

Kävlinge kommun
Strategiska enheten
244 80 Kävlinge

2022-08-23
KS 2020/116

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Hallen 1 m.fl. i Kävlinge

Samrådet

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 2/7 – 10/9 2021 enligt planutskottets beslut den 14 juni 2021. Förslaget har hållits tillgängligt i kommunhuset, kommunens hemsida samt Kävlinge bibliotek.

Inkomna yttranden

Under samrådstiden har 18 yttranden inkommit. Dessa redovisas och kommenteras av kommunen nedan.

Yttranden med synpunkter eller frågor:

- Skanova (Telia Company) AB, 2021-07-02
- Luftfartsverket, 2021-07-02
- Lantmäteriet, 2021-07-06
- Räddningstjänsten Syd, 2021-07-08
- Skånska Energi, 2021-08-06
- Weum Gas AB, 2021-08-18
- Sysav, 2021-08-20
- Fastighetsägare till LOET ■ och ■, 2021-08-30
- Postnord, 2021-09-02
- Fastighetsägare till UNGDOMEN ■, 2021-09-07
- Fastighetsägare till LANTMANNEN ■, 2021-09-07
- Länsstyrelsen Skåne, 2021-09-08
- Fastighetsägare till LOET ■, ■, ■, ■ och ■, 2021-09-08
- Fastighetsägare till Åkern ■, 2021-09-08
- Region Skåne, 2021-09-09
- PRO-Kävlinge, 2021-09-09

2 (21)

- Kävlingebygdens Släktforskarförening, 2021-09-09
- Trafikverket, 2021-09-10

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2021-09-08

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet – buller

Resultatet från trafikbullerutredningen visar att grundkravet i trafikbullerförordningen på högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls vid samtliga byggnaders fasader och våningsplan, vilket innebär att planlösningen i samtliga bostäder kan planeras fritt ur bullersynpunkt. Vad gäller uteplatser är det enligt utredningen möjligt att uppfylla riktvärdena för delar av området. För de delar av området där riktvärdet inte uppfylls kräver någon form av avskärmning. Länsstyrelsen noterar att kommunen har valt att inte reglera plankartan om skyddade uteplatser. Länsstyrelsen menar därför att plankartan behöver kompletteras med en bestämmelse om skyddade uteplatser.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om buller. En planbestämmelse har lagts till på plankartan kopplat till kvarter A och B: För bostäder ska minst en gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå anordnas inom användningsområdet

Länsstyrelsens rådgivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan 6 kap. MB

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. MB.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande buller enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Lantmäteriet, 2021-07-06

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-06-07) har följande noterats:

På sida 20 i planbeskrivningen under rubriken villkor för lov anges följande "Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n1". I plankartan benämns denna bestämmelse med bokstaven a1. Bör därmed korrigeras i planbeskrivningen till bokstaven a, så att plankarta och planbeskrivning stämmer överens.

Lantmäteriet vill upplysa om att kvarteret Loet har tillkommit genom en ägostyckning. Varken i grundkartan eller i registerkartan (eller i bildningsakten) finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är t.ex. att en del av kvartersmarken kan komma att ligga på grannfastigheten. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp eventuella befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en

3 (21)

fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagt kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Kommentar:

Kommunen är medveten om att fastighetsgränsen för Loet kan ha ett osäkert läte. Kommunen har i samband med upprättandet av grundkartan försökt att utreda fastighetsgränsernas läge.

Bedömningen som gjorts är dock att användningsgränsen ska ligga längs respektive fastighets nuvarande hävd – buskage, staket eller liknande. Oavsett vad en fastighetsbestämning skulle visa så är kommunens avsikt att fastighetsgränsen ska gå i den gräns som är utritad i plankartan.

Potentiellt går det att bestämma fastighetsgränserna i samband med detaljplanens genomförande.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas i plankartan.

För plan med aktnummer 1261-P291 har genomförandetiden ej gått ut vilket också framgår av planbeskrivningen på sida 10. Enligt 14:9 PBL har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång. Detta bör nämnas och hanteras i planbeskrivningen.

För flertalet av de inblandade fastigheterna gäller tomtindelningar. Vad som händer med dessa bör tas med i stycket om "Förhållande till annan planering och lagstiftning" på sida 9 och framåt.

I planbeskrivningen på sida 9 där nu gällande detaljplaner radas upp anges aktnumret 1261-280 för en av planerna. Är detta korrekt eller är det korrekta aktnumret 12-KÅK-280?

På första stycket på sida 45 i planbeskrivningen anges att "Ledningsrätt eller servitut kan behöva upplåtas inom kvartersmark för att säkerställa att ledningarna får vara kvar". Det finns dock inget u-område utlagt i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Lantmäteriet vill därför upplysa om möjligheten att komplettera plankartan med u-område.

Kommentar:

Planbeskrivningen korrigeras och uppdateras gällande:

- *Villkor för lov och planbestämmelsen a1.*
- *Rätten till ersättning av kommunen kopplat till 1261-P291 och den gällande genomförandetiden.*
- *Korrekt aktnummer 12-KÅK-280.*
- *Att de tomtindelningar som ligger inom planområdets gränser upphävs när den nya detaljplanen antas.*
- *Kommunen har inte noterat att det behövs något u-område för befintliga ledningar inom planområdet. Skrivelsen i planbeskrivningen tas därmed bort.*

Plankartan uppdateras med angivelse om koordinatsystem.

Trafikverket, 2021-09-10

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.

4 (21)

Järnväg

Väst kustbanans spår område ligger vid planområdets västra gräns. Väst kustbanan 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.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Närmast placerad bebyggelse enligt planförslaget ligger ca 70 meter från spår mitt.

Kommunen har i plankartan ritat in en del av Trafikverkets järnvägsfastighet som parkområde. Det framgår i planbeskrivningen att kommunen är intresserad av att förvärva aktuellt område av Trafikverket. Då detta är en separat process måste en formell ansökan inkomma till Trafikverket via adressen markforvaltning@trafikverket.se för att ärendet ska kunna hanteras korrekt. Trafikverket ser i detta skede inget större hinder mot att kommunen skulle kunna förvärva aktuell del av Trafikverkets järnvägsfastighet.

Kommentar:

Informationen har noterats. Kommunen har tagit kontakt med Trafikverket gällande förvärvet av parkområdet.

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. Utredningen visar även att bullerskyddade uteplatser även ska gå att anlägga vid de flesta bostadshusen. I detta sammanhang är det viktigt att kommunen noga kravställer detta i bygglovskedet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om buller. En planbestämmelse har lagts till på plankartan kopplat till kvarter A och B: För bostäder ska minst en gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå anordnas inom användningsområdet

Risk

Trafikverket noterar att planförslaget inte har hanterat riskfrågan. Trafikverket efterfrågar ett resonemang från kommunen gällande hanteringen av riskfrågan kopplat till närheten till järnvägen. Om det inte föreligger något behov av riskutredning med hänvisning till avståndet till järnvägen behöver detta framgå.

