

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Hallen 1 m.fl. i Kävlinge

### Samrådet

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 23 augusti 2022.

### Granskningen

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 27 september – 28 oktober 2022 enligt planutskottets beslut den 29 augusti 2022. Förslaget har hållits tillgängligt i kommunhuset, kommunens hemsida samt Kävlinge bibliotek.

### Inkomna yttranden

Under granskningstiden har nio yttranden inkommit. Dessa redovisas och kommenteras av kommunen nedan.

Yttranden som inte haft något att erinra:

- Trafikverket, 2022-10-21
- Lantmäteriet, 2022-10-25
- Region Skåne, 2022-10-27
- Räddningstjänsten Syd, 2022-10-28

Yttranden med synpunkter eller frågor:

- Fastighetsägare till LOET [REDACTED] 2022-10-11
- Sysav, 2022-10-14
- Fastighetsägare till LOET [REDACTED] 2022-10-28
- Fastighetsägare till LANTMANNEN [REDACTED], 2022-10-31
- Länsstyrelsen, 2022-11-02

## Myndigheter

### Länsstyrelsen, 2022-11-02

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet pröva lämpligheten för bostäder, centrumfunktioner, underjordiska parkeringsgarage, en ny park samt gata och gångväg inom planområdet. Syftet med detaljplanen är även att ge förutsättningar för en tät och varierad bebyggelse som i skalan är anpassad för sin omgivning samtidigt som kulturhistoriska värden i befintliga byggnader säkerställs. Därutöver syftar planen till att mark och bebyggelse ska kunna hantera dagvatten och skyfall.

Sammanlagt föreslås planen ge förutsättningar för cirka 250–300 bostäder i flerfamiljshus med lokaler för service och handel i delar av kvarterens bottenvåningar. Detaljplanen ersätter ett antal gällande detaljplaner i området och är bland annat tänkt att omvandla det befintliga kommunhuset till stadskvarter med bostäder och centrumfunktioner.

Under granskningstiden har Översiktsplan 2040 vunnit laga kraft i oktober 2022 och blir därför vägledande för aktuell plan. Enligt översiktsplanen är området utpekade som utveckling av centrumbebyggelse genom förtätning och omvandling med hög bebyggelseäthet och utpräglad funktionsblandning, inklusive utveckling av grönstruktur i stadsmiljö. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att bland annat översvämningsrisk och miljö kvalitetsnormer för vatten och riksintresse för kulturmiljö bör beaktas i kommande detaljplaner. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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

Planförslaget har varit på samråd mellan 2 juli - 10 september 2021. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående uppfyllande av riktvärden för buller vid uteplats.

*Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats.*

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämnning

Av planhandlingarna framgår att det finns en skyfallsproblematik som främst drabbar två innergårdar i planförslaget. För att hantera skyfall finns en bestämmelse om att färdigt golv i markplan för bostäder ska vara minst 30 centimeter högre än intilliggande allmän platsmark och att färdigt golv i huvudentré får ha samma höjd som intilliggande allmän platsmark. Av planhandlingarna framgår även att hårdgöringsgraden kan bli opåverkad från dagsläget eller minska i samband med planläggning.

Länsstyrelsen vill påminna om möjligheten att införa utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken.

För att kunna hantera regnmängder som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten kan reglering ske med stöd av 4 kap. 12 § punkt 1 PBL och / eller 4 kap. 14 § punkt 4 PBL.

Om kommunen vill möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten eller andra fördröjningslösningar är det viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det behöva redovisas markområden på plankartan där fördröjningsmagasin får anläggas eller hinder mot

### 3 (15)

att ytavrinning sker via källarfönster, garageportar eller andra skyddsåtgärder enligt 4 kap, 12 § punkt 1.

*Kommentar:*

*En ny planbestämmelse har lagts till i plankartan för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken i området: "Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet".*

*En ny planbestämmelse har också lagts till i plankartan som syftar till att vatten från skyfall inte ska tränga ner via garagets in- och utfarter: "Garagenedfart ska utföras med teknisk konstruktionslösning för skydd mot vatten vid skyfall".*

Vidare framgår det inte av planhandlingarna hur grundvattennivåerna kan komma att påverka de föreslagna underjordiska garagen. Detta bör redovisas i kommande handlingar. Länsstyrelsen upplyser även om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB.

