

# Detaljplan för Spannet 1 i Kävlinge, Kävlinge kommun

Samrådshandling





# Innehållsförteckning

Om detaljplaneprocessen	4
Politiska beslut	4
Vad är en detaljplan?	4
Inledning	5
Aktuellt planområde	5
Förhållande till annan planering och lagstiftning	5
Aktuellt planförslag	6
Förutsättningar och förändringar	9
Strategisk miljöbedömning	12
Genomförande av detaljplanen	13

## 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

<b>Planbesked:</b> .....	2017-10-19
<b>Samrådsbeslut:</b> .....	2022-02-02
<b>Granskningsbeslut:</b> .....	20xx-xx-xx
<b>Godkännande planutskott:</b> .....	20xx-xx-xx
<b>Antagande KS:</b> .....	20xx-xx-xx
<b>Lagakraft:</b> .....	20xx-xx-xx



## INLEDNING

### DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder i form av radhus inom planområdet. Sammanlagt föreslås ca 13 nya bostäder tillsammans med gemensam parkeringsyta och innergård. Bostäderna planeras med en höjd för att möjliggöra två våningar. Tillskottet av de nya bostäderna blir ett komplement till befintlig bebyggelse och stärker platsen. Genom varierande fasader och att varje bostad förskjuts i djupled från grannen skapas variation i kvarteret.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa att den stora ek som finns på platsen har tillräckligt med utrymme.

Detaljplanen ersätter delar av gällande detaljplan och möjliggör för att bostäder ersätter befintlig asfaltsyta och den oanvända byggnad som finns på platsen idag.

### Beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2017-10-19 att ge planbesked för fastigheten Spannet 1. Beslut om samråd fattades 2022-02-02 av planutskottet.

### HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

Övriga handlingar/utredningar:

- Trafikbulerutredning (Efterklang, 2021-07-07)
- VA-utredning (Systra, 2021-07-09)

### 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 ÖP och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

## AKTUELLT PLANOMRÅDE

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Rinneback i de östra delarna av Kävlinge tätort. Planområdets lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida fyra.

Planområdet omfattar fastigheten Spannet 1 och Stora Harrie 28:4 och avgränsas av villabebyggelse i väst, Bäckabrinken i norr, Rinnbovägen i öst och Harrievägen i söder.

Planområdets storlek är cirka 3000 m<sup>2</sup> stort.

### PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Inom området finns idag parkeringsytor samt en byggnad som tidigare används som butik.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Spannet 1 är privatägd och Stora Harrie 28:4 ägs av Kävlinge kommun.

## FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN PLANERING OCH LAGSTIFTNING

### PLANER

#### Översiktsplan

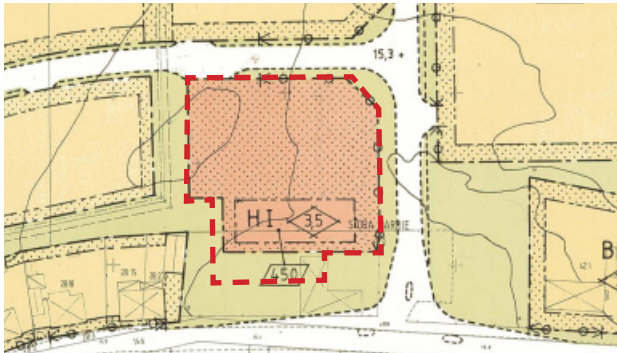
Aktuellt planområde är inte specifikt utpekad i gällande översiktsplan. Kävlinge kommun vill dock verka för en stark befolkningstillväxt i sydvästra Skåne. Att komplettera och koncentrera bebyggelsen inom nuvarande tätortsgränser är en uttalad målsättning.

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

#### Gällande detaljplan

Aktuellt planområde är planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av detaljplan 1261-P37 från 1987. Detaljplanen medger handel i en våning för

Spannet 1. Stora delar av fastigheten får ej bebyggas. För den del av fastigheten Stora Harrie 28:4 som omfattas reglerar gällande detaljplan Park eller planering samt Gata eller torg. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 1992.