Kommentar:

Kommunen har gjort en uppdaterad analys gällande risk. Planbeskrivningen uppdateras med ny information om hur planområdet hanterar riskfrågan.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Sturups flygplats och Ängelholms flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommentar:

I samband med samrådet har Luftfartsverket, Malmö Airport och Ängelholm-Helsingborg Airport fått ta del av handlingarna med möjlighet att yttra sig.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. I detta fall bedömer Trafikverket att byggnadernas reglerade nockhöjd inte kommer att påverka Trafikverkets kommunikationssystem negativt.

För att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för nockhöjd.

Kollektivtrafik

Trafikverket ser positivt på att planområdet är lokaliserat inom mycket kort avstånd till Kävlinge station med god tillgång till spårbunden kollektivtrafik.

Kommentar:

Informationen har noterats.

Luftfartsverket, 2021-07-02

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Informationen har noterats.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Region Skåne, 2021-09-09

Region Skåne är positiva att Kävlinge kommun utvecklar delar av centrum med god anslutning till kollektivtrafik. Planförslaget är väl genomarbetat och medger bebyggelse i en skala som tar utgångspunkt i småstadens karaktär på ett sätt som skapar variation mellan olika typer av platser och ger liv till gatan. Inventeringen av träd i området är föredömlig och har gett planförslaget förutsättningar för gröna miljöer av hög kvalitet.

Planförslagets utformning stämmer väl med den Regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 genom att stärka mångfalden av goda livsmiljöer. Planförslaget överensstämmer även väl med planeringsprinciperna i förslag till Regionplan för Skåne 2022-2040 om att förtäta i kollektivtrafknära läge, skapa tillgång till grönyta och att klimatanpassa mark och bebyggelse med hänsyn till dagvatten och skyfall.

Kommentar:

Informationen har noterats.

Räddningstjänsten Syd, 2021-07-08

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

Avstånd från delar av området till järnväg som transporterar farligt gods understiger 150 meter, som närmast cirka 70 meter (kvarter B). Enligt RIKTSAM får endast småhusbebyggelse förläggas inom 70-150 meter från järnväg utan särskilda åtgärder eller analyser. Utan särskilda åtgärder eller analyser ska flerbostadshus i flera plan förläggas med ett skyddsavstånd om minst 150 meter från järnväg. En riskutredning behöver därmed tas fram för planområdet.

Kommentar:

Kommunen har gjort en uppdaterad analys gällande risk. Planbeskrivningen uppdateras med ny information om hur planområdet hanterar riskfrågan.

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns i erforderlig omfattning i kringliggande gatunät. Det ska säkerställas att omfattning och placering av brandposter bibehålls om gatorna i området byggs om.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten Syd bedömer att det finns förutsättningar för god tillgänglighet. Detta är dock viktigt att beakta i den fortsatta projekteringen.

Observera att flerbostadshus ska projekteras så att varje lägenhet har tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar. Eftersom höjdfordon saknas i Kävlinge så kan räddningstjänsten inte bistå utrymning över 11 meter, vilket innebär att i byggnader över denna höjd behöver utrymning projekteras utan hjälp av räddningstjänsten. Detta bör tydligt framgå av planhandlingarna.

Räddningstjänsten har noterat att underjordiska garage planeras. En vanlig erfarenhet från underjordiska garage är att inträngningsvägarna för räddningstjänsten tenderar att bli mycket långa. Detta är värt att beakta i vidare projektering.

Kommentar:

Informationen har noterats. Planbeskrivningen uppdateras gällande information om utrymningsvägar och höjdfordon.

Sysav, 2021-08-20

Svängradie ska vara minst 9m på alla gator där renhållningsfordon ska framföras.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om vägen inte är enkelriktad. Om bilar får parkeras längs vägen så ska den vara bredare. Om vägen är enkelriktad och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter. Hela transportvägens bredd ska vara fri från hinder till en höjd av 4,7m. Träd ska planteras så att trädkronorna inte inkräktar på körbanans bredd.

Miljörum bör i placeras utmed körbara gator. Ha gärna en lastzon i anslutning till hämtvägen då det medger trafiksäker uppställning av fordonet och ökad säkerhet för hämtpersonalen.

7 (21)

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med nya sektioner kopplat till de olika gatorna. Kommunen gör bedömningen att det går att anordna en lämplig hantering av avfall längs de körbara gatorna.

Det är fastighetsägarens ansvar att se till att det finns möjlighet för de boende att lämna sitt avfall på ett bra och säkert sätt. Något att ta hänsyn till vid beviljande av bygglov. Man bör också ta hänsyn till stundande lagändringar om producentansvar för förpackningar och returpapper vilket kräver större miljörum, fler hämtningsfordon och fler hämtningstillfällen.

Dragväg för tömning av kärl ska vara jämn, plan och hårdgjord. Trottoarkanter bör vara sänkta. Dragvägen ska vara utan trösklar och trappsteg. Passager ska vara anpassade till de kärl som används vid fastigheten. Bredden ska vara 1,2 meter och 1,35 vid riktningsändring. Dragvägen bör inte luta. Om lutning inte kan undvikas bör den inte överstiga 1:20 och ska inte överstiga 1:12. Max dragväg är 50m för kärl. Dragväg över 10 meter medför kostnadsökning för abonnenten.

Verksamheter som hanterar livsmedel ska ha en fettavskiljare. Vid tömning av fettavskiljare eller tank för matavfall där hämtningsfordonet inte kan köras intill anslutningspunkten, debiteras en avgift för dragväg för slang enligt kommunens avfallstaxa. Tömningslucka ska finnas utomhus.

Fettavskiljare och tankar för matavfall ska vara lätt tillgängliga inför tömning. När anläggningen ligger utanför fastigheten, eller det är oklart vilken fastighet anläggningen tillhör, ska anläggningen vara markerad med skyltar som visar vilken fastighet den hör till.

Kommentar:

Informationen har noterats.

Ledningsägare

Skånska Energi AB, 2021-08-06

Skånska Energi Nät AB är elnätsägare inom området och innehar befintliga elledningar (0,4kV och 10 kV) i marken. För att kunna exploatera enligt plan måste några av dessa kablar flyttas.

Vi kan inte se att det finns något område uttaget för elförsörjningen inom området, för att garantera framtida effektbehov så krävs en ny elnätstation. Yta som krävs är ca 6x10 meter. Placeringen kräver hårdgjord körväg fram till stationen. Placering av dessa måste ske i samråd mellan Kävlinge kommun och Skånska Energi Nät AB.

Vi behöver även plats i princip alla gator för våra elkablar, vi ligger företrädesvis i trottoar eller gångbana.

Kommentar:

Kommunen föreslår att de berörda elledningarna flyttas ut till allmän platsmark. Kommunen kommer inför antagandeskedet av detaljplanen fortsätta den påbörjade dialogen med Skånska Energi gällande placering av elnätstation inom området.

