

Dnr: BTRN 2013-4

Detaljplan för Kågeröd 15:1 m.fl. (Centrum) Kågeröd samhälle, Svalövs Kommun, Skåne län

Granskningsredogörelse

Allmänt

Utlåtandet innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar.

Hur planprocessen bedrivits

Kommunförvaltningen har uppdraget att utarbeta förslag till detaljplan för Kågeröd 15:1 och 3:17, med inriktning på bostads- och centrumändamål samt att se över detaljplanesituationen för fastigheten Kågeröd 5:18.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av förtätning med bl.a. blandad bebyggelse och bostäder. Förutom park, boende, centrumändamål, idrott, medges icke störande verksamhet.

Planförslaget har varit på plansamråd under tiden 27 maj t o m 17 juni 2013, och utställning (granskning) under tiden 4 mars t o m 1 april 2015. Handlingar ställdes ut i kommunhusets foajé, på Lunnaskolans bibliotek i Kågeröd och annonserades i Skånska Dagbladet, Landskronaposten och i Lokaltidningen samt aviserades på kommunens anslagstavla och hemsida.

Samrådsmöte med allmänheten hölls den 30 maj 2013.

Planprocessen utförs med normalt planförfarande vilket innebär att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Tidplan

Plansamråd:	27 maj - 17 juni 2013
Utställning (granskning):	4 mars - 1 april 2015
Utställning 2 (granskning):	augusti - oktober 2016
Antagande:	2016/2017
Laga kraft:	2016/2017



INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen i Skåne län, 2015-03-30

Sammanfattning av ärendet och Länsstyrelsen bedömning

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av förtätning med bl.a. blandad bebyggelse och bostäder. Förutom park, boende, centrumändamål, idrott och vård, medges icke störande verksamhet. Redan befintliga verksamheter fastställs i förslag till plan. Efter samrådet har handlingarna kompletterats och utredningar tagits fram avseende väg- och tågtrafikbuller, risker avseende farligt godsled samt dagvattenhantering.

Länsstyrelsen anser inte att planförslaget har säkerställt att bullerriktvärden intill bostäder avseende väg- och järnvägstrafik innehålls. Vidare har planen inte tillräckligt säkerställt kravet på avhjälpande av förorenad mark. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet varför myndigheten kommer att ingripa vid sin tillsyn enligt 11 kap 10-11 §§ Plan- och bygglagen (PBL). Innan planen antas bör planhandlingarna kompletteras avseende miljö kvalitetsnormer för vatten samt att villkor förs in avseende dagvattenanläggningar.

Buller från väg- och järnvägstrafik

Länsstyrelsen tolkar planhandlingarna som att bullerskydd längs järnvägen är en förutsättning för planförslaget. Detta för att buller från järnvägen inte ska överskrida de av riksdagen fastställda riktvärden för trafikbuller intill bostäder avseende ekvivalentnivå, samt för att sänka den maximala bullernivån. Bullerskyddet ligger delvis utanför planområdet och enligt planhandlingarna är genomförandet kopplat till ombyggnaden av Söderåsbanan. Vidare anges att då riktvärdena för maximalnivå överskrids både avseende buller från järnväg och vägtrafik krävs bullerskyddade uteplatser/balkonger eller tillgång till gemensam bullerskyddade uteplats för ett flertal byggrätter för bostadsändamål. Länsstyrelsen anser inte att planen har säkerställt att bullerskyddet längs järnvägen genomförs och planbestämmelser saknas avseende krav på bullerskyddad uteplats.

Vad gäller buller från vägtrafik framgår av planhandlingarna att bullerriktvärdena överskrids för bostäder avseende biltrafiken från Böketoftavägen. Föreslagen åtgärd med 2 m bullerplank längs med vägen kan sänka bullernivåerna till under riktvärden för våning 1, men för de övre våningarna är effekten av bullerskyddet begränsat. Bullerskydd längs med Böketoftavägen är inte villkorat med planbestämmelse och därför inte säkerställt. Länsstyrelsen anser att Kågeröd inte uppfyller kraven på avstegsläge enligt Boverkets Allmänna råd. Riktvärdena avseende buller ska därför innehållas.

Planförslaget har inte säkerställt att riktvärdena innehålls. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende buller, varför Länsstyrelsen kommer att ingripa vid sin tillsyn enligt 11 kap 10-11 §§ PBL.

Förorenad mark

Av planhandlingarna konstateras att det krävs åtgärder på fastigheterna Kågeröd 5:77 och 5:144 för att säkerställa att marken blir lämplig för ny, föreslagen markanvändning. Länsstyrelsen anser att den planbestämmelse som föreslås inte är korrekt då den är kopplad till specifika fastigheter. Krav på avhjälpande ska kopplas till planbestämmelse för berörda markområden. Fastigheten Kågeröd 15: 1 har enligt planhandlingarna tidigare sanerats och undersökts. Det framgår däremot inte om kommunen idag bedömer att det finns ett fortsatt saneringsbehov för nu föreslagen markanvändning. Detta ska i så fall villkoras på samma sätt som ovan. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende förorenad mark, varför Länsstyrelsen kommer att ingripa vid sin tillsyn enligt 11 kap 10-11 §§ PBL.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Innan antagandet behöver planhandlingarna redovisa att MKN vatten kan följas. För att säkerställa dagvattenhanteringen är det lämpligt med en reglering genom planbestämmelser med innebörden att bygglov inte får ges förrän anläggningar för dagvatten är utförda och godkända av kommunen (P BL 4 kap 14§ pkt 1).