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

## RIKSINTRESSEN

### Järnväg

Hela planområdet berörs av riksintresse Trafikslagets anläggningar enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Riksintresset avser tänkt framtida höghastighetsjärnväg från Jönköping till Helsingborg/Malmö och vidare till Köpenhamn. Det finns ett antal alternativa sträckningar som behöver utredas vidare. Då planområdet ligger inom befintlig bebyggelse bedöms planförslagets genomförande inte medföra någon betydande påverkan på berörda riksintressen.

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

## 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".

## Parkeringsstal

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i Kävlinge kommun tillämpas riktlinjer i *P-tal för bil och cykel i Kävlinge kommun* från 2014. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner med varierande behov. Aktuellt planområde är beläget i zon B med ett parkeringsbehov 1,4 bilplatser per bostad.

Planförslaget gör det möjligt att följa parkeringspolicyn.

## Utvecklingsstrategi

Visionen är att Kävlinge kommun ska bli Skånes bästa boendekommun och växa till 35 000 invånare år 2025.

Kävlinges målsättning är att bygga i goda kollektivtrafiklägen och spara jordbruksmark genom återanvändning och omvandling av mark samt förtätning av bebyggelse. Kommunen vill uppnå en positiv befolkningstillväxt, goda kommunikationsmöjligheter och en välkommande och trygg kommun.

## Trafikstrategi

Trafikstrategin beskriver Kävlinge kommuns inriktning i arbetet med trafikfrågor. Den innehåller en långsiktig målsättning för 2035 och konkreta målområden för att uppnå densamma. Trafikstrategin fäster därmed viktiga strategier och inriktningar som ska gälla i den framtida planeringen av transportsystemet.

## AKTUELLT PLANFÖRSLAG

Planförslagets genomförande innebär att befintligt byggnad för handel ersätts med ca 13 bostäder i två våningar. Bostäderna är fördelade i tre grupper med 4-5 radhus i varje grupp.

Kvarteret skapas med hjälp av bostädernas placering och tillåter en gård att bildas för gemensamt nyttjande. I den norra och västra delen av planområdet planeras parkering för att tillgodose det behov som finns för de tillkommande bostäderna.

För att skapa variation inom området ska bostäderna förskjutas från varandra, vilket gör att området blir mindre monotont. Olika fasadmateriell eller färgval för enskilda bostäder ger en variation i området trots att enheterna är likartade.



