

Detaljplan för Boplatsen 8 i Kävlinge tätort, Kävlinge kommun

Enkelt planförfarande

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 8/9 – 3/10 2014.

TeliaSonera AB, länsstyrelsen, socialnämnden framför i yttranden att erinran mot planen inte föreligger. **Bildningsnämnden** ser positivt på förslaget och påpekar det generella behovet av fler skollokaler när antalet elever ökar.

Kommunstyrelsen framför att det saknas en illustrationskarta som skulle kunna underlätta förståelsen av kommande tomtindelning. Vidare framgår följande: "Kommunstyrelsen förordar med hänsyn till lokaliseringen i Kävlinge tätort och grannfastigheternas utbud på storlekar i närområdet rekommendera detaljplanen möjliggöra 8-9 villatomter varav; 6-7 stycken i storleksförhållandena á cirka 700- till 900 m² respektive 2 stycken á cirka 1200 m²."

- *Planhandlingarna kompletteras med en tomtindelningsskiss samt införs såsom ett redaktionellt tillägg planbestämmelse som anger minsta tillåten tomtstorlek till 700 m² (vilket överensstämmer med kraven för de kringliggande villakvarteren).*

Räddningstjänsten Syd framför att brandposter skall anordnas i området samt dimensioneras enligt VAV-normen P-83, bär vara minst 75 meter mellan uppställningsplats för släckbil och brandpost samt minst 50 meter mellan uppställningsplats för släckbil och angreppspunkterna (normalt entréer). - *Planbeskrivningen kompletteras med informationen.*

E.ON.Gas AB framför vikten av detaljerat samråd med områdeshandläggaren, tfn 070-221 65 25, äger rum redan tidigt i projekteringsskede, gällande arbete i närheten av gasledning samt att innan arbete påbörjas i närheten av befintliga gasledningar bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning, tfn 020-22 24 24. - *Planbeskrivningen kompletteras med informationen.*

Lantmäteriet framför att det kan vara bra att lägga ett utfartsförbud även i nordvästra delen mot parkmarken för att undvika oklarheter kring utfartsfrågan.

- *Parkmark medför a priori utfartsförbud. I föreliggande fall finns här en gc-väg varför tillfart med bil inte kan aktualiseras.*

Tekniska nämnden framför att VA-anslutningar skall göras till befintligt va-nät samt att hus inte bör byggas med källare p g a hög grundvattennivå. - *Finns redan angivet i samrådshandlingarna.*

Stolphuset 1, Vistet 1, 3: Lokalgatan kommer att öka trafiken med upp till 100 % på Äppelrosvägen varför lokalgatan bör ändras till återvändsgata med in- och utfart till Annexvägen.

Stolphuset 2: Är positiv till ändringen från flerfamiljshus till villor men då inte tomtstorlekarna regleras i planen kan det bli ett godtyckligt utförande. För att bidra med konstruktivt förslag är

det att föredra en gata i form av förlängning av Nyponrosvägen till Åkerrosvägen samt en liten återvändsgata från Annexvägen för tillfart till de östligaste tomterna.

Stolphuset 3: Kommer att bli väldigt påverkade av trafiken från den nya lokalgatan. Skulle uppskattas om den ändras till återvändsgränd och ingen genomfartsled. Kommunen bör stycka upp tomtstorlekarna då det är bättre att få till en enhet och utformning av området.

Stolphuset 4: Det blir massor av extratrafik på Äppelrosvägen, varför den föreslagna gatan bör ändras till återvändsgata. Hade vi vetet denna planändring med gata mitt emot vårt hus så hade vi valt att bygga någon annan stans.

Boplatsen 1: Den nya detaljplanen skall följa den befintliga gällande prickad mark, tomtstorlekar **samt övrigt enligt BI i gällande plan.** Om ytterligare en väg skall kopplas till Äppelrosvägen och Åkerrosvägen behövs åtgärder för hastighetsdämpning med fler fartgupp samt sänkt hastigheten samt förbjuden genomfart för de som ej bor i området. Detta för att leda trafiken mot Annexvägen istället för genom området. I gällande plan nämns en småbarnslekplats för området, som inte är nämnd i det nya förslaget. Vi vill att det byggs en sådan i området.

Boplatsen 2 och 3: Det skall vara villatomter med variation och inte säljas till en husleverantör. De sista tomterna inom utbyggda kvarter såldes till Älvsbyhus, vilket vi inte tyckte var ok. Kommer kommunen göra likadant nu? Lekyta samt p-platser som på de andra gatorna, placerade mot såväl Nyponrosvägen som Åkerrosvägen enligt bestämmelsen g enligt gällande plan. Fast tomtindelning med minst 700 m² stora tomter och måtten 25 x 30 meter enligt gällande plan. Bestämmelsen "g" med parkering och lekplats enligt gällande plan. I planen anges att det är tillåtet med enstaka takkupor och frontespis – är det riktat mot specifikt husföretag? Inte enligt direktiv för övriga villor i området. Vi önskar att man följer den plan för villatomter som gällde för övriga området. Byggnadshöjden skall ändras till det gamla (3,7 / 3 → 3,5 / 2,8). Vi hoppas dessutom att man begränsar det till 1-plans bebyggelse.

