

## PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Billesholms gård 9:325 m fl (Albertsschaktet) i Billesholm, Bjuvs kommun, Skåne län

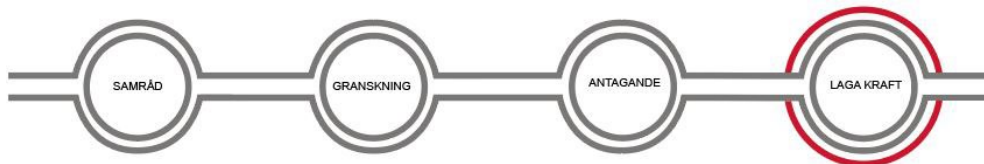
Dnr 2023-00224/BMN 2022-00016

Laga krafthandling

Upprättad 2024-02-09

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



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

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Vad är en detaljplan.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planprocessen.....	4
<b>2</b>	<b>Detaljplanens syfte.....</b>	<b>4</b>
2.1	Syfte.....	4
<b>3</b>	<b>Planen i korthet.....</b>	<b>4</b>
3.1	Sammanfattning.....	4
3.2	Planförfarande.....	5
3.3	Genomförandetid.....	5
3.4	Plandata.....	5
3.5	Markanvändning och markägoförhållanden.....	6
3.6	Initiativtagare.....	6
<b>4</b>	<b>Handlingar.....</b>	<b>6</b>
4.1	Kommunala.....	6
4.2	Utredningar.....	7
<b>5</b>	<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>7</b>
5.1	Ändringar sedan granskning.....	7
5.2	Detaljplanen innefattar.....	7
5.3	Allmän plats.....	8
5.4	Kvartersmark.....	9
5.5	Natur.....	9
5.6	Grönstruktur.....	10
5.7	Geotekniska förhållanden.....	10
5.8	Gator och trafik.....	10
5.9	Hälsa och säkerhet.....	11
5.10	Teknisk försörjning.....	12
5.11	Avvägning mellan motstående intressen.....	13
<b>6</b>	<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>13</b>
6.1	Motiv till regleringar.....	13
<b>7</b>	<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>15</b>
7.1	Kommunala ställningstaganden.....	15
7.2	Övriga kommunala ställningstaganden.....	17

7.3 Miljömål .....	17
7.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	18
7.5 Fysisk miljö.....	18
7.6 Kultur.....	18
7.7 Natur .....	18
7.8 Grönstruktur .....	19
7.9 Geotekniska förhållanden.....	19
7.10 Trafik .....	21
7.11 Service .....	21
7.12 Hälsa och säkerhet.....	21
7.13 Teknisk försörjning .....	23
<b>8 Konsekvenser.....</b>	<b>24</b>
8.1 Fysisk miljö.....	24
8.2 Natur .....	24
8.3 Miljökvalitetsnormer.....	24
8.4 Miljö.....	24
8.5 Geotekniska förhållanden.....	25
8.6 Trafik .....	25
8.7 Hälsa och säkerhet.....	25
8.8 Sociala konsekvenser .....	26
8.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	26
8.10 Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	27
<b>9 Genomförande.....</b>	<b>27</b>
9.1 Fastighetsrättsliga frågor .....	27
9.2 Tekniska frågor.....	28
9.3 Ekonomiska frågor .....	28
9.4 Organisatoriska frågor.....	28
9.5 Avtal .....	29
9.6 Upplysningar .....	29
9.7 Administrativa frågor .....	29

# 1 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.

# 2 Detaljplanens syfte

## 2.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder på del av Billesholms gård 9:325 m.fl. Detaljplanen ska även möjliggöra allmän platsmark i form av en angöringsgata och naturmark.

# 3 Planen i korthet

## 3.1 Sammanfattning

Planområdet är beläget i nordöstra Billesholm vid det så kallade Albertsschaktet. Detaljplanen föreslår bostäder både i form av flerbostadshus med lägenheter i olika storlek och radhus i två våningar. Det föreslås även allmän platsmark i form av naturmark och en ny angöringsgata från Böketoftavägen.

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.

Detaljplanen vann laga kraft 2024-02-09.

### 3.2 Planförfarande

Detaljplanen föreslås handläggas med ett standardförfarande då den:

- Är förenlig 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. Detaljplanen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

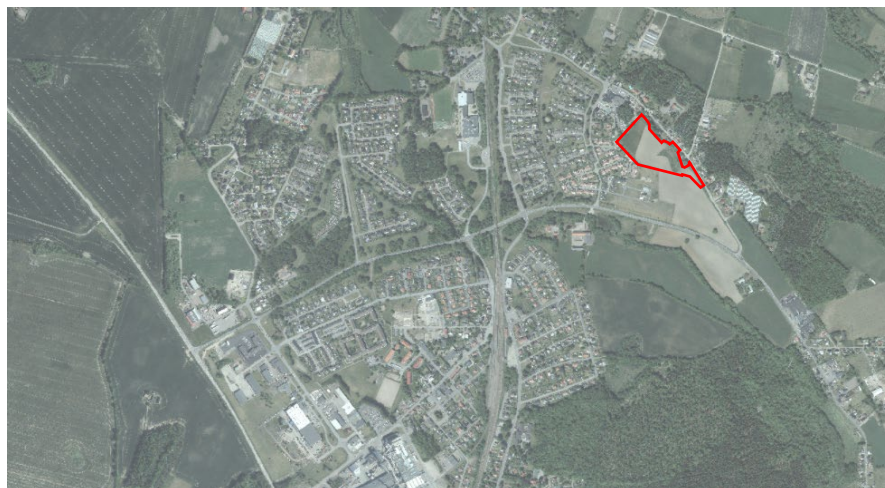
### 3.3 Genomförandetid

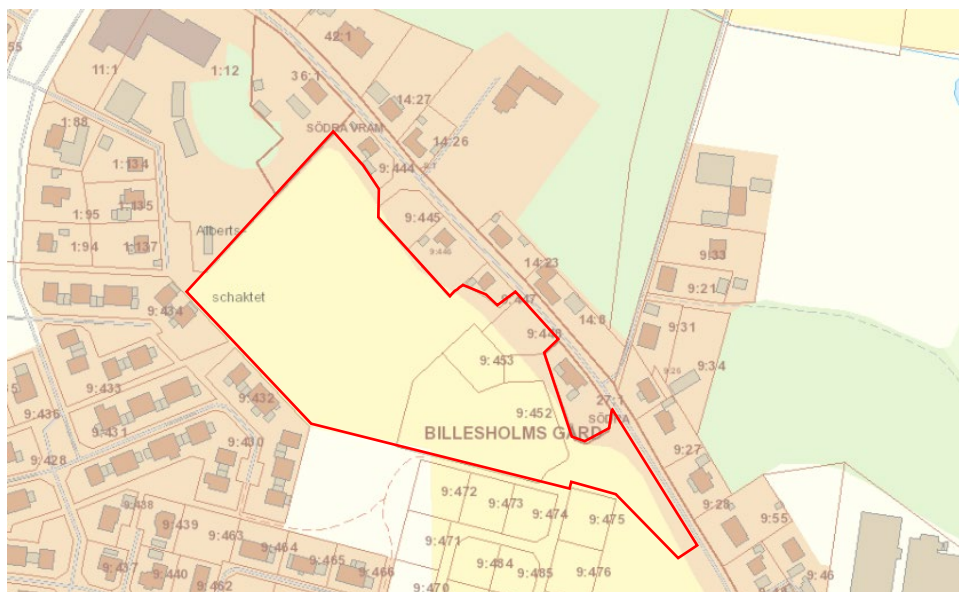
Planen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

### 3.4 Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Billesholms gård 9:325 samt fastigheterna Billesholms gård 9:448, 9:452 och 9:453. Det är beläget vid Albertsschaktet i nordöstra Billesholm. Den totala ytan uppgår till ca 26 500 m<sup>2</sup>.





