

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

För detaljplan

Del av Billesholms gård 9:325 m fl i
Billesholm, Bjuvs kommun

Dnr 2022-00016

SAMRÅDET

Enligt Byggnadsnämndens beslut (2022-09-22, § 80) har förslag till detaljplan varit på samråd under tiden 28 september 2022 – 31 oktober 2022. Totalt 17 yttranden har kommit in, varav 12 med synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, statliga verk m.fl.		
Länsstyrelsen i Skåne län	2022-10-27	med synpunkt
Lantmäteriet	2022-10-21	med synpunkt
Region Skåne	2022-10-31	utan synpunkt
Trafikverket	2022-10-26	med synpunkt
Polismyndigheten	2022-10-03	utan synpunkt

Ledningsrättshavare m.fl.		
Nordion Energi	2022-09-29	utan synpunkt
E.ON Energidistribution AB	2022-10-03	utan synpunkt
Skanova (Telia Company) AB	2022-09-30	med synpunkt
Nordvästra Skånes vatten och avlopp AB	2022-10-28	med synpunkt
Öresundskraft AB	2022-10-31	med synpunkt

Kommunala nämnder		
Tekniska nämnden	2022-10-27	med synpunkt
Kommunstyrelsens arbetsutskott	2022-10-31	med synpunkt

Kommunala förbund som Bjuvs kommun är medlem i		
Söderåsens miljöförbund	2022-10-28	med synpunkt
Nordvästra Skånes Renhållnings AB	2022-10-26	med synpunkt
Räddningstjänsten Skåne nordväst	2022-09-30	med synpunkt

Intresseorganisationer och föreningar		
Naturskyddsföreningen Söderåsen	2022-10-31	utan synpunkt

Sakägare, boende m.fl.		
Privatperson 1	2022-10-22	med synpunkt

MYNDIGHETER, STATLIGA VERK M.FL.

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN, inkom 2022-10-27

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen uppmärksammar att bullerriktvärdena inte utgår ifrån trafikbullerförordningen.

Risk för ras och skred

Länsstyrelsen ser att det finns behov av utförligare beskrivning av eventuella risker med gruvgångar under mark, vilket framgår i översiktsplan. Att det genomförts en utredning framgår i planbeskrivningen men hur denna påverkar planförslaget framgår ej. Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna behöver kompletteras angående de geotekniska säkerhetsfrågorna. I det fall åtgärder eller restriktioner krävs ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Kommentar från Bjuvs kommun: I en tidig markundersökning uppmättes förhöjda halter av kobolt och nickel i två punkter. En kompletterande och fördjupad markundersökning genomfördes därför inför granskning för att klargöra de förhöjda halterna. Det konstaterades då att de uppmätta halterna av metallerna i jordmassor som tidigare klassats som en lermorän i själva verket är en sedimentär bergart (lerskiffer) med naturligt förekommande halter. Bergarten följer ett tydligt mönster med en utbredning från nordväst till sydöst och påträffas relativt ytligt. Då de två högst uppmätta halterna av kobolt är på djupare nivåer (1-1,5 respektive 2-2,5 meter under markytan) bedöms risken för människors hälsa och miljö till liten, detta då ytligt material schaktas bort i samband med grundläggning. Inga vidare undersökningar eller åtgärder bedöms krävas och marken bedöms därmed som lämplig.

Planbeskrivningen har förtydligats angående de riktvärden för buller som anges i gällande bullerförordning (2015:216).

Gällande gruvgångarna har området utretts i den kommunövergripande rapport WSP upprättat 2017-12-08. Enligt kartläggningen ligger planområdet ligger inom klass 2, vilket innebär att nybyggnation bör dimensioneras för ett bortfall av bärighet hos undergrunden inom en yta av ca 10x10 m som kan förväntas inträffa inom hela byggnadens yta. Konsekvenser för denna byggnation är dyrare att anlägga, men kan ställas mot den relativt låga risken att en sättning från ett gruvras inträffar.

