

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Vrams Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 i Bjuv, Bjuvs kommun, Skåne län

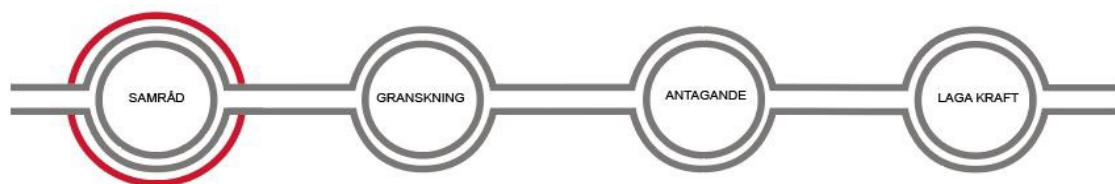
Dnr 2023–00220/BMN 2023–00023

Samrådshandling

Upprättad 2023-12-18

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



Planprocessen för standardförfarande, röd ring markerar var detaljplanen är i processen.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan	4
1.1 Planprocessen.....	4
1 Detaljplanens syfte.....	4
1.1 Syfte	4
2 Planen i korthet.....	4
2.1 Sammanfattning	4
2.2 Planförfarande.....	5
2.3 Genomförandetid.....	5
2.4 Plandata	5
2.5 Markanvändning och markägoförhållanden	7
2.6 Initiativtagare	7
3 Handlingar.....	7
3.1 Kommunala	7
3.2 Utredningar.....	7
4 Beskrivning av detaljplanen	7
4.1 Detaljplanen innefattar	7
4.2 Allmän plats.....	9
4.3 Kvartersmark	9
4.4 Grönstruktur	10
4.5 Geotekniska förhållanden.....	10
4.6 Gator och trafik.....	10
4.7 Hälsa och säkerhet.....	10
4.8 Teknisk försörjning	11
4.9 Avvägning mellan motstående intressen.....	12
5 Motiv till detaljplanens regleringar	13
5.1 Motiv till regleringar	13
6 Planeringsförutsättningar.....	14
6.1 Kommunala ställningstaganden	14
6.2 Övriga kommunala ställningstaganden	16
6.3 Miljömål	16
6.4 Fysisk miljö.....	17

6.5 Kultur	17
6.6 Grönstruktur	18
6.7 Geotekniska förhållanden	18
6.8 Trafik	19
6.9 Service	20
6.10 Hälsa och säkerhet.....	20
6.11 Teknisk försörjning	23
7 Konsekvenser	24
7.1 Fysisk miljö.....	24
7.2 Natur	24
7.3 Miljö kvalitetsnormer.....	24
7.4 Miljö.....	24
7.5 Geotekniska förhållanden.....	25
7.6 Trafik	25
7.7 Hälsa och säkerhet.....	25
7.8 Sociala konsekvenser	26
7.9 Fastighetsrättsliga konsekvenser	26
8 Genomförande	27
8.1 Tekniska frågor.....	27
8.2 Ekonomiska frågor	27
8.3 Organisatoriska frågor	27
8.4 Avtal	28
8.5 Administrativa frågor	28

Vad är en detaljplan

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. I detaljplanen ingår en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiska handlingen som säger vad som är tillåtet att bygga och anlägga på platsen. Planbeskrivningen innehåller en beskrivning av området och en förklaring av de ställningstaganden som gjorts, samt motivering av de bestämmelser som gäller i plankartan.

1.1 Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. När en detaljplan upprättas prövas lämpligheten för området och säkerställer att en rättvis bedömning och avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen. I plan- och bygglagens 2 kap. 2 § samt i miljöbalkens 3 och 4 kap. anges det att planläggning ska ske och prövas utifrån en långsiktig, god hushållning med mark- och vattenområden. Detta innebär att områdena ska användas för de eller det ändamål de är mest lämpade för. Det är kommunen som tar fram och antar detaljplaner. Detta kallas för kommunalt planmonopol.

Som underlag till detaljplanen tas ofta olika utredningar fram, som exempelvis en trafikutredning eller en dagvattenutredning. När detaljplanen har genomgått detaljplaneprocessens olika steg och den inte har överklagats kallas det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller fram till dess att kommunen upphäver, ändrar eller ersätter detaljplanen.

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder på fastigheterna Vrams Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274. Detaljplanen ska även möjliggöra allmän platsmark i form av en angöringsgata och naturmark.

2 Planen i korthet

2.1 Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra delen av Gunnarstorp strax söder om Söderåsvägen. Marken består i dag av gräsbevuxna ytor som tidigare utgjort fotbollsplaner samt en större grusad yta. Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt för idrottsändamål med detaljplan 12-BJJ-524 som vann laga kraft 1975-09-25. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och kommunen vill nu detaljplanelägga på nytt för att få ett mer resurseffektivt utnyttjande av marken.

Detaljplanen ger möjlighet för bostäder i form av radhus i två våningar samt naturmark och en ny angöringsgata.

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken utan integreras i planbeskrivningen.