Planområdets lokalisering i Billesholm.

### 3.5 Markanvändning och markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen. Själva marken är idag obebyggd och består av jordbruksmark och öppna gräsbevuxna ytor men är sedan tidigare planlagd för bland annat bostadsändamål, småindustri, skola, gator, park och torg.

### 3.6 Initiativtagare

Det är Bjuvs kommun som har tagit initiativ till planen.

## 4 Handlingar

### 4.1 Kommunal

Planbeskrivning 2024-02-09

Plankarta med bestämmelser 2024-02-09

Granskningsutlåtande 2023-12-08

Samrådsredogörelse 2023-03-09

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-09-02

Fastighetsförteckning 2023-11-13

## 4.2 Utredningar

Geoteknisk undersökning för detaljplan å Billesholms gård 9:325 i Billesholm, Bjuvs kommun, GeoSyd AB, 2008-06-08

Dp del av Billesholms gård 9:325 m.fl. "Albertsschaktet" bullerutredning för detaljplan, Ensucon, rev 2022-12-14

Rapport översiktlig miljöteknisk markundersökning Albertsschakt – Billesholms gård 9:325 Bjuvs kommun, Ensucon, rev 2022-12-13

Skyfallsutredning Dp del av Billesholms gård 9:325 m.fl. (Albertsschaktet), Ensucon, 2022-09-06

PM VA Albertsschaktet, NSVA, 2022-06-09

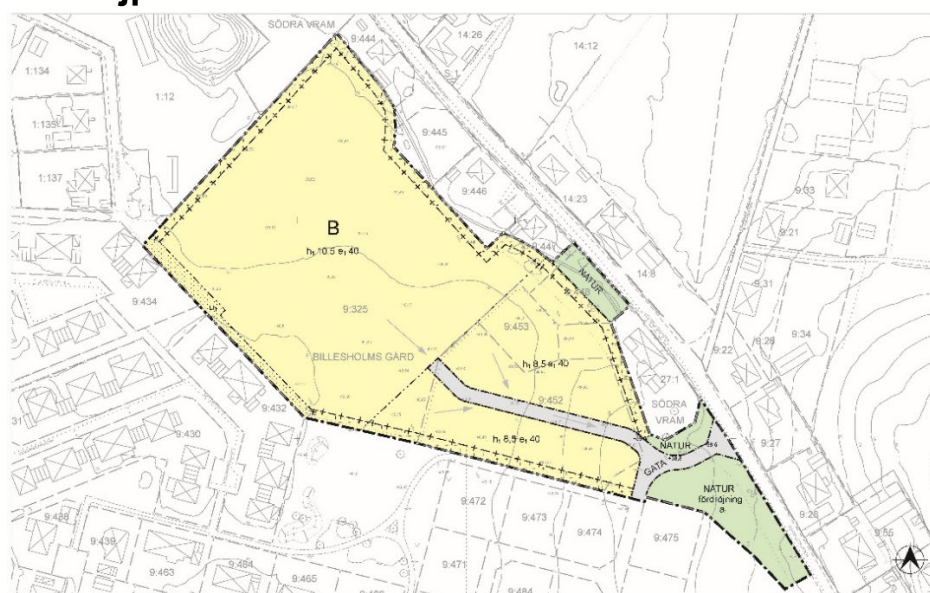
Dagvattenutredning Albertsschaktet, Billesholm Bjuvs kommun, Systra, rev 2023-12-01

## 5 Beskrivning av detaljplanen

### 5.1 Ändringar sedan granskning

- Del av området GATA har justerats för att anpassas till den nya anslutningen till Böketoftavägen
- Reglerade markhöjder har justerats
- Granskningshandlingen presenterade en lösning med utbyggnad av en ny damm inom planområdet. Det nya ställningstagandet är att befintlig damm söderut under väg 109 har kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från hela planområdet. Den avsatta ytan NATUR fördröjning a<sub>1</sub> på plankartan kan fortsatt användas som översvämningssyta för skyfall.

### 5.2 Detaljplanen innefattar



Plankarta med bestämmelser.

Planförslaget består av två exploateringsområden, ett i norr (I) och ett i söder (II) som kan komma att byggas ut etappvis. Ett markanvisningsförslag ligger till grund för detaljplaneförslaget i den norra delen och föreslår cirka 94 bostäder fördelade på fyra gårdar. Byggnaderna föreslås utformas både som flerbostadshus med lägenheter i olika storlek samt radhus i två våningar.

Det södra området har också markanvisats till en exploatör som föreslår cirka 30 radhusenheter. Här föreslås även en angoringsgata från Böketoftavägen och en yta allmän platsmark NATUR för att möjliggöra omhändertagande av skyfall och ett naturområde i nordöst för att skydda befintlig biotopskyddad stenmur.



De två exploateringsområdena markerade i gult. Skisser från Aeorlin Arkitektur och Design AB/Fojab arkitekter samt RE Equity.

### 5.3 Allmän plats

GATA

En angoringsgata till området föreslås anläggas med infart från Böketoftavägen. Den del av gatan som leder upp till det norra bostadsområdet föreslås bli 6 meter bred.

NATUR

Naturmark föreslås dels inom det område som omfattar den biotopskyddade stenmuren i nordöst, dels i söder för att säkerställa yta för fördröjning av skyfall.

+0,0

Gatan har höjdsatts där markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

fördröjning

Egenskapsbestämmelsen säkerställer att markytan ska vara tillgänglig för omhändertagande av skyfall.

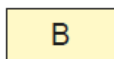


a<sub>1</sub> Marklov krävs ej för anläggande av fördröjningsanläggning.

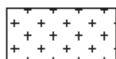
### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## **5.4 Kvartersmark**



Planförslaget föreslår kvartersmark med användningen B - bostäder för att möjliggöra bostäder i olika utföranden och upplåtelseformer.



Mot angränsande fastigheter föreslås en 4,5 meter bred remsa med korskmark där marken enbart får förses med komplementbyggnader såsom exempelvis förråd, skärmtak, murar och garage.