Planområdet är idag omringat av befintlig bebyggelse där inga sättningar eller ras inträffat, sannolikheten för att befintliga byggnader ska skadas till följd av sättningar från ett gruvras är enligt den kommunövergripande riskutredningen mycket liten. Kommunen bedömer därför att planförslaget inte behöver föregås av ytterligare åtgärder, utredningar eller restriktioner för att göra marken lämplig för föreslagen bebyggelse. Planbeskrivningen har kompletterats med denna bedömning.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsens kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen ser att det finns en gestaltningsmässig intention som framgår i illustrationsplanen. Länsstyrelsen uppmärksammar att med ett gestaltningsprogram exempelvis, skulle det kunna tydliggöras vad intentionen med planen är i enlighet med 2 kap 3§ 1 punkt plan- och bygglagen.

Jämställdhet

Länsstyrelsen ser att området med fördel skulle kunna knyta an till befintliga vägstrukturer för att skapa ett intrikat nät av möjligheter för rörelse i området snarare än att en väg blir tongivande i enlighet med 2 kap 3 § 2 punkt plan- och bygglagen. I "vägledning om jämställd fysisk planering" beskrivs följande: I den översiktliga planeringen kan jämställdhet kopplas till exempelvis infrastruktur- och trygghetsfrågor i det offentliga rummet. Planeringen kan skapa rumsliga förutsättningar för att binda samman livet i den privata världen med livet i den offentliga sfären och ge dem samma värde och status i planeringsprocessen.

Fornlämning

Planområdet berör i dess nordvästra del fornlämning L1989:8824 som utgörs av en bytomt. För mer information om fornlämningen samt lokalisering följ länken nedan.

<https://pub.raa.se/visa/objekt/lamning/4b1ffbe3-6f72-460b-9214-5567385ea4b3>

Vid markingrepp inom eller invid fornlämning krävs tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen – Fornminnen.

Den planlagda ytan är dessutom så pass stor att Länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen kan ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dold, ej registrerade fornlämningar. Det finns i planområdets närhet ett flertal fornlämningar i form av bytomter/gårdstomter, borg, rösa mm. En ansökan till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML) ska därför göras. I samband med tillståndsprövningen kan Länsstyrelsen sätta villkor om

genomförandet av arkeologiska åtgärder som förundersökningar och undersökningar.

Råd och planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen påtalar att det vid angivelse av byggrätt är anvisat till större områden varpå en byggrätt kan bli svår att räkna på i förhållande till tydlighetskravet i enlighet med kap 4 § 32 i plan- och bygglagen förutsatt att det är en gemensam byggrätt.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap plan- och bygglagen avseende risk för hälsa och säkerhet, såsom rasrisk från gruvgångar och markföroringar om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen vill förtydliga att kommunen precis söder om planområdet projekterar en förlängning av befintlig gång- och cykelväg vilken kopplar samman planområdet med det västra bostadsområdet och i förlängningen Billesholms station vilket bedöms bidra till att öka tillgängligheten till planområdet.

En ansökan om ingrepp i fornlämning skickades in till Länsstyrelsen 2022-11-28 i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML). Länsstyrelsen beslutade 2023-02-16 (Ärendebeteckning 431-41207-2022) att lämna tillstånd till ingrepp i fornlämning inom fastigheten Billesholms gård 9:325.

Kommunen avser att markanvisa byggrätterna till exploatör. Gällande byggrätternas storlek regleras exploateringsgraden med bestämmelsen e₁. Detaljplanen som sådan är i övrigt relativt flexibel vilket kommunen anser är en god strategi för att den ska vara hållbar över tid, samt med hänvisning till att en detaljplan inte bör vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå planens syfte

LANTMÄTERIET, inkom 2022-10-21

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-09-08) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Ändring av plan under pågående genomförandetid

Som kommunen anger på s. 14 har genomförandetiden för detaljplan 1260-P118 ännu inte löpt ut. Det finns som bekant begränsningar i kommunens möjlighet att ändra en plan eller ersätta med en ny pågående genomförandetid. Läs gärna mer i Boverkets PBL Kunskapsbanken. I planbeskrivningen saknas motivering av varför ändring av den aktuella planen kan ske och detta bör kompletteras.

u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för dagvattenledning till förmån för Bjuvs kommun, men det saknas u-område i den aktuella sträckningen i plankartan.

Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet.