2.2 Planförfarande

Ett standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan:

- Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- Inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900 och är upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

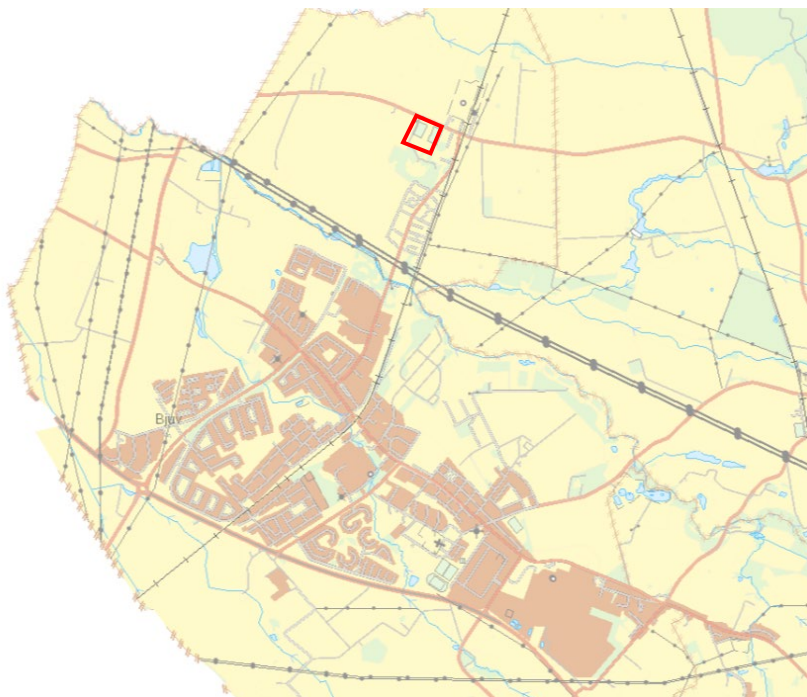
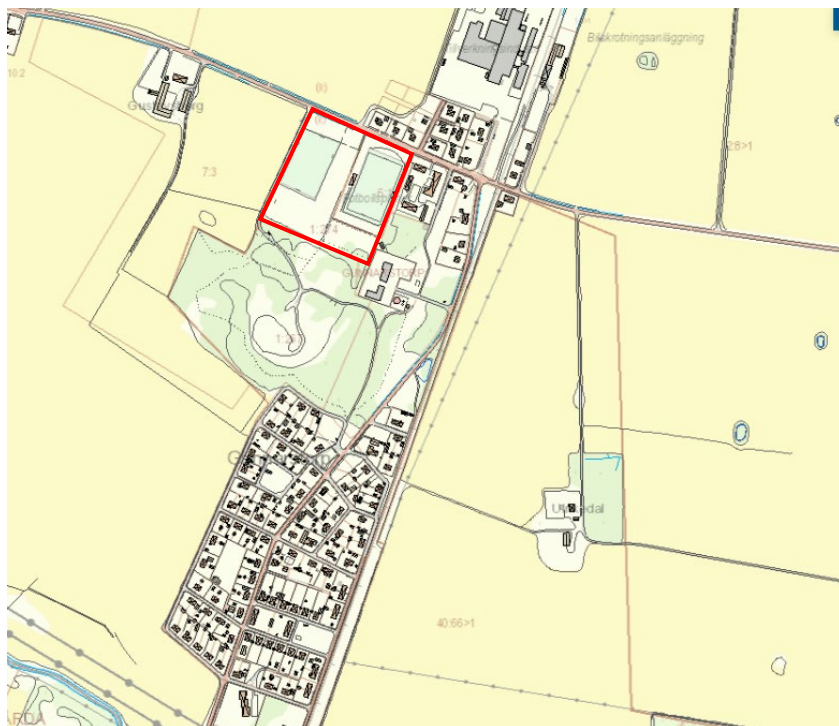
2.3 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

2.4 Plandata

Planområdet är beläget i norra delen av Gunnarstorp strax söder om Söderåsvägen. Det omfattar fastigheterna Vrams Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274. Planområdets yta uppgår till cirka 42 500 m².



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

2.5 Markanvändning och markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen.

2.6 Initiativtagare

Det är Bjuvs kommun som har tagit initiativ till planen.

3 Handlingar

3.1 Kommunal

Planbeskrivning 2023-12-18

Plankarta med bestämmelser 2023-12-18

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-06-20

Barnchecklista 2023-06-20

Fastighetsförteckning 2023-11-27

3.2 Utredningar

MUR – Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Tornéringen, Bjuvs kommun, Breccia, 2023-05-02

PM Geoteknik Tornéringen, Bjuvs kommun, Breccia, 2023-05-02

Översiktlig miljöteknisk markundersökning på Tornéringen, del av Gunnarstorp 1:276 och Vrams Gunnarstorp 6:1, Bjuvs kommun, Breccia, 2023-06-20