Prickmark föreslås i områdets västra kant för att säkra att inga byggnader uppförs inom u-område för ledningar.

h<sub>1</sub> 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 yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Högsta nockhöjd föreslås till 10,5 meter i den norra delen vilket motsvarar som högst cirka tre våningar. Markanvisningsförslaget föreslår hustyper i två våningar med några mindre trevåningsdelar för att skapa ett varierat taklandskap. I den södra delen föreslås radhus i två våningar med en högsta nockhöjd om 8,5 meter.

e<sub>1</sub> 0,0

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

U<sub>1</sub>

Ett u-område föreslås i områdets västra del för att säkra yta för befintliga låg- och högspänningsledningar.

## **5.5 Natur**

### **Biotopskydd**

Hänsyn har tagits till den biotopskyddade stenvuren då den planläggs som allmän platsmark NATUR.

## 5.6 Grönstruktur

### *Friytor, lek och rekreation*

I det norra bostadsområdet föreslås grönytor på gårdarna som omgärdas av byggnaderna, men också i kanterna runt bebyggelsen. Bostadsgårdarna kan komma att fungera som mötesplatser men är också trafikskyddade med lekplatser för de små och solplatser för de vuxna. Entrén till området föreslås utgöras av en central torgyta som även rymmer ett antal parkeringsplatser. I det södra området omgärdas husen av grönska där varje radhusenhet föreslås få en egen trädgård.

## 5.7 Geotekniska förhållanden

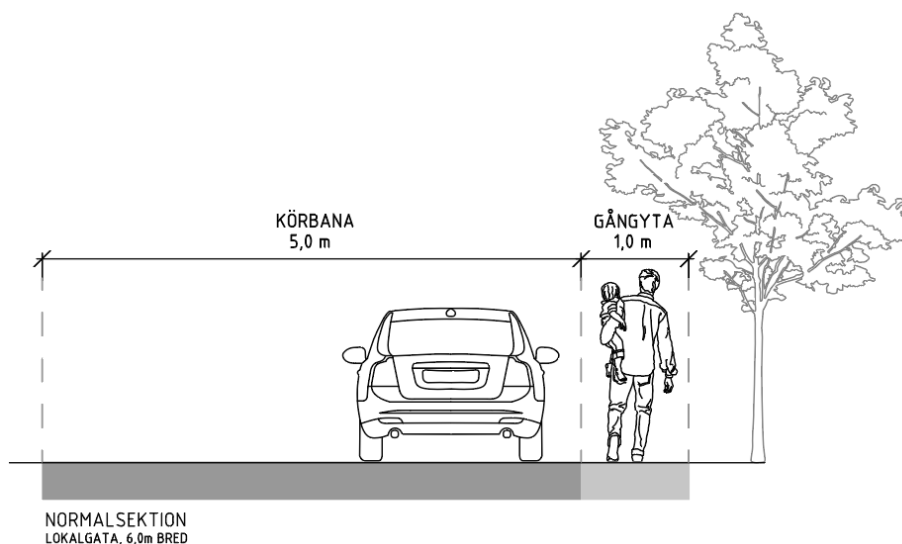
### *Geoteknik och grundläggning*

Byggnader bedöms enligt den geotekniska undersökningen (GeoSyd AB, 2008-06-11) kunna uppföras med traditionell grundläggning med utbredda plattor som nedförs genom matjordslagret till naturlig mark av morän, sand eller lera.

## 5.8 Gator och trafik

### *Gatunät*

En ny infartsväg föreslås från Böketoftavägen vidare ner till Kungsgårdsområdet, vilket består av fribyggartomter. Från denna infartsväg kan en angöringsgata anläggas inom planområdet norrut från vilken angöring sker till både det södra och norra bostadsområdet.



*Principsektion för ny gata.*

### **Parkering**

Varje bostad föreslås få minst en parkeringsplats. I det norra bostadsområdet föreslås parkering ske antingen på gemensamma parkeringsplatser eller på egen uppfart för radhusen. Parkering i det södra bostadsområdet föreslås ske på egen uppfart.

### **Gång, cykel och mopedtrafik**

Planen möjliggör att gående och cyklister kommer kunna röra sig genom hela området på gena gångbanor och gångstigar.

## **5.9 Hälsa och säkerhet**

### **Markmiljö**

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 metaller i jordmassor som tidigare klassats som en lermorän i själva verket är en sedimentär bergart (lerskiffer) med naturligt förekommande halter och det rör sig således inte om några markföroreningar. (Ensucon, rev 2022-12-13)

De radonmätningar som utförts (Ensucon, rev 2022-12-13) visar att nivåer varierar mellan låg- och normalradonmark varför byggnader utförs radonskyddade.

### **Översvämning och skyfall**

Förslaget är att leda skyfall i gatorna söderut. Gatan har höjdsatts för att säkerställa rinnvägar för skyfall till fördröjningsytan NATUR i sydöst. Illustrationspilar visar riktningen på flödet. Höjdsättning av området i projekteringen ska utformas så att marken faller från fasadliv med ett fall på minst 1:20 i cirka 3 meter i enlighet med BBR för att säkerställa avledning från husen. Vid övrig höjdsättning bör Svenskt vattens principer följas.

### **Räddning**

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

Utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon samt med bärbar stege för byggnader med fler än 3 våningsplan kan inte kan nyttjas på grund av för lång insatstid. Utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte kan nyttjas för bostadsrum som tillhör verksamhetsklass 3 och byggnadsklass Br2 eller Br3.

## 5.10 Teknisk försörjning

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram (Systra, rev 2023-12-01). Dagvattennätet är i dagsläget inte utbyggt fram till planområdet. Dagvatten från planområdet föreslås ledas till befintlig damm söderut under väg 109. Här fördröjs och renas dagvattnet innan utlopp med strypt utflöde till recipient. Granskningshandlingen presenterade en lösning med utbyggnad av en ny damm inom planområdet. Det nya ställningstagandet är att befintlig damm har kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från hela planområdet. Den avsatta ytan NATUR fördröjning a<sub>1</sub> på plankartan kan fortsatt användas som översvämningsyta för skyfall.