Vidare kan skrivningen på s. 26 under rubriken "Ledningsrätt och servitut" förtydligas. Menar kommunen i generella ordalag att det kan komma att bildas eller ändras rättigheter under plangenomförandet, eller gäller regleringen specifikt för den befintliga ledningsrätten? Om det är kommunens avsikt att dagvattenledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Gemensamma anläggningar

Det framgår inte helt hur kommunen tänkt kring fastighetsindelningen i område två. Lantmäteriet tolkar dock förslaget som att tanken är att respektive radhus ska innehas med äganderätt och därmed bilda egna fastigheter, se inklippt bild nedan. Oavsett om utformningen genomgår vissa mindre förändringar är det troligt att det kommer krävas "kvartersvägar" inom området. Hur tänker sig kommunen den framtida förvaltningen av en trolig kvartersväg i område två? Är tanken att det ska inrättas gemensamhetsanläggning? Om så är fallet bör kommunen komplettera planbeskrivningen med resonemang kring förvaltning av de gemensamma anläggningarna och ansvarsfördelning mellan exploatör och kommande fastighetsägare.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen är införstådd med att planen före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar löpa och under genomförandetiden, inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. I detta fall är det kommunen som är fastighetsägare för samtliga fastigheter och bedömningen är därmed att det inte finns något hinder att gällande detaljplan ersätts. Planbeskrivningen har kompletterats med denna motivering.

Gällande ledningsrätten 1260-621.1 har denna aldrig tagits i anspråk då utbyggnaden enligt gällande plan inte genomförts. Kommunen avser att upphäva denna ledningsrätt som en konsekvens av denna detaljplans genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med detta.

Angående fastighetsindelningen i det södra området är förslaget att det bildas bostadsrätter inom en och samma fastighet. Ingen gemensamhetsanläggning bedöms då behövas för till exempel interna kvartersgator utan dessa ägs och driftas av bostadsrättsföreningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle kunna förbättra detaljplanen.)

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den

sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Är det kommunens avsikt att egenskapsbestämmelsen som reglerar nockhöjd ska gälla även för områdena som endast får förses med komplementbyggnader?

Planens ekonomi

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet. Exempelvis kan anges förväntade intäkter genom markförsäljning och utgifter till följd av ökade driftskostnader för allmän plats.

Kommunen skulle även kunna förtydliga skrivningen under rubriken ”Planens ekonomi” genom exempelvis ett tillägg av följande formulering ”*Planavgift kommer därmed inte tas ut i samband med beviljat bygglov*”, om det nu är kommunens avsikt att så inte ska ske.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättas efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar från Bjuvs kommun: Plankartan har kompletterats med ett förtydligande kring vilka bestämmelser som avgränsas av den sekundära egenskapsgränsen.

Gällande de ekonomiska konsekvenserna ligger planområdet i anslutning till pågående utbyggnadsområde för fribyggartomter. Tillkommande ny allmän platsmark i form av gata och dagvattenanläggning medför drift- och anläggningskostnader för kommunens driftorganisation. Kommunen avser att genomföra markanvisningar och sälja kvartersmarken vilket ger en intäkt.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilka föreskrifter som följs.

REGION SKÅNE, inkom 2022-10-31

Region Skåne avstår från att yttra sig i ovan rubricerad detaljplan. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommentar från Bjuvs kommun: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

TRAFIKVERKET, inkom 2022-10-26

Samråd

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder på del av Billesholms gård 9:325 m.fl. Detaljplanen ska även möjliggöra en angöringsgata och allmän platsmark för dagvattenhantering. Detaljplanen föreslår bostäder både i form av flerbostadshus med lägenheter i olika storlek och radhus i två våningar. Det föreslås även en dagvattendamm i områdets sydöstra del för att omhänderta dagvatten från planområdet samt en ny angöringsgata från Böketoftavägen.

Generellt

Trafikverket anser att planen behöver förtydliga hur stort kommunen bedömer att resandet med cykel är inom planområdet och om det krävs andra förutsättningar för det trafikslaget för att höja kvaliteterna. Vi saknar kommunens bedömning över kapacitet i korsningen Böketoftavägen/väg 109 och hur planområdets trafikstring påverkar detsamma. Planhandlingarna behöver kompletteras med en sådan analys som utreder belastningen i korsningen med dagens trafiksiffror och trafiksiffror 20 år efter full utbyggnad av detaljplanen.

Dagvattendamm

Det är otydligt om ledningarna som går fram till och under väg 109 är befintliga eller ledningar som kommer tillkomma. Om dessa är nya så behöver kommunen hantera nödvändiga tillstånd vid passage av väg 109 vägområde enligt Väglagen. Dessa tillstånd söks via Trafikverkets hemsida.