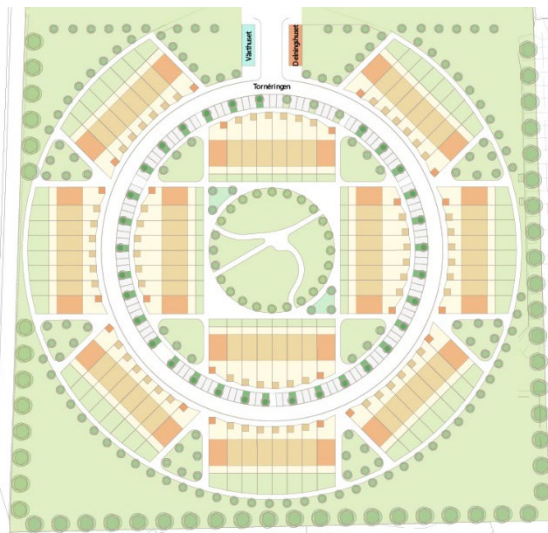
VA-utredning, AFRY, 2023-08-17

Trafik- och bullerutredning med bilagor, Bjuvs kommun, 2023-03-01

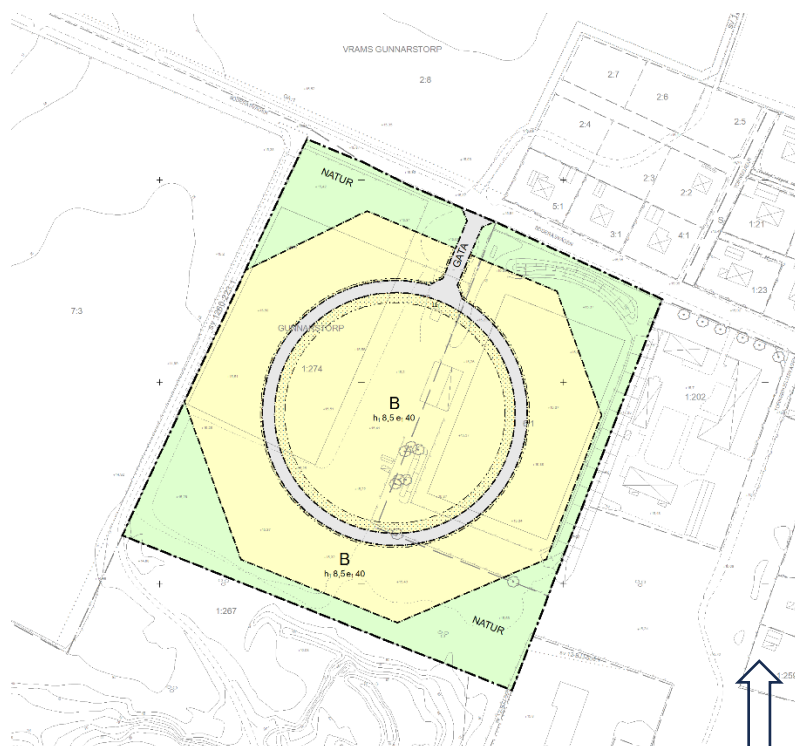
4 Beskrivning av detaljplanen

4.1 Detaljplanen innefattar

I markanvisningsförslaget framtaget av Fastighets AB 3Hus föreslås cirka 88 bostäder i form av radhus orienterade kring en cirkulär gata, inspirerad av den engelska trädgårdsstaden. Radhusen föreslås bli två våningar med stora inslag av grönska dels i form av egna trädgårdar, dels gröna gemensamma ytor för rekreation och dagvattenhantering.



En möjlig utformning av området. Källa: Fastighets AB 3Hus.



Plankarta med bestämmelser.

4.2 Allmän plats

GATA

En angoringsgata till området föreslås i samma läge som nuvarande infart. Gatan föreslås bli cirka 6 meter bred.

NATUR

Naturmark föreslås för att säkerställa yta för skyfall- och dagvattenhantering.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

4.3 Kvartersmark

B

Detaljplanen föreslår kvartersmark med användningen B – bostäder för att möjliggöra bostäder i olika utföranden.



Mot gatan föreslås prickmark. Denna mark får inte bebyggas och säkrar utrymme för exempelvis dörrblad och stuprännor samt bidrar till att skapa en förgårdsmark framför byggnaderna.

h_1 0,0

Byggnadernas höjder föreslås regleras med nockhöjd. Med nockhöjd menas avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket, såsom skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Högsta nockhöjd föreslås regleras till 8,5 meter vilket motsvarar ungefär två våningar beroende på takets utformning.

e_1 0,0

Största byggnadsarean i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet föreslås till 40%.

U_1

Ett 5 meter brett u-område innanför gatan säkerställer yta för underjordiska ledningar.

4.4 Grönstruktur

Grönområde, park och natur

Området föreslås gestaltas med generösa grönytor och egna trädgårdar. En del gröna ytor föreslås nyttjas för dagvattenhantering. Centralt i området föreslås en cirkulär parkyta som kan utnyttjas för både lek och rekreation.

4.5 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

En geoteknisk utredning med tillhörande PM har genomförts (Breccia, 2023-05-02). Denna visar att förekommen lera på platsen är medelfast till fast och planerade byggnader bedöms kunna grundläggas konventionellt med platta på mark i naturligt avlagrad jord. Humushaltig jord och fyllning bör schaktas bort innan grundläggning utförs.

4.6 Gator och trafik

Gatunät

Området föreslås angöras från Söderåsvägen via en angöringsgata som mynnar ut i en cirkulär gata från vilken man når samtliga bostäder. Gatan föreslås bli cirka 6 meter bred.

Parkering

Parkeringsplatser föreslås anläggas längs med gatan samt på egen uppfart. Varje bostad föreslås få cirka två parkeringsplatser.

Gång, cykel och mopedtrafik

Området kan nås till fots och med cykel från norr och söder. Då området till stor del saknar utbyggda, trafikseparerade gång- och cykelvägar sker cykel och gång idag till största del i blandtrafik. Detaljplanen möjliggör att gående och cyklister kommer kunna röra sig genom hela området på gena gångbanor och gångstigar.

4.7 Hälsa och säkerhet

Risk och farligt gods

Planområdet ligger som närmst cirka 165 meter från järnvägen som är transportled för farligt gods. Bedömningen är att en utredning inte krävs för att det ska vara lämpligt att bebygga området med bostäder i enlighet med RIKTSAM. Läs mer under Förutsättningar.

Trafikverket rekommenderar ett avstånd om minst 30 meter (räknas från spårmitt på närmsta spår) mellan järnväg och bostäder. Eftersom avståndet till planområdet överstiger 30 meter uppfylls detta krav.

Markmiljö

I fyra provpunkter inom planområdet förekommer förhöjda av aromater och PAH. Föroreningarna förekommer i ytligt fyllnadsmaterial.

Radonmätning har utförts i 6 undersökningspunkter inom planområdet (Breccia, 2023-05-02). Radonhalter inom intervallet 10 och 50 kBq/m³ klassas som normalriskmark enligt Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt. Uppmätta radonhalter ligger inom intervallet för 7,5 och 26,1 kBq/m³ och klassas som normalriskmark/högriskmark. Byggnader ska därför uppföras radonskyddade.

