

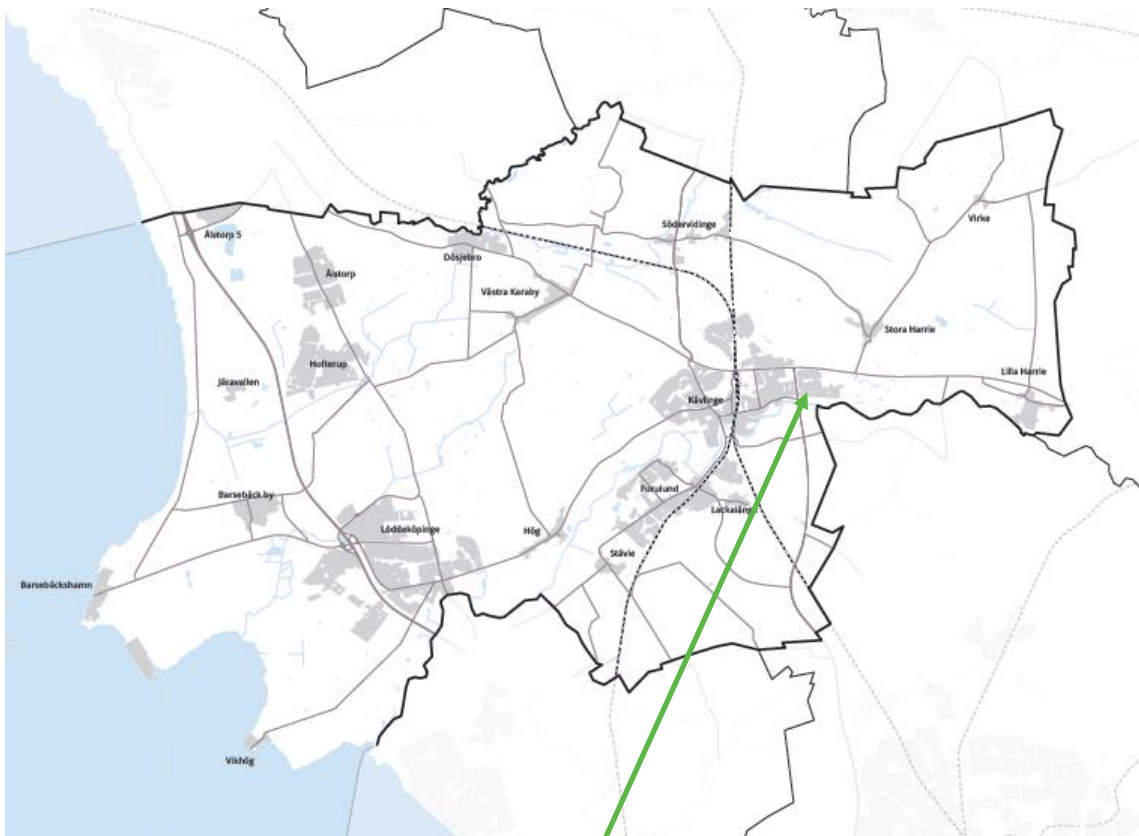
# Detaljplan för Spannet 1 i Kävlinge, Kävlinge kommun

Planbeskrivning



Granskningshandling

## PLANOMRÅDET OCH DESS LÄGE I KÄVLINGE KOMMUN



## INNEHÅLL

Om detaljplaneprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Politiska beslut	4
Inledning	5
Beskrivning av detaljplan	5
Motiv till detaljplanens reglering	10
Genomförandefrågor	11
Planeringsunderlag	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	15
Medverkande tjänstepersoner	21

## 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

Planbesked: .....	2017-10-19 §133
Samrådsbeslut: .....	2022-02-02 §6
Granskningsbeslut: .....	2022-11-21 §28
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 radhus inom planområdet. Sammanlagt föreslås ca 12 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.

### HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

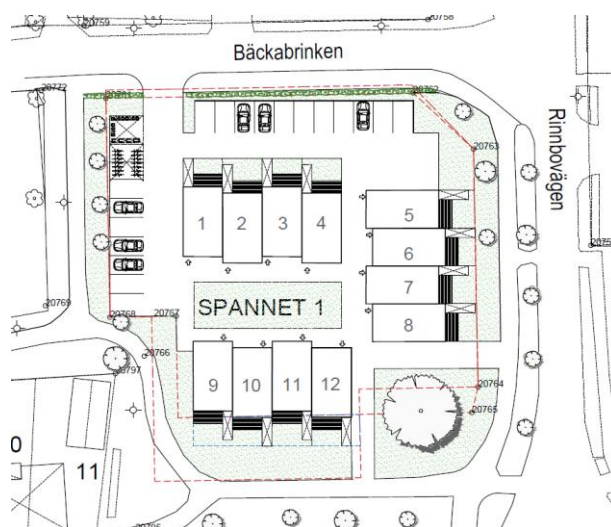
Övriga handlingar/utredningar:

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

## BESKRIVNING AV DETALJPLAN

### HELA DETALJPLANEN

Intentionen med planförslaget är att skapa förutsättningar för bostäder inom fastigheten. Platsen är redan idag ianspråktagen och består av en större parkeringsyta och en lokal som tidigare innehållit verksamhet för handel. Att ersätta den befintliga byggnad och asfalterad yta med nya bostäder skapar ett tillskott på en idag outnyttjad plats. Genom att skapa förutsättningar för att den äldre eken kan vara kvar bibehålls gröna värden och identitet för platsen.







## ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns en äldre ek som är bevarandevärd. Detaljplanen reglerar användningen PARK för delar av planområdet för att säkerställa att kommunen har rådighet över marken med intentionen att eken ska kunna vara kvar.



## Huvudmannskap

Kävlinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

## KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar bostäder i hela kvarteret. Genomförandet av detaljplanen innebär ca 12 nya bostäder i form av radhus där byggnationen regleras till en höjd motsvarande två våningar. Detaljplanen reglerar en minsta och största takvinkel för att säkerställa att husen inte får platta tak. Med hjälp av husens placering i grupper om fyra radhus skapas ett kvarter och tillåter en gård att bildas för gemensamt nyttjande. Entréer för boende planeras från den gemensamma gården.

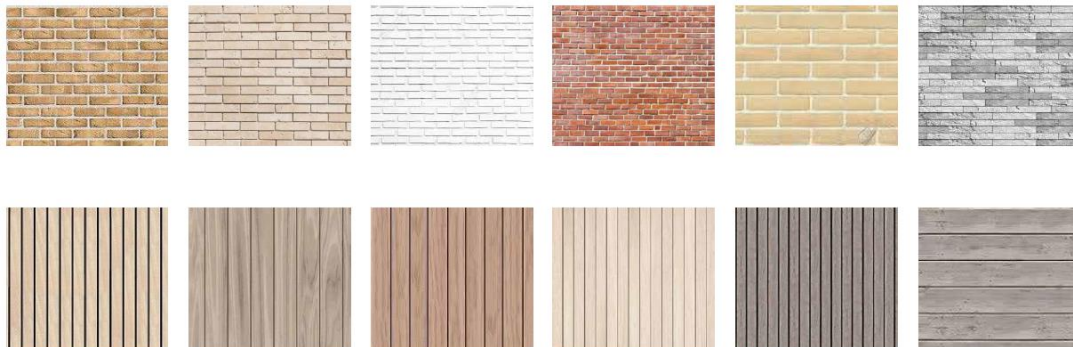


Kvarteret angörs från Bäckabrinken norr om planområdet. För att tillgodose behovet av parkering för de tillkommande bostäderna planeras parkeringsplatser inom kvartersmarkens norra och västra del.





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



## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från det datum den får 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

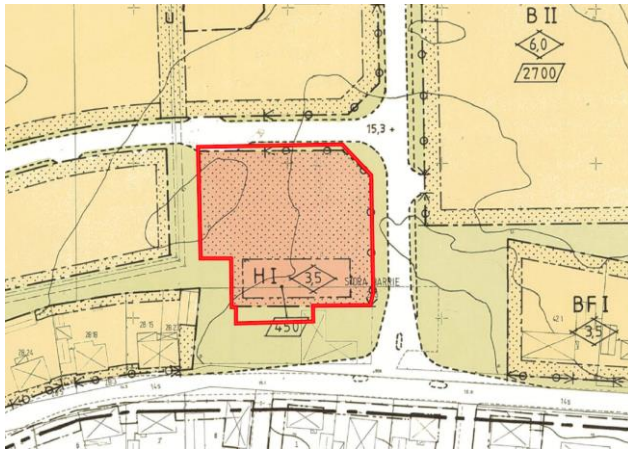
Planområdet ligger i Rinnebäck i de östra delarna av Kävlings tätort. Planområdets lokalisering i kommunen framgår av översiktskartan på sida två.