Kommentar från Bjuvs kommun: Precis söder om planområdet projekterar kommunen en förlängning av befintlig gång- och cykelväg vilken kopplar samman planområdet med det västra bostadsområdet och i förlängningen Billesholms station.

En trafikmätning har genomförts på Böketoftavägen under hösten 2022. I den bullerutredning som genomförts har beräkningar av trafikstring gjorts för det utbyggnadsförslag som framgår av planförslaget. Böketoftavägen trafikeras av 290 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är 3,3%. Efter utbyggnad har ett antagande gjorts om fem fordonsrörelser i medeltal per dygn per ny bostad, vilket innebär 600 fordon från ca 120 bostäder. Enligt Trafikverket har trafikmängden på väg 109 uppmätts till 2640 fordon per dygn med andelen tung trafik 5%. Mätningen är gjord år 2021. ÅDT för väg 109 år 2040 beräknas uppgå till 3394 fordon/dygn utan utbyggnad. Med utbyggnad enligt detaljplanen beräknas ÅDT 2040 uppgå till 3544 fordon/dygn. Det är en skillnad på ca 150 fordon/dygn, eller ca 4% vilket korsningen

bedöms ha kapacitet för. Inga åtgärder bedöms krävas som en följs av detaljplanens genomförande. Denna bedömning har tillförts planbeskrivningen.

Gällande ledningarna under väg 109 är dessa befintliga.

POLISMYNDIGHETEN, inkom 2022-10-03

Angående Underrättelse om samråd "Detaljplan för del av Billesholms gård 9:325 m fl i Billesholm, Bjuvs kommun, Skåne län". Det finns inga synpunkter från polisens sida kring detta.

Kommentar från Bjuvs kommun: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

LEDNINGSRÄTTSHAVARE M.FL

NORDION ENERGI, inkom 2022-09-29

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Nordion Energi har distributionsledningar för gas i närområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område till försörjning med energigas.

Kommentar från Bjuvs kommun: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

E.ON ELNÄT SVERIGE AB, inkom 2022-10-03

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt ovan rubricerat ärende och då detaljplanen inte ligger inom E.ONs koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra.

Kommentar från Bjuvs kommun: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB, inkom 2022-09-30

Skanova har markförlagda kabelanläggningar i den sydöstra delen av planområdet som sannolikt kommer att påverkas av planerat dagvattenmagasin. Anläggningarna framgår av bifogad lägeskarta – heldragen linje visar lägesinmätt anläggning och streckad linje visar ej lägesinmätt anläggning.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Av planbeskrivningen punkt 5.9 "Teknisk försörjning" under rubriken "Övriga ledningar" framgår "Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören". Skanova yrkar att texten "Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören" under "Övriga ledningar" flyttas eller alternativt även skrivs in under planens genomförande punkt 9.3 "Ekonomiska frågor".

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med att eventuellt flytt av ledningar bekostas av exploatören under Ekonomiska frågor.

NORDVÄSTRA SKÅNES VATTEN OCH AVLOPP AB, inkom 2022-10-28

Dagvatten s. 11: Likt avsnittet om vatten och spillvatten är det bra om det nämns att dagvattennätet inte är utbyggt fram till planområdet. Detaljplanens lösning är således beroende av insatser utanför området.

Till granskning bör dimensioner och erforderlig fördröjningsvolym för dagvattendammen redovisas, för att se om avsatt yta är tillräcklig för behovet samt om ytan går att nå från samtliga delar av området.

Översvämning och skyfall s. 21: Det saknas en beskrivning av hur lågpunkterna inom området ska hanteras. Framförallt den södra lågpunkter som är djupare. Hur påverkar den planförslaget? Ska denna volym kunna rymmas i dagvattendammen eller ska vattnet kunna ledas vidare via markjusteringar?

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande att dagvattennätet inte är utbyggt fram till området.

Planhandlingarna har kompletterats med en dagvattenutredning vilken redovisar dimensioner och fördröjningsvolym för dagvattendammen. Även planbeskrivningen har kompletterats med information kring detta samt beskrivning av hur skyfall leds till gatorna och vidare till dagvattendamm söderut. Gatan har höjdsatts för att säkerställa rinnvägar för skyfall till fördröjningsytan i sydöst. Illustrationspilar visar riktningen på flödet.