*Kommentar:*

*Grundvattenmätningar har genomförts inom planområdet där observationerna har varit mellan 1,1 och 2,7 meter under markytan. Generellt har de högsta nivåerna observerats i södra delen av planområdet och de lägsta nivåerna i norra delen. Genomförd utredning rekommenderar att anläggningar under jord utförs i vattentät konstruktion. Detta skriva även in som en planbestämmelse på plankartan.*

Hälsa och säkerhet – risker – väg, farligt gods mm

I framtagen riskanalys föreslås ett antal riskreducerande åtgärder, varav en är att friskluftsintag ska placeras på tak eller sida bort från järnvägen vid användning av centralstyrda friskluftsintag.

Länsstyrelsen kan utläsa att bestämmelse om friskluftsintag finns inskriven på plankartan, men utan specificering att vara centralstyrd. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att den centralstyrda funktionen är väsentlig i en risksituation och därför bör skrivas ut på plankartan.

*Kommentar:*

*Planbestämmelsen har omformulerats till: "Centralstyrda friskluftsintag på byggnader ska placeras på skyddad sida (riktas bort från järnvägen) eller på tak (gäller de nya byggnader som ligger inom 150 meter från närmsta spårmitt)."*

Länsstyrelsen noterar även att skyddsbestämmelse om utrymningsmöjligheter lagts till på plankartan. Denna samt bestämmelse om friskluftsintag omfattar enbart tillkommande bebyggelse och inte den befintliga. Länsstyrelsen påminner om att markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan, vilket innebär att befintlig bebyggelse prövas på samma sätt som tillkommande. Länsstyrelsen efterfrågar därför en bedömning av hur risker avseende befintlig bebyggelse avses hanteras.

*Kommentar:*

*Eftersom planförslaget inte ändrar någon användningsbestämmelse i förhållande till den nuvarande detaljplans reglering så bedömer kommunen att dessa bostäder inte behöver några nya krav kopplat till riskbestämmelserna. I den sedan tidigare utförda riskutredningen gjordes också en samhällsriskanalys över området för att kontrollera att den totala riskbilden för området är acceptabel, vilket den är. Denna bedömning läggs till i planbeskrivningen.*

#### 4 (15)

##### Hälsa och säkerhet – markföreningar

Av planhandlingarna framgår att en miljöteknisk undersökning enbart har genomförts för delar av planområdet, men exempelvis inte för de befintliga villatomterna. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver göra en bedömning av markens lämplighet för föreslaget ändamål för hela planområdet. Outredda fastigheter, såväl befintliga som planerade, behöver studeras och en bedömning av lämplig markanvändning göras innan planen kan antas.

Länsstyrelsen påminner om att det av planhandlingarna och utredning ska framgå vilka markföreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet på alla planområdets tomter. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

##### *Kommentar:*

*En kompletterande miljöhistorisk inventering har tagits fram gällande de befintliga bostäderna inom planområdet. Sammantaget visar den historiska inventeringen att ingen miljöstörande verksamhet bedrivits på fastigheterna. I ett initialt skede rekommenderas ingen provtagning på aktuella fastigheter.*

*En uppdaterad undersökning om markföreningar har tagits fram för hela planområdet. Information om denna läggs till i planbeskrivningen.*

##### Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

##### Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

##### Information om biotopskydd

Inom planområdet finns flera biotopskyddade alléer. Vid planläggning ska planen så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Ny bebyggelse och exploatering ska placeras på ett tillräckligt avstånd från alléer för att skada på träden inte ska riskera att uppstå. Samtliga alléer bör förses med skyddsbestämmelser i plankartan.

Länsstyrelsen ser att flera av de åtgärder som föreslås i detaljplanen kan innebära skada på alléerna. Länsstyrelsen erinrar om att åtgärder som kan skada träd i en allé är förbjudna enligt biotopskyddet, som t.ex. avverkning, kraftig beskärning som skadar trädets vitalitet, samt grävning inom trädens rotzon och andra åtgärder som kan skada rötterna.

I planbeskrivningen anges att flera alléer avses knuthamlas, vilket minskar kronans utbredning. Även beskärning av rotsystemet planeras. Grävning avses därefter ske innanför den tidigare droppzonen. Länsstyrelsen erinrar om att biotopskyddet omfattar hela rotzonen på alléträd och är inte begränsad till enbart droppzonen. Grävning inom rotzonen är förbjudet utan dispens från biotopskyddet då det kan skada trädens vitalitet. Kommunen måste därmed utgå från att en grävning inom den tidigare droppzonen skadar träden och är förbjudet utan dispens. En kraftig hamling av vuxna träd som inte hamlats tidigare, kan dessutom skada trädens vitalitet och minska alléns livslängd på platsen. Ett flertal av träden har en stamdiameter på över en meter, och utgör därmed särskilt skyddsvärda träd med hänsyn till deras höga värden för biologisk mångfald. En beskärning av rotsystemet är förbjudet utan dispens då det kan skada trädens vitalitet beroende på hur det utförs. Länsstyrelsen finner att

## 5 (15)

det finns stor risk att åtgärden kan komma att skada alléerna på lång sikt. Detaljplanen behöver ändras i denna del för att minska risken för skador på de skyddade biotoperna.