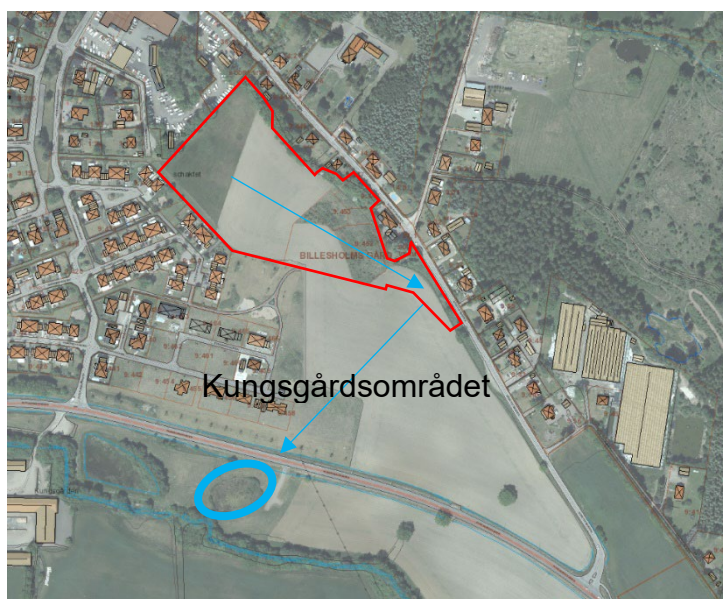


Illustration över dagvattnets väg till befintlig damm söder om väg 109 för rening och fördröjning innan utlopp i recipient.

### **Vatten och spillvatten**

Området föreslås anslutas till befintliga dricksvattenledningar i Böketoftavägen samt till kommande vattenledningar som ska byggas ut i samband med att Kungsgårdsområdet byggs ut. Även spillvatten föreslås anslutas till kommande nät.

### **Elförsörjning**

Området föreslås anslutas till befintligt försörjningsnät för el och bredband.

### **Brandposter**

Planområdet bedöms täckas in av de befintliga brandposterna i närheten. 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.

Om avsteg ska göras från P114 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

### **Övriga ledningar**

Befintliga elledningar, samt tele- och fiberkablar kan komma att behöva flyttas. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

### **Rättigheter och servitut**

Ledningsrätten 1260–621.1 föreslås upphävas. Ledningsrätten har aldrig tagits i anspråk då utbyggnad enligt gällande detaljplaner inte genomförts.

### **Renhållning**

Sophantering 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.

## **5.11 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 Billesholm.

Förslaget är i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär. Området är redan planlagt för bostäder sedan tidigare och marken bedöms därför som lämplig.

## **6 Motiv till detaljplanens regleringar**

### **6.1 Motiv till regleringar**

#### **Användning av allmän plats**

**NATUR – Natur:** Tre områden med allmän platsmark NATUR föreslås i områdets östra respektive sydöstra del. Dessa motiveras av att användningen dels skyddar del av en befintlig biotopskyddad stenmur, dels säkerställer yta för skyfallshantering. (2 kap. 6 § 1 PBL), (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)

### ***Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark***

**+0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter:** För att säkerställa att skyfall kontrolleras och leds till planerat dagvattenmagasin i sydöst. (2 kap. 5 § 5 PBL)

**fördröjning – Markytan ska vara tillgänglig för fördröjningsanläggning:** För att säkerställa yta för omhändertagande av skyfall. (2 kap. 5 § 4 PBL)

**a<sub>1</sub> – Marklov krävs inte för anläggande av dagvattenanläggning:** Ändrad lovplikt föreslås för den del som omfattas av dagvattenmagasin. Marklov krävs inte för anläggande av dagvattenanläggning inom aktuellt område. (2 kap. 5 § 4 PBL)

### ***Användning av kvartersmark***

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

### ***Egenskapsbestämmelser för kvartersmark***

**Korsmark - Marken får endast föreses med komplementbyggnad:** För att säkerställa att huvudbyggnad inte hamnar för nära tomtgräns föreslås en remsa om 4,5 med korsmark där enbart komplementbyggnad får uppföras. Detta skapar ett ungefär lika stort indrag från fastighetsgräns som befintlig bebyggelse och tar hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen. (2 kap. 6 § 1 PBL)

**Prickmark - Marken får inte föreses med byggnad:** Motivet för prickmarken är att undanta marken från bebyggelse med hänsyn till markförlagda ledningar. (2 kap. 5 § 3 PBL)

**h<sub>1</sub> 0,0 – Högsta nockhöjd i meter:** Högsta nockhöjd föreslås till 10,5 meter i den norra delen vilket motsvarar som högst cirka tre våningar. I den södra delen föreslås radhus i två våningar med en högsta nockhöjd om 8,5 meter. 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)

**e<sub>1</sub> 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)

**u<sub>1</sub> – 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)

## 7 Planeringsförutsättningar

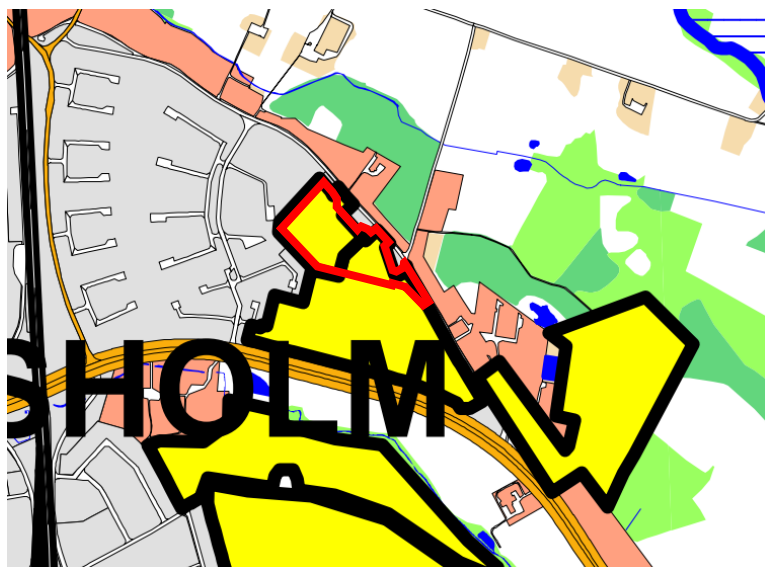
### 7.1 Kommunala ställningstaganden

#### *Planuppdrag*

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planläggning 2022-02-23 § 40.

#### *Översiktsplan*

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet markerat som planerad bostadsbebyggelse för Billesholms tätortsutveckling.



Utdrag från ÖP 2006. Område utpekat för bostadsbebyggelse markerat i gult. Planområdet är markerat i rött.