Skanova (Telia Company) AB, 2021-07-02

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

8 (21)

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att det finns markförlagda teleanläggningar inom planområdet och att eventuella kostnader för flyttning/ändring av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Weum Gas AB, 2021-08-18

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Weum Gas har distributionsledningar för energigas inom det berörda planområdet, se karta nedan. Ledningarna är till största del förlagda i befintliga gator. Inom det område som lagts ut som NATUR samt i del av Kansligatan har vår ledning ett osäkert läge som medför att vi måste bestämma ledningens läge i samråd med kommunen. Den berörda sträckan är markerad med streckad blå linje i bifogad karta.

Distributionsledningar och servisledningar är underkastade Energigasnormens regler, EGN, som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av kommunen eller exploatören.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Weum Gas för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med energi.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att det finns ledningar för energigas inom planområdet och att eventuella kostnader för flyttning/ändring av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Sakägare och övriga

PostNord, 2021-09-02

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Postlådornas placering går inte att reglera som planbestämmelser inom ramen för detaljplanen.

Frågan tas med och behandlas vid genomförandet av detaljplanen.

PRO-Kävlinge, 2021-09-09

Vi anser, att det befintliga kommunhuset ska behållas och rustas upp till ett företagshotell. Företagshotellet ska vara tillgängligt för mindre företag, föreningar och annan verksamhet såsom kommunens egna aktiviteter.

Huset i sig själv har ett stort kapitalvärde, med befintliga installationer, möteslokaler, konferensrum, cafeteria m.m. Dessa förutsättningar är precis vad ett företagshotell behöver.

Skulle motsvarande anläggning byggas idag, skulle detta bli dyrt, avsevärt dyrare än att reparera befintligt hus. Kävlunge har många småföretag, av vilka många är nystartade under pandemin, som behöver expandera och etablera sig i riktiga lokaler. Kommunhuset har en mycket strategisk placering med bra kommunikation via offentliga kommunikationsmedel och bra tillgänglighet för bilar.

Kävlinge behöver inte bara vara en utpendlingsort, utan detta ger också möjlighet, att folk kan arbeta på hemorten eller att folk pendlar hit. Dessutom kommer denna typ av verksamhet att ta bort stämpeln sovstad för stationsstaden och gynna restauranger och affärer i Kävlunge centrum. Kävlunge har också många föreningar, som är i stort behov av en lokal. Kommunhuset med sina faciliteter ger föreningarna möjlighet att ordna möte, att fika i cafeteria etc. Föreningarna består ofta av frivilliga deltagare, som utnyttjar lokalerna under veckoslut, vilket också ger en levande stad på tidpunkter, då normala arbetslivet har stängt. Detta ger alla Kävlunges invånare möjlighet att ha sina fritidsaktiviteter på hemmaplan. Huset i sig själv är byggt med tegel och har en lång livslängd. Arkitektoniskt passar den bra in i Kävlunges tegelstil.

Att riva en sådan tillgång och ersätta det med bostadskomplex, som kan byggas på andra tomter, är rena vansinnet.

Vi yrkar på att befintligt kommunhus görs om till företagshotell och att planerna på bostadshus avskrivs för Hallen 1 med flera.

Kommentar:

Synpunkten har noterats. Kommunstyrelsens planutskott har gett den strategiska enheten i uppdrag att pröva möjligheten att bygga bostäder och centrumfunktioner inom den del av planen där det nuvarande kommunhuset finns. Kommunhuset finns inte utpekad med något särskilt kulturhistoriskt värde. Samtidigt bedömer kommunen husets skick samt dess disposition som svårt att bevara i förhållande till intentionen om att bygga bra bostäder i kvarteret. Förslaget om att riva kommunhuset och att ersätta det med ett nytt bostadskvarter är fortsatt det mest aktuella.

10 (21)

Fastighetsägare till LOET ■ och ■, 2021-08-30

Vi har tagit del av planen och vill framföra följande synpunkter.

Generellt tycker vi att det är en väl genomarbetad och spännande detaljplan för området. Vi är positiva till detaljplanen i stort men vill framföra följande avvikande uppfattningar:

Planen beskriver genomgående att det skall vara småskalig bebyggelse samtidigt som vissa byggnader skall tillåtas upp till sju-åtta våningar. Vi anser att det förstör hela det trevliga intrycket och att idén om att skapa eller att återskapa ett landmärke kan göras på annat lämpligare sätt. Inte mitt inne i ett tätbebyggt område med många boende som därmed får sin boendemiljö förstörd. Förstörd både känslomässigt och att man faktiskt får onödig skugga på sitt boende, en mörkare boendemiljö är ett stort minus på alla sätt.

För vår personliga del på Kansligatan tycker vi att även bebyggelsen på motsatt sida av gatan bör ta hänsyn till att inte skugga den morgonsol vi njuter av på glasverandan till huset. En av orsakerna till att vi trivs så bra och valde detta boende.

Vi vill att antalet våningar på alla nya byggnader i planen ska ta hänsyn till skuggproblematiken för befintlig omgivning, vilket ni valt att inte göra trots att er egen utredning tydligt pekar på detta.

Kommentar:

Planbestämmelsen kopplat till nockhöjd har sänkts på ett flertal ställen inom planområdet. I kvarter B är nockhöjderna sänkta från 23,0, 19,5 och 17,0 till 20,0, 17,0 och 15,0. Det är endast byggrätten i det nordöstra hörnet som tillåter den högre nockhöjden. Nockhöjder har även sänkts i delar av kvarter C, kvarter D och F. Samtliga förändringar går att utläsa i slutet av samrådsredogörelsen.

På morgonen står solen väldigt lågt och inne i tätbebyggda områden så kommer även lägre byggnader medföra skuggning. Planbestämmelser har lagts till i kvarteret gällande minsta takvinkel vilket kommer innebära en förbättring av situationen och att inte fyra fulla våningar byggs ut. Kommunen bedömer att den skuggning som nuvarande planförslag medför inte innebär någon betydande olägenhet för befintliga boende.

De tre äldre fastigheterna på Kansligatan har alla utfarter mot gång och cykelbana. Idag sker det då och då att vi när vi kör ut våra bilar hamnar i incidenter där vi riskerar krocka med cyklister. Vi skulle önska att den nya gatan planeras så att vi undviker det framöver.

Kommentar:

Utgångspunkten i planförslaget är att Kansligatan omvandlas till en smalare trottoar för gående närmast befintliga äldre fastigheter och en cykelgata anordnas för övrig trafik. Information om detta uppdateras i planbeskrivningen.

Fastighetsägare till UNGDOMEN ■, 2021-09-07

Efter det gamla kommunhuset tycker jag ni ska satsa på en riktig stadspark med en fin lekplats. Inspirationen kan ni få genom att titta på både Lund och Malmö som har så fina miljöer anpassad för olika åldrar. En riktig samlingspunkt.

