

Detaljplan för kvarteret Kilen i Kävlinge, Kävlinge kommun

Samrådet

Enligt miljö- och byggnadsnämndens beslut 2017-01-26 har rubricerat ärende varit ute för samråd under tiden 20/2 - 24/3 - 2017.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd och samrådsförslaget har placerats på kommunens anslagstavla och hemsida.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 2017-03-07 på biblioteket i Kävlinge. Vid mötet närvarade ca 10 personer samt representant från kommunen och aktuell byggherre.

Yttranden

Under samrådstiden har tio yttranden inkommit varav tre inte haft något att erinra. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på miljö- och byggavdelningen. Miljö- och byggavdelningens kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • E.ON Elnät (aktbilaga 11) | skrivelse 2017-03-15 |
| • E.ON Gas (aktbilaga 12) | skrivelse 2017-03-16 |
| • Bildningsnämnden (aktbilaga 13) | skrivelse 2017-03-21 |

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen (aktbilaga 14)

Kommunstyrelsen framför i sitt yttrande från 2017-03-15 att de är mycket positiva till detaljplanens framtagande och ser att den på ett förtjänstfullt vis bidrar till att stärka utvecklingen av kommunens centralort. Kommunstyrelsen ifrågasätter dock likabedömningen av höjdregreringen i samrådsförslaget.

Kommunstyrelsen anser att den nedtrappning i höjd och anpassning till omgivande skala söderut som markanvisningstävlingens vinnande förslag redovisar är värdefull.

Kommentar

Synpunkten om att reglera en nedtrappning av kvarteret i plankartan beaktas och har justerats i granskningsförslaget.

Tekniska nämnden (aktbilaga 10)

Tekniska nämnden framför i sitt yttrande från 2017-03-03 att plankartan endast säkerställer halva Skomakaregatan. Förslaget bör lägga gränsen så att full gatubredd säkerställs. På illustrationen bör samtliga gatunamn redovisas. Sikttrianglar bör säkerställas i korsningen Södra Vallgatan/Skomakaregatan. Tekniska nämnden ställer sig positiva till utfartsförbud mot Kvarngatan. Utfarter från bland annat parkeringsgarage bör inte anordnas i eller inom 10 meter från korsning. Nämnden påpekar även att miljöhusen är placerade mitt i området, enligt planbeskrivningen. Avståndet mellan hämtningsfordonets uppställningsplats och miljöhus bör vara så kort som möjligt. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas.

Kommentar

Synpunkterna kring utfartsförbudet beaktas och anpassas i plankartan och en översyn angående sikttrianglar görs så att granskningsförslaget har dessa med. Planen omöjliggör inte att miljöhuset placeras i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter, dock reglerar inte planen var miljöhusen ska placeras, detta kan regleras i kommande exploateringsavtal. Då gällande detaljplaner och aktuellt planförslag säkerställer hela Skomakaregatan görs inga justeringar av plangränserna i plankartan.

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen (aktbilaga 10)

Länsstyrelsen framför bland annat i sitt yttrande från 2017-03-24 att översiktsplanen inte tagit ställning till eller konsekvensbeskrivit en ändrad markanvändning för aktuellt område och därför kan planförslaget riskera att inte anses vara förenligt med översiktsplanen.

Länsstyrelsen påpekar även att bullerfrågan måste redovisas tydligare och att bullerutredningen behöver kompletteras med järnvägsbuller. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det för små lägenheter enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att bullret inte ska överskrida 60 dBA. Enligt planhandlingarna erhålls nivåer på upp emot 64 dBA mot Kvarngatan varför små enkelsidiga lägenheter inte bör vara ett alternativ här.

Länsstyrelsen menar också att frågan om markföroreningar inte redovisats tillfredställande då det inte framgår hur och i vilket skede kommunen avser att efterbehandla området.

Markens lämplighet ska vara fullständigt utredd i planprocessen och planhandlingarna behöver visa att marken inom planområdet är lämplig för ändamålet som föreslås.