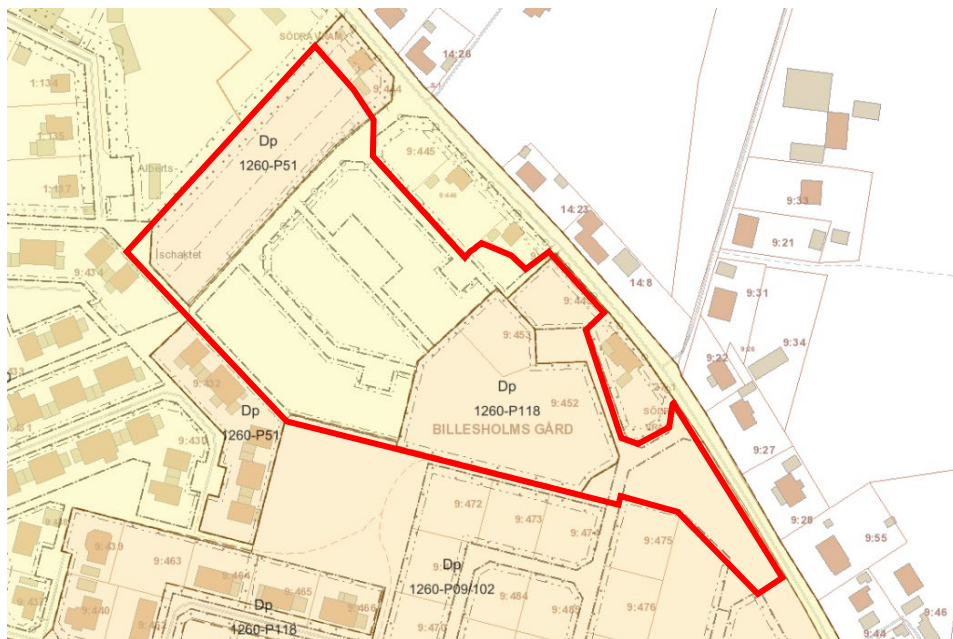
#### *Detaljplaner*

För planområdet gäller fyra detaljplaner:

- 1260-P10 Förslag till stadsplan samt ändring av byggnadsplan till stadsplan för del av Billesholm samhälle, 1986-09-18. Detaljplanen medger bostäder i form av fristående eller kopplade hus i en våning med vindsinredning samt allmän platsmark i form av park eller plantering samt gator eller torg.
- 1260-P51 Detaljplan för del av Billesholms samhälle (fast. Billesholms gård 9:444 m fl), 1994-11-29 Medger bostäder samt i vissa fall småindustri. Fristående hus med vindsinredning i en våning eller 5 meter byggnadshöjd.
- 1260-P09/102 Ändring: del av detaljplan (plan 522) för del av Billesholm gård 9:325 m fl i Billesholm, Bjuvs kommun, 2009-01-15 Detaljplanen medger bostäder i form av fristående, källarlösa hus i en våning med vindsinredning.
- 1260-P118 Detaljplan för del av Billesholm gård 9:325, 2014-07-09 Detaljplanen medger en skola.

Genomförandetiden för gällande detaljplan 1260-P118 går ut 2024-07-09. En detaljplan får före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar löpa och under genomförandetiden, inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. I detta fall är det Bjuvs kommun som är fastighetsägare för samtliga fastigheter och bedömningen är därmed att det inte finns något hinder att gällande detaljplan ersätts.

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



Översikt över gällande detaljplaner med nytt planområde 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 samrådats parallellt med planhandlingarna. 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.

Undersökningen grundas på följande:

- Området är utpekad i gällande ÖP 2006 som planerad bostadsbebyggelse
- Området är redan provat för bostäder i gällande detaljplaner
- Mindre ytor jordbruksmark kommer ianspråkats för bebyggelse
- Några risker för människors hälsa bedöms inte uppstå vid genomförandet
- MKN för vatten bedöms inte påverkas negativt
- Den sammantagna miljöpåverkan bedöms som ringa



### **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. Byggnadsnämnden beslutade 2022-09-22 § 80 att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## **7.2 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.

## **7.3 Miljömål**

### **Globala miljömål**

2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer 17 globala mål för hållbar utveckling. Planförslaget berör bland annat miljömål 11, Hållbara städer och samhällen. Fler bostäder i Billesholm som kompletterar det befintliga beståndet kan skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden både i kommunen och externt. Bostadstyper i en mix av flerbostadshus och radhus skapar förutsättningar för en varierad bebyggelse och en hållbar utveckling av tätorten.

### **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.*

## 7.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### ***Jordbruksmark***

Planområdet består delvis av gräsbevuxen mark och delvis av jordbruksmark som brukas av arrendator. Arrendet för aktuellt planområde gick ut i mars 2022. Idag finns en nationell bostadsbrist och efterfrågan på nya bostäder är stor, både nationellt så väl som i Bjuvs kommun. För att tillgodose behovet av bostäder i Bjuvs kommun och Billesholm krävs det både en förtätning inom tätorten och att viss tätortsnära odlingsmark tas i anspråk. Då marken är planlagd för bostäder och utpekad i översiktsplanen är makens lämplighet för ändamålet redan prövad och aktuellt planområde bedöms därför som lämpligt för utbyggnad.

## 7.5 Fysisk miljö

### ***Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild***

Planområdet består av obebyggd och gräsbevuxen mark vilken gränsar till en bilverkstad i norr samt till befintliga bostäder i väster och öster. I söder gränsar området till öppen mark vilken är avstyckad och ska bebyggas med friliggande hus.

## 7.6 Kultur

### ***Kulturvärden och fornlämningar***

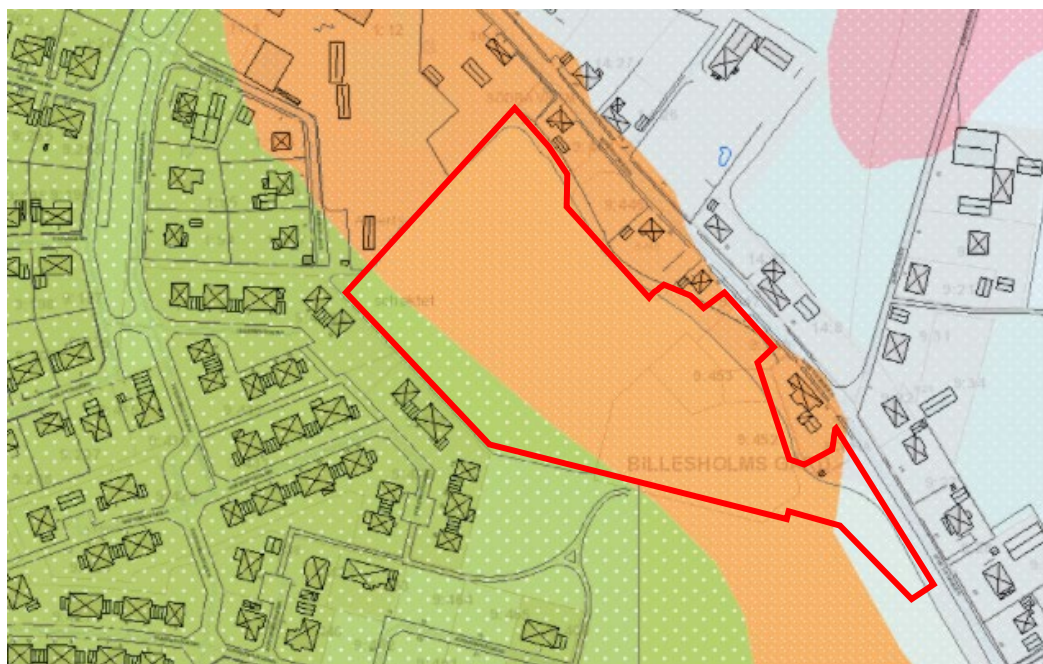
Planområdet gränsar i den nordöstra delen till en fornlämning L1989:8824 som utgörs av en bytomt. En ansökan till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet om ingrepp i fornlämning har gjorts i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML). Länsstyrelsen beslutade 2023-02-16 (ärendebeteckning 431-41207-2022) att lämna tillstånd till ingrepp i fornlämning inom fastigheten Billesholms gård 9:325. Om fornlämningar påträffas ska markarbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## 7.7 Natur

### ***Biotopskydd***

Det finns en stenmur som löper längs östra kanten av området. Större delen av muren ligger inne på intilliggande privatägda fastigheter. Läs mer om hanteringen av det biotopskyddade objektet under Beskrivning av detaljplanen.