ÖRESUNDSKRAFT AB, inkom 2022-10-31

Det finns en nätstation på Södra Vram 27:1 som kan ta en del av elförsörjningen i området. Stationen ligger nära södra dagvattendammen och höjderna behöver anpassas så att den inte riskerar att översvämmas vid regn.

Stationen har dörrar ut mot ny föreslagen lokalgata och det behövs ett säkerhetsavstånd för personal som betjänar stationen. Det ska vara möjligt att säkert gå runt stationen när dörrarna är öppna.

Det ligger ledningar längs Böketoftavägen som det behöver tas hänsyn till vid korsning med ny lokalgata och om höjder ändras för södra dagvattendammen.

Vid Solrosvägen står också en nätstation som kan ta en del av elförsörjningen i området. Det ligger ledningar till och från stationen längs med Billesholms gård 9:325 västras gräns som behöver vara åtkomliga med maskin.

Kommentar från Bjuvs kommun: Nätstationen på Södra Vram 27:1 är belägen norr om planerad infart från Böketoftavägen. Dammen föreslås placeras söder om gatan och området höjdsätts så att skyfall leds fortsatt söderut. Nätstationen bedöms därför inte riskeras översvämmas. Ingen byggnation planeras i närheten av nätstationen och gällande säkerhetsavstånd bedöms kunna uppfyllas.

Kommunen är medveten om de ledningar som finns i Böketoftavägen. Den nya gatan är projekterad och utredning av ledningarnas läge har utretts i samband med detta och Öresundskraft har då remitterats. Gällande befintliga ledningar längs den västra plangränsen har plankartan reviderats och ett u-område med prickmark lagts ut.

KOMMUNALA NÄMNDER

TEKNISKA NÄMNDEN, inkom 2022-10-27

Tekniska nämnden beslutar att tekniska nämnden har en synpunkt gällande detaljplan del av Billesholms gård 9:325 i Billesholm, Bjuvs kommun, Skåne län, som görs tillgängligt för samråd. Vi vill framföra synpunkten att beakta antalet parkeringsplatser vid gemensamma parkeringar så att antalet parkeringar är minst 1,0 per bostad samt att tekniska nämnden lämnar en rekommendation att vägens bredd är så tillräcklig att lastbil, utryckningsfordon etc. kan ta sig fram trots att personbilar är parkerade längs vägen.

Kommentar från Bjuvs kommun: Bjuvs kommun vill förtydliga att antalet parkeringsplatser inte regleras i plankartan, men planbeskrivningen har kompletterats med skrivningen att det ska finnas minst en parkeringsplats per bostad.

Gatans bredd är ca 6 meter vilket bedöms vara tillräckligt för att sopbilar, renhållningsfordon etc ska kunna ta sig fram.

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT, inkom 2022-10-31

Bedömning

Kommunstyrelsens förvaltning har granskat planförslaget och kan konstatera att förslaget är utformat i enlighet med kommunstyrelsens planbesked och redovisar tydligt de avvägningar och bedömningar som gjort kring prövningen av markens lämplighet för bostadsbebyggelse. Därför har kommunstyrelsens förvaltning inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till byggnadsnämnden.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till byggnadsnämnden.

Kommentar från Bjuvs kommun: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNALA FÖRBUND SOM BJUVS KOMMUN ÄR MEDLEM I