Kommentar:

Buller från väg- och järnvägstrafik

Kommunen har sett över detaljplaneförslaget ur bullerhänseende. Planerade bullerskyddsåtgärder ger en generell förbättring av ljudnivån i området. Det är svårast att uppnå en god ljudmiljö för redan befintlig bebyggelse närmast spåret och Böketoftavägen vilket medför att delar av befintlig bebyggelse utgår.

Resultaten i bullerutredning "Buller vid centrum i Kågeröd" visar på att behov av bullerskyddande åtgärder föreligger. Inom planområdet ska riktvärden från Naturvårdsverket för trafikbuller uppfyllas inomhus. Med förväntad trafik på järnvägen 2016-2020 och endast den befintliga 2,0 m höga bullervall som finns strax norr om stationen klaras bara riktvärden vid huset öster om Böketoftavägen samt 2- och 4-våningshusen runt gården på västra sidan om Böketoftavägen. Att riktvärdena klaras kring gården förutsätter att lägenheterna där görs genomgående med sovrum och uteplatser in mot gården.

Vid den sydligaste delen av översta våningsplanet på 2-våningshuset klarar man dock inte riktvärdena genom att låta lägenheterna bli genomgående eftersom de maximala ljudnivåerna vid en mindre del av fasaden blir för höga även in mot gården. Ljudnivåerna överskrider också gränsen på 60 dBA, för enkelsidiga små lägenheter, med 1 dBA. Eftersom överskridandena är så små och bara rör en mycket liten del av fasaden kanske man kan acceptera detta ändå. Naturvårdsverket och Boverket har ännu inte kommit ut med några tolkningar kring förordningen om omgivningsbuller men Naturvårdsverket anger i sin nya vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller att "I situationer där det inte är tekniskt möjligt att klara de angivna ljudnivåerna utmed samtliga våningsplan vid fasaden på en ljuddämpad sida, kan högre värden behöva accepteras för dessa". Man anger dock att angivna ljudnivåer alltid bör klaras vid en uteplats. Med vägledning av detta kan nog det mindre överskridandet vid delar av översta fasaden tillåtas om man kan säkerställa att lägenheter får tillgång till en gemensam bullerskyddad uteplats.

För lägenheterna på västra sidan av Böketoftavägen närmast Böketoftavägen på andra våningsplanets norra del kan man också klara riktvärdena genom att låta lägenheterna bli högst 35 m² stora med tillgång till gemensam bullerskyddad uteplats på gården. Detsamma gäller lägenheterna i fyrvåningshuset mot järnvägen. Även vid trevåningshuset längst i norr på västra sidan av Böketoftavägen klaras riktvärden om inga öppningsbara fönster anläggs vid gaveln mot Böketoftavägen och en gemensam uteplats anläggs i markplan som bullerskyddas av ett bullerplank antingen kring uteplatsen eller, om den anläggs i riktning mot Böketoftavägen, av ett bullerplank längs vägen.

Den prognostiserade trafiken och högre tillåten hastighet ökar de maximala ljudnivåerna från tågtrafiken. För att klara riktvärdena vid bebyggelsen närmast spåren, förlänger man utöver Trafikverkets planerade 2,7 m höga bullerplank även den befintliga bullervallen norrut så att den ansluter till planket. Annars blir de ekvivalenta ljudnivåerna för höga vid den nordligaste byggnaden längs spåret. Alternativt kan man här bygga små lägenheter, högst 35 m², i riktning mot spåren. Men eftersom de maximala ljudnivåerna är så höga i riktning mot järnvägen bör man överväga att förlänga den befintliga vallen mot Trafikverkets planerade plank i norr. Förlänger man vallen norrut kan man bygga större lägenheter.

Längs västra sidan av Böketoftavägen får en mindre del av 2-våningsbyggnadens översta våningsplan vid den sydligaste delen av västra fasaden för höga maximala ljudnivåer och klarar inte kravet på högst 70 dBA i maximal ljudnivå vid den skyddade sidan, vilket krävs med hänsyn till att den ekvivalenta ljudnivån mot Böketoftavägen här är 61 dBA. I den delen medges centrumändamål alternativt bostadskomplement, ej bostäder.

I planbestämmelser anges:

- Riktlinjer från Naturvårdsverket om bullernivåer ska uppnås inomhus för bostad och arbetsplats.
- Bullerskyddad uteplats anordnas.

I genomförandebeskrivningen anges:

- Det åligger fastighetsägaren och exploatören att se till att regeringens riktvärden för bullernivåer säkerställs och att bullerutredning, om så erfordras, görs i samband med lovhantering.
- Byggnad av bullervall/bullerplank utmed banan åligger Trafikverket i samband med väsentlig utbyggnad av Söderåsbanan.

Genom utformningen enligt plankartan ges en lugn, avskärmade innergård som ligger skyddad från Böketoftavägen och Söderåsbanan. Lugnare delar av bostäderna vänds åt gården Välisolerade väggar, tak och fönster mot bullrig sida väljs för att minimera bullerpåverkan.

Inom promenadavstånd från planområdet finns ostörda naturområden med möjlighet till rekreation. Biltrafiken bedöms komma att minska när förbifarten söder om Kågeröd färdigställts.

Dagvatten

Följande planbestämmelser införs "Bygglov får inte ges förrän anläggningar för dagvatten är utförda och godkända av kommunen."