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.



## 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. Röd linje nedan visar föreslagen detaljplans utbredning.



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

## 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.

## 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.

## ÄRENDEINFORMATION

Planutskottet meddelade positivt planbesked för Spannet 1 2017-10-19 §133. 2022-02-02 §6 tog planutskottet beslut om att detaljplanen kunde skickas ut på samråd. Samrådet för detaljplanen hölls 7 februari – 7 mars 2022. Under samrådet inkom totalt 11 yttranden varav fyra utan erinran. Samtliga yttrande och kommunens bemötande finns i till detaljplanen tillhörande samrådsredogörelse.

Mellan samrådet och granskningen har planområdet minskats något i söder för att befintlig gång- och cykelväg ska kunna vara kvar i nuvarande läge.

Planutskottet beslutade att godkänna planförslaget för granskning 2022-11-21 28§.

## 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

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 i planområdets sydöstra del.

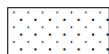
### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder, PBL 4 kap. 5§ 3p

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

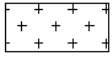
### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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



*Marken får inte förses med byggnad*

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.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

För att möjliggöra miljöhus och gemensamt förråd regleras en del av planområdet för att endast tillåta detta.

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

$h_1$  – högsta nockhöjd är angivet värde i meter

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

**Takvinkel**, PBL 11 kap. 1§ 1p

$o_1$  - Minsta takvinkel är angivet värde i grader

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

$o_2$  - Största takvinkel är angivet värde i grader

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

**Utnyttjandegrad**, PBL 11 kap. 1§ 1p

$e_1$  - Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$

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

**Utformning**, PBL 11 kap. 1§ 1p

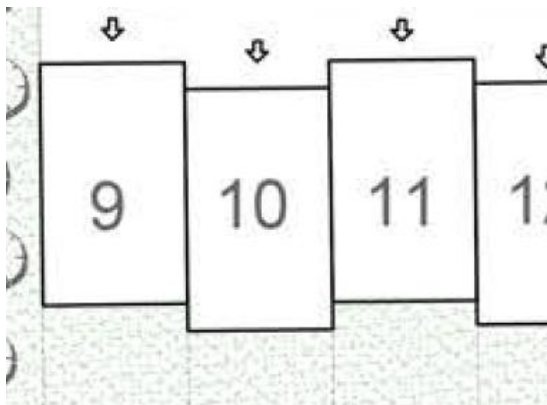
$f_1$  - Endast radhus

Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadstypen inom planområdet.

**Placering**, PBL 4 kap. 16§ 1p

$p_1$  - Varje bostad ska placeras förskjuten i förhållande till varandra

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



## 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 fastighet Spannet 1 som regleras som Park i detaljplanen. Detta för att säkerställa att den stora ek som finns skyddas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Förändrad fastighetsindelning

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

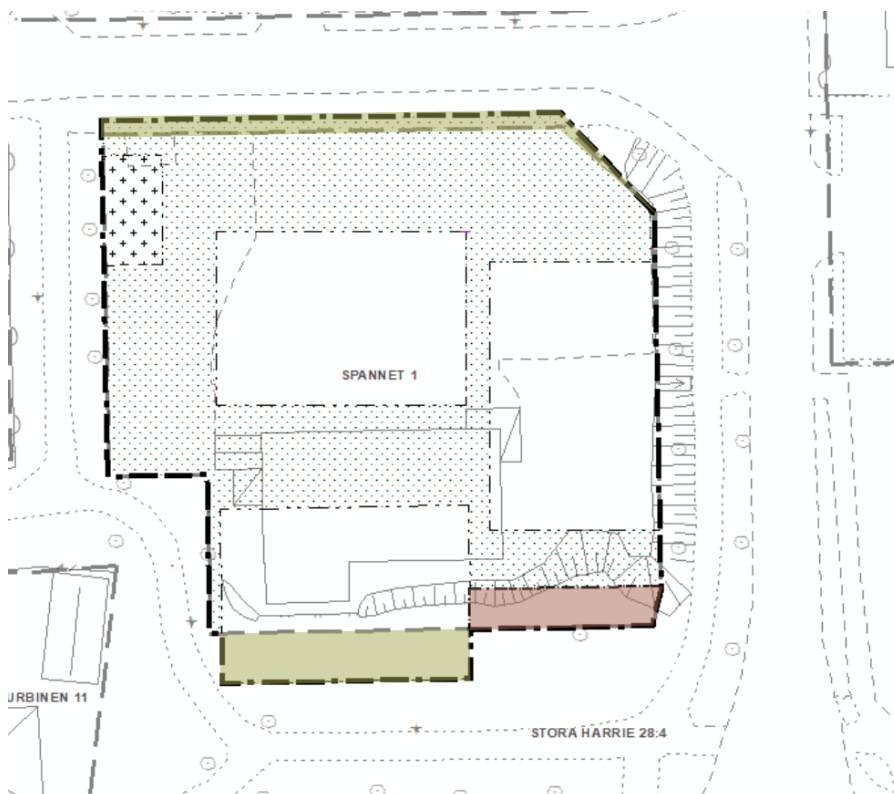
Berörda fastigheter inom planområdet är Spannet 1 och Stora Harrie 28:4. Dessa fastigheter kommer behöva ombildas genom fastighetsreglering med nya gränser och ytor.