I planhandlingarna anges att enstaka träd kan behöva ersättas i trädtrader i planområdet. Länsstyrelsen erinrar om att dispens från biotopskyddet behövs för avverkning och byte av enstaka träd i biotopskyddade alléer. Om träd ska avverkas behöver även risk för påverkan på skyddsvärda arter utredas.

Direkt norr om kommunhuset finns en trädrad, träd nr. 36–42 i inventeringen. I inventeringen anges att träden inte bedöms ha så höga bevarandevärden att det bedöms rimligt att utföra åtgärder för att spara dem. I planhandlingarna saknas trädtraden i skisser över illustrationerna över planområdets kommande utformning. Länsstyrelsen erinrar om att ifall träden uppfyller kriterierna för en biotopskyddad trädrad, är det förbjudet att ta ned eller skada träden. Om trädtraden avses tas bort behöver det framgå av planbeskrivningen.

Det framgår att underjordiska parkeringsgarage föreslås i bl.a. kvarter E och F, där alléer med äldre stora träd finns. Länsstyrelsen erinrar om att vid grävning under jord behöver hänsyn tas till alléträdens rotzon. Kommunen bör i detta skede ta ställning till om anläggande av garage under jord kan komma att påverka alléerna, och om åtgärden därmed är förbjuden utan dispens från biotopskyddet.

I planbeskrivning och trädinventeringen av GM trädvård, anges att schaktning/arbete samt avställning av material under byggtiden inte ska ske innanför trädens droppzoner. Länsstyrelsen instämmer i detta, med tillägget att detta säkerhetsmått ska tillämpas för hela rotzonen.

Dispens från biotopskyddet kan enbart lämnas i enskilda fall, när det saknas rimliga alternativ. För att bevilja dispens krävs att det föreligger särskilda skäl och att åtgärden inte kan utföras på andra sätt som innebär mindre skada på biotopen, vilket behöver ha utretts innan dispens söks. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som medför påverkan på biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att delar av detaljplanen inte kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens från biotopskyddet. Planen kan komma att bli verkningslös i vissa delar om dispens inte kan lämnas.

### *Kommentar:*

*Planförslaget har uppdaterats gällande prickmark och var byggrätterna är möjliga i förhållande till de biotopskyddade träden. Ny bebyggelse är placerad utifrån principen om 15 multiplicerat med stamdiametern i syfte att undvika skada på de skyddade biotoperna. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande biotopskydd.*

### Särskilt skyddsvärda träd

Det framgår av trädinventeringen att ett flertal träd inom planområdet har en stamdiameter på över en meter. Förutsatt att måttet i inventeringen anger stamdiameter och inte omkrets, är träden av sådan storlek att de utgör särskilt skyddsvärda träd. Sådana träd har stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald, och skada på eller avverkning av sådana träd kan innebära en väsentlig ändring av naturmiljön och ska först anmälas för samråd till Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Det framgår inte av planbeskrivningen att sådana träd finns inom planområdet, eller om de skadas av ett genomförande.

Planhandlingarna bör kompletteras med information om särskilt skyddsvärda träd, samt om samråd med Länsstyrelsen är en förutsättning för att genomföra planen.

*Kommentar:*

*Det finns inga träd inom planområdet som har en stamdiameter på över en meter. I tidigare underlag så har stamomkrets förväxlats med stamdiameter.*

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Planbeskrivningen redogör för att syftet med detaljplanen bland annat är att ge förutsättningar för en tät och varierad bebyggelse som i skalan är anpassad till sin omgivning samtidigt som kulturhistoriska värden i befintliga byggnader säkerställs. Planhandlingarna hänvisar till Kävlings kommunens förtätningsstrategi gällande frågor som arkitektur, utformning och gestaltning. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen fördjupar sig i gestaltningen på ett utförligare sätt till exempel genom ett gestaltningsprogram med anledning av betydelsen av den föreslagna bebyggelsen ur det allmänna perspektivet i enlighet med 2 kap 3 § punkt 1 PBL.