Förorenad mark

Resultaten från översiktlig miljöteknisk markundersökning (Tyréns AB) visar att fyllningen generellt innehåller halter av PAH över KM-riktvärden (känslig markanvändning) men under MKM-riktvärden (mindre känslig markanvändning). Vidare har i en provpunkt (inom Kågeröd 5:144) påvisats halter av oljeförorening över KM-riktvärdet men under MKM-riktvärdet. Inga resultat tyder på att den f.d. verksamheten med betat utsäde orsakat kvicksilverföroreningar inom de fastigheter där verksamheten pågått och ej heller inom närliggande fastigheter. Marken inom de undersökta fastigheterna bedöms utifrån nu utförd undersökning uppfylla riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Planbeskrivningen kompletteras med "Genomförande av planförslaget innebär en ökad grad av hårdgjord mark varpå dagvattenhantering är en viktig fråga. Dagvatten kan föra med sig olika sorters föroreningar. Sammansättningen av föroreningar och halterna av dessa beror på vad det är för markanvändning inom ett avgränsat avrinningsområde. Ett så kallat centrumområde kan innehålla bland annat tungmetaller vilka kan vara skadliga för miljön i för höga halter.

Miljö kvalitetsnormerna gäller i recipienterna, vattendragen, och är inte direkt tillämpliga på dagvatten när det gäller vilken kvalitet som kan tillåtas. Det finns inga fastslagna riktvärden för föroreningshalter i dagvatten. Däremot kan man gå efter det som är framtaget som förslag från Stockholms riktvärdesgrupp. Bedömningen för planområdet är att det kan förekomma föroreningar i dagvattnet. Eftersom det redan är ett relativt tätbebyggt område, samt att det i samband med genomförandet kommer att göras förbättringar för att ta hand om dagvattnet bör det däremot inte signifikant påverka recipienten. Åtgärder som gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet säkerställs i planen såsom dammar, diken och avdunstningsytor. De diken och dammen som föreslås reducerar (vid rätt utformning) föroreningshalterna med hjälp av sedimentering och upptag i växtlighet. Om avvattning kan ske ytligt i så stor utsträckning som möjligt kan dagvattnet renas på vägen mot recipienten. Hänsyn till recipientens status ska också tas. Vege å har på denna delsträcka klassningen måttlig ekologisk status. Om dagvattenanläggningar utformas korrekt bör inte statusen försämrats på grund utav denna tillförsel. Val av byggnadsmaterial inom området kan också bidra till att minska föroreningar som når dagvattnet. "

Trafikverket, 2015-03-27

Ärende

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av förtätning med blandad bebyggelse samt nybyggnation av radhuslängor och/eller flerbostadshus. Förutom park, boende, centrumändamål, idrott och vård medges icke störande verksamhet, lager och kontorsändamål. Planområdet genomkorsas av de statliga vägarna väg 109 (Böketoftavägen) samt väg 1231 (Bygatan och Per Ols väg) och är beläget mellan 10 och 30 m öster om järnvägen Söderåsbanan.

Yttrande

Buller

Kommunen har en god ambition att förtäta bebyggelsen i centrala Kågeröd med god tillgänglighet till framtida Pågatågstation samt tillgänglighet med gång- och cykel. Trafikverket anser dock att kommunen bör se över hur planerad bebyggelse i aktuell detaljplan bättre kan planeras så att den i bullerhänseende blir i högre grad blir en god bebyggd miljö.

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överstigs. Det gäller även utökade byggrätter samt de befintliga byggnader som i förhållande till gällande detaljplan nu får ändrad markanvändning till bl.a. bostäder. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren. Trafikverket anser inte att Kågeröd uppfyller kriterierna för att avsteg från bullerriktvärden, med tillämpning av en tyst sida enligt Boverkets Allmänna råd (2008:1), ska kunna tillämpas. Vi anser att planbeskrivningen och planbestämmelser måste ändras så att det framgår att riktvärden för trafikbuller såväl inomhus som utomhus ska innehållas.

Kommunens beräkning av vägtrafikbuller visar att riktvärdena inte innehålls för de planerade flerbostadshusen som är föreslagna utmed väg 109, trots ett 2 m högt bullerskydd utmed vägen. Trafikverket anser att om riktvärdena inom- och utomhus inte kan innehållas med skyddsåtgärder, måste bostadsbebyggelsen placeras längre ifrån väg 109 eller annan användning medges än

bostäder närmast vägen. Kommunen bör även överväga om antalet våningar kan vara färre, med en bibehållen relativt hög exploateringsgrad i detta läge.

Genomförd bullerutredning (Trivector rapport 2014:80) omfattar inte området öster om väg 109, som medger bostadsbebyggelse och bör därför kompletteras i detta avseende. Bullerutredningen visar även att riktvärden för trafikbuller avseende järnvägsbuller inte kan innehållas för befintlig och ny planerad bebyggelse utan skyddsåtgärder. För utökade byggrätter, på t.ex. fastigheten Kågeröd 2:3, respektive fastigheten Kågeröd 5:76, som får ändrad markanvändning till centrum/bostad, måste det framgå vilket bullerskydd som erfordras från det att detaljplanens genomförandetid ska börja gälla år 2015. För dessa fastigheter, ska 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehållas, i enlighet med riktvärden som gäller vid planläggning enligt PBL vid ändrad markanvändning.