SÖDERÅSENS MILJÖFÖRBUND, inkom 2022-10-28

Yttrande

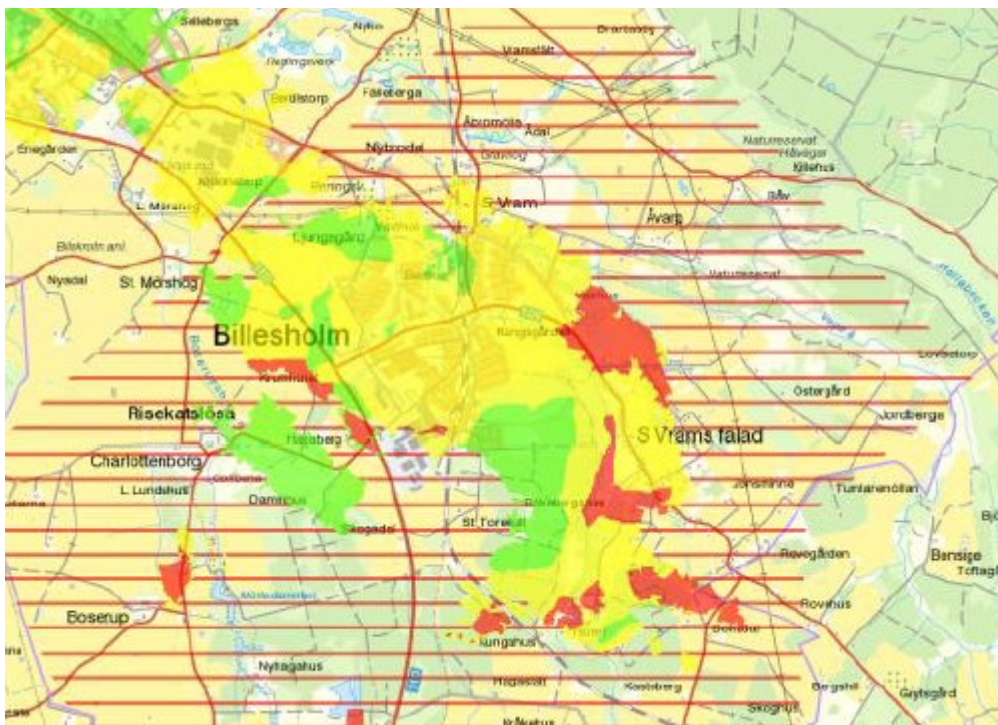
Söderåsens miljöförbund lämnar följande granskningsyttrande över redovisat planförslag:

1. Söderåsens miljöförbund instämmer i att en fördjupad markundersökning ska utföras för området.
2. I planförslaget har en bedömning utförts och åtgärdsförslag upprättas för framtida bebyggelse inom riskklass 2 i enlighet med kommunens riskbedömning för gruvgångar. Planområdet ligger även inom riskklass 4 och miljöförbundet vill därmed att det inkluderas en utredning och bedömning för byggnation inom riskklass 4 i planförslaget.
3. Det aktuella planområdet planeras anslutas till de kommunala dricks- och spillvattennäten. Miljöförbundet vill att det inkluderas i planförslaget från vilket vattenverk dricksvatten kommer levereras från och till vilket avloppsreningsverk avloppsvatten kommer ledas till. Miljöförbundet vill även att det inkluderas en bedömning över om vattenverket och avloppsreningsverket kommer klara av den ökade belastningen från planområdet.
4. I planförslaget har det utförts en bullerutredning och bedömning av trafikbullers påverkan på planområdet. Miljöförbundet vill att det i planförslaget inkluderas en utredning och bedömning av buller från närliggande verksamheter och hur det kan påverka planområdet.
5. I detta fall motsätter sig miljöförbundet inte att jordbruksmark tas i anspråk. Jordbruksmarken inom planområdet anses vara för liten och för nära placerad befintlig bebyggelse för att utgöra ett tillräckligt stort samhällsintresse för att bevarande av marken ska vara motiverat.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen vill förtydliga att sedan samrådet har Bjuvs kommun gått ur Söderåsens miljöförbund och tillsynsmyndighet är numera miljöavdelningen på bygg- och miljöförvaltningen. I en tidig markundersökning uppmättes förhöjda halter av kobolt och nickel i två punkter. En kompletterande och fördjupad markundersökning genomfördes inför granskning för att klargöra de förhöjda halterna. Det konstaterades då att de uppmätta halterna av metallerna i jordmassor som tidigare klassats som en lermorän i själva verket är en sedimentär bergart (lerskiffer) med naturligt förekommande halter. Bergarten följer ett tydligt mönster med en utbredning från nordväst till sydöst och påträffas relativt ytligt. Då de

två högst uppmätta halterna av kobolt är på djupare nivåer (1-1,5 respektive 2-2,5 meter under markytan) bedöms risken för människors hälsa och miljö till liten, detta då ytligt material schaktas bort i samband med grundläggning. Inga vidare undersökningar eller åtgärder bedöms krävas och marken bedöms därmed som lämplig.

Kommunen vill förtydliga att området ligger inom klass 2 område för gruvgångar och inte klass 4. Detta framgår av den kommunövergripande utredningen Riskbedömning av gruvgångar – riskkarta Bjuvs kommun (WSP, 2017-12-08). Byggnation inom klass 2 område bedöms inte behöva utredas vidare med avseende på gruvbrytning. Inga händelser gällande ras eller sättningar har heller rapporterats vid omkringliggande områden som idag är bebyggda. Det digitaliserade lager som syns i kartmaterial i GEOSECMA har en felaktig avgränsning och bör inte användas för tolkning av de olika riskklasserna. Kommunen har haft en avstämning med Söderåsens miljöförbund kring detta.