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. De två ytorna som omfattas är ca totalt 190 kvm, se gröna ytor nedan.

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 75 kvm se röd yta nedan.

Fastighetsregleringen initieras av Kävlings kommun och bekostas av exploitören.





## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Utbyggnad av allmän plats**

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- ombyggnad av gata
- ombyggnad av parkmark

## **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.
- Ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Exploatör / fastighetsägare

- Bekostar framtagandet av detaljplan med tillhörande handlingar och utredningar.
- Alla åtgärder och genomförandet inom Spannet 1.
- Bekostar byggnation av trottoar i anslutning till planområdet i norr.
- Bekostar fastighetsbildning hos Lantmäteriet.
- Bekostnad eventuell av flytt av ledningar.

### **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 kvartersmark föreslås bli allmän plats. Kommunen har rätt att lösa in denna mark enligt PBL 6:13. Om denna rätt används ska ersättning betalas till fastighetsägaren. Kommunen har även en skyldighet att lösa in marken om berörd fastighetsägare begär detta.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Exploateringsavtal**

I samband med detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas 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.

### Tidplan

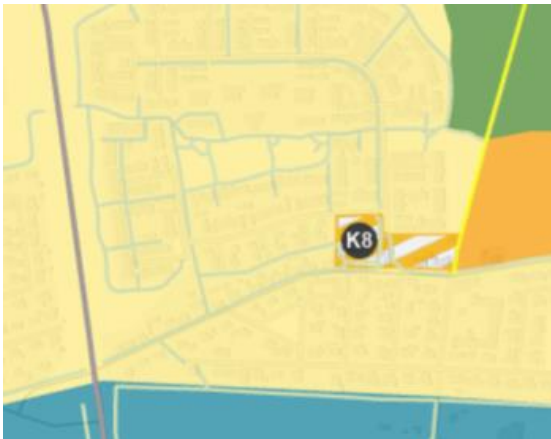
Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige andra kvartalet 2023. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

## PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA

#### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖP 2040, är området utpekad om K8, ett område för förtätning av sammanhängande bostadsbebyggelse. Den tidigare handelstomten bedöms ha potential att läka stadsrummet.



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 2021-06-02.

#### 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.

**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****Trafikkommunikation**

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.

**MILJÖKVALITETSNORMER**

Idag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

**Luft**

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 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 och ej uppnår god kemisk ytvattenstatus.

I dagsläget är stora delar av planområdet hårdgjorda med parkering och takytor. Vid ett genomförande av planen ersätts delar av befintlig parkering med takytor 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 miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

## **MILJÖ**

### **Dagvatten**

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Befintlig bebyggelse inom området är anslutet till kommunens dagvattennät. Befintliga serviser finns vid Bäckabrinken.

I samband med framtagandet av planförslaget har en VA-utredning tagits fram (Systra, 2021-07-09). Kapaciteten i befintligt nät bedöms som tillräcklig för att ta emot den belastning som beräknas tillkomma i samband med byggnation av området. Anslutning till dagvattennätet kan ske mot befintlig servis.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Omgivningsbuller**

Under planarbetet har preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet tagits fram. Enligt till planen hörande trafikbullerutredning, framtagen 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.