Översvämning och skyfall

En yttlig avrinningsväg passerar området vid skyfall. Öppna dagvattenmagasin kan anläggas på ytan för natur i de fyra hörnen av planområdet och då kan dagvattendammarna i söder nyttjas för att leda om rinnvägen.

Räddning

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnaders entré får inte överstiga 50 meter.

4.8 Teknisk försörjning

Dagvatten

En VA-utredning har tagits fram (Afry, 2023-08-17). Anslutningspunkter för dagvatten finns i Söderåsvägen norr om planområdet och i Grängsgatan söder om planområdet. Öppna dagvattenmagasin kan anläggas på ytan för natur i de fyra hörnen av planområdet, vilket fyller fördröjningsbehovet. Med denna lösning delas planområdet in i fyra olika delavrinningsområden där dagvatten från varje område leds till en damm inom respektive delområde. Indelningen har gjorts med antagandet att kvartersmarken i den inre cirkeln ska utgöras av en fastighet och därmed endast ha en servisledning. Avrinning från hela cirkeln kommer därmed ledas till en och samma damm.

Utredningen utgår från denna grundutformning för dagvattenhantering och presenterar olika varianter av denna. Vilken av dessa utformningar som väljs är inte bestämt i dagsläget, detaljplanens utformning möjliggör dock för samtliga.

Vatten och spillvatten

Anslutningspunkter finns i Söderåsvägen och Tornerhjelmsvägen.

Elförsörjning

Området föreslås anslutas till befintligt försörjningsnät för el.

Brandposter

Brandpost finns i Söderåsvägen. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpliga delar i Svenskt Vattens publikation Distribution av dricksvatten i P114. Lägsta flöde ska vara 10 l/s för bostadsbebyggelse som är lägre än 4 våningar och 20 l/s för övrig bostadsbebyggelse.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

Övriga ledningar

I områdets nordöstra hörna finns ett elskåp. I de södra och norra delarna av planområdet finns det elledningar.

Renhållning

Sopphantering sköts av NSR (Nordvästra Skånes Renhållning AB). Avfallsutrymmen för fastigheten ska placeras i nära anslutning till allmän väg, som är anpassad för renhållningsfordonen och följer angivna mått i kommunens renhållningsordning. Vid placering av ett avfallsutrymme är det viktigt att ta hänsyn till trafiksäkerhet, framkomlighet och arbetsmiljö. Avfallsutrymmet bör placeras så att backning inte förekommer. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger samt underlätta för källsortering.

4.9 Avvägning mellan motstående intressen

Marken avsedd att tas i anspråk för bebyggelse bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet, PBL (2010:200) 2 kap. 2§, 4§. Planområdet som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms vara väl lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge, och till behoven av att tillskapa en komplettering av bostadsutbudet i Bjuv. Förslaget är i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär. Området är redan planlagt för sedan tidigare och marken bedöms därför som lämplig.

5 Motiv till detaljplanens regleringar

5.1 Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

NATUR – Natur: Områden med allmän platsmark NATUR föreslås i områdets ytterdelar. Denna användning motiveras av att användningen säkerställer yta för dagvattenhantering. (2 kap. 5 § 4,5 PBL)

GATA – Gata: En allmän gata föreslås anläggas så att området ska kunna angöras. Gatan är cirka 6 meter bred så att räddningstjänst och renhållningsfordon ska kunna angöra området. (2 kap. 6 § 6 PBL)

Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Kvartersmarken föreslås få användningen B för att kunna möjliggöra ny byggnation i form av bostäder i enlighet med planens syfte. (2 kap. 3 § 5 PBL)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ 0,0 – Högsta nockhöjd i meter: Högsta nockhöjd föreslås regleras till 8,5 meter vilket motsvarar ungefär två våningar beroende på takets utformning. Befintliga byggnader i anslutning till planområdet har en enhetlig höjd som ger goda sikt- och ljusförhållanden. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen. (2 kap. 6 § 1 PBL)

e₁ 0,0 – Utnyttjandegrad: Utnyttjandegraden förslås bli 40% vilket innebär att högst 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet får utgöras av byggnadsarea vilket i sin tur bedöms vara en exploateringsgrad som är anpassad efter befintlig bebyggelse i närområdet, men som samtidigt medger ett effektivt utnyttjande av marken. (2 kap. 3 § 3 PBL)

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad: Motivet för prickmarken är att undanta marken från bebyggelse med hänsyn till markförlagda ledningar samt för att skapa en yta för förgårdsmark. (2 kap. 5 § 3 PBL)

u₁– Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motiv till bestämmelsen är att säkerställa område för ledningar, så att marken inte tas i anspråk på ett sätt så att ledningar inte kan förvaltas eller ledningsrätter kan skapas. (2 kap. 5 § 3 PBL)