Boplatsen 5: Det är märkligt att den längsta gatan med flest fastigheter saknar allmän parkering, vilket finns de två andra gatorna med färre fastigheter. Föreslår därför att det anordnas en besöksparkering på ytan mellan Boplatsen 2 och 3.

Boplatsen 6: Man inte kan ta ställning till planen då det saknas information om kommande användning och byggnation gällande den södra ytan som angränsar till fastigheten.

- För att underlätta förståelsen av synpunkterna ovan och kommentarerna nedan finns en karta över området på sidan 4.

Som framgår av kommentar till kommunstyrelsen kommer bestämmelse om minsta tomtstorlek 700 m² att tillföras planen. Därmed kan området avstyckas till 8-9 villafastigheter i storlekar mellan 700 – 1200 m², att jämföra med samrådsförslaget 10 -13 fastigheter. Således blir den tillkommande trafiken reducerad med trafikrörelser för upp till 5 fastigheter jämfört med samrådsförslaget. Tillkommande trafik fördelas på de befintliga gatorna varav en viss andel kan antas köra in och ut via Annexvägen. Det bedöms därför inte motiverat att anordna gatan som en återvändsgata vilket också är principiellt olämpligt ur skötselsynpunkt.

Högsta tillåten hastighet på de berörda bostadsgatorna är 30 km/h. Eventuella tillkommande farthinder på Åkerros- och Äppelros gatorna beslutas inte i detaljplanen. Frågor om förbjuden genomfart regleras i de lokala trafikföreskrifterna, vilka beslutas av tekniska nämnden. Kopior på yttranden om hastighetsbegränsande åtgärder och förbjuden för genomfart har överlämnats till gatuchefen för kännedom och eventuella åtgärder.

Inom området finns två besöksparkeringar med fyra respektive fem platser. Dessa är avsedda som besöksplatser för hela området. Då bredden på gatorna i området är väl tilltagen; 7,5 meter inklusive plattbelagda sidoområden, finns även möjlighet till sedvanlig sk kantstensparkering. Av dessa skäl bedöms att ytterligare besöksparkeringar inte behöver anordnas.

Lekplats finns omedelbart sydväst om området på ömse sidor om gång- och cykelvägen. Den är förtjänstfullt anordnad i mindre delområden med såväl traditionella redskap som en mindre skateboardramp inklusive kuperad slinga. Behovet av lekplatsytor får därmed bedömas väl tillgodosedd.

Markanvändningen preciseras så att det klart framgår att det avser friliggande bostäder. Föreslaget minsta avstånd fastighetsgräns - huvudbyggnad ändras från 4,5 till 5 meter om inget annat framgår av plankartan. Gällande inriktning mot eventuell husleverantör framgår av planen att kommunen avser avyttra tomterna via den kommunala tomtkön varvid den enskilde tomtägaren beslutar om val av husleverantör. Det finns vare sig i gällande eller föreliggande plan bestämmelse som anger bredd och djup på fastigheten utan vad som regleras är minsta tomtstorlek (700m²). Bestämmelse om enstaka takkupor och frontespis finns såväl i den gällande som i föreliggande plan. Den något högre byggnadshöjden som föreslås är motiverad av det ökade fokus på energifrågorna. Införs bestämmelse om högsta tillåten takvinkel om 45°. För att ge möjligheter till en variation i området införs inga bestämmelser vad gäller fasad- och takmaterial. Planen möjliggör uppförande av villor i 1 – 1,5 plan lika villkoren för de redan byggda villakvarteren.

Föreslagna ändringar enligt understruket ovan utgör redaktionella förtydliganden av planens intentioner och innehåll.

Följande sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning bedöms ha kvarvarande synpunkter som inte tillgodosetts och skall därför tillsändas granskningsutlåtande och protokoll inklusive besvärshänvisning efter planens antagande i miljö- och byggnadsnämnden:

- Stolphuset 3, Judy Korman, Äppelrosvägen 6, 244 32 Kävlinge
- Stolphuset 4, Cecilia Ericsson o Roger Jönsson, Äppelrosvägen 8
- Vistet 3, Petra Lager-Johansson o Jörgen Johansson, Äppelrosvägen 5
- Boplatsen 1, Anna o Sebastian Relkman, Åkerrosvägen 12
- Boplatsen 2, Johanna o Jesper Nygren, Åkerrosvägen 10
- Boplatsen 3, Rouzbeh Moghadam o Lisa Eriksson, Åkerrosvägen 6
- Boplatsen 5, Mattias Berthilsson, Åkerrosvägen 2
- Boplatsen 6, Susanne o Bo Widekrona, Nyponrosvägen 10

Följande tillsänds som en information i ärendet granskningsutlåtande och protokoll efter planens antagande i miljö- och byggnadsnämnden:

- Stolphuset 1, Aldona Walczak o Thomas Lauber, Äppelrosvägen 2
- Stolphuset 2, Marco Möhle, Äppelrosvägen 4
- Vistet 1, Susanna o Peter Blom, Äppelrosvägen 1

Härutöver tillsänds länsstyrelsen planhandlingarna samt protokollsutdrag.

Marianne Nilsson, detaljplanchef