Avloppsvatten kommer ledas till Ekebro reningsverk och dricksvatten kommer från en tryckstegringsstation i Ljungsgård. Kommunen har tillsammans med NSVA gjort bedömningen är att det finns kapacitet nog för exploateringen.

Bullerutredningen har kompletterats med en bedömning av verksamhetsbuller från intilliggande bilverkstad. Enligt Söderåsens miljöförbund behöver verksamheten inget miljötillstånd eftersom verksamheten i sig och dess miljöpåverkan är liten. Det finns bostäder närmare bilverkstaden än vad avståndet från bilverkstaden till planområdet är. Kommunen förutsätter att bilverkstadens verksamhet efterlever aktuella bullerkrav enligt Naturvårdsverkets rapport 6538 vid närmaste bostäder, det vill säga 50 / 45 / 40 dBA ekvivalentnivå för dagtid vardagar / kvällstid och dagtid på helger / natt. Bedömningen är därmed att ljudnivåerna vid de nya husen på planområdet att bli ca 3 dBA lägre på grund av det längre avståndet till de nya bostäderna på planområdet och att inga riktvärden för buller kommer överstigas för de nya bostäderna.

NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB, inkom 2022-10-26

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- NSR önskar att det i plankartan och planbeskrivningen förtydligas var avfallshanteringen ska ske och hur den ska ske. Om avfallshanteringen ska hanteras på den egna fastigheten eller med en gemensamhetslösning. När det gäller villor/radhus hämtas avfallet vanligtvis i fyrfackskärl men när det är flerfamiljslägenheter är det en gemensamhetslösning i form av miljörum eller markbehållare.
- Det är viktigt att ha med i beaktning att det sker många förändringar inom avfallslagstiftning nu och att man tar höjd för eventuella förändringar i avfallshanteringen när man planerar platsen för avfallet tex. miljörum. Ett exempel är att förpackningar blir kommunalt ansvar vilket innebär att det ska finnas fastighetsnära insamling av förpackningar i hela kommunen.
- Andra förändringar att ta hänsyn till är fastighetsnära insamling av bygg- och rivningsavfall, eventuella kommande avfallsfraktioner så som textil, nya regler kring elektronikinsamling, förtydligande att kommunalt avfall som även gäller butiker/restauranger/vårdinrättningar samt utveckling av slam- och fettinsamling.
- NSR önskar att det i området kan planeras in hantering av grovavfall och gärna med utformas med möjlighet till återbruk och bytesrum.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplaneskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta er arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Bjuvs kommun.

Kommentar från Bjuvs kommun: Detaljplanen reglerar inte val av renhållningslösning men möjliggör både tunntömning och gemensamma avfallsutrymmen. Exakt placering av eventuella miljöhus regleras inte på plankarta utan fastställs i bygglovsskedet. Kommunen noterar informationen om massbalansering och tar med sig frågan i det framtida arbetet med detaljplanen.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN SKÅNE NORDVÄST, inkom 2022-09-30

Räddningstjänsten har följande synpunkter på planförslaget.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara 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. Detta ska framgå i planbeskrivningen. Om avsteg ska göras från P114 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

Information inför byggprocessen

Åtkomlighet

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

Utrymning

Notera att utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon samt med bärbar stege för byggnader med fler än 3 våningsplan inte kan nyttjas för aktuellt planområde på grund av för lång insatstid.

Notera att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte kan nyttjas för bostadsrum som tillhör verksamhetsklass 3 och byggnadsklass Br2 eller Br3.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (≤ 11 meter)

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken överstiga 11 meter. Uppställningsytan ska vara minst 3 meter lång och 2,3 meter bred, placerad 1-1,5 meter ut från ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med stegen. Uppställningsytan bör vara hårdgjord (asfalt, grus, gräsarmering) men gräsmatta kan accepteras om det bedöms att denna har tillräcklig bärighet för att klara stegen samt vikten från två personer (totalt minst 250 kg).