6 Planeringsförutsättningar

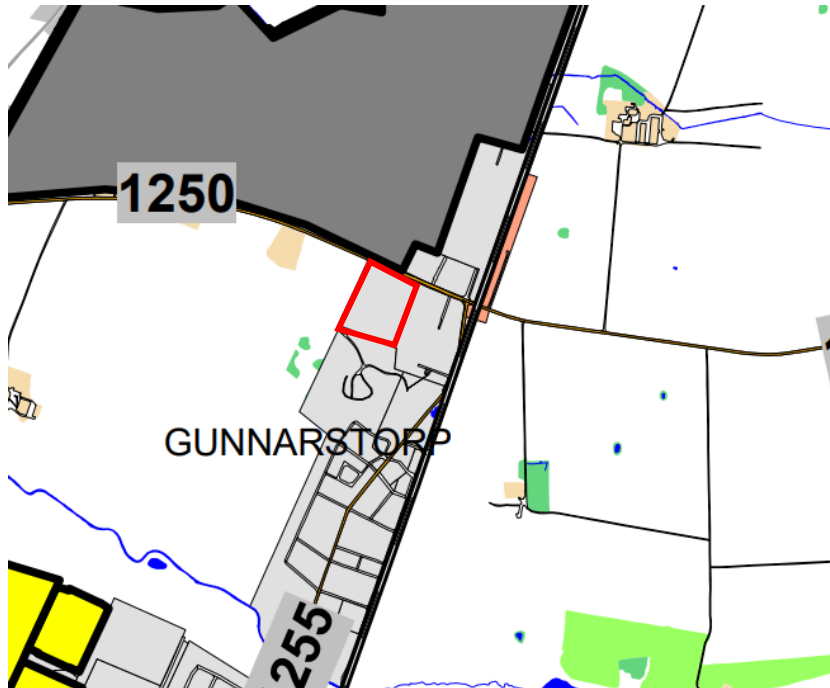
6.1 Kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planläggning 2023-01-25.

Översiktsplan

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet markerat som planlagd mark.

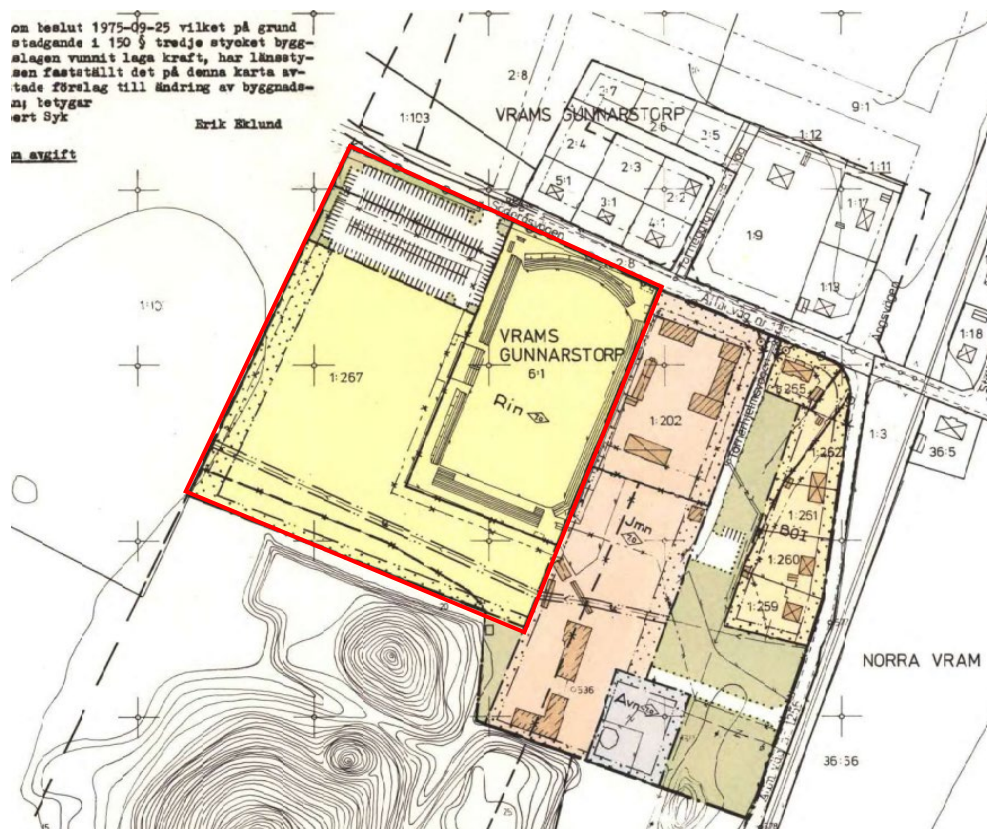


Utdrag från ÖP 2006. Planområdet markerat i rött.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 12-BJJ-524 från 1975-09-25. Detaljplanen medger mark för idrottsändamål med en byggnadshöjd om max 7 meter, park eller plantering samt vägmark.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet markerat i rött.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen och avses kunna samrådas parallellt med planhandlingarna. Förvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken utan integreras i planbeskrivningen.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Området är redan planlagt sedan tidigare
- Dagvatten bedöms kunna omhändertas på ett ändamålsenligt sätt
- Området ligger drygt 165 meter från närmsta led för farligt gods
- Ingen jordbruksmark tas i anspråk
- Berör inga kända art- eller biotopskydd

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Efter att undersökningen har genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det särskilda beslutet är juridiskt bindande för kommunen. Beslutet tas i samband med beslut om samråd.

6.2 Övriga kommunala ställningstaganden

Vision 2030

Vision 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-24, §128, anger bland annat under rubriken Puls i tryggheten att:

”Varierande boendemiljöer som passar olika skeenden i livet gör det lätt att flytta till, inom och tillbaka till kommunen. Centrala områden byggs tätare och högre med mellanrum där människor vill vara. I Bjuv finns puls i tryggheten.”

Bostadsförsörjningsprogrammet

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att konkretisera hur Bjuvs kommun ska arbeta för att uppnå Vision 2030. Kommunens mål är att öka befolkningen med minst 1% per år. Bostadsbyggandet i kommunen ska minst motsvara det behov som genereras av befolkningsutvecklingsmålet.

6.3 Miljömål

Globala miljömål

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer de globala målen för hållbar utveckling. De 17 hållbarhetsmålen konkretiseras med 169 delmål och 230 globala indikatorer. Regeringen har ambitionen att Sverige ska vara ledande i arbetet med att genomföra Agenda 2030. Planförslaget berör bland annat miljömål 11, Hållbara städer och samhällen. Fler bostäder i Bjuv som kompletterar det befintliga beståndet kan skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden både i kommunen och externt.