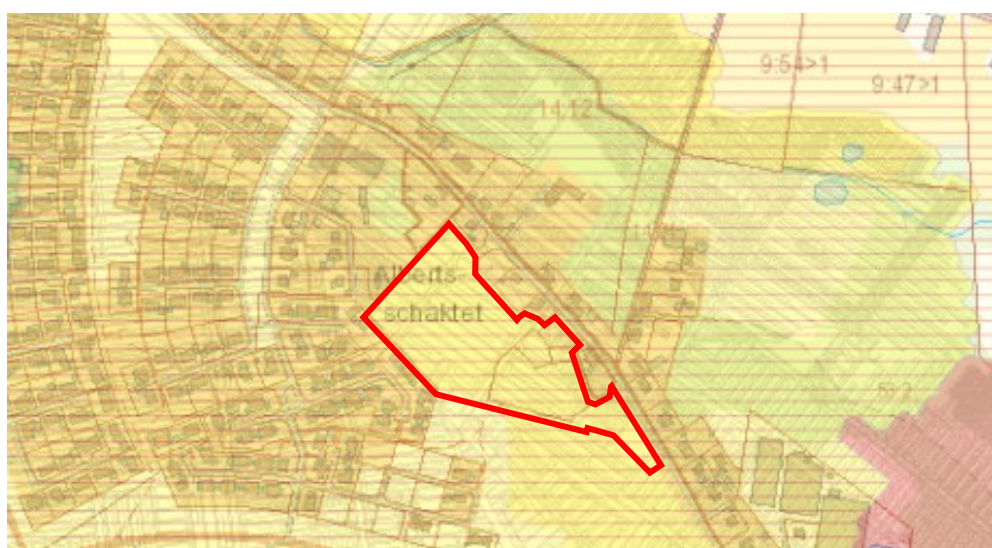




Utdrag från jordartskarta (SGU). Orange område består av postglacial grovsilt-finsand och grönt område består av isälvsediment grus.

### **Gruvgångar**

WSP har på uppdrag av Bjuvs kommun upprättat en kommunövergripande riskbedömning av gruvgångar. Rapporten (WSP, 2017-12-08) redovisar att planområdet ligger inom riskklass 2, likt nästan hela Billesholms tätort. Bild nedan redovisar gruvgångarnas dragning i området. A-flöts gångarna löper på medelstora djup mellan ca 15–35 meter i en nivå. Rapporten rekommenderar att byggnation inom klass 2, bör dimensioneras för ett bortfall av bärighet hos undergrunden inom en yta av ca 10x10 m som kan förväntas inträffa inom hela byggnadens yta. Detta innebär att golvkonstruktionerna blir överdimensionerade för normal last och dyrare att anlägga, vilket skall ställas mot den relativt låga risken att en sättning från ett gruvras inträffar. Några vidare utredningar bedöms inte behövas för att marken ska ses som lämplig för föreslagen bebyggelse.



Gruvgångar inom planområdet markerade som klass 2 (gult).

### **Radon**

Enligt genomförd miljöteknisk utredning (Ensucon, rev 2022-12-13) har radonhalter motsvarande låg- och normalradonmark detekterats.

## **7.10 Trafik**

### **Gatunät**

Planområdet ligger i nära anslutning till Böketoftavägen i öster. Den är reglerad till 50 km/tim och kopplar samman väg 109 med Billesholmvägen i norr.

### **Angöring**

Då planområdet idag är obebyggt finns i dagsläget inga gator för angöring. Området kan däremot nås från Böketoftavägen eller Solrosvägen i nordväst. Ny gata för in- och utfart kan anläggas från Böketoftavägen i enlighet med gällande detaljplan.

### **Gång, cykel och mopedtrafik**

Omkringliggande gator saknar separata gång- och cykelbanor. Cykling sker i blandtrafik.

### **Kollektivtrafik**

Billesholmvägen trafikeras av busslinje 250 (Helsingborg-Bjuv-Billesholm-Ekeby) och 251 (Helsingborg-Påarp-Mörarp-Bjuv-Billesholm) med en hållplats ca 500 meter från planområdet. Billesholms station ligger en knapp kilometer bort.

## **7.11 Service**

Planområdet ligger cirka 1 km från Billesholm centrum med mataffär, fritidsgård, bibliotek, restauranger och tågstation.

## **7.12 Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Buller definieras som ett oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människans mäts normalt i decibel(A) och bullerskalan är logaritmisk. Den bullernivå som beräknas i ett genomsnitt per dygn kallas för ekvivalent bullernivå.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid planering av nya bostäder:

Buller från 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 befintlig bostadsbebyggelse byggd före 1997, utan ny- eller väsentlig ombyggnad av väg eller spår, gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå buller från väg utomhus vid fasad enligt Naturvårdsverket:

En bullerutredning har tagits fram (Ensucon, rev 2022-12-14). Inget av de befintliga bostadshusen intill planområdet beräknas i dagsläget ha sammanlagda ekvivalentnivåer från väg som överstiger riktvärde 65 dBA.

### **Luft**

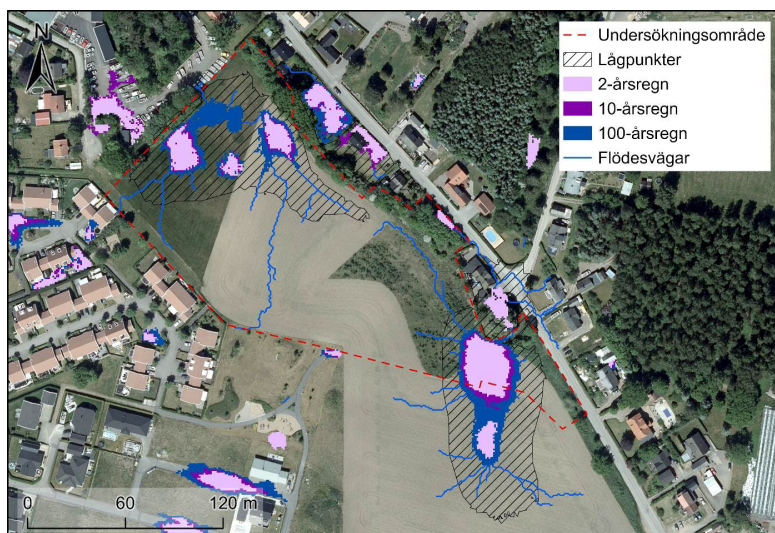
Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan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

### **Markmiljö**

I en tidig markundersökning uppmättes förhöjda halter av kobolt och nickel i två punkter. En kompletterande och fördjupad markundersökning (Ensucon, rev 2022-12-13) 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.