Markens lämplighet ska säkerställas antingen genom efterbehandling innan planen antas

eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap 14§. Mot bakgrund av bristerna i handlingarna gällande hälsa och säkerhet avseende buller och markföroreningar kan länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt kap 11 10-11§ PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet. Länsstyrelsen påpekar också några redaktionella ändringar.

Kommentar

Synpunkterna kring både redovisningen av bullerfrågan och marksaneringsfrågan beaktas och texten i planbeskrivningen har justerats och uppdaterats. Planbestämmelsen för villkorat bygglov har lagts som planbestämmelse. Synpunkten kring planförfarandet beaktas inte då kommunen anser att aktuellt projekt överensstämmer med översiktsplanens intention att förtäta tätorterna även om ytan inte är markerad i markanvändningskartan.

Region Skåne (aktbilaga 16)

Region Skåne framför i sitt yttrande från 2017-03-24 att de ser positivt på att Kävlinge kommun bygger bostäder i kollektivtrafiknära läge då detta främjar det kollektiva resandet och skapar hållbara fysiska strukturer. Avsikten att bygga bostäder på en redan ianspråktagen mark stämmer väl överens med strategier för det flerkärniga Skåne.

Kommentar

Region Skånes synpunkter stämmer väl överens med kommunens.

Räddningstjänsten Syd (aktbilaga 9)

Räddningstjänsten Syd framför bland annat i sitt yttrande från 2017-02-28 att järnvägen genom Kävlinge utgör färdväg för farligt gods. Enligt RIKTSAM ska ett säkerhetsavstånd om minst 150 meter finnas mellan järnväg som trafikeras av farligt gods och flerbostadshus i flera plan. Enligt Räddningstjänst Syds mätningar understigs det rekommenderade säkerhetsavståndet, vilket inte har behandlats i planbeskrivningen. Räddningstjänsten anser att riskhänsynen behöver hanteras i det fortsatta arbetet med planen och föras in i planbeskrivningen. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och uppställningsplats för bärbar stege ska vara maximalt 50 meter.

Kommentar

Synpunkterna beaktas och riskhänsyn tas med i planbeskrivningen.

Lantmäteriet (aktbilaga 17)

Lantmäteriet framför bland annat i sitt yttrande från 2017-03-28 att det inte framgår av planhandlingarna hur den blivande fastighetsindelningen är planerad. Om ägostrukturen med flera fastigheter planeras bör detta tydliggöras. Planbeskrivningen behöver

kompletteras med ett tydliggörande kring om det finns allmänplatsmark som övergår till kvarteretsmark. Lantmäteriet påpekar även andra redaktionella ändringar som behöver göras.

Kommentar

Lantmäteriets synpunkter beaktas och fastighetsrättsliga åtgärder kompletteras och justeras.

Ledningsrättshavare m fl

Skanova AB (aktbilaga 18)

Skanova AB framför i sitt yttrande från 2017-04-05 att de har kablar inom planområdet och att de vill få med en text i genomförandedelen av planbeskrivningen angående att flytt av kablar eller andra åtgärder kopplade till exploateringen ska bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Kommentar

Skanovas synpunkt beaktas och genomförandedelen kompletteras med detta innehåll.

Samlad bedömning

Samrådet har visat att följande aspekter krävt viss omarbetning av planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med mer ingående text kring marksanering-, buller- och riskfrågor
- Även fastighetsrättsliga frågor har kompletterats
- Genomförandedelen har kompletterats med text angående ansvarsfördelning vid eventuell ledningsflytt på grund av exploateringen
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse som villkorar bygglov för att säkerställa markens lämplighet för bostäder
- Plankartan har även kompletterats med planbestämmelse som reglerar en nedtrappning av kvarterets bebyggelse

Miljö- och byggavdelningen

Jimmie Simonsen
Detaljplanechef