## Förorenad mark

Utifrån inventering av äldre ortofoton går att utläsa att det tidigare fanns en gårdsstruktur på platsen. Inom delar av fastigheten fanns 1960 en kringbyggd gård. Utifrån 1973 års orto är största delen av gården inte kvar. Under slutet av 80-talet och början av 90-talet byggdes området Rinnebäck ut, även byggnaden för handel byggdes då upp. Eventuella punktföroreningar kan finnas i marken om gården exempelvis haft en cistern för drivmedel eller liknande.



Ortofoto från 1960

Ortofoto från 1973

Utifrån den historisk som finns om fastigheten bedöms inte eventuella punktföroreningar utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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.

## 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 sank 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.

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.

## FYSISK MILJÖ

### 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 Kävlunge byggdes ut under 60- och 70-talet.

### Tillgänglighet

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

## NATUR

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



### Grönområde

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

## TEKNIK

### Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse inom området är anslutet till kommunens VA-nät. Befintliga serviser finns vid Bäckabrinken.

I samband med framtagandet av planförslaget har en VA-utredning tagits fram (Systra, 2021-07-09). Kapaciteten i befintligt nät bedöms som tillräcklig för att ta emot den belastning som beräknas tillkomma i samband med byggnation av området. Anslutning till VA-nätet kan ske mot befintliga serviser.

### **Värme, 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 Kävlinge kommun. Ett miljöhus planeras anläggas på kvartersmark invid parkeringen.

## **SAMHÄLLSSERVICE**

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

## **TRAFIK**

### **Gång- och cykeltrafik**

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

I samband med detaljplanens genomförande planeras en trottoar tillskapas i anslutning till planområdet i norr för att tydligare separera gående från biltrafiken.

### **Kollektivtrafik**

Från planområdet är det ca 2 kilometer cykelväg till Kävlinge station. Under hösten 2023 planeras busslinje 119 mellan Lilla Harrie och Kävlinge centrum att startas upp. Linjen har planerade stopp längs Harrievägen söder om planområdet.

### **Biltrafik och gatunät**

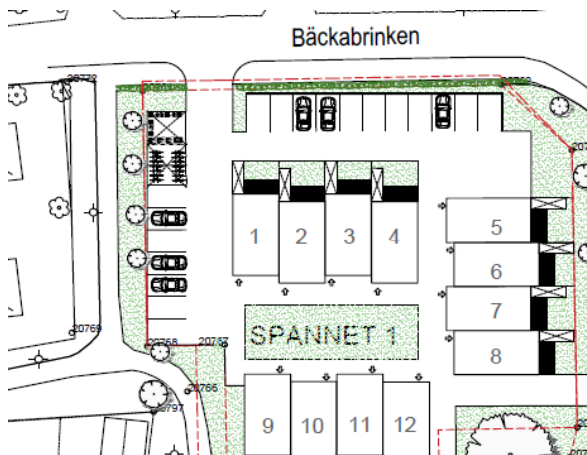
Anslutning till området planeras från befintlig infart från Bäckabrinken. Inom planområdet finns inget gatunät.

### **Parkering**

För bedömning av parkeringsbehov för bostäder och verksamheter i Kävlinge kommun tillämpas riktlinjer i *Parkeringsstrategi och parkeringsnorm Kävlinge kommun* från 2022. Riktlinjerna anger en indelning av kommunen i fyra zoner med varierande behov. Utifrån parkeringsnormen har en bedömning gjorts att Spannet 1 ligger inom zon B, då det anses finnas god tillgång till service och att bilparkering utgör en av flera viktiga parametrar för att uppnå god mobilitet. Parkeringsnormen anger ett max antal parkeringar, två st per en- och tvåbostadshus inklusive besökare, inom zonen.



Inom planområdet planeras för att parkeringar ska ordnas gemensamt vilket skapar förutsättningar för samnyttjande och då en reducering av parkeringstalet. Med det korta avståndet till service, stationen och andra målpunkter bedöms tillräcklig yta för att tillgodose behovet av parkeringsplatser finnas inom planområdet. Illustrerat nedan är 18 st parkeringsplatser.



## SOCIALA

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.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Matilda Bolin.

### Övriga medverkande:

Exploateringsingenjör: Eric Arnehed

Landskapsingenjör: Camilla Persson

VA-ingenjör: Alexandra Malm