Kommentar:

Synpunkten har noterats. Kommunstyrelsens planutskott har gett den strategiska enheten i uppdrag att pröva möjligheten att bygga bostäder och centrumfunktioner inom den del av planen där det nuvarande kommunhuset finns.

Fastighetsägare till LANTMANNEN ■, 2021-09-07

Vi har läst detaljplan för Hallen 1 i Kävlinge och vill lämna följande synpunkter på detaljplanen.

Vi önskar att ni förtydligar hur ni har tagit hänsyn till vår villa på Framtidsgatan ■, Lantmannen ■, i detaljplanen? Lantmannen ■ nämns inte någonstans i detaljplanen.

På redovisningen för buller, ligger vår uteplats i orange/rött område på skalan som är presenterad i detaljplanen. Vilket då för oss innebär en icke godkänt nivå av buller. Ni bör ta detta i beaktning och se till att vi får skydd mot bullret. Ni har i detaljplanen skrivit "Befintliga villor inom kvarter G behöver säkerställa uteplatser som avskärmar från buller från både trafik utmed Kansligatan samt från järnvägen" s.37. Vi undrar om och i så fall hur ni tagit hänsyn till det buller som uppstår runt vår tomt Lantmannen ■? Då trafiken kraftigt kommer att öka vill vi gärna se att det kommer finnas farthinder för att få en trivsammare miljö för oss boende.

Kommentar:

Eftersom aktuell byggnad på Lantmannen ■ är byggd före 1997 så finns det inga riktvärden för uteplats för befintlig bebyggelse att förhålla sig till. Det förekommer dock i särskilt utsatta lägen, exempelvis vid mycket höga trafikflöden, att riktvärdet vid fasad 65 dBA ekvivalentnivå, används som utvärderingsnivå även för uteplats. Kommunen har i samråd med trafikkonsult gjort bedömningen att trafikflödena på Framtidsgatan och Bygdegatan inte är att anse som mycket höga. I aktuellt fall ligger ekvivalentnivåerna väl under 65 dBA. Vidare kan konstateras att det finns en befintlig mur kring aktuell fastighet där uteplatsen ligger. Denna mur är inte med i beräkningarna varför de faktiska bullernivåerna vid uteplatsen är lägre än vad som illustreras på utbredningskartorna.

Skrivelsen i planbeskrivningen om att befintlig bebyggelse inom kvarter G behöver säkerställa uteplatser som avskärmar från buller från både trafik utmed Kansligatan samt från järnvägen tas bort eftersom detta inte är ett krav kopplat till planens genomförande.

Önskemålet om att anlägga farthinder tas med inför framtida genomförande av allmän platsmark.

Vi är emot placeringen av huset E i område norr på Framtidsgatan, då det går hela vägen ut till korsningen Framtidsgatan/Bygdegatan och vi får därför full insyn i vår trädgård och på vår uteplats på grund av detta. Dessutom kommer vi ha full insyn i vårt hus, både på nedanvåning och ovanvåning där vi har vardagsrum, badrum och sovrum. Detta inkräktar på vårt privatliv.

Kommentar:

Bebyggelsen i kvarter E är i höjdskala anpassad till intilliggande bostäder. För att uppfylla önskemålet och undvika insyn i trädgård/uteplats så skulle bostäderna behöva flyttas 10-15 meter söderut vilket inte bedöms som en bra lösning för kvarteret som helhet. De befintliga träden längs Framtidsgatan är en viktig kvalitet och avses att bevaras. Dessa kommer att ha en viktig funktion och minska insynen till aktuell fastighet.

Vi är starkt emot att hus C på bygdegatan byggs enligt ritning då det går längst med hela vår trädgård/uteplats. Detta kommer för oss innebära full insyn och vårt privatliv inkränks kraftigt. Det är dessutom en enorm värdeminskning på vår villa om det genomförs. Om en trottoar kommer att göras intill vår mur på Bygdegatan, motsätter vi oss att trottoaren kommer att bli högre än vad marken är nu, annars kommer muren att bli 15-20cm "lägre" och alla förbigående ha full insyn. I detaljplanen refererar ni till skuggstudie södra stationsstaden Tengblom 21-06-02. Utifrån den ser vi att under vår och höst kommer vi aldrig få sol in på vår nedanvåning något som påverkas av hus E. Vi kommer även att få skugga på vår uteplats. Hus B kommer att ta vår kvällssol vi har på sommaren.

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.

Synpunkterna gällande trottoaren tas med inför framtida genomförande av allmän platsmark. Skuggstudien har uppdaterats enligt den senaste regleringen av detaljplanen. Kommunen är medveten om att utbyggnaden innebär en annan påverkan på omgivningen i jämförelse med idag. Aktuell fastighet är belägen på en sådan plats som ligger inom tätbebyggt område där det förekommer byggnader med flera våningar och vissa förändringar i närmiljön får under sådana förhållanden förväntas. Sammantaget är bedömningen och avvägningen att bebyggelsen ger en acceptabel påverkan på omgivningen vad gäller skugga, insyn och stadsbild.

Fastighetsägare till LOET ■■■, ■■■, ■■■, ■■■ och ■■■, 2021-09-08

Som fastighetsägare inom området har vi tagit noggrann del av den föreslagna detaljplanen och vissa underliggande undersökningar som Bullerutredning (Tyréns 2021-06-01), Trafikutredning (Tyréns 2021-06-01) och Trädrappport (GM-Trädvård, 2020-12-16)

Vi kan utläsa både goda förslag med framtidsvisioner likväl förslag som rimmar dåligt med intentionen "bibehållen småskalighet och lummighet" och förslag som inte känns riktigt genomtänkta.

Vi redovisar nedan ett antal synpunkter.

Synpunkt 1-3 är av mer allmän karaktär från oss som Kävlingebor då vi är intresserade av samhällsplanering.

Synpunkt 4 -13 är från oss som fastighetsägare inom detaljplansområdet

1. Lev upp till den goda intentionen att området ska andas småskalighet och lummighet.

a. Befintligt förslag innehåller allt för höga hus! Plocka bort våningar på flera av husen.

b. Gör en rockard av område E och D. Bygg radhus på E och flerfamiljshus på D. I nuvarande förslag blir planerade radhus i område D inklämda mellan högre hus i minst 3 väderstreck, så ett flerfamiljshus med 3-4 våningar fungerar bättre. Om man istället bygger radhus med små trädgårdar på område E så får man ett sammanhållet, lummigt område med tvåvåningshus (se inringat område). Det blir också lättare att bevara alla Plataner inom E och man knyter an till områdets tidigare användning då det var en grön oas med odlingslotter.

c. Inget landmärke på 22 meter i område B! Det passar verkligen inte in i en småskalig bebyggelse. Vi har redan ett landmärke i Kävlinge mitt emot Thures cykel. Exakt vad vill man uppnå genom att placera en 22 meter hög byggnad här? Att hänvisa till en silo som varit riven i flera år känns krystat. Det behövs inget som påminner oss om Lantmännens före detta silo. En fem våningar hög byggnad är mer passande.