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Det miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

6.4 Fysisk miljö

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

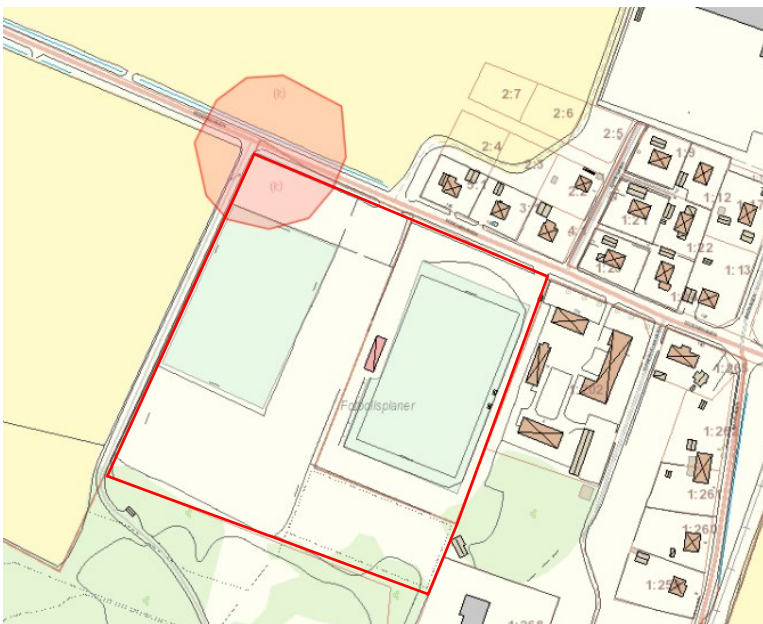
Området består idag av gräsbevuxna ytor som tidigare utgjort fotbollsplaner, samt en större grusad yta i söder. En läktare med skärmtak finns också kvar. Området omges i norr och väster av öppet jordbrukslandskap. I söder avgränsas det av en trädbevuxen slagghög och i öster av en gammal skola, nu ombyggd till lägenheter.



6.5 Kultur

Kulturvärden och fornlämningar

Den planerade exploateringen berör delvis en känd fornlämning, L1989:1954 i form av en bytomt/gårdstomt. Alla markingrepp kräver därför tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.



6.6 Grönstruktur

Topografi och vegetation

Planområdet är mycket flackt bortsett från ett par vallar som omgärdar fotbollsplanen. Planområdet omgärdas av gröna ridåer bestående av träd och sly. I söder finns en större uppvuxen trädunge på en gammal slagghög från gruvtiden.



6.7 Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Den geotekniska utredningen (Breccia, 2023-05-02) visar att området utgörs av fyllningsjord överst i jordlagerföljden och därefter lera.



6.9 Service

Service saknas i direkt anslutning till planområdet. Förskolor, lärcentrum och Brogårdaskolan ligger cirka 1,5 km söder om planområdet. Affärer, apotek och restauranger finns i centrala Bjuv drygt två km söderut.

6.10 Hälsa och säkerhet

Buller

Buller definieras som ett oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel(A) och bullerskalan är logaritmisk. Den bullernivå som beräknas i ett genomsnitt per dygn kallas för ekvivalent bullernivå. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

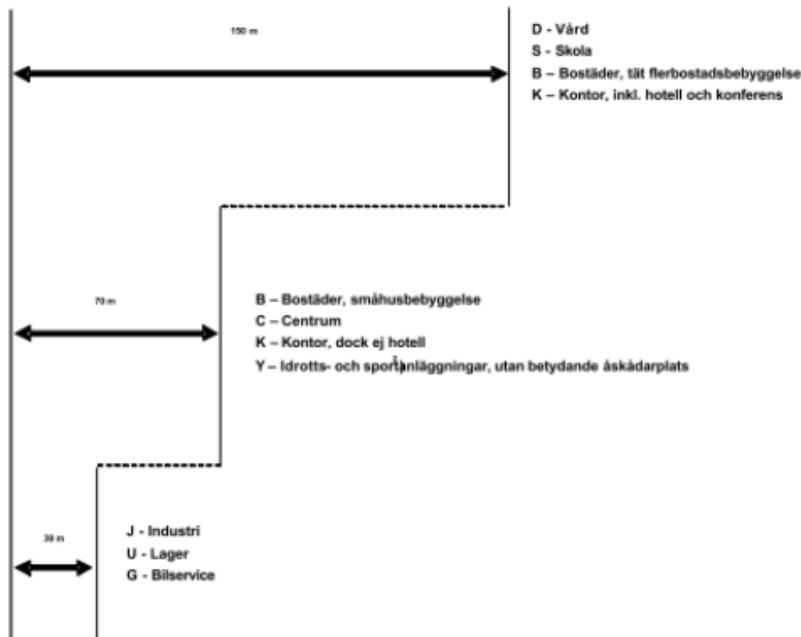
Risk och farligt gods

Planområdet ligger drygt 165 meter från Skånebanan.

Länsstyrelsen i Skåne fastställde i maj/juni 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods (RIKTSAM, Ist rapport 2007:6).

RIKTSAM anger att:

- Småhusbebyggelse (B), kontor i ett plan (K) samt handel (H) kan normalt accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 70 meter från transportleden. På närmare avstånd krävs en utredning enligt RIKTSAM (se nedan).
- Flerbostadshus, kontor, vård, skola kan normalt accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 150 meter från transportleden. På närmare avstånd krävs en utredning enligt RIKTSAM vilket har genomförts.



RIKTSAM:s rekommendationer avseende avstånd till farligt godsled. Källa: Tyréns.