Vy från sydväst. Bild: ZU Arkitekt



Bäckabrinken åt väst. Bild: ZU Arkitekt



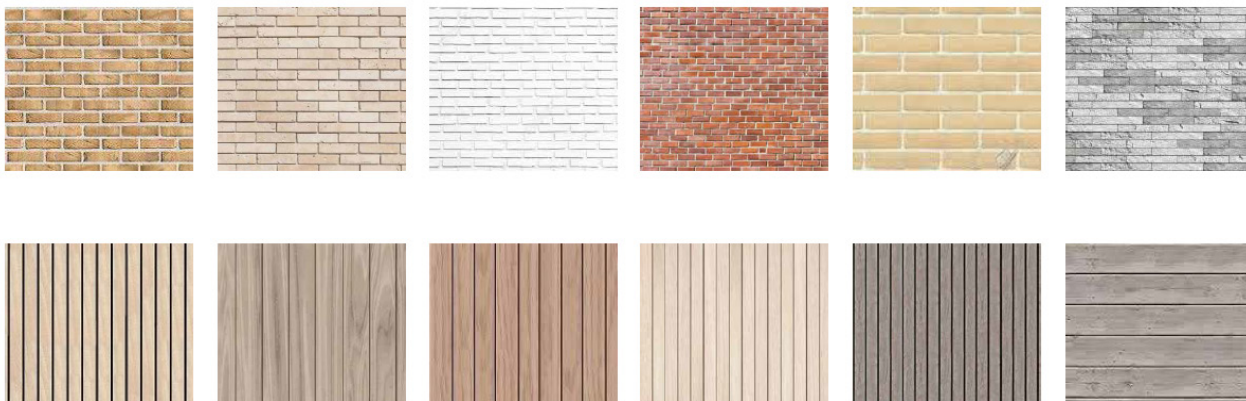
Bäckabrinken åt öst. Bild: ZU Arkitekt



Från Harrievägen. Bild: ZU Arkitekt



Innergård. Bild: ZU Arkitekt



## 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 ämnesrubriker

### Användning av mark och vatten

**PARK** - Park, PBL 4 kap. 5 § 2p.

Ytan regleras som allmän plats, park. Bestämmelsen motiveras av att reglera en del av kvartersmarken som idag är planlagd för handel till park för att säkerställa tillräckligt med plats för den ek som finns strax sydöst om planområdet.

**B** - Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 3p.

Yta för boende av varaktig karaktär. Bestämmelsen motiveras av att tillskapa nya byggrätter för bostäder.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Marken får inte förses med byggnad**, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar till att begränsa ytan för bebyggelsen samt att styra dess placering. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för parkeringsplatser i norr och väst.

**$h_1$**  - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Bestämmelsen syftar till att reglera takkonstruktionens högsta punkt - dess nockhöjd.

**$o_1$**  - Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 11 kap. 1 § 1 p.

Bestämmelsen syftar till att reglera takens vinkel för

den tillkommande radhusbebyggelsen.

**$o_2$**  - Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 11 kap. 1 § 1 p.

Bestämmelsen syftar till att reglera takens vinkel för den tillkommande radhusbebyggelsen.

**$e_1$**  - Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$  inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

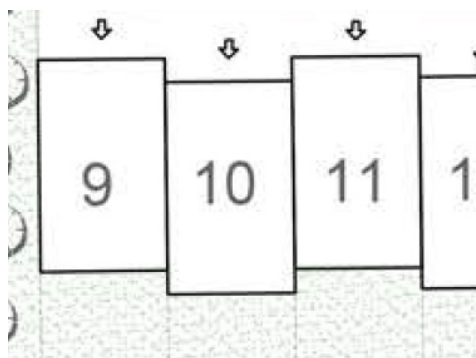
Bestämmelsen syftar till att reglera den sammanlagda byggnadsarean inom varje användningsområde.

**$f_1$**  - Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadstypen inom planområdet.

**$p_1$**  - Varje bostad ska placeras förskjuten i förhållande till varandra, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäderna i radhuslängorna förskjuts i djupled för att säkerställa mer dynamik i området.



### Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar när detaljplanen får laga kraft.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR OCH VATTEN

#### Topografi

Området här endast marginella höjdskillnader där den största är en slänt som finns i fastighetens södra del. Utöver denna upplevs området som platt.

#### Natur, park och vegetation

Marken inom planområdet består huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av parkering och befintlig byggnad. Området runt fastigheten är gräsbeväxt med enstaka träd. Precis söder om planområdet finns ett större ek som har högt bevarandevärde.

### BEBYGGELSE

#### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggnad vilken tidigare har använts som närbutik och hovslageri.

Befintlig bebyggelse i närområdet består av flerfamiljshus och radhus från tidigt 1990-tal i norr. Öst, väst och söder om planområdet finns fristående villor, till stor del i tegel, i varierande ålder. Stora delar av östra Kävlings byggs under 60- och 70-talet.

#### Samhällsservice

Planområdet ligger ca 1 km från närmaste förskola och grundskola. I centrum i Kävlings finns annan service i form av vårdcentral, handel och bibliotek.

#### Tillgänglighet

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

#### Lek och rekreation

Norr om planområdet finns ett grönområde med större gränsytor, bollplan och en lekplats. Längs Kävlingsån, väster om väg 108 finns goda möjligheter för rekreation längs åpromenaden.

### GATOR OCH TRAFIK

#### Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns idag i anslutning till fastigheten i väst, norr och öst. Längs Bäckabrinken är trottoaren otydlig och närmast obefintlig då kantsten saknas.