Vi anser att om detaljplanen har som förutsättning att Trafikverket ska uppföra bullerskydd utmed järnvägen, så kan ingen ny bebyggelse uppföras förrän Trafikverkets planerade utbyggnad med mötesspår i Kågeröd planeras färdigställas år 2020. I annat fall ska det framgå vilka bullerskydd som krävs för bebyggelsen.

Det kommer att vara svårt att innehålla riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplats för en del fastigheter, även med ett bullerskydd utmed järnvägen. Trafikverket anser därför att planbestämmelserna ska kompletteras med att gemensam uteplats ska finnas för flerbostadshuset och att uteplatser i övrigt ska anordnas på den sida som vetter bort från järnvägen. Vi anser även att planbestämmelserna ska kompletteras med krav på kompletterande bullerskydd vid uteplatser, där det erfordras.

Risker

Planhandlingarna är kompletterade med en riskanalys, med avseende på risker med farligt gods, genomförd av WU2 (2013-08-23). Utöver de skyddsavstånd till järnvägen som rekommenderas enligt riskanalysen gäller generellt ett bebyggelsefritt avstånd utmed järnvägen om 30 m, vilket ska säkerställas genom markeringen med prickmark i plankartan.

Trafikverket anser inte att en skyddsvall utmed järnvägen normalt erfordras, för att förhindra urspårning. Vi anser därför att kravet på en 0,3 m hög skyddsvall utmed järnvägen bör tas bort ur planbeskrivning och plankarta.

Statliga Vägar

Utmed väg 109 (Böketoftavägen) samt väg 1231 (Bygatan) har Trafikverket krav på ett bebyggelsefritt avstånd på 12 m från vägområdesgräns. Markeringen av prickmark i plankartan behöver utökas för att detta avstånd ska säkerställas, bl.a. avseende bebyggelsen utmed Bygatan. Om planerad gc-bana ska ingå i vägområdet, ska det bebyggelsefria avståndet räknas från gc-banans yttre kant på den sida där denna placeras.

En ombyggnad av Bygatan föreslås, såsom gång- respektive cykelbana, parallellparkeringar och trädplantering. Ombyggnaden bör utformas så att trafiksäkerhet och framkomlighet uppnås för alla trafikslag. Trafikverket anser att man även ska medge utrymme för placering av gc-passage/-passager för oskyddade trafikanter utmed Bygatan. Vi anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en sektion av gatan i tvärsnitt för att Trafikverket ska kunna ta ställning till om vägområdet i plankartan för åtgärderna är tillräckligt, bl.a. avseende utrymme för maskiner för underhåll och snöröjning.

Trafikverket anser att anslutningen av Bygatan till väg 109 i planen bör utformas på ett sådant sätt att det tydliggörs att väg 109 uppfattas som primärväg och Byvägen som sekundärväg. Korsningen bör rätas upp så att korsningsvinkeln inte är så snäv som idag ur trafiksäkerhetssynpunkt. Korsningen ska uppfylla krav enligt VGU med ny utformning av Bygatan och med framtida trafik på 20 års sikt. Med anledning av detta anser Trafikverket att det bör säkerställas att utrymme för ändrat vägområde för åtgärder i korsningen medges i plankartan.

Åtgärderna på Bygatan och dess anslutning mot väg 109 föranleds av exploateringen och ska därför bekostas av kommunen/exploatören. Trafikverket ska genomföra alternativt granska och godkänna projektering och ombyggnation av Bygatan/väg 1231.

Gång- och cykelvägar

Trafikverket anser att den gc-väg som i planområdets norra del ansluter mot väg 109 (Böketoftavägen) ska anslutas vid korsningen med Gullregnsvägen, som är en mer lämplig plats för överfart. I annat fall bör det ges utrymme i plankartan för cykelväg på västra sidan av väg 109 fram till korsningen med Gullregnsvägen.

Anslutningar till statliga vägar

Körbar in- och utfart längs väg 109 och väg 1231 förbjuden bör markeras tydligare i plankartan på de sträckor där inga det inte finns befintliga eller nya planerade anslutningar till de statliga vägarna.

Väghållaransvar

Planförslaget innebär att kommunen önskar omgestalta Bygatan till stadsgata med åtgärder som gång- och cykelbana, trädplantering, parallellparkering, handel och uteserveringar. Trafikverket anser inte att det finns skäl för att vägen med denna funktion och gestaltning ska vara statlig. Vi bedömer inte att Trafikverket kan utföra ett effektivt underhåll på väg 1231 med föreslagen utformning av Bygatan. Om Kommunen enligt planförslaget blir huvudman för allmän platsmark för såväl Bygatan som Pehrssons väg finns bättre förutsättningar för kommunen att effektivt sköta underhållet av vägarna. Trafikverket anser därför att väghållaransvaret för väg 1231 (Bygatan och del av Per Ols väg) ska ligga på kommunen. Detta bör framgå som ett förslag i planbeskrivningen. Denna avsikt bör även framgå i medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket enligt nedan. För att överlämna väghållaransvaret till kommunen krävs sedan att ett särskilt avtal tas fram och att ett förändringsärende initieras av Trafikverket.

Medfinansieringsavtal

Ett medfinansieringsavtal ska tas fram och tecknas mellan kommunen och Trafikverket avseende planerade åtgärder som rör Trafikverkets infrastruktur som nya anslutningar, ombyggnad av Bygatan och dess anslutning med väg 109, väghållaransvar, bullerskydd och tidplan för ny bebyggelse, stängsel mm. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen föres till antagande. Detta bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Buller

Vad avser buller hänvisas till kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Nödvändiga åtgärder, i samband med detaljplanens genomförande, som kan krävas (bullerskydd) bekostas av fastighetsägare (exploatör), se genomförandebeskrivning.