Kommentar:

Planbestämmelsen kopplat till nockhöjd har sänkts på ett flertal ställen inom planområdet. I kvarter B är nockhöjderna sänkta från 23,0, 19,5 och 17,0 till 20,0, 17,0 och 15,0. Det är endast byggrätten i det nordöstra hörnet som tillåter den högre nockhöjden. Nockhöjder har även sänkts i delar av kvarter C, kvarter D och F. Samtliga förändringar går att utläsa i slutet av samrådsredogörelsen.

Kommunen ser bebyggelsestråket B, E och F som en sammanhållande koppling mellan Stationsstaden och vidare söderut. Den skala som medges inom kvarter E bedöms av kommunen

som anpassad, både med hänsyn till intilliggande bostäder samt planområdets närhet till Kävlinge centrum / Stationsstaden.

2. Lev upp till den goda intentionen om lummighet. Det finns som trädinventeringen visar massor av fina träd som är värda att bevaras, men i ett byggskede lever de farligt. Det kommer vara svårt att både under byggprocessen och med tanke på hur husen ska placeras, att bevara träden. Vi fruktar att både byggherrar och kommunen kommer prioritera ner detta när det kommer till kritan, om man inte från början verkligen vinnlägger sig om trädens värde för området och föreslår hustyper som är möjliga att samsas med träden. Är det till exempel ens möjligt att bygga ett underjordiskt garage under område F, utan att lindarna förstörs, antingen direkt eller på sikt?

Kommentar:

En planbestämmelse har lagts till längs Kansligatan, Kullagatan, Framtidsgatan och inom kvarter E: Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Kommunen tittar även på möjligheten att säkerställa ett vite kopplat till ifall träden blir skadade under genomförandeskedet i syfte att förhindra att träden förstörs.

3. Tänk igenom parkeringssituationen och uppskattningen av bilar i området igen! Hallen 1 är ett stationsnära område och förhoppningsvis kan många pendla med tåg och man behöver inte ta bilen för att handla på Coop. Men Kävlinge är ändå bara ett "samhälle" med begränsad detaljhandel och inte så stort utbud av fritidsaktiviteter. Stor risk att området blir biltätare än beräknat och då blir det huggsexa om parkeringsplatserna när inga "tomma/obebyggda" ytor finns kvar på hela stationsstaden. Att behöva hämta eller lämna sin bil i ett parkeringshus är en stor otrygghet. Speciellt kvinnor vill undvika parkeringshus på sena kvällar. Just nu håller man på att bygga in denna otrygghet i en stor del av Kävlinge. Att flera gånger om dagen gå till parkeringshuset för att man behöver bilen kommer kanske dessutom göra området mindre attraktivt. Nuvarande förslag fungerar om vi ställer om hela vårt samhälle till mera bilfritt, men det har varit en vision allt för länge utan större framgång hittills. Gatuparkering på Kansligatan ter sig ej realistiskt om det ska vara trottoar, cykelstråk och bilstråk på denna gata. Gatubredder kommer helt enkelt inte att räcka till. Var god se även punkt 9 och 10 nedan.

Kommentar:

Tillgången till, och regleringen av, parkeringsplatser har stor betydelse för människors val av transportmedel och resmönster. Parkering är därför ett viktigt verktyg för att uppnå kommunens mål för bland annat tillgänglighet, fysisk planering, hållbart resande och miljö, men också för att uppnå en hållbar utveckling av staden. Kommunen har gjort bedömningen med stöd av trafikutredningen att aktuellt planområde har förutsättningarna för att kunna uppnå ett lägre antal parkeringsplatser med tanke på läget och potentiella mobilitetslösningar.

Underjordiska garage har föreslagits i detaljplanen i syfte att skapa en tät bebyggelsestruktur utan exempelvis markparkering. Utformningen av de underjordiska parkeringsgaragen i kommande skeden är viktig i syfte att förstärka den upplevda tryggheten.

Planbeskrivningen uppdaterats med nya sektioner för gatorna inom planområdet.

4. Maximum 2 våningshus i kvarteret E! Vi har under juni, juli och augusti studerat solens läge och uppskattat höjd och vinklar på eventuella 3-våningshus i kvarter E. Utan tvekan försvinner vår morgon- och förmiddagssol på framsidan och därmed vår möjlighet att njuta kaffet i solen på vår uteplats. Utöver detta kommer människor på tredje våningen kunna titta rakt ner/in i våra rum. Att gå från att inte ha någon byggnad framför vårt hus till att folk

14 (21)

kan titta ner i våra rum och se precis allt av rummen, det är en stor försämring av vår livskvalité. I detaljplanen står det att intentionen är att skapa en traditionell stadsmiljö som harmoniserar med omkringliggande äldre kvarter. Man skriver även att kvarteren D, E och F är tänkt att ha en mer småskalig karaktär och knyta an till omkringliggande bebyggelse. Vidare kan man läsa att den nya bebyggelsen är tänkt att knyta an till befintlig struktur och skala i öster, dock står det inget om att de skall knyta an i skala till de tre villorna i väster! De tre villorna på Kansligatan är två våningar höga. Längs med Framtidsgatan är de flesta byggnaderna 3 våningar höga. Det känns helt ogenomtänkt att bebygga hela kvarter E med tre våningar höga hus då detta inte tar hänsyn till de befintliga byggnaderna som idag finns längs Kansligatan. Den småskalighet som i dag finns på Kansligatan kommer att gå förlorad. Ett bättre alternativ vore att bygga två våningar höga hus i den del av kvarter E som vetter mot Kansligatan. Två våningar knyter bättre an till de tre befintliga villorna på Kansligatan, som man beskriver som välbevarade och med sådana kulturhistoriska och arkitektoniska värden att varsamhetsbestämmelser föreslås att införas för dessa.

5. Sadeltak eller brutet tak och rött tegel på husen i kvarteret E! Bibehåll områdets gammaldags karaktär och håll ihop helheten. Kulturhusen, kvarter E och befintliga hus på motsatta sidan blir då alla tegelhus med liknande takform.

Kommentar:

Kommunen har förståelse för att de förändringar som föreslås i planförslaget kan oroa boenden i området och att exempelvis det ostörda läget utan några intilliggande byggnader har stora värden för de som bor där. Förändringar i tätorten är dock nödvändiga för att kommunen ska kunna fortsätta utvecklas och möta den ökade inflyttningen, särskilt när det kommer till områden med kollektivtrafiknära lägen.

På morgonen står solen väldigt lågt och inne i tätbebyggda områden så kommer även lägre byggnader medföra skuggning. Planbestämmelser har lagts till i kvarteret gällande minsta takvinkel vilket kommer innebära en förbättring av situationen. Kommunen bedömer att den skuggning som nuvarande planförslag medför inte innebär någon betydande olägenhet för befintliga boende. Aktuellt förslag reglerar inte bostadsform vilket gör att det finns möjlighet att bygga en lägre bebyggelse.