Med anledning av föreslagen utformning behöver gång- och cykelvägen söder om planområdet dras om.

#### Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 2 kilometer cykelväg till Kävlings station.

#### Biltrafik och gatunät

Anslutning till området planeras från befintlig infart från Bäckabrinken. Inom planområdet finns inget gatunät.

#### Bilparkering och utfarter

Behovet av parkeringsplatser har bedömts enligt kommunens riktlinjer till 1,4 bil per bostad vilket ger 18 parkeringsplatser vid 13 bostäder. Parkeringar planeras att samordnas i anslutning till infarten i norra delen av planområdet.

### KULTURMILJÖ

Området ingår i Kulturmiljöprogrammet för Skåne. Planområdet ingår i kulturmiljöstråk *Kävlings å*. För kulturmiljöstråket beskrivs det som viktigt att hävden att det bete som under mycket lång tid förkommit på Kävlingsåns sankstrandängar 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 Kävlingså har ett särskilt värde i sammanhanget och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet.

På andra sidan Harrievägen finns även särskilt värdefull kulturmiljö *Stångby - V Hoby - Krutmöllan*. Området beskriver en utveckling av kulturlandskapet från förhistorisk tid till nutid. Främst beskrivs den pilkantade kyrkstigen till Stångby, fornlämningar, Krutmöllan som viktiga. Landskapets öppenhet och den till kyrkbyarna koncentrerade äldre bebyggelsen är av betydelse

för områdets karaktär.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka de utpekade kulturvärdena.