Risker

Formuleringen "Om det ordnas en invallning mot spårområdet som är minst 0,3 m hög kan byggnader placeras på ett avstånd om 15 m från invallningskanten" i planbeskrivningen är en beskrivning av en möjlighet och inte ett krav.

Statliga vägar

Utrymme utökas i plankartan för eventuell framtida ändrat vägområde i korsningen Böketoftavägen och Bygatan. Byggnadsfritt avstånd på bygatan utökas på södra sidan men bibehålls på norra sidan i linje med befintliga byggnader. Gaturummet inklusive byggnadsfritt avstånd utmed Böketoftavägen är ca 25 meter. Utmed Böketoftavägen utökas det byggnadsfria avståndet i norr men bibehålls på fastigheten Kågeröd 15:1.

För objekt som inte ligger inom detaljplan gäller enligt väglagen en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från en väg, där det om möjligt inte ska finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten och framtida funktion. Hastigheten på Böketoftavägen är 50 km/h. Hastigheten på Bygatan förväntas vara 40 km/h. Eftersom hastigheten inom detaljplanerat område (inom tätort) generellt är lägre än på landsbygd bör ett mindre byggnadsfritt avstånd kunna accepteras. Vägar och gator i centrala Kågeröd bör utformas som gator, snarare än bilanpassade landsvägar. Vid en avvägning mellan trafikens och ortens behov ska hänsyn tas till kvalitéer kopplade till gatulivet. Gatuliv bygger på kontakt mellan människor och en blandning av funktioner. Med ett avstånd mellan gata och bebyggelse på 12 meter tas inte hänsyn till platsens eller gatans potential. Förbipasserande fjärras från gatans bebyggelse och verksamheter. Bebyggelse i anslutning till gata bidrar till att man kör saktare och till en attraktivare miljö. Vad gäller Böketoftavägens förlängning förekommer befintliga byggnader så nära som 1 meter från trottoarkanten.

Inga nya anslutningar tillkommer. För detaljplanens genomförande kan in- och utfart ske på befintliga anslutningar. Illustrationen visar på framtida möjligheter och är inte på något sätt bindande.

Väghållaransvar

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har beslutat att kommunen inte avser att väghållaransvaret fram till tågstationen i dagsläget fortsatt ska vara kommunalt.

Väghållaransvaret för väg 1231 (Bygatan och del av Per Ols väg) kan regleras i framtida avtal.

Enligt väglagen krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten för att anordna in- och utfart till allmän väg. Man måste även ha tillstånd för att ändra en anslutning, till exempel bredda eller flytta den. Eftersom befintliga in- och utfarter behålls i förslag till detaljplan får tillstånd för ändringar sökas om och när det blir aktuellt.

I genomförandebeskrivningen införs att det efter bullervallens/bullerskärmens färdigställande åligger det Svalövs kommun att initiera att stängsel mot järnvägen utförs enligt Lag (1945:119) om stängselskyldighet för järnväg m.m. om och när ett sådant erfordras.

Gc-väg

Illustrationen är ej bindande utan visar på framtida möjligheter. Eventuell framtida gc-bana utmed Bygatan kan anordnas inom parkområde, dvs. ej vägområde. Möjligheten finns att ansluta gc-vägen i norr vid väg 109 (Böketoftavägen) i korsningen med Gullregnsvägen, utanför planområdet. Förlängning av gc-vägen i norr studeras i samband med att intilliggande området, söder om Gullregnsplanen, detaljplaneras.

Medfinansieringsavtal

Noteras.

Kommunala nämnder och tjänstemän inom förvaltningen

Handlingar för synpunkter har översänts till:

Bygg-, trafik- och räddningsnämnden, Tillväxt- och samhällsbyggnadsberedningen, Ekolog/Klimat- och energirådgivare Vård- och omsorgsutskottet, Socialnämnden, Vårdsberedningen, Rådet för funktionshindrade och pensionärer, Kommunstyrelsens arbetsutskott, Utbildningsutskottet, Demokratiberedningen, Rådet för folkhälso- och brottsförebyggande arbete, Räddningstjänsten.

Annette Kronvall, projektledare/utredningsingenjör, 2015-03-06

Inget ytterligare att erinra utöver mina tidigare synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Söderåsens miljöförbund, 2015-03-24

Yttrande

Innan detaljplanen fastställs bör en översiktlig markundersökning för att hitta eventuella markföroreningar genomföras på alla delar av detaljplaneområdet som är tänkta för bostadsändamål.

Beskrivning av ärendet

Svalövs kommun, kommunförvaltningen Bo & Bygg, har ställt ut ett förs lag till detaljplan för granskning. Planförslaget har tidigare varit ute på samråd och har nu efter vissa ändringar skickats ut för granskning. Syftet med planen är att pröva lämpligheten av förtätning med blandad bebyggelse samt nybyggnation av radhuslängor och/eller flerbostadshus. Förutom parkmark, boende, centrumändamål, idrott och vård, medges icke störande verksamhet, lager och kontorsändamål. Befintliga förhållanden fastställs i plan.