6. Vår brunns vattennivå och tillrinning får inte ändras vid förverkligandet av Hallen 1! Vi har en egen brunn på tomten som vi använder för bevattning av orangeriet och våra odlingar, som vi planerar att utöka allt eftersom. Möjligheten till bevattning är viktig

Kommentar:

Kommunen tittar närmare på frågan inför antagandeskedet av detaljplanen.

7. Parkslide på fastighet 36:1 får inte grävas upp!

I Trädrapport (GM-Trädvård, 2020-12-16), beskrivs att det finns Parkslide på fastigheten Kävlinge 36:1 som idag tillhör banverket och gränsar till vår fastighet. Parkslide är en invarsiv art som det pratats mycket om, men som ännu inte är upptagen på en lista för växter som man åläggs att bekämpa. Dock är det sannolikt att den kommer göra det när det är dags att anlägga park och gångstråk. Parkslidet har i dagsläget i begränsad omfattning börjat sprida sig in på vår tomt. Vi bekämpar det hela tiden enligt utmattningsmetoden dvs plocka skott kontinuerligt och slänga till förbränning. Grävning får absolut inte göras i ett parkslidebestånd eftersom det förvärrar situationen och växten sprids då snabbt och okontrollerat. Allt arbete som ska göras på fastigheten Kävlinge 36:1 måste göras enligt senaste metoderna för att bekämpa Parkslide. All vidare spridning mot vår tomt måste förhindras. Kommunen bör vara förberedd på att täcka marken och lägga den i träda minst 4 år innan något

anläggningsarbete av park och gångstråk kan påbörjas.

Kommentar:

Utgångspunkten är att parkslide ska hanteras med lämpliga metoder och åtgärder då området för PARK genomförs. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

8. Ingen framtida cykelbana på vänster sida av den enkelriktade Kansligatan i norrgående riktning!

Dagens kombinerade gång- och cykelbana längst Kansligatan är långt ifrån säker. Vi är tre fastighetsägare som har ut och infart över cykel- och gångbanan. Sikten är skynd och incidenter har inträffat men som tur var inga olyckor. Varje dag backar vi oändligt sakta ut över cykelbanan för att fotgängare och cyklister ska upptäcka oss i tid. Är det dessutom en bil parkerad på Kansligatan mitt emot vår infart så måste vi för att undvika att backa på den köra upp på cykelbanan en extra gång för att få ut bilen på körbanan. Med en ökad cykeltrafik kommer risken för olyckor och olägenheter öka. Cyklister och gångare får stanna och släppa förbi våra fordon. Vi har skrivit till gatukontoren om vår oro och synpunkter på hur det kan förbättras, men fick inget gehör. Vi använder våra fordon ofta då våra arbetsplatser och fritidssysselsättningar gör att bilen behövs.

Våra grannar har också råkat ut för incidenter med cyklister som inte ser sig för.

9. Ingen gatuparkering utanför vår fastighet på Kansligatan!

Läs punkt 8 för att förstå varför. En ökad trafik på gatan gör att man inte får tid att backa fram och tillbaka för att komma ut i körbanan utan att störa trafikrytmen. Gatuparkering utanför vår fastighet gör det väldigt svårt för oss att kunna komma in/ut med bil på vår tomt, då Kansligatan är smal.

Kommentar:

Kommunen är medveten om den nuvarande trafiksituationen med den kombinerade gång- och cykelbanan längs Kansligatan. Förslaget är att göra om Kansligatan till en cykelgata där cyklister får företräde på gatorna. Biltrafiken blir enkelriktad medan cykeltrafiken har möjlighet att köra åt båda riktningarna. På så sätt kommer det endast finnas en gångväg i anslutning till fastigheterna inom kvarteret Loet.

Planbeskrivningen uppdaterats med nya sektioner för gatorna inom planområdet.

10. Inom kvarter F endast affärer, restauranger etc. ut mot Kvarngatan. Det planeras för centrumbebyggelse (handel, service etc) inom hela kvarter F. Detta kommer med största sannolikhet att medföra en kraftigt ökad biltrafik längs Kansligatan, då det ej finns någon annan avfart för biltrafik från denna tills man kommer till korsningen med Bygdegatan. Trafikutredningen har ett minskat antal bilar längst hela Kansligatan, men det är orealistiskt då det inte finns avfarter. På förfrågan förklarar de det med att ett parkeringshus under F skulle ha infart från Kansligatan och utfart på andra sidan. Men det är inte "klubbat" att ett parkeringshus hamnar i kvarter F, så beräkningarna är vilseledande. Om bilar inte svänger in till vårdcentralen kommer de att köra hela Kansligatan då det inte finns avfarter innan Bygdegatan och skissens beräkningar är felaktiga (se bild nedan). De 115 fordonen kommer fortfarande vara 115 fordon i norra ändan av Kansligatan och inte 30 fordon. Därför kommer den planerade gatuparkeringen längs med Kansligatan sannolikt ej att ha kapacitet för detta. Det känns ogenomtänkt att placera livsmedelsbutik, frisör, pizzeria etc. längs med Kansligatan, då den biltrafik detta genererar kraftigt kommer att försämra vår boendemiljö. Det rimliga vore att placera affärer och restauranger endast längs med Kvarngatan.

16 (21)

Kommentar:

Planbestämmelsen för C – Centrum avgränsas och gäller endast för de byggrätter som vetter direkt mot allmän platsmark TORG.

11. Korrigera planritningen över vår fastighet! Förslag i bilden till höger.

a. Rita in de två byggnader som finns på vår fastighet men som inte finns med på kartan. Ett orangeri och ett ved-och trädgårdsskjul. Dessa ligger på gränsen eller kanske delvis på prickat område. Vi vill inte ha diskussioner vid eventuella reparationer eller tillbyggnader. Orangeriet har funnits länge. Mer än 20 år. Troligen 30-50 år.

Kommentar:

Egenskapsgränsen som delar prickmarken och korsmarken går längs nuvarande fastighetsgränsen. Befintliga byggnader som potentiellt ligger inom föreslagen prickmarken har därmed uppförts utanför den befintliga fastigheten. Kontroll har gjorts med stöd av ortofoto där det går att konstatera att orangeriet ligger inom den nuvarande fastighetsgränsen.

b. Flytta fram det prickade området på framsidan mot gatan 1-2 meter. Det kan vara så att vår befintliga trappa redan går ut i det prickade området. Trappan är brant och otillgänglig och följer inte dagens standarder och vi vill förbättra den. Här vill vi inte heller stöta på onödiga problem pga prickat område.

Kommentar:

En trappa upp till entrén, som i detta fall, påverkas inte av bestämmelsen för prickmark med benämningen "marken får inte förses med byggnad". Prickmarken justeras inte till följd av detta.