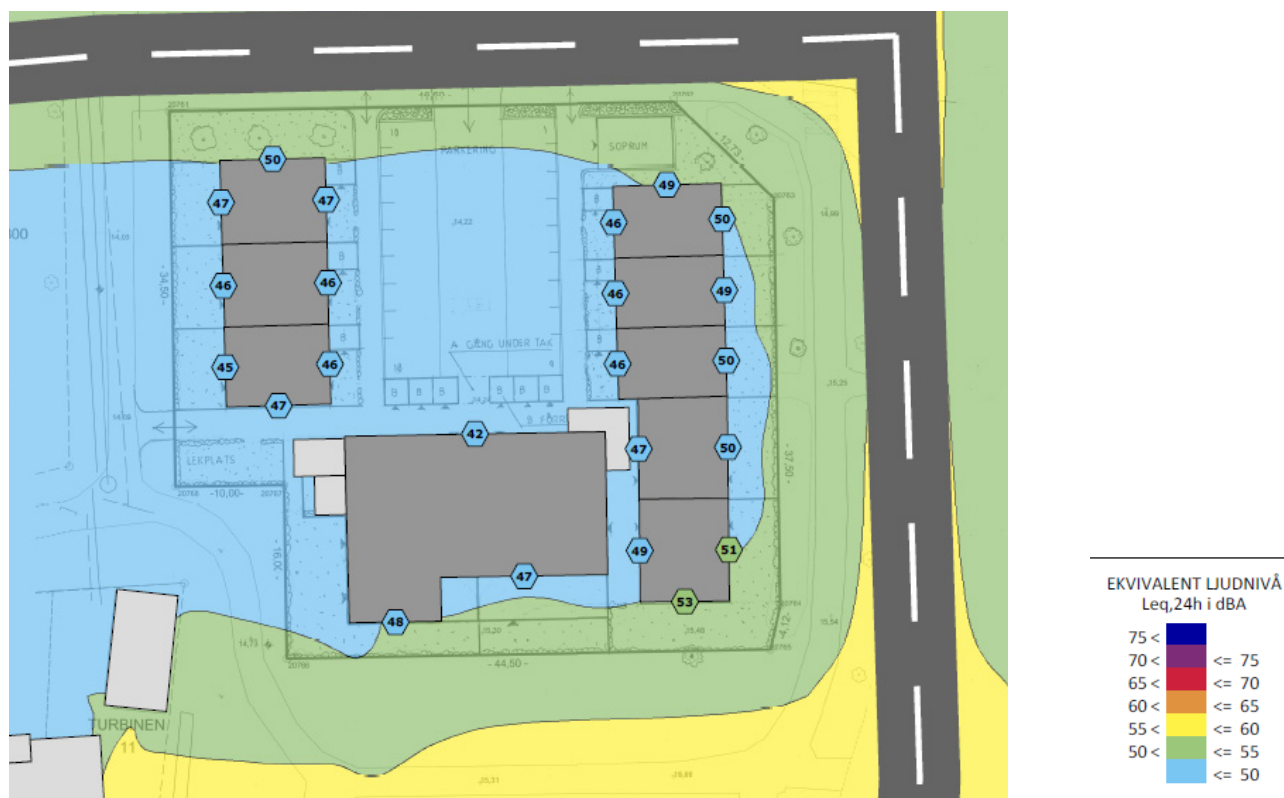
### Fornlämningar

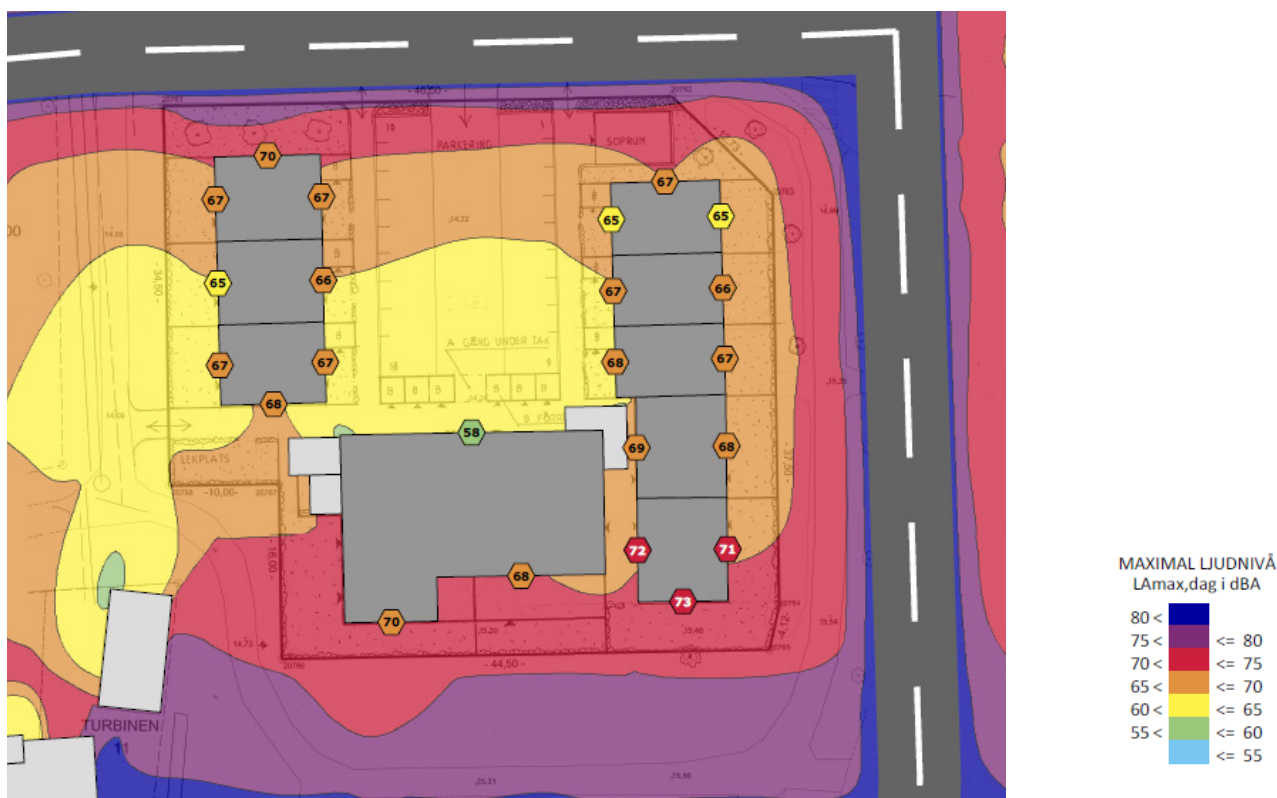
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Trafikbuller