Planområdet ligger som närmst cirka 165 meter från järnvägen som är transportled för farligt gods. Bedömningen är att en utredning inte krävs för att det ska vara lämpligt att bebygga området med bostäder.

Trafikverket rekommenderar ett avstånd om 30 meter (räknas från spårmittpå på närmsta spår) mellan järnväg och bostäder. Eftersom avståndet till planområdet överstiger 30 meter uppfylls detta krav.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belasta utan fara för påtagliga olägenheter.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts (Breccia, 2023-06-20). Direkt söder om området finns en slagghög som fått riskklass 3 (måttlig risk) i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden.

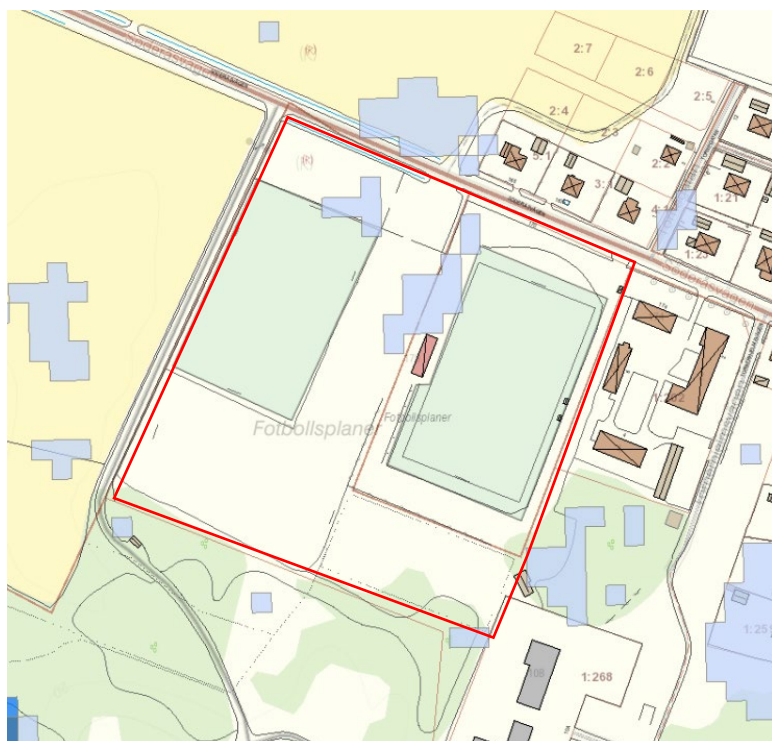
I fyra provpunkter inom planområdet förekommer halter i jorden över riktvärdet för känslig markanvändning vad gäller aromater C10-C16 och PAH-H. Föroreningarna förekommer i ytligt fyllnadsmaterial. Halterna överskrider riktvärdet för KM marginellt och riskkvoten (analyserad halt dividerad med riktvärde) är låg. Funna halter av PAH-H innebär risk för människors hälsa med avseende på intag via växter.



Utdrag från provtagningsplan. Röda ringar markerar de provpunkter där halter över känslig markanvändning har detekterats. Källa: Breccia

Översvämning och skyfall

Planområdet berörs inte av några större lågpunkter då det är mycket flackt.



6.11 Teknisk försörjning

Dagvattenplan

Bjuvs kommun har tillsammans med NSVA och Söderåsens miljöförbund tagit fram Dagvattenplan Bjuvs kommun. Bjuvs kommun tillhör i huvudsak Vegeåns avrinningsområde. De södra delarna av kommunen tillhör Rååns avrinningsområde.

Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Vege å. Enligt dagvattenplanen utgörs den största delen av Vege ås avrinningsområde av åkermark och en mindre del skog och urban miljö. Föroreningsbelastningen har varit hög under större delen av 1900-talet och början av 2000-talet. Flera satsningar har gjorts för att förbättra vattenkvaliteten.

Vattendragen är klassificerade avseende den ekologiska statusen enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattendragens ekologiska status ska ligga till grund för framtida arbete med att nå miljömål och följa EU:s ramdirektiv för vatten. Vegeåns status klassas i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att Vegeån ska uppnå god ekologisk status till 2027.

Dikningsföretag

I Vege å finns ett dikningsföretag med begränsningar för utsläpp. I akten för Vege å – Tibbarpsbäcken är utsläppskravet 0,9 l/s och ha.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det finns befintliga dagvattenledningar inom området.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Det finns vatten och spillvattenledningar till Söderåsvägen i norr.

Övriga ledningar

I områdets nordöstra hörn finns ett elskåp. I de södra och norra delarna av planområdet finns det elledningar.

Ledningsrätt och servitut

Strax utanför planområdets västra gräns finns ett servitut för väg, 1260-223.1.

Brandskydd

Brandpost finns i Söderåsvägen strax norr om planområdet. Ska brandskydd ske med släckning direkt från brandposter är rekommendationen att dessa inte placeras med större avstånd än 150 meter ifrån varandra. Fler brandposter kan komma att behövas för att täcka in hela planområdet.

7 Konsekvenser

7.1 Fysisk miljö

Stads-/landskapsbild

Planförslaget innebär att området som idag i huvudsak är obebyggt kommer att bebyggas med bostäder i två plan. Skalan bedöms vara lämplig för platsen och blir en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse i öster och norr. Området är avgränsat från den öppna jordbruksmarken i väster med träridåer och bedöms inte påverka landskapsbilden i någon stor utsträckning.

7.2 Natur

Grönstruktur

Planförslaget innebär att den gräsbevuxna marken som tidigare nyttjats för fotbollsplaner delvis bebyggs. De gröna ytor som kvarstår kommer nyttjas för dagvatten- och skyfallshantering och kan ges högre rekreativa värden än i dagsläget.