### **Översvämning och skyfall**

En skyfallsutredning har genomförts (Ensucon, 2022-09-06) vilken har undersökt vattendjupen vid ett 2-års-, 10-års- respektive 100-årsregn. Planområdet lutar generellt åt sydost och vatten från undersökningsområdet rinner till den södra lågpunkten innan det rinner vidare till Möllebäcken söder om väg 109.



Skyfallskartering för planområdet. 2-årsregn visas i rosa, 10-årsregn i lila och 100-årsregn i blått.  
Källa: Ensucon

## 7.13 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.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Vege å. Direkt recipient är Möllebäcken som rinner ca 350 meter söder om området. Möllebäcken mynnar sedan ut i Vege å norr om Billesholm.

Vattendragen är klassificerade 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. Enligt dagvattenplanen klassas Vegeåns status i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Övergödning och syrefattiga förhållanden liksom miljögifter förekommer i ån. Målet är att Vegeån ska uppnå god ekologisk status till 2027 (VISS, 2017B).

### ***Dagvatten***

Planområdet ligger till största del inom verksamhetsområde för dagvatten. En smal remsa i öster ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Befintlig dagvattendamm finns söder om planområdet, söder om Kungsgårdsvägen. Denna har kapacitet att ta emot dagvatten från hela planområdet. Dess dimensionerande flöde är 1 l/s och ha, i enlighet med dikningsföretaget längre nedströms.

### ***Vatten och spillvatten***

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Det finns inga VA-ledningar inom planområdet, men anslutningspunkter till befintligt VA finns både i Böketoftavägen och i övriga omkringliggande gator.

### ***Övriga ledningar***

Gasledningar återfinns i bostadsområdet väster om planområdet samt längs Kungsgårdsvägens norra sida, men inte inom planområdet. Elledningar, både hög- och lågspänning finns förlagda längs Böketoftavägen inom den östra delen av planområdet, men även längs den västra delen av planområdet. Tele/fiber finns förlagda längs Böketoftavägen samt i bostadsområdet i väster. En tele/fiberkabel korsar planområdet och kan behöva flyttas.

### ***Ledningsrätt och servitut***

Det finns en ledningsrätt 1260-621.1 för avlopp till förmån för Bjuvs kommun inom fastigheterna Billesholms gård 9:452 och 9:453.

Avtalsservitut för låg och högspänningsledningar 1260-IM-03/26124 gäller för delar av planområdet. Detta gällande avtalsservitut säkras genom ett upprättat u-område inom planområdet.

### **Brandskydd**

Det finns två befintliga brandposter som närmst cirka 80 meter från planområdets östra gräns.

## **8 Konsekvenser**

### **8.1 Fysisk miljö**

#### **Landskapsbild**

Planförslaget innebär att området som idag är obebyggt bebyggs med bostäder i 2-3 våningar. Skalan bedöms vara lämplig för platsen och blir en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse i väster och de avstyckningar av tomter som pågår i direkt anslutning till området i söder.

### **8.2 Natur**

#### **Biotopskydd**

Planområdet omfattar delar av en befintlig stenmur. Ingen dispens bedöms dock behövas då inga ingrepp i muren är aktuella. Istället kommer skyddet av muren stärkas genom planläggning av allmän platsmark NATUR.

### **8.3 Miljökvalitetsnormer**

#### **Luftkvalitet**

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

#### **Vattenkvalitet**

Dagvatten kommer renas och fördröjas i befintlig dagvattendamm. Ett genomförande av planen bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på vattendraget. Den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen bedöms inte försämrats och möjligheterna att uppnå *God status* äventyras inte av planförslaget.

### **8.4 Miljö**

#### **Dagvatten**

Det dagvatten som inte infiltreras inom planområdet kommer att renas och fördröjas innan utlopp i recipient i befintlig damm söder om väg 109 vilken fungerar uppsamlande för hela Kungsgårdsområdet. Detaljplanen bedöms därmed möjliggöra en ändamålsenlig hantering av dagvatten.

#### **Miljömål**

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



## 8.5 Geotekniska förhållanden

### *Gruvgångar*

Området ligger inom klass 2 för gruvgångar, 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 omgärdat 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 (WSP, 2017-12-08) mycket liten. Kommunen bedömer därför att planförslaget inte behöver föregås av ytterligare åtgärder, utredningar eller restriktioner för att göra marken lämplig för föreslagen bebyggelse.

## 8.6 Trafik

### *Motortrafik*

Planförslaget kommer bidra med fler trafikrörelser än i dagsläget. En ny anslutning till Böketoftavägen föreslås därför. Denna anslutning är redan planlagd som LOKALGATA i gällande detaljplan och bekräftas i aktuell detaljplan.

En trafikmätning har genomförts på Böketoftavägen under hösten 2022. I den bullerutredning som genomförts (Ensucon, rev 2022-12-14) har beräkningar av trafikstring gjorts för det utbyggnadsförslag som framgår av planförslaget. Böketoftavägen trafikeras i dagsläget 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 ger 600 fordon från cirka 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 cirka 150 fordon/dygn, eller cirka 4% vilket korsningen bedöms ha kapacitet för. Inga åtgärder bedöms krävas som en följd av detaljplanens genomförande.

## 8.7 Hälsa och säkerhet

### *Buller*

Bullerberäkningar som genomförts för den planerade bebyggelsen visar att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, ej överskrids. Ekvivalentnivån vid fasad beräknas bli upp till 47 dBA för de nya husen med 2040 års trafikering. Maximalnivåerna beräknas bli upp till 67 dBA vilket underskrider riktvärde om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

### **Markmiljö**

I en tidig markundersökning uppmättes förhöjda halter av kobolt och nickel i två punkter. En kompletterande och fördjupad markundersökning (Ensucon, rev 2022-12-13) genomfördes därför inför granskning för att klargöra de förhöjda halterna. Det konstaterades då 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 som låg, detta då ytligt material schaktas bort i samband med grundläggning. Inga vidare undersökningar eller åtgärder bedöms krävas.

### **Översvämning och skyfall**

Skyfall föreslås ledas via gator till yta planlagd som NATUR. Höjdsättning av gatan har säkerställts i plankartan och planförslaget bedöms därmed inte medföra några risker vad gäller översvämning och skyfall.

## **8.8 Sociala konsekvenser**

### **Barnperspektiv**

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Detaljplanen har utformats med tanke på barns bästa och säkerhet.