*Kommentar:*

*Eftersom det är Kävlings kommun som är fastighetsägare i hela planområdet bedömer kommunen att gestaltningsfrågor ur det allmänna perspektivet, utöver det som redan regleras som planbestämmelser, utvecklas i de kommande processerna gentemot intressenter/exploatörer.*

Information om invasiva arter

Av planhandlingarna framgår att parkslide (*Reynoutria japonica*) finns inom planområdets västra del som planläggs som park. Länsstyrelsen bekräftar planhandlingarna att parkslide inte omfattas av EU-förordning om invasiva främmande arter. Länsstyrelsen är dock av uppfattningen att åtgärder behövs och hänvisar till Naturvårdsverkets hemsida. Risk för spridning vid byggnation är mycket stor och behöver ombesörjas enligt försiktighetsprincipen. Mer info finns här: Bekämpning av parkslide ([naturvardsverket.se](http://naturvardsverket.se))

*Kommentar:*

*Informationen har noterats.*

Information om skyddsrum

Länsstyrelsen utläser av planhandling att det inom området finns skyddsrum beläget under nuvarande kommunhus. I utredningen för bevarande av källarkonstruktion öppnar planförslaget upp för att skyddsrummen bevaras eller rivs. I regel ska skyddsrum vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det. Om skyddsrumsförslaget inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkninglös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Mer info finns här: Skyddsrum ([msb.se](http://msb.se))

*Kommentar:*

*Kommunen säkerställer i avtal gentemot köparen att de är skyldiga att ansöka om en avveckling av skyddsrummen. I det fall en avveckling inte beviljas så ställs krav på att skyddsrummen ska bevaras eller att nya ska byggas. Oavsett om skyddsrummen avvecklas, bevaras eller det byggs nya så möjliggörs de olika alternativen inom ramen för detaljplanens reglering.*

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning, farligt gods och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Kommentar:*

*Kommunen gör bedömningen att handlingarna kompletterats på ett tillräckligt sätt gällande risk för översvämning, farligt gods och markföroreningar.*

### **Lantmäteriet, 2022-10-25**

Lantmäteriet har gjort en genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-23) och har ingen erinran.

*Kommentar:*

*Synpunkten har noterats.*

### **Trafikverket, 2022-10-21**

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att inom planområdet pröva lämpligheten för bl.a. bostäder, centrumfunktioner och ny gata.

Vägar

Inga statliga vägar kommer påverkas direkt av planförslaget.

Järnväg

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

*Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats.*

Kommunen har i plankartan ritat in en del av Trafikverkets järnvägsfastighet som parkområde. Trafikverket har i samrådsskedet instruerat kommunen om hur de ska gå till väga för att upprätta ett ärende om fastighetsreglering för att möjliggöra intentionerna med parkområdet som i nuläget är planerat delvis på Trafikverkets fastighet. Trafikverket bekräftar att ärendet har inkommit och påbörjats. Trafikverket anser dock att fastighetsregleringen ska vara färdigställd innan planen vinner laga kraft för att säkerställa att Trafikverkets järnvägsfastighet inte planläggs som någon annan funktion än järnväg. Om kommunen inte delar denna syn så ombeds kommunen ta kontakt med undertecknad på Trafikverket för att diskutera frågan vidare.

*Kommentar:*

*Kommunen har varit i kontakt med Trafikverket inför antagandeskedet av planprocessen. Trafikverket har meddelat att de varit delaktiga och svarat vid samråd att det inte finns några större hinder mot att kommunen ska kunna förvärva del av Trafikverkets fastighet.*

Buller

Kommunen har låtit utföra en bullerutredning för aktuellt planområde vilket Trafikverket ser positivt på. Enligt utredningen kommer samtlig bebyggelse inom planområdet klara gällande riktvärde på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Trafikverket ser positivt på att kommunen har infört planbestämmelser gällande regleringen av gemensamma bullerskyddade uteplatser.

Risk

Trafikverket noterar att en riskutredning för planområdet har utförts och att slutsatsen som dras är att risknivån är acceptabel för planområdet. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter i frågan.

*Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats.*

## Kommunala, mellankommunala och regionala organ

### Region Skåne, 2022-10-27

Region Skåne har inget ytterligare att tillägga och avstår därför från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

*Kommentar:*

*Synpunkten har noterats.*

### Räddningstjänsten Syd, 2022-10-28

I övrigt har vi inget att erinra gällande planförslaget nu när riskhänsyn kopplat till farligt godsled har inarbetats.