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten. För förtydligande av ovanstående hänvisar räddningstjänsten till dokumentet *Råd och anvisningar för utrymning med hjälp av räddningstjänsten* som går att finna på [rsnv.se](https://www.rsnv.se).

Övriga upplysningar

De flesta bostadsbränderna börjar på spisen. Räddningstjänsten rekommenderar att spisvakt och nätanslutna brandvarnare installeras vid nyproduktion av bostäder.

Räddningstjänsten rekommenderar att utförandet av eventuell solcellsanläggning följer *"Råd och anvisningar för solcellsanläggningar"*, som finns på vår webbplats [rsnv.se](https://www.rsnv.se).

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med information om avstånd mellan brandposter och utrymning enligt yttrandet.

INTRESSEORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

NATURSKYDDSFÖRENINGEN SÖDERÅSEN, inkom 2022-10-31

Vi i Naturskyddsföreningen Söderåsen är generellt emot byggande på jordbruksmark, av de skäl som vi beskrev när vi lämnade synpunkter på planförslaget avseende Vrams Gunnarstorp 1:15, men i detta fallet anser vi att de fördelar som finns i projektet väger tyngre varför vi inte har några invändningar mot planförslaget.

De fördelar vi ser är bland annat att bebyggelsen förtätas, att det inte krävs så mycket ny infrastruktur och att området ligger nära kollektivtrafik.

Kommentar från Bjuvs kommun: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

SAKÄGARE, BOENDE M.FL.

PRIVATPERSON 1, inkom 2022-10-22

Jag bor på XX XX:XX och blir berörd av er nya detaljplanering för området bakom mitt hus. Dels så blir jag orolig när jag ser att det är planerad vändplan precis inpå min tomt (då jag har mindre barn) samt att ett av radhusen kommer ha en tomt som är delvis på min tomt.

Dessutom så har vi en egen brunn som vi får vårt dricksvatten ifrån i dagsläget och jag undrar hur den kommer bli påverkad av ert nybygge.

Finns det en möjlighet att någon från kommunen kan komma ut och visa oss var vår tomtgräns går då det är mycket luddigt i nuläget?

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen vill förtydliga att inga delar av er fastighet kommer att planläggas. Illustrationen har gjorts tydligare gällande gränserna. Gällande vändplatsens placering är detta enbart en illustration och den slutliga utformningen kan bli annorlunda. Kommunen vill dock förtydliga att det redan i gällande detaljplan är planlagt för en vändplats i ungefär samma läge.

Er brunn bedöms inte påverkas av exploateringen då området ska kopplas på kommunalt VA.

En gränsanvisning kan beställas hos bygg- och miljöförvaltningen som nås på bygg@bjuv.se eller 042-458 50 00.

SAMMANFATTNING

Planförslaget har efter samrådet omarbetats och följande förändringar har gjorts:

PLANKARTA

- Del av området GATA har justerats till 6 meters bredd.
- Bestämmelsen e₁ har justerats till 40 vilket innebär att största byggnadsarean i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet föreslås till 40%.
- Förtydligande kring vilka bestämmelser som avgränsas av den sekundära egenskapsgränsen.
- Bestämmelsen a₁ har tillkommit vilken reglerar att marklov inte krävs för anläggande av dagvattendamm.
- u-område och prickmark har tillkommit längs områdets västra gräns för att säkra utrymme för ledningar.

PLANBESKRIVNING

- Förtydligande av ställningstagande kring förhöjda halter av kobolt och nickel
- Förtydligande gällande riktvärden för buller
- Utökad bedömning kring gruvgångar
- Motivering kring upphävande av detaljplan inom genomförandetidens utgång
- Förtydligande kring ledningsrätt 1260-621.1
- Information om vilka föreskrifter som planen är upprättad enligt har lagts till
- Resonemang kring påverkan på statlig väg 109
- Förtydligande kring att dagvattennätet ej är utbyggt fram till området
- Information kring dimensionering av dagvattendamm och skyfallshantering
- Beskrivning att det ska finnas minst en parkeringsplats per bostad
- Information om utrymning och avstånd mellan brandposter

SAMLAD BEDÖMNING

Förvaltningen föreslår att förslaget till detaljplan för del av Billesholms gård 9:325 m fl i Billesholm, Bjuvs kommun, Skåne län bör föras till granskning.

Elinor Thornblad

Planarkitekt

Planeringsavdelningen

Kommunstyrelsens förvaltning

Bjuvs kommun