Under planarbetet har preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet tagits fram. Enligt till planen hörande trafikbullerutredning, framtagna av Efterklang 2021-07-07, kan grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehållas vid samtliga fasader enligt aktuella trafikflödesberäkningar. Med hjälp av den gemensamma uteplatsen klaras även riktvärde om 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå dagtid. De preliminära beräkningarna har sedan legat till grund för utformningen av förslaget för att uppnå en god ljudmiljö inom området.





## Geoteknik

Delar av planområdet samt omkringliggande områden är idag bebyggda. Grundläggningsförhållandena bedöms översiktligt som goda och kommer att studeras ytterligare i samband med utbyggnad av området.

## 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. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planerat område ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA. Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för vatten, avlopp och dagvatten.

Enligt VA-utredning - *Spannet 1*, framtagen av Systra 2021-07-09 bedöms befintligt nät vara tillräckligt för den belastning som beräknas tillkomma i samband med byggnation av området. Byggnation enligt planförslaget kan anslutas mot serviser vid Bäcka-brinken.

## El och energi

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintlig infrastruktur.

## Tele och internet

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

## Avfall

Sysav sköter sophantering och återvinningen i Kävlings kommun. Ett miljöhus planeras anläggas på kvartersmark invid parkeringen.

## MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

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.

### Luftkvalitet

MKN för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävdioxid, kolmonoxid och partiklar (PM10). Kontroll av luftkvaliteten för bland annat Kävlinge kommun har genomförts inom ramen för samverkansprojektet Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, (Årsrapport, Malmö stad, Kävlinge kommun, Luftvårdsförbundet, 2018). I rapporten redovisas att halterna i bland annat Löddeköpinge ligger långt under miljö kvalitetsnormen trots närheten till E6an.

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

### Vattenkvalitet

Recipient för planområdet är Kävlingeån. Gällande statusklassning är att ån har otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk ytvattenstatus.

I dagsläget är stora delar av planområdet hårdgjorda med parkering och taktytor. Vid ett genomförande av planen ersätts delar av befintlig parkering med taktytor samt mer genomsläppliga ytor på innergården vilket medför att föroreningsbelastningen från området bedöms minska.

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 miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

## MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljö kvalitetsmål och tjugofyra etappmål. Det miljö kvalitetsmål som främst berörs av planförslaget är *God bebyggd miljö*. Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, er-

bjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Hur vi bor och lever påverkar miljön på många sätt, exempelvis när vi värmer våra bostäder, reser till arbetet och fritidsaktiviteter eller sorterar vårt avfall.

Planförslaget uppfyller målet genom att förtäta i direkt anslutning till befintlig tätort på redan hårdgjord mark. Det finns goda möjligheter att ta sig vidare ut i regionen med kollektivtrafik med tanke på cykelavståndet till Kävlinge station.

## EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Stora delar av planområdet är hårdgjort. Planens genomförande innebär att det på innergården tillförs nya gröna värden.

Strax sydöst utanför planområdet står idag en ek som ska bevaras och kommer tillskapa värden för platsen.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Idag består planområdet av en byggnad som inte längre är i bruk samt en asfalterad yta. Planförslaget innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde. Barns närmiljö bedöms kunna påverkas positivt då väl gestaltade nya bostäder bedöms som ett mervärde för platsen. Idag kan platsen uppfattas som otrygg då den är mörk och öppen vinter- och kvällstid. Åtgärder för en säkrare trafikmiljö kommer kunna göras i samband med utbyggnaden av planområdet vilket gör platsen mer säker ur ett trafikperspektiv.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

Nya bostäder gynnar Kävlinge kommun genom fler invånare. Fler bostäder ger dessutom ökat underlag för service, kollektivtrafik och andra etableringar inom exempelvis fritid och rekreation.

## STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

### BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den me-

ning som avses i miljöbalken samt plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belysts 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:

### *Kulturvärden*

Området ingår i kulturmiljöprogrammet för Skåne. Till största del beskrivs bevarandevärdet finnas i direkt anslutning till Kävlingeån och det öppna landskapet. Detaljplanen utgör en förtätning ca 340 meter från ån, inom befintlig nyare bebyggelse.

### *Sociala värden*

Detaljplanens påverkan på sociala värden bedöms som liten. Planen bedöms kunna ha en liten påverkan på sociala värden då platsen idag är öppen och kan under vissa tider upplevas som otrygg. Med hjälp av att den öppna parkeringen försvinner avhjälpas eventuell otrygghet kopplad till den öppna platsen. Dock kan det uppstå störningar som är övergående i form av buller under byggtiden.

### *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.

## 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 60 månader 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 fjärde kvartalet 2022. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

### Huvudmannaskap

Den allmänna platsen inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

## AVTAL

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

### 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.
- Samordningsfrågor mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.

- Marköverlåtelse.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildningsåtgärder

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

Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.

### Fastighetskonsekvenser

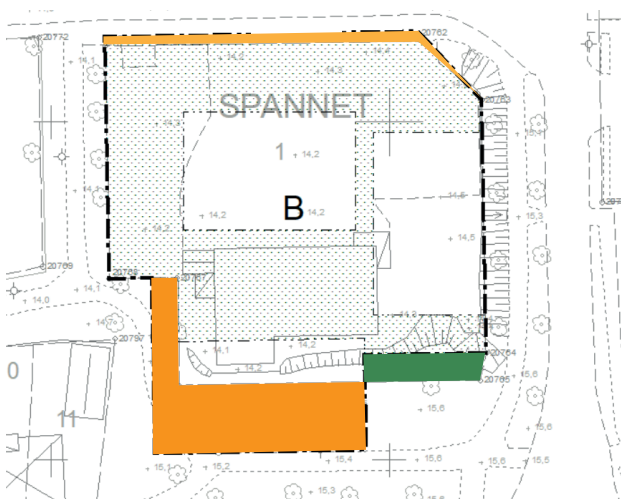
Berörda fastigheter inom planområdet är Spannet 1 och Stora Harrie 28:4. Dessa fastigheter kommer behöva ombildas genom fastighetsreglering med nya gränser och ytor.

Den del av nuvarande Stora Harrie 28:4 som ligger inom planområdet är idag planlagd som mark för park eller plantering. Området föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder.

Allmän plats som idag ägs av kommunen övergår till privatägd kvartersmark för bostäder. Den del av Stora Harrie 28:4 som planläggs som kvartersmark överförs genom fastighetsbildning till befintlig fastighet Spannet 1. Ytan som omfattas är ca 610 kvm.

En del av Spannet 1 som idag är planlagd för handel föreslås planläggas som allmän plats för park. Detta innebär att kvartersmark som idag är privatägd överförs till Stora Harrie 28:4 genom fastighetsbildning. Ytan som omfattas är ca 70 kvm.

Fastighetsregleringen initieras av Kävlinge kommun och bekostas av exploatören.



## 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.
- Utbyggnad, iordningsställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.
- Ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploator / fastighetsägare

- Alla åtgärder och genomförandet inom (nuvarande) fastighet Spannet 1.
- Bekostar ombyggnad av trottoar i norr.
- Bekostar ombyggnad av gång- och cykelväg i söder.
- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Bekostnad eventuell av flytt av ledningar.

### Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- ombyggnad av gata
- ombyggnad av parkmark.

### 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  
Matilda Bolin

### **Övriga medverkande:**

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed

VA-ingenjör: Alexandra Malm

Landskapsingenjör: Camilla Persson

100%  
välkommen!