*Kommentar:*

*Synpunkten har noterats.*

### Sysav, 2022-10-14

Träd som placeras inom gatumarken ska inte inkräkta på den fria höjden som krävs när sopbilen ska framföras eller vid tömningstillfället.

Fastigheter som bygg inom planen bör ha sin sophämtning ut mot huvudstråken.

Eventuella återvändsgator ska utformas enligt Sysavs handbok.

*Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats. Informationen om avfall i planbeskrivningen uppdateras i enlighet med yttrandet.*

## Sakägare och övriga

### Fastighetsägare till LOET [REDACTED] 2022-10-11

Vi hade ett digitalt möte med kommunen under samrådstiden och du berättade att vi skulle få svar/kommentarer på alla synpunkter vi skickade in. I ärende "Yttrande detaljplan (ärende nr. [REDACTED])" skickade vi in flera synpunkter, men vi har inte fått något som helst bemötande på synpunkter eller på frågor, som vi skicka in. När är det tänkt att vi ska få det?

Nu när detaljplanen är ute på granskning, så ser vi vid en snabb titt att den är mer genomarbetad, men vi har inte studerat några detaljer än. Vi har så klart fortfarande samma synpunkter/frågor som innan, så jag hänvisar till dem en gång till.

*Kommentar:*

*Kommunen har bemött tidigare inkomna samrådsyttranden i handlingen "samrådsredogörelse" som är daterad 2022-08-23. Samrådsredogörelsen har varit tillgänglig att ta del utav under tiden detaljplanen varit utskickad för granskning.*

Vi vill komplettera med ytterligare en synpunkt. På sidan 36 i detaljplanen angående marken Kävlinge 36:1, som i dagsläget ägs av banverket utläser jag att kommunen tänker ta över marken och att en liten remsa ska tillfalla oss som fastighetsägare. Den remsan är en brant sluttning med bråte och ett



9 (15)

stort bestånd av Parkslide, som får härja fritt för att banverket, som ägare, och kommunen, som sköter marken, inte tar någon ansvar för det. Vi har fullt sjå med att skydda vår nuvarande fastighetsgräns. Det finns inte en chans att vi "tar emot" ett oanvändbart markområde med en invasiv art. Hur har ni egentligen tänkt om denna sluttning och parkslidet? För oss verkar det som att kommunen vill bli av med ett problem genom att låta det se ut som en generös gåva.

*Kommentar:*

*Kvartersmarken för bostäder har ändrats i plankartan och går numera i linje med den befintliga fastighetsgränsen mot NATUR. Ingen förändring sker i jämförelse med nuläget.*

#### **Fastighetsägare till LOET [REDACTED] 2022-10-28**

Vi har tagit del av detaljplanen och tycker att den i stort ser bra ut.

Den invändning vi vill göra är att vi inte tycker att sex våningar är förenligt med den småstadsmiljö vi har förväntat oss enligt tidigare planering.

*Kommentar:*

*Den övergripande strategin för aktuellt planområde, vilket även nämns i den gällande översiktsplanen 2040, är att bibehålla den småskaliga karaktären men i mötet med Stationsstaden i norr föreslås en högre och tätare exploatering. Vidare är planområdet beläget i centrala Kävlings tåtort där det pågår ett antal större utvecklings- och förtätningsprojekt med högre skala. För den föreslagna bebyggelsen närmast kvarteret Loet så regleras en lägre bebyggelse. Kommunen bedömer i detta fall att de högre byggnaderna inte medför någon betydande olägenhet för omkringliggande fastighetsägare.*

I planen visas hus med tre våningar på andra sidan Kansligatan. I ritningarna står det 3-4 våningar och vi undrar varför? Kan det bli så att en våning tillkommer i senare planering?

Vi anser att två våningar hade passat bättre men kan acceptera tre våningar dock inte högre

*Kommentar:*

*Längs Kansligatan reglerar plankartan en nockhöjd om 12 respektive 13 meter i kombination med en lägsta takvinkel om 30 grader. I det fall hela byggrätten används fullt ut så kommer tre fulla våningar kunna byggas (vid en beräkning om att en våning är tre meter). Begränsningen gällande lägsta takvinkel gör att det potentiellt endast är möjligt med någon form av takkupa, men inte en hel fjärde våning.*

#### **Fastighetsägare till LANTMANNEN [REDACTED], 2022-10-31**

Er kommentar.