### **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.

## **8.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

### **Jordbruksmark**

Marken består idag av jordbruksmark, men är redan prövad och planlagd för både bland annat bostäder och skola. Enligt Bostadsförsörjningsprogrammet är målet att befolkningen i Bjuvs kommun ska öka med minst 1% per år, vilket motsvarar i snitt cirka 150 personer per år. Kommunens behov är att bygga i snitt 90 bostäder per år för att komma ifatt det underskott av bostäder som finns och för att möta den efterfrågan som finns.

Bedömningen är att planförslagets genomförande bidrar till att uppfylla det väsentliga samhällsintresse som bostadsbyggande innebär. Intilliggande mark avstyckas och bebyggs idag med friliggande hus enligt gällande detaljplan. Planförslaget innebär en ännu tätare exploatering i form av radhus och flerbostadshus vilket i sin tur innebär en bättre hushållning och ett effektivare nyttjande av marken. Aktuellt område ligger dessutom kollektivtrafiknära, inom

gång- och cykelavstånd till Billesholms nya Pågatågstation och hållplats för regionbuss. Marken bedöms därför som lämplig för föreslagen bebyggelse.

## 8.10 Fastighetsrättsliga konsekvenser

### *Fastigheter och rättigheter*

Berörda fastigheter inom planområdet behöver regleras som konsekvens av planens genomförande. Detta initieras och bekostas av kommunen.

## 9 Genomförande

### 9.1 Fastighetsrättsliga frågor

#### *Förändrad fastighetsindelning*

I samband med planens genomförande behöver fastighetsreglering ske. Regleringen kommer att ske i samråd med exploitören och indelningen kommer grunda sig på t.ex. etappindelning och ägendeformer på bostäderna. Kommunen bekostar fastighetsbildningen.

Fastighet	Avstår mark till	Erhåller mark från
Billesholms gård 9:325	Ny fastighet (fig. 1) Billesholms gård 9:453 (fig. 4,7) Billesholms gård 9:452 (fig. 9) Billesholms gård 9:448 (fig. 8)	Billesholms gård 9:452 (fig. 2)
Billesholms gård 9:452	Billesholms gård 9:325 (fig. 2) Billesholms gård 9:453 (fig. 3)	Billesholms gård 9:325 (fig. 9)
Billesholms gård 9:453		Billesholms gård 9:452 (fig. 3) Billesholms gård 9:325 (fig. 4,7) Billesholms gård 9:448 (fig. 5)
Billesholms gård 9:448	Billesholms gård 9:453 (fig. 5)	Billesholms gård 9:325 (fig. 8)
Ny fastighet		Billesholms gård 9:325 (fig. 1)

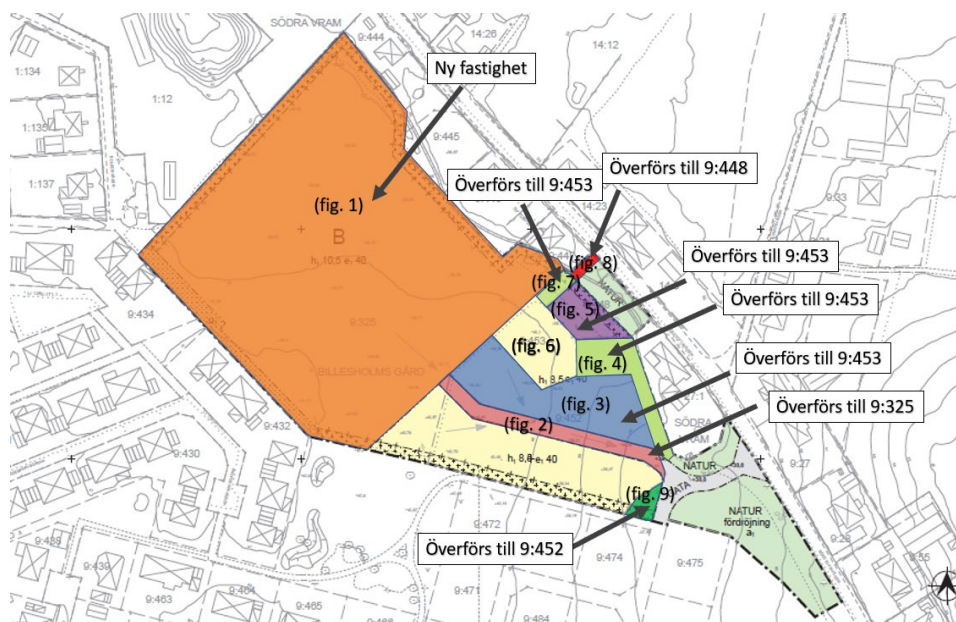


Illustration över möjlig fastighetsreglering.

### ***Ledningsrätt och servitut***

Ledningsrätt för avlopp 1260-621.1 gäller i delar av planområdet. Denna ledningsrätt kan komma att upphävas som en konsekvens av detaljplanens genomförande vilket bekostas av ledningsägaren.

## **9.2 Tekniska frågor**

### ***Tekniska åtgärder***

Kommunen bekostar anläggande av allmännyttiga tekniska anläggningar såsom gata och dagvattenhantering på allmän platsmark.

### ***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. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

## **9.3 Ekonomiska frågor**

### ***Planens ekonomi***

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

### ***Drift allmän plats***

Kommunen ansvarar av framtida drift av allmän platsmark.

## **9.4 Organisatoriska frågor**

### ***Tidplan***

Tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	höst 2022
Granskning	vår 2023
Antagande	vinter 2024

## 9.5 Avtal

### *Markanvisningsavtal*

Detaljplanen genomförs delvis med ett markanvisningsavtal vilket omfattar den norra delen där kvartersmark ska överlåtas till exploatören med äganderätt. Huvuddragen i avtalet är att:

- Kommunen står för kostnaderna för de utredningar som behöver tas fram inom ramarna för detaljplanearbetet
- Kommunen ska svara för och bekosta projektering av allmän plats inom planområdet. Parterna kan dock överenskomma om annat.
- Exploatören ska svara för och bekosta projektering och genomförande av de arbeten som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken till följd av bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken
- Kommunen ska överlåta kvartersmarken med äganderätt till exploatören

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. Markanvisningsavtal kommer även att tecknas för de södra delarna av planområdet.

## 9.6 Upplýsningar

### *Ändrad lovplikt*

Marklov krävs inte för anläggande av fördröjningsanläggning inom område markerat med a<sub>1</sub>.

## 9.7 Administrativa frågor

### *Medverkande tjänstepersoner*

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekt Elinor Thornblad, planarkitekt Pauline Green, mark- och exploateringsingenjör Ulrika Adolfsson, samhällsbyggnadschef Niklas Ögren och stadsarkitekt Mattias Samuelson.

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](mailto:registrator.ks@bjuv.se)

WEBBPLATS [www.bjuv.se/detaljplaner](http://www.bjuv.se/detaljplaner)