12. Fastighetsbeteckningar/ägande ska uppdateras. Enligt vårt köpeavtal från 2020 köpte vi fastigheterna Loet ■■■, ■■■, ■■■, ■■■ och ■■■. Det stämmer inte överens med tabellen på sidan 44 i detaljplanen där det står att kommunen äger Loet ■■■ och ■■■.

Detta kan jämföras med vad som står i detaljplanen sidan 8, där det står en annan sak.

Loet ■■■, privatägd Loet ■■■, privatägd Loet ■■■, privatägd Loet ■■■, privatägd Loet ■■■, privatägd Loet ■■■, privatägd

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med korrekt information om fastighetsbeteckningar/ägande.

13. Vi motsätter oss varsamhetsbestämmelse på vårt hus!

Vi älskar gamla hus, det är därför vi bor här. Men att få en varsamhetsbestämmelse på fastigheten kan hindra all typ av förbättring. En varsamhetsbestämmelse behöver vara tydligt specificeras vad som menas och nedanstående skrivelse ger stora tolkningsutrymmen för framtida handläggare.

"k1 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, materialval och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. PBL 4 kap. 16§ 2p

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga villor från tidigt 1900-tal bibehåller sitt nuvarande uttryck som i huvudsak utgör byggnadernas originalutformning"

Huset är omgjort sedan bygget 1910, vilket vi har sett på olika foton. Tillkommit har balkong på gaveln, ytterdörr på gaveln med tillhörande trappa, glasveranda på baksidan har byggts i 2 olika etapper, entrén på framsidan har blivit inbyggd, all trästukatur vid vindskivorna är

17 (21)

borttagen. Om vi vill återställa huset i ursprungligt skick så kommer det se annorlunda ut än nu men samtidigt vara mer tidstypiskt. Är det möjligt för oss att återskapa huset ursprungliga utseende med en varsamhetsbestämmelse?

Eller om byggandet av Södra Stationsstaden innebär olägenheter som ökad insyn och buller. Då kanske vi behöver sätta upp markiser eller byta ut original fönstren mot isolerande fönster och bygga om den otäta entrén. Redan nu hörs folk som samtalar på gatan som om de stod utanför ytterdörren eftersom fönster och entré är otätt. Ska vi inte kunna leva drägligt om området blir stadsmiljö? Bullerutredningen slår fast att man i området kan uppnå acceptabla ljudnivåer genom att planera byggnaders planlösningar, tex var man lägger sovrum och genom val av dörrar, fönster och ventilation. Den valmöjligheten har inte vi med vårt befintligt hus och det blir väldigt svårt att åtgärda med en varsamhetsstämpel.

Kommentar:

Kommunen avser att inför nästa steg i planprocessen (antagande) utföra en antikvarisk utredning med syfte att tydligare specificera vad som ska bevaras kopplat till de tre äldre fastigheterna. I aktuellt skede är planbestämmelsen oförändrad i jämförelse med samrådshandlingarna.

Fastighetsägare till Åkern ■, 2021-09-08

Vi är tveksamma till den höga byggnaden i det syd/östra hörnet, närmst Kvarngatan. Varför bygga högre än de kringliggade hyreshusen och så när Nya Staden med dess 30-talsvillor. Det skapar också en korridor längs Kvarngatan, särskilt med det nybyggda 55-boendet snett emot. Vår åsikt är att det inte ska byggas högre än kringliggaden hus.

En andra kommentat är hur det ska lösas med parkeringsplatser. Torggatan där vi bor är redan full med bilar från närliggande hyreshus.

Hur kommer trafiken till området ledas? Och kommer resterande delen (den som inte smalnades av för några år sen) av Kvarngatan byggas om för att sänka hastigheten som vi redan nu upplever som alltför hög. Om det tillkommer så många nya bostäder kommer det ju bli mer trafik.

I övrigt är det välkommet med fler bostäder.

Kommentar:

Kvarngatan och Framtidsgatan utgör en viktig entré till Stationsstaden samtidigt som det skapas nya förutsättningar för centrumverksamhet i anslutning till en ny platsbildning längs ett vältrafikerat stråk. Dessa aspekter i kombination med att gaturummet längs Kvarngatan är relativt storskaligt har haft betydelse för vilken högsta höjd som regleras som planbestämmelser.

Parkeringsplatser kommer att lösas genom underjordiska parkeringsgarage. Trafiken till området kommer främst att ledas in via Framtidsgatan, mer information om detta finns i planbeskrivningen. Synpunkten om resterande del av Kvarngatan vidarebefordras till relevant enhet inom kommunen.

Kävlingebygdens Släktforskarförening, 2021-09-09

Vi anser, att det befintliga kommunhuset ska behållas och rustas upp till ett föreningshus. Föreningshuset ska kunna vara tillgängligt för mindre företag, föreningar samt liknande verksamheter.

Kävlinge har många småföretag, som behöver expandera och etablera sig i riktiga lokaler. Kommunhuset har en mycket strategisk placering med bra kommunikation via offentliga kommunikationer och bra bilparkering.

18 (21)

Kävlinge har också många föreningar, som är i stort behov av en lokal. Kommunhuset med sina faciliteter ger föreningarna möjlighet att ordna möten, att fika i cafeteria etc.

Kävlingebygdens Släktforskarförening har i dag sin verksamhet i Kommunhusets källarplan med låsbara rum för våra släktforskar datorer och vårt bibliotek. Vi är lite trångbodda och vi använder oss också av gången utanför våra rum i källarvåningen för styrelsemöten och samvaro. Vi utnyttjar även Harriesalen för våra föreläsningkvällar (som är öppna för allmänheten) och som tidvis lockar mellan 50-80 deltagare. Släktforskar kurser för ca 15-20 deltagare arrangerar vi i Karaby-salen. Vi deltar också på Arkivens dag tillsammans med kommunarkivet och vi samarbetar i samband med Släktforskarvecka Skåne. För oss är dessa resurser väsentliga för att vi skall kunna bedriva vår verksamhet på nuvarande nivå.

Om man från kommunens sida in vill behålla befintligt kommunhus och göra om detta till ett föreningshus, så tycker vi att kommunen på annat sätt måste ordna med ett föreningshus. Ett gott exempel är vad Klippans kommun anordnat för sina föreningar, som är värt ett besök.

Vi förutsätter att Kommunen håller en god dialog med oss om utvecklingen i denna för vår framtida verksamhet så viktiga fråga.

Kommentar:

Synpunkten har noterats. Kommunstyrelsens planutskott har gett den strategiska enheten i uppdrag att pröva möjligheten att bygga bostäder och centrumfunktioner inom den del av planen där det nuvarande kommunhuset finns. Kommunhuset finns inte utpekad med något särskilt kulturhistoriskt värde. Samtidigt bedömer kommunen husets skick samt dess disposition som svårt att bevara i förhållande till intentionen om att bygga bra bostäder i kvarteret. Förslaget om att riva kommunhuset och att ersätta det med ett nytt bostadskvarter är fortsatt det mest aktuella.