Granskning av ärendet

Trafikbuller

Bullerutredningen visar att ljudnivåerna från Böketoftavägen, väg 109 och järnvägen kommer att överskrida riktvärdena för ekvivalent ljudnivå utomhus. Det innebär att bullerdämpande åtgärder behövs både utomhus längs väg 109 och järnvägen samt i fasad och fönster i de tänkta bostadsfastigheterna. I bygglovskedet krävs noggrann planering så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst sida och att alla lägenheter har tillgång till en uteplats som har ljudnivåer som inte överskrider riktvärdena för trafikbuller.

Markföroreningar

Inom detaljplaneområdet har det genom åren funnits olika typer av industrier. För att säkerställa att marken är lämplig för bostadsbyggande bör en översiktlig markundersökning genomföras för att hitta eventuella markföroreningar. Även om det 1991 gjordes en eftersökning av nedgrävda tankar i Kågeröd och man då inte kunde påträffa föroreningar från de tankar som hittades bör en markundersökning genomföras på alla delar av detaljplaneområdet som är tänkta för bostadsändamål. Det gäller även det område som gränsar till fastigheterna Kågeröd 5:77 och 5:144 där det tidigare bedrivits betning av utsäde.

Kommentar: Synpunkterna beaktas. Handlingarna har reviderats med avseende på buller, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande avseende buller. Med förväntad trafik på järnvägen 2016-2020 och endast den befintliga 2,0 m höga bullervall som finns strax norr om stationen klaras

bara riktvärden vid huset öster om Böketoftavägen samt 2- och 4-våningshusen runt gården på västra sidan om Böketoftavägen. Att riktvärdena klaras kring gården förutsätter att lägenheterna där görs genomgående med sovrum och uteplatser in mot gården. Vid den sydligaste delen av översta våningsplanet på 2-våningshuset klarar man dock inte riktvärdena genom att låta lägenheterna bli genomgående eftersom de maximala ljudnivåerna vid en mindre del av fasaden blir för höga även in mot gården. Ljudnivåerna överskrider också gränsen på 60 dBA, för enkelsidiga små lägenheter, med 1 dBA. Eftersom överskridandena är så små och bara rör en mycket liten del av fasaden kanske man kan acceptera detta ändå. Bestämmelsen "Bygglov ska inte ges till åtgärd som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän markförorening avhjälpes, avser fastighet Kågeröd 5:77 och 5:144." har tagits bort. Planområdet har anpassats utefter utförd markundersökning.

NSVA, 2015-04-01

NSVAs synpunkter i samrådsskedet har tagits hänsyn till men vi vill informera om följande: För att säkerställa ledningsdragnings och anslutningar inom planområdet bör fastighetsindelning fastställas så snart som möjligt eftersom anslutningsmöjligheterna beror på eventuell avstyckning i mindre fastigheter.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med "För att säkerställa ledningsdragnings och anslutningar inom planområdet bör fastighetsindelning fastställas så snart som möjligt eftersom anslutningsmöjligheterna beror på eventuell avstyckning i mindre fastigheter."

E.ON Elnät Sverige AB, 2015-03-25

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och noterar att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen. Förutsatt att man tar hänsyn till det tidigare yttrandet så har E.ON Elnät inget ytterligare att erinra i ärendet.

Kommentar: Noteras.

E.ON Gas Sverige AB, 2015-03-27

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och notera att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen. Under förutsättning att exploatören tar hänsyn till tidigare inlämnat yttrande har E.ON Gas inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Svenska kraftnät, 2015-03-05

Svenska Kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförordet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss. För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Perspektivplan 2025. Detta dokument finns publicerat via vår hemsida: http://www.svk.se/Global/02_Press_Info/Pdf/20130429-Perspektivplan2025.pdf.

Kommentar: Noteras

Lantmäteriet, 2015-03-24

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Bestämmelsen y ska inte användas längre. Istället ska g-område användas. Inom g-område kan det bildas gemensamhetsanläggningar (inte *gemenskapsanläggningar*) om flera fastigheter behöver en gemensam lösning, men det kan också bildas servitut för en enskild fastighet om endast en fastighet är i behov av utfarten.

Texten under rubriken ekonomiska frågor/fastighetsbildning är otydlig. Det är otydligt vad som avses med den texten.

Angående ledningar nämns att utredningar för alternativa dragningar kan vara aktuellt. Är det aktuellt att bilda nya ledningsrätter inom kvartersmark så kan de i princip endast bildas inom u-områden. Därav är det väldigt viktigt att utreda i planarbetet vilka områden som kan bli aktuella för ledningssträckor och att då dessa områden reserveras som u-områden.

För att bättre förklara konsekvenserna av planens genomförande för aktuella fastighetsägare (enligt PBL 4:33) så kan det lämpligen beskrivas för varje enskild fastighet hur den påverkas av det nya planförslaget och genomförande av det.

I planbeskrivningen nämns Kågeröd outr:5, Samf: 12, 13,4 och 8. Detta är outhägnade fastigheter/samfälligheter. Det innebär att ägandet av marken inte är känt. I bästa fall är det konstaterat att marken är samfällad. För att veta vem som är ägare till denna mark så behövs en arkivutredning genomföras. Det borde vara aktuellt för att veta vilka personer som ska hanteras som sakägare i planprocessen.

Kommentar: Beaktas. Bestämmelsen y ändras till g (gemensamhetsanläggningar). Plankartan kompletteras med u-områden. Text under rubriken Ekonomiska frågor ändras till: Förrättningskostnader för nybildning/ombildning av fastigheter och fastställande av eventuell ledningsrätt, servitut m.m. inom kvartermark bekostas av fastighetsägare (exploatör). Kommunen ansöker om och bekostar upphävande av samfälligheter på allmän platsmark. En arkivutredning behöver genomföras med avseende på Kågeröd outr:5, samf: 12, 13, 4 och 8 då dessa är outhägnade fastigheter/samfälligheter.