7.3 Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Detta innebär att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära någon negativ påverkan på vattendragen Vege å: Humlebäcken- Hallabäcken och Kölebäcken.

Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

7.4 Miljö

Dagvatten

Dagvatten kommer renas och fördröjas i dagvattendammarna. Leds dagvattnet till torrdammar uppnås en viss rening och samtliga halter understiger riktvärdena. Anläggs dammar med vattenspegel kan vattnet renas tillräckligt för att få en förbättring i jämförelse med befintlig situation, för föroreningshalterna i dagvattnet.

Ett genomförande av planen bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på vattendraget. Den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen bedöms inte försämras och möjligheterna att uppnå *God status* äventyras inte av planförslaget.

Nationella miljömål

Förutsatt att ny exploatering inom planområdet utformas med hänsyn till områdets karaktär bedöms planförslaget kunna genomföras utan att motverka miljömålen vad gäller God bebyggd miljö.

7.5 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Grundläggning bedöms kunna ske med konventionell platta på mark. Marken bedöms som lämplig för föreslagen bebyggelse.

7.6 Trafik

Planförslaget kommer bidra med fler trafikrörelser än i dagsläget. Ett buller- och trafik-PM har uppförts (Bjuvs kommun, 2023-03-01) där beräkningar trafikallstring genomförts för det utbyggnadsförslag som framgår av planförslaget. Söderåsvägen trafikeras i dagsläget med cirka 1110 fordon/dygn. Efter utbyggnad beräknas trafiken uppgå till 1437 fordon/dygn. Det är en ökning med cirka 327 fordon/dygn. Bedömningen är att Söderåsvägen har kapacitet för denna ökning och inga ytterligare åtgärder bedöms behövas.

7.7 Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerberäkning har genomförts (Bjuvs kommun 2023-03-01). Frifältsvärden har beräknats vid fasad för den bostads som planeras närmst Söderåsvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas uppgå till 53 dBA. Därmed klaras riktvärdena med avseende på ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad. Maxnivåerna vid samma fasad beräknas uppgå till 68 dBA. Det finns möjlighet att centralt inom planområdet anlägga en bullerskyddad, gemensam uteplats. Inga bullerdämpande åtgärder bedöms krävas för att kunna genomföra planförslaget.

Risk och farligt gods

Trafikverket rekommenderar ett avstånd om 30 meter (räknas från spårmittpå närmsta spår) mellan järnväg och bostäder. Eftersom avståndet till planområdet överstiger 30 meter uppfylls detta krav.

Planområdet ligger som närmst cirka 165 meter från järnvägen som är transportled för farligt gods. Bedömningen är att en utredning inte krävs för att det ska vara lämpligt att bebygga området med bostäder.

Markmiljö

I fyra provpunkter inom planområdet förekommer förhöjda av aromater och PAH. Föroreningarna förekommer i ytligt fyllnadsmaterial. Inför eventuell byggnation kommer fyllnadsmassor skiftas ut av geotekniska skäl.

Översvämning och skyfall

Skyfall föreslås ledas via gator till yta planlagd som NATUR.

7.8 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnchecklista har upprättats i samband med planarbetet. Detaljplaneförslaget avser bostäder på mark som idag utgörs av en idrottsplats. Denna är dock ej i drift eller tillgänglig för barn i dagsläget då området är inhägnat och låst. Barn bedöms därför inte påverkas negativt av att marken planläggs för bostäder.

Tillgänglighet

Ett genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

7.9 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Berörda fastigheter inom planområdet kan komma att behöva regleras som konsekvens av planens genomförande. Detta initieras och bekostas av kommunen.

8 Genomförande

8.1 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunen bekostar anläggande och drift av dagvattendamm och allmän gata.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Ett markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar och kostnad samt utbyggnad. Se rubrik Avtal – Markanvisningsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-nätet är ej utbyggt till berörda fastigheter. Kommunen bekostar utbyggnad av nätet och exploatören bekostar anslutningsavgifter och eventuella dagvattenanläggningar på kvartersmark.

8.2 Ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av kommunen. Tillkommande ny allmän platsmark i form av gata och dagvattenanläggning medför drift- och anläggningskostnader för kommunen. Kommunen avser att genomföra en markanvisning och sälja kvartersmarken. Eventuellt flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av framtida allmän platsmark.

8.3 Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	vinter 2024
Granskning	sommar 2024
Antagande	höst 2024

8.4 Avtal

Markanvisningsavtal

Detaljplanen genomförs med ett markanvisningsavtal. Huvuddragen i avtalet är att:

- Kommunen bekostar och tar fram en ny detaljplan för området
- Kommunen ska med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder till exploatören
- Tillträde till marken sker efter marköverlåtelse
- Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken
- Kommunen ska svara för och bekosta projektering och genomförande av allmän plats inom planområdet
- Kommunen bekostar lantmäteriförättning för exploateringsfastighet

En konsekvens av att detaljplanen genomförs med ett markanvisningsavtal är att om exploatören drar sig ur kan byggnationen bli annorlunda då ett nytt avtal tecknas med en ny exploatör.

8.5 Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekt Elinor Thornblad, planarkitekt Pauline Green, exploateringschef Sofia Lundblad, stadsarkitekt Mattias Samuelson och samhällsbyggnadschef Niklas Ögren.

Pauline Green
Planarkitekt

Niklas Ögren
Samhällsbyggnadschef

Bjuvs kommun

POSTADRESS Bjuvs kommun, Box 501, 267 25 Bjuv

BESÖKSADRESS Bjuvs kommun, Mejerigatan 3, 267 34 Bjuv

TFN 042-458 50 00

E-POST registrator.ks@bjuv.se

WEBBPLATS www.bjuv.se/detaljplaner