Kommentar:

"Ett antal olika höjder har minskats inom kvarter B och C bland annat mot Bygdegatan. Det har även lagts till prickad mark för att inte skapa ett helt slutet bebyggelsekvarter. Byggnaden som vetter mot torgytan har fortsatt samma höjdregering som förut vilket motiveras av läget intill den allmänna platsen och infartsläget till Stationsstaden via Framtidsgatan. Den prickade marken innebär även att flerbostadshuset kommer att få en gavelsida mot aktuell fastighet."

Enligt visionbilderna från Nordr är det balkonger och fönster på hela gaveln, precis lika många som dom andra sidorna. På alla 6 våningar [REDACTED]. Ni får skriva in att det ej får förekomma balkonger och endast enstaka fönster [REDACTED]. Det blir ingen trevlig miljö för oss med 6 våningar [REDACTED] Bifogar bilderna.

Trots att vi har en mur blir trafiken väldigt påtaglig, därför yrkar vi på att kommunen planterar spaljerade träd längsgående muren. Detta för att minska oljud och oönskad insyn.

*Kommentar:*

*Kommunen har förståelse för att den föreslagna exploateringen på andra sidan gatan kan medföra en oro för insyn i trädgården. I syfte att mildra konsekvenserna av detta har en planbestämmelse lagts till på plankartan, "träd: Träd ska planteras längs gatan". Byggnaden har en föreslagen bred bygggrätt vilket gör att den är beroende av att ha fönster på gaveln. Fönster och balkonger skrivs därför inte bort genom en planbestämmelse.*

*Planområdets övergripande strategi, som också finns i den gällande översiktsplanen (ÖP 2040), är att bevara den småskaliga karaktären. Dock föreslås en högre och tätare exploatering i mötet med Stationsstaden i norr. Planområdet ligger i centrala Kävlinge, där flera stora utvecklings- och förtätningsprojekt pågår med högre skala. De närliggande områdena har på senare tid präglats av Stationsstadens högre skala med exempelvis flerbostadshus och badhus. Kommunen har i detta fall gjort bedömningen att den föreslagna byggnationen är lämplig på denna centrala plats, där en tätare och mer varierad bebyggelse kan tillåtas. Förtätningen blir i detta fall fördelaktig eftersom den skapar nya bostäder på en strategiskt viktig plats, trots att den kan innebära en viss insyn.*

Vi har nu en helt torr källare och det oroar oss att ni ska göra underjordiska garage [REDACTED]. Dom kommer säkert inte ha några problem när dom bygger som man gör nu för tiden med grundvatten pumpas m.m. Vår fastighet är från 1920 och dränerad så gott de nu i efterhand. Kommer det bli någon risk för oss? och medföra att vi får fukt problem, eller sprickor i grunden och fasaden? Kommer alla närliggande fastigheter få en grundlig besiktning innan byggstart?

Kan man skriva in att arbetstider ska vara mellan 07-16 vardagar, övriga tider endast tyst arbete? Vi blir rejält störda nu till exempel när badhuset byggs.

När Hallen 1 påbörjas kommer det att vara betydligt värre.

*Kommentar:*

*Genomförandet av olika byggnads- och markarbeten kan innebära störningar för omkringliggande boende. Olika störningar som sker under byggskedet är däremot inget som styrs med stöd av en detaljplan. Om det skulle uppstå en eventuell skada eller olägenhet för befintlig bebyggelse i samband med byggnation så är detta något som hanteras i genomförandeskedet och är byggherrens ansvar. Kommunen har ett ansvar för genomförandet och byggnationen på allmän platsmark såsom gator och torg.*

## Samlad bedömning

Granskningen har visat att följande aspekter behöver ses över. Ändringarna som görs i planen efter granskning bedöms inte vara en väsentlig ändring enligt 5 kap 25 § PBL. Planhandlingarna kompletteras och ändras i punktform enligt följande:

### Plankarta

<u>Del av handling</u>	<u>Förändring</u>
1 Ny användningsbestämmelse (användning av kvartersmark)	<b>E<sub>1</sub></b> (Transformatorstation)  <u>Gäller för:</u> Kvartersmark inom nuvarande Rangeringen 5.
2 Ändrad användningsbestämmelse (användning av allmän plats)	<u>Ny bestämmelse:</u> <b>NATUR.</b> <u>Gammal bestämmelse:</u> PARK.  <u>Gäller för:</u> Allmän platsmark inom nuvarande Kävlinge 36:1.
3 Ny egenskapsbestämmelse (ändrad lovplikt)	Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.  <u>Gäller för:</u> Kvartersmark.
4 Ny egenskapsbestämmelse (rivningsförbud)	<b>r<sub>1</sub></b> : Byggnad får inte rivas.  <u>Gäller för:</u> Byggnader inom nuvarande Loet 12, 14 och 20.
5 Ny egenskapsbestämmelse (utförning av allmän plats)	<b>träd<sub>2</sub></b> : Träd ska planteras längs gatan.  <u>Gäller för:</u> Bygdegatan (mellan Framtidsgatan och Fridhemsgatan).
6 Ny egenskapsbestämmelse (utförning)	<b>f<sub>2</sub></b> : Endast radhus.  <u>Gäller för:</u> Kvarter D vid korsningen Bygdegatan – Fridhemsgatan.
7 Ny egenskapsbestämmelse (utförning)	<b>f<sub>3</sub></b> : Öppet släpp mellan byggnader ska finnas mellan gata och innergård.  <u>Gäller för:</u> Delar av kvarter F i syfte att säkerställa ett mer öppet kvarter.
8 Ny egenskapsbestämmelse (utförande)	Garagedfart ska utföras med teknisk konstruktionslösning för skydd mot vatten vid skyfall.  <u>Gäller för:</u> Hela planområdet.

## 12 (15)

9 Ny egenskapsbestämmelse (markens anordnande och vegetation)	<p><b>n<sub>2</sub></b>: Endast 50% av markytan får hårdgöras.</p> <p><u>Gäller för</u>: Gårdar inom kvarter E och F.</p>
10 Ny egenskapsbestämmelse (skydd mot störningar)	<p>Källare och underjordiskt garage ska utföras med vattentät konstruktion.</p> <p>Gäller för: Kvartersmark inom hela planområdet.</p>
11 Ny egenskapsbestämmelse (begränsning av markens utnyttjande)	<p><b>Ö<sub>1</sub></b>: Marken får endast förses med balkonger, uteplatser samt skyddade entréer.</p> <p>Gäller för: Delar av kvartersmark inom kvarter F.</p>
12 Tillägg egenskapsbestämmelse (skydd mot störningar)	<p><u>Tillägg är markerade</u>:</p> <p><b>Centralstyrda</b> friskluftsintag på byggnader ska placeras på skyddad sida (riktas bort från järnvägen) eller på tak (gäller de nya byggnader som ligger inom 150 meter från närmsta spårmitt).</p> <p><u>Gäller för</u>: Kvartersmark.</p>
13 Tillägg egenskapsbestämmelse (utformning)	<p><u>Tillägg är markerade</u>:</p> <p>Huvudentréer till <b>flerbostadshus</b> ska vetta mot allmän platsmark. Gäller ej för kvartersmark som vetter direkt mot allmän platsmark TORG</p> <p><u>Gäller för</u>: All kvartersmark inom planområdet.</p>
14 Omformulerad egenskapsbestämmelse (varsamhet)	<p><u>Ny formulering</u>: <b>k<sub>1</sub></b> (Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Takform, taktassar och vindskivor ska vara lika befintliga. Skorstenar ska vara av murade av rött tegel. Fönster ska till form, material, indelning, hängning och dimensioner vara lika ursprungliga. Balusterräcken av betong ska vara lika befintliga.</p> <p><u>Gammal formulering</u>: Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.</p> <p><u>Gäller för</u>: Kvartersmark inom nuvarande Loet 12.</p>
15 Omformulerad egenskapsbestämmelse (varsamhet)	<p><u>Ny formulering</u>: <b>k<sub>2</sub></b> Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Takform och taktassar ska vara lika befintliga. Skorstenar ska vara av murade av rött tegel. Fönster ska till form, material, indelning, hängning</p>

	<p>och dimensioner vara lika ursprungliga. Balusterräcken av betong ska vara lika befintliga.</p> <p><u>Gammal formulering:</u> Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.</p> <p><u>Gäller för:</u> Kvartersmark inom nuvarande Loet 14.</p>
16 Omformulerad egenskapsbestämmelse (varsamhet)	<p><u>Ny formulering:</u> <b>k<sub>3</sub></b> Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym och fasadmaterial. Takform och takfotslist ska vara lika befintliga. Vid fönsterbyte ska nya fönster till form, material, indelning och hängning utformas lika ursprungliga.</p> <p><u>Gammal formulering:</u> Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.</p> <p><u>Gäller för:</u> Kvartersmark inom nuvarande Loet 20.</p>
17 Omformulerad egenskapsbestämmelse (markens anordnande och vegetation)	<p><u>Ny formulering:</u> Endast underjordisk parkering får finnas inom kvartersmark där användningsbestämmelse P1 gäller, undantaget parkering för rörelsehindrade och besökare.</p> <p><u>Gammal formulering:</u> Parkering ska placeras i garage under kvartersmark undantaget parkering för rörelsehindrade och besökare.</p> <p><u>Gäller för:</u> Kvartersmark där användningsbestämmelse P1 finns.</p>
18 Justerad egenskapsbestämmelse (höjd på byggnadsverk)	<p><b>h<sub>6</sub>:</b> Minskad högsta nockhöjd från 13,0 till 12,0 meter med hänsyn till ljusinsläpp.</p> <p><u>Gäller för:</u> Kvarter E inom två egenskapsområden.</p>
19 Justerad egenskapsbestämmelse (höjd på byggnadsverk)	<p><b>h<sub>6</sub>:</b> Ökad högsta nockhöjd från 15,0 till 16,0 meter (norra delen av kvarteret). Från 15,0 till 16,0 meter, från 18,0 till 19,0 meter och från 21, till 22,0 meter (södra delen av kvarteret)</p> <p><u>Gäller för:</u> Kvarter F.</p>