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt nedan. Detaljplanen medför en rättighet samt en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmänplatsmark.

Enligt planförslaget redovisas allmän plats inom följande fastigheter:

Fastighet	Markanvändning
Kågeröd 5:17	Allmän plats LOKALGATA, HUVUDGATA
Kågeröd 5:18	Allmän plats, HUVUDGATA
Kågeröd 5:31	Allmän plats GC-VÄG
Kågeröd 5:37	Allmän plats LOKALGATA
Kågeröd 5:40	Allmän plats LOKALGATA
Kågeröd 15:1	Allmän plats PARK, HUVUDGATA
Kågeröd 5:77	Allmän plats LOKALGATA
Samfällda områden	
Kågeröd outr 5	Allmän plats LOKALGATAN
Kågeröd samf 12	Allmän plats GC-VÄG
Kågeröd samf 13	Allmän plats PARK
Kågeröd samf 14	Allmän plats PARK
Kågeröd samf 4	Allmän plats HUVUDGATA

Kommunen tecknar avtal med berörda fastighetsägare avseende erforderlig marklösen i samband med detaljplanens genomförande. De fastigheter som är berörda av allmän plats redovisas i tabellen ovan. En utredning av sakägarkretsen angående de outhägnade samfälligheterna görs i samband med marklösen vid planens genomförande.

Regionala utvecklingsnämnden, 2015-03-27

Region Skåne har mottagit rubricerad granskningshandling för synpunkter. Planförslaget syftar till att pröva lämpligheten av förtätning med bland annat blandad bebyggelse och bostäder. Förutom park, boende, centrumändamål, idrott och vård medges icke störande verksamhet. Redan befintliga verksamheter fastställs i plan. Planområdet omfattar 6,1 hektar.

Region Skånes synpunkter

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret. I handläggningen av detta ärende har enheten för strategisk fysisk planering och Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2015-01-29, § 14.

Kommentar: Noteras.

AB Svalövsbostäder/AB Svalövslokaler, 2015-03-04

Vid min genomläsning av handlingen "Planbeskrivning med genomförande och miljöbedömning" Granskningshandling reviderad 2015-01-29 på sidan 3 under rubriken "Markägoförhållanden" står felaktigt AB SvalövsBostäder/AB SvalövsLokaler som ägare till fastigheterna Kågeröd 3:17 respektive 15:1.

AB SvalövsLokaler sålde fastigheten Kågeröd 3:17 till Kågeröds BTK för flera år sedan. Fastigheten Kågeröd 15:1 sålde bolaget 2014-12-02 till Svalövs Fastighet AB (Nordahl och Pettersson). Vi hoppas att ni ändrar detta i handlingen samt att de nya fastighetsägarna får information om detaljplaneförslaget.

Kommentar: Beaktas. Texten på sidan 3 revideras. Ny ägare har kontaktats.

Kågeröds BTK, 2015-04-06

På grund av missförstånd med lagfarten av vår tomt 3:17 har vi i pingisklubbens styrelse inte tidigare tagit del av förslaget. Därav kommer våra kommentarer först nu.

Genom förvärvet av hallen har vår förening ökat sin verksamhet betydligt och finansierar detta till stor del genom tävlingar & läger i vår hall. Då används hela tomten till parkering och uteaktiviteter.

I dessa arrangemang involverar vi även en del företag i byn (Animus & Tre Stjärnor). Våra möjligheter att öka vår verksamhet ytterligare är stora då taget kommer att förenkla för grannkommunernas invånare att utnyttja vår fina hall. Om vi påverkas med mindre möjlighet till att använda hela tomten riskerar vi hela vår verksamhet.

Våra kommentarer kan summeras enligt:

- att tomten 3:17 d.v.s. tomten som ägs av Kågeröds BTK förblir oförändrad
- att Kågeröds BTK:s verksamhet ej kompromissas
- att detaljplanen förutsätter att Kågeröds BTK:s nuvarande parkering som erhålls på tomt 3:17 inte avses flyttas eller kompromissas inom tomt 3:17 gränser
- att infarten till nuvarande parkering på 3:17 inte avses flyttas eller kompromissas
- att under utförandet av detaljplanen Kågeröds BTK:s tomt 3:17 inte kompromissas d.v.s. att marken som ägs av Kågeröds BTK används som parkering eller liknande av andra parter
- att om en överträdelse enligt ovanstående görs ska Kågeröds BTK erhålla ersättning/skadestånd enligt ett avtal som ska skrivas mellan Kågeröds BTK, Svalövs Kommun samt andra berörda parter
- att Kågeröds BTK:s aktivt får delta i diskussioner/planering av de delar i detaljplanen som ligger i direkt anslutning till tomt 3:17.

Om någon av ovanstående punkter inte uppfylls så väljer Kågeröds BTK bestrida detaljplaneringen.

Kommentar: Fastigheten Kågeröd 3:17 är till storleken oförändrad. För detaljplanens genomförande kan in- och utfart ske på befintlig anslutning. Bordtennis ryms inom ändamålet idrott. Möjlighet till synpunkter och yttrande ges i samband med samråd. För dialog eller om särskild genomgång önskas kontaktas Plan & Bygg.

