutsättningar för resor som inte genererar bilparkering.

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

GRUNDTAL FLERBOSTADSHUS P-platser per 1 000 kvm BTA				
BILPARKERING				
Zon	P-tal små lägenheter (<35 kvm)		P-tal lägenheter (>35kvm)	
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
A	4	+10%	7	+10%
CYKELPARKERING				
	Boende	Besökare	Boende	Besökare
A-D	24	+20%	21	+20%

I anslutning till fabriken finns idag ett stort antal parkeringsplatser och hårdgjorda ytor som kan användas för parkering. I samband med upprättandet av detaljplanen har även en kompletterande parkeringsutredning tagits fram med syftet att undersöka möjligheten till samnyttjande av parkeringsplatser mellan bostäder och verksamheter inom planområdet (Ramböll, 2022-10-11). Utredningen landar i att det finns möjlighet till samnyttjande av parkeringsplatser mellan verksamheterna i fabriken och de nya bostäderna. Anläggande av nya

parkeringsplatser i anslutning till bostäderna bör göras restriktivt då det resulterar i fler hårdgjorda ytor inom området samt mindre yta för friyta för de boende inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Matilda Bolin

Övriga medverkande:

Planarkitekt: Emelie Alsén, Joacim Dahlberg

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed

Naturvårdsstrateg: Patrik Lund

Bygglovsarkitekt: Ulrika Larsson

VA-ingenjör: Madelene Hjertstrand Persson

Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Elisabeth Kron