20 Borttagen egenskapsbestämmelse (skydd mot störningar)	<b>m<sub>1</sub></b> : För bostäder ska minst en gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå anordnas inom användningsområdet.  <u>Gäller för</u> : En remsa inom kvarter E (felaktigt reglerad i granskningshandlingen).
21 Borttagen egenskapsbestämmelse (höj på byggnadsverk, del av planområdet)	<b>h<sub>2</sub></b> : Högsta byggnadshöjd är 9,5 meter.  <u>Gäller för</u> : Byggrätter inom kvarter E eftersom det redan regleras en minsta takvinkel så är denna bestämmelse inte nödvändig.
22 Borttagen egenskapsbestämmelse (utformning av allmän plats, del av egenskapsområde)	<b>gc-väg<sub>1</sub></b> (Gång- och cykelväg)  <u>Gäller för</u> : Bygdegatan (öster om Framtidsgatan).
23 Justerade egenskapsgränser (gränslinjer)	<u>Gäller för</u> : Kvarter E och F med hänsyn till träden och gällande biotopskydd samt ljusinsläpp. Justerat enligt principen om 15 gånger stamdiametern.
24 Justerad användningsgräns (gränslinjer)	<u>Gäller för</u> : Kvarter G och NATUR. Kvartersmark för bostäder går numera i linje med den befintliga fastighetsgränsen mot NATUR.

### Planbeskrivning

<u>Del av handling</u>	<u>Förändring</u>
25 Motiv till detaljplanens reglering	Uppdaterad information kopplat till plankartans förändringar.
26 Teknisk försörjning - Avfall	Ny information läggs till: Träd som placeras inom gatumarken ska inte inkräkta på den fria höjden som krävs när sopbilen ska framföras eller vid tömningstillfället.  Fastigheter inom planen bör ha sin sophämtning ut mot huvudstråken.  Eventuella återvändsgator ska utformas enligt Sysavs handbok.
27 Bebyggelse - Skyddsrum	Ny information läggs till utifrån kommunens kommentarer till Länsstyrelsens granskningsyttrande.
28 Hälsa och säkerhet - Markförorening	Ny information läggs till utifrån kommunens kommentarer till Länsstyrelsens granskningsyttrande.
29 Hälsa och säkerhet - Risk och farligt gods	Ny information läggs till utifrån kommunens kommentarer till Länsstyrelsens granskningsyttrande.
30 Mindre tillägg och justeringar	

## Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- PRO-Kävlinge
- Fastighetsägare till Loet [REDACTED]
- Fastighetsägare till Ungdomen [REDACTED]
- Fastighetsägare till Lantmannen [REDACTED]
- Fastighetsägare till Loet [REDACTED]
- Fastighetsägare till Åkern [REDACTED]
- Kävlinge Släktforskarförening

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägare till Loet [REDACTED]
- Fastighetsägare till Loet [REDACTED]
- Fastighetsägare till Lantmannen [REDACTED]

## Överklagandeanvisning

Följande sakägare har under samrådet/granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- PRO-Kävlinge
- Fastighetsägare till Loet [REDACTED]
- Fastighetsägare till Ungdomen [REDACTED]
- Fastighetsägare till Lantmannen [REDACTED]
- Fastighetsägare till Loet [REDACTED]
- Fastighetsägare till Åkern [REDACTED]
- Kävlinge Släktforskarförening

## Medverkande tjänstepersoner

Granskningsutlåtandet har upprättats av planarkitekt Joacim Dahlberg.

Joacim Dahlberg  
Planarkitekt