Danbyggen, 2015-03-29

Kågeröd består av småhusbebyggelse och höghus passar inte in. I en framtid, om c:a 20 år, kan det vara dags att ta ut område som passar för detta.

Kommentar: Fyravåningsbyggnad flyttas mot mitten av kvarteret och kommer inte att upplevas lika dominerande från Böketoftavägen.

Fredrik, Petra, Sebastian (9år) och Fanny (5år), 2015-05-31

Vi önskar uttrycka vår oro över den stora ökade trafikbelastningen det kommer att utgöra på Bygatan med den ökade bebyggelsen samt all trafik till tågstationen. Vi har full förståelse för att trafiken ökar i samband med dessa förändringar, men önskar att ni tog i beaktan det antalet barnfamiljer som bor på gatan och som högst sannolikt ökar med byggnationen av lägenheter.

Ett förslag är att man lägger infarten till nybyggnationen från Böketoftavägen (vid infarten till bordtennishallen) för att lätta lite på belastningen och bullret på Bygatan. Ett annat förslag är att lägga en utfartsväg från tågstationen längs med järnvägen som ansluter till Olstorpsvägen för att ge ett alternativ till vändande trafik.

Vi hoppas verkligen att ni lyssnar på oss som bor på Bygatan och som under många år har mått bra av det lugn och harmoni som vår omgivning givit oss.

Kommentar: (För sent inkommen synpunkt, utställningstiden var 2015-03-04 - 2015 04 01.) Möjligheten att lägga en väg till tågstationen parallellt med järnvägen finns kvar och kan regleras i en framtida detaljplan. Böketoftavägen är Trafikverkets väg. I ursprungsförslaget föreslogs parkering norr om bordtennishallen. Trafikverket ansåg att föreslagen anslutning till statlig väg 109 (Böketoftavägen) ifrån ny parkering i norra delen av planområdet var olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt och därför inte kunde godkännas. Trafikverket skrev också att "Planering av en fyrvägskorsning bör undvikas och avståndet mellan anslutningar längs väg 109 bör vara ca 50 meter."

Siri och Sigal Kromann, 2015-06-01

Undertecknade har tagit del av detaljplanen Dnr BTRN 2013-4 och vill med detta mejl framföra våra synpunkter. Vi motsätter oss detaljplanen, till den del denna berör en ny väg från parkering/källsortering till Perssons väg.

Vi anser att planförslaget vill ge väsentlig ökad biltrafik på Bygatan, Perssons väg och Böketoftavägen. Trafiken vill öka eftersom samtliga bilar i Kågeröd och omnejd måste genom området för att komma åt källsorteringen samt stationen om/när det kommer persontåg till Kågeröd. Det är redan i nuläget många fordon som kör för fort på Perssons väg och Bygatan utan att ta hänsyn till risk och säkerhet för de många barn, äldre, övriga personer samt djur som rör sig i området.

Vi har tidigare föreslagit att man kunde leda trafiken via en förlängning av Per Ols Vägen till Olstorpsvägen. Denna lösning vill med en enkelriktad trafik medföra att trafiken styrs runt den centrala delen av Kågeröd. In på stationsområdet från Bygatan och ut via Per Ols vägen/Olstorpsvägen. Dessutom vill det, kombinerad med vägbump och sänkning av hastigheten i det området till max 30km/h. säkra trafiksäkerheten, minska buller och öka livskvaliteten för invånarna i området. Lösningen med förlängning av Per Ols väg löser problemet med ökad trafik för att trafiken fortsätter på de stora vägarna och säkrar på samma gång ett bra närmiljö. Den slutgiltiga lösningen bör visa hänsyn till begge aspekt.

Kommentar: (För sent inkommen synpunkt, utställningstiden var 2015-03-04 - 2015-04-01.) Vad gäller hastighet och detaljer avseende gatans utformning kontaktas Niklas Geidenstam, teknisk chef. Möjligheten att lägga en väg parallellt med järnvägen kvarstår men behandlas inte i denna detaljplan.

Matilda Sjöstrand, 2015-06-01

Jag är medveten om att jag är väldigt sent ute med klagomål men jag undrar om man kanske kan tänka om ang. T-korsningen man vill ha på Perssons väg i Kågeröd. Det bor flera barnfamiljer längs gatan så vi vore glada om trafiken inte ökar här. Om något skulle vi vilja sänka hastigheten. Det går dessutom redan en grusväg från DinX-macken längs järnvägen fram till den plats där det planeras en parkering och återvinningsstation så jag undrar om man inte kan använda den istället? Det ligger inte ens några hus utmed den och man kan förbinda den med vändplatsen på andra sidan den tänkta parkeringen så blir det lätt att ta sig därifrån.

Kommentar: (För sent inkommen synpunkt, utställningstiden var 2015-03-04 – 2015-04-01.) Vad gäller hastighet och detaljer avseende gatans utformning kontaktas Niklas Geidenstam, teknisk chef. Möjligheten att lägga en väg parallellt med järnvägen kvarstår men behandlas inte i denna detaljplan.

ÄNDRINGAR

Plansamrådet har lett till ändringar och bearbetning av planförslaget. Ändringar redovisas i granskningsredogörelsen i anförda kommentarer.

Planområdet minskas till ca 3 hektar bl.a. med anledning av genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning.

Kvartersmarken på fastigheten Kågeröd 15:1 har omdisponerats bl.a. efter önskemål från fastighetsägaren.

Bullerutredningen har reviderats i sin helhet.

Plan & Bygg

Vlasta Sabljak
Planarkitekt