Kävlinge kommun för en separat dialog tillsammans med Kävlingebygdens Släktforskarförening gällande ny lokalisering.

Samlad bedömning

Samrådet har visat att följande aspekter behöver ses över. Planhandlingarna kompletteras och ändras i punktform enligt följande:

Plankarta

Gränsbeteckningar

- Mindre justeringar av planområdes-, användnings- och egenskapsgränser i förhållande till gällande fastighetsgränser.

Kvartersmark

- Planbestämmelsen för C – Centrum avgränsas och gäller endast för de byggrätter som vetter direkt mot allmän platsmark TORG.
- Tillagd planbestämmelse P1: Parkering under mark

Begränsning av markens utnyttjande

- Tillagd formulering är understruken: Marken får endast förses med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter med undantag för garage under mark. Balkonger får kraga ut 1,5 meter från fasadliv.

19 (21)

- 1,0 meter utökad prickmark (marken får inte förses med byggnad) i kvarter C mot allmän platsmark TORG.
- Utökad korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnader) och minskad byggrätt i kvarter C mot Lyckliga gatan och Bygdegatan.
- 1,0 meter utökad byggrätt i kvarter C mot Fridhemsgatan, Lyckliga gatan och Bygdegatan.
- 1,0 meter utökad prickmark (marken får inte förses med byggnad) i kvarter F mot Kansligatan, Kullagatan och Framtidsgatan.

Utformning (allmän platsmark)

- Tillagd bestämmelse längs Kansligatan, Kullagatan och Framtidsgatan: Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Utformning (kvartersmark)

- Tillagd formulering är understruken: Huvudentréer till huvudbyggnad för bostäder och lokaler ska vetta mot allmän platsmark. Gäller ej för kvartersmark som vetter direkt mot allmän platsmark TORG.
- Tillagd bestämmelse: Balkong får maximalt skjuta ut 0,5 meter över allmän platsmark med en lägsta frihöjd på 3,0 meter.
- Omformulerad bestämmelse är understruken: Färdigt golv i markplan för bostäder ska vara minst 30 centimeter högre än intilliggande allmän platsmark. Färdigt golv i huvudentré får ha samma höjd som intilliggande allmän platsmark.
- Takkupor, frontespiser och hisschakt tillåts utöver angiven byggnadshöjd med en maximal utbredning hälften av fasadens längd.

Höjd på byggnadsverk

- Bestämmelser kopplade till byggnadshöjd är borttagna inom kvarter F där bestämmelse om takvinkel är inlagd.
- Kvarter A: Höjd nockhöjd från 12,0 till 13,0 meter.
- Kvarter B: Sänkta nockhöjder från 23,0, 19,5 och 17,0 meter till 20,0, 17,0 och 15,0 meter.
- Kvarter C: Höjd nockhöjd i västra delen av kvarter C mot Framtidsgatan från 18,5 till 19,0 meter. Sänkt nockhöjd i norra och östra delen av kvarter C mot Lyckliga gatan och Fridhemsgatan från 17,0 till 16,0 meter. Sänkt nockhöjd/byggnadshöjd i södra delen av kvarter C mot Bygdegatan: Från 17,0 till 13,0 meter/12,5 till 9,5 meter.
- Kvarter D: Sänkt nockhöjd mot Bygdegatan/Fridhemsgatan: Från 12,0 till 10,0 meter.
- Kvarter E: Höjd nockhöjd från 12,0 till 13,0 meter (med tillägg om takvinkel).
- Kvarter F: Höjd nockhöjd längs del av Kansligatan från 12,0 till 18,0 meter (med tillägg om takvinkel i den södra och norra delen av kvarteret) och från 12,0 till 15,0 meter (med tillägg om takvinkel i den södra delen av kvarteret). Höjd nockhöjd mot Kullagatan från 17,0 till 18,0 meter (med tillägg om takvinkel) och från 19,5 till 21 (med tillägg om takvinkel). Sänkt nockhöjd och byggnadshöjd mot Framtidsgatan från 19,5 till 18,0 meter och 17,0 till 15,0 meter. Höjd

20 (21)

nockhöjd och byggnadshöjd i den norra delen av kvarteret från 9,5 till 12,5 meter och 12,0 till 15,0 meter.

- Tillagd nockhöjd i kvarter G mot Kansligatan: 10,0 meter.

Markens anordnande och vegetation

- Omformulerad bestämmelse är understruken: Parkering ska placeras i garage under kvartersmark undantaget parkering för rörelsehindrade och besökare.
- Tillagd bestämmelse n2 i kvarter E: Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Takvinkel

- Tillagd bestämmelse: o1, o2 – Minsta takvinkel för bostadshus är 30, 40 grader.

Skydd mot störningar

- Tillagd bestämmelse i kvarter A och B: m1 För bostäder ska minst en gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå anordnas inom användningsområdet.
- Tillagd bestämmelse: 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 spårmit).)
- Tillagd bestämmelse: Utrymningsmöjligheter ska finnas på skyddad sida i riktning bort från järnvägen (gäller de nya byggnader som ligger inom 150 meter från närmsta spårmit).)

Villkor för startbesked

- Planbestämmelsen gällande att marken ska saneras till känslig markanvändning gäller för hela planområdet.

Planbeskrivning

Tillagd information

- Det finns ledningar för teleanläggningar och energigas inom planområdet. Eventuella kostnader för flyttning/ändring av befintliga ledningar bekostas av exploatören.
- Tillagd information om att parkslide ska hanteras med lämpliga metoder och åtgärder då området för PARK genomförs
- Planbeskrivningen uppdaterats med nya sektioner och information för gatorna inom planområdet.
- Tillagd information om hur planområdet hanterar riskfrågan.
- Tillagd information om föroreningar.
- Förtydligad information om buller.

Justerad information

- Planbeskrivningen uppdateras med korrekt information om fastighetsbeteckningar/ägande.

21 (21)

Borttagen information

- Skrivelsen om att befintlig bebyggelse inom kvarter G behöver säkerställa uteplatser som avskärmar från buller från både trafik utmed Kansligatan samt från järnvägen tas bort eftersom detta inte är ett krav kopplat till planens genomförande.
- Skrivelsen om att det kan behövas ledningsrätt eller servitut inom planområdet tas bort då detta behov inte uppmärksammats.

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- PRO-Kävlinge
- Fastighetsägare till Loet ■ och ■
- Fastighetsägare till Ungdomen ■
- Fastighetsägare till Lantmannen ■
- Fastighetsägare till Loet ■, ■, ■, ■ och ■
- Fastighetsägare till Åkern ■
- Kävlinge Släktforskarförening

Medverkande tjänstepersoner

Samrådsredogörelsen har upprättats av planarkitekt Joacim Dahlberg.

Joacim Dahlberg
Planarkitekt