

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län

Dnr 2022-00029

Laga krafthandling

Upprättad 2024-04-24

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



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

Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan.....	4
1.1	Planprocessen.....	4
2	Detaljplanens syfte.....	4
2.1	Syfte.....	4
3	Planen i korthet.....	4
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
4	Handlingar.....	6
4.1	Kommunala.....	6
5	Beskrivning av detaljplanen.....	7
5.1	Ändringar sedan granskning.....	7
5.2	Detaljplanen innefattar.....	7
5.3	Allmän plats.....	8
5.4	Kvartersmark.....	8
5.5	Geotekniska förhållanden.....	9
5.6	Gator och trafik.....	9
5.7	Hälsa och säkerhet.....	9
5.8	Teknisk försörjning.....	9
5.9	Avvägning mellan motstående intressen.....	10
6	Motiv till detaljplanens regleringar.....	11
6.1	Motiv till regleringar.....	11
7	Planeringsförutsättningar.....	12
7.1	Kommunala ställningstaganden.....	12
7.2	Övriga kommunala ställningstaganden.....	13
7.3	Miljömål.....	14
7.4	Fysisk miljö.....	14
7.5	Kultur.....	14

7.6 Grönstruktur	15
7.7 Geotekniska förhållanden.....	15
7.8 Trafik	16
7.9 Service	16
7.10 Hälsa och säkerhet.....	16
7.11 Teknisk försörjning	18
8 Konsekvenser.....	19
8.1 Fysisk miljö.....	19
8.2 Miljö kvalitetsnormer.....	19
8.3 Miljö.....	19
8.4 Geotekniska förhållanden.....	19
8.5 Hälsa och säkerhet.....	20
8.6 Sociala konsekvenser	20
8.7 Fastighetsrättsliga konsekvenser	20
9 Genomförande.....	21
9.1 Tekniska frågor.....	21
9.2 Ekonomiska frågor	21
9.3 Organisatoriska frågor.....	21
9.4 Avtal	21
9.5 Upplýsningar	22
9.6 Administrativa frågor	22

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

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att förtäta fastigheterna Valleberga 4:83 och del av 4:36 med småskalig bostadsbebyggelse i 1-2 våningar.

3 Planen i korthet

3.1 Sammanfattning

Lokalerna för Valleberga förskola är idag utdömda och verksamheten har lagts ner. Området är planlagt för allmänt ändamål och då området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse behöver en ny detaljplan tas fram. Syftet med planen är därför att pröva möjligheten att förtäta området med bostäder. Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 2022-09-28 – 2022-10-31 och granskning under perioden 2023-01-27 – 2023-02-28. Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB.

Detaljplanen vann laga kraft den 18 april 2024.

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.

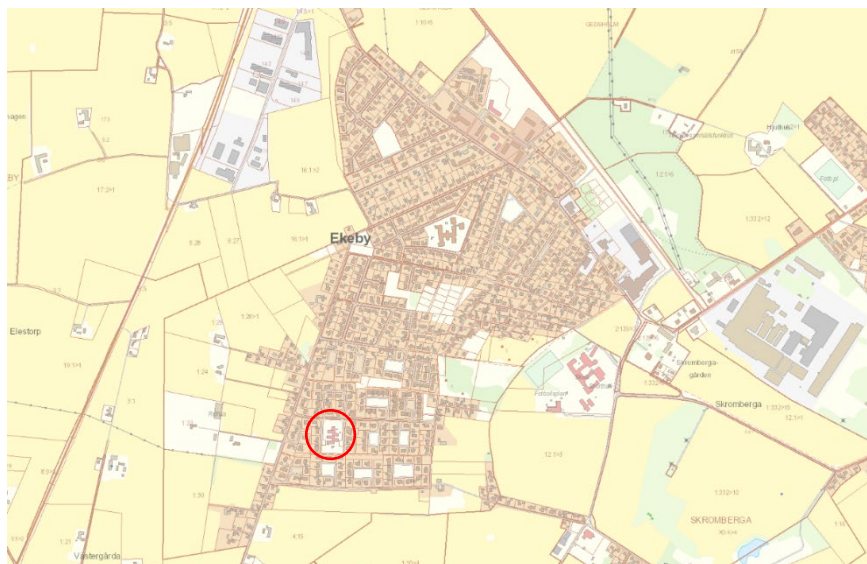
3.3 Genomförandetid

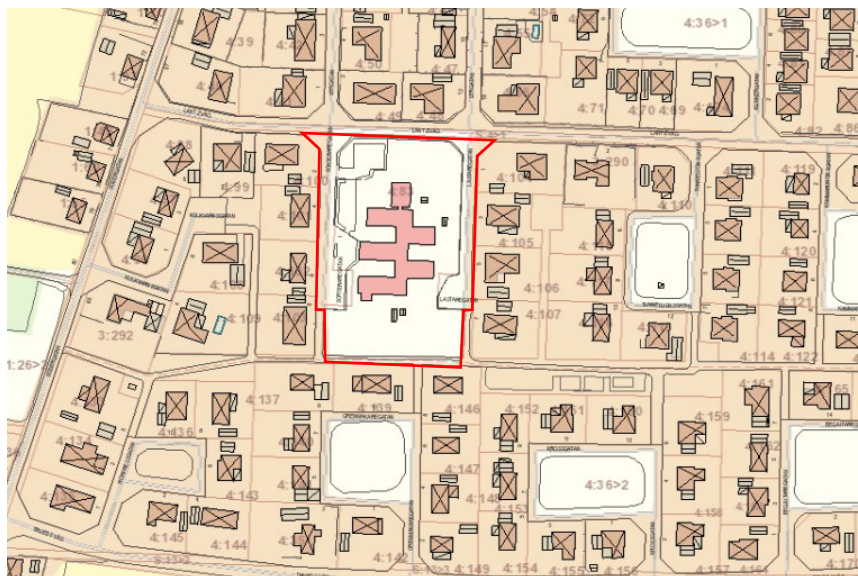
Planen har en genomförandetid på fem år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid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

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

3.4 Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Valleberga 4:83 och del av fastigheten 4:36 och är beläget i södra delen av Ekeby. Planområdets yta uppgår till cirka 9000 m².





Planområdets lokalisering i Ekeby.

3.5 Markanvändning och markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen.

3.6 Initiativtagare

Det är kommunstyrelsen som har tagit initiativ till planen.

4 Handlingar

4.1 Kommunal

Planbeskrivning 2024-04-24

Plankarta med bestämmelser 2024-04-24

Samrådsredogörelse 2023-01-12

Granskningsutlåtande 2023-04-13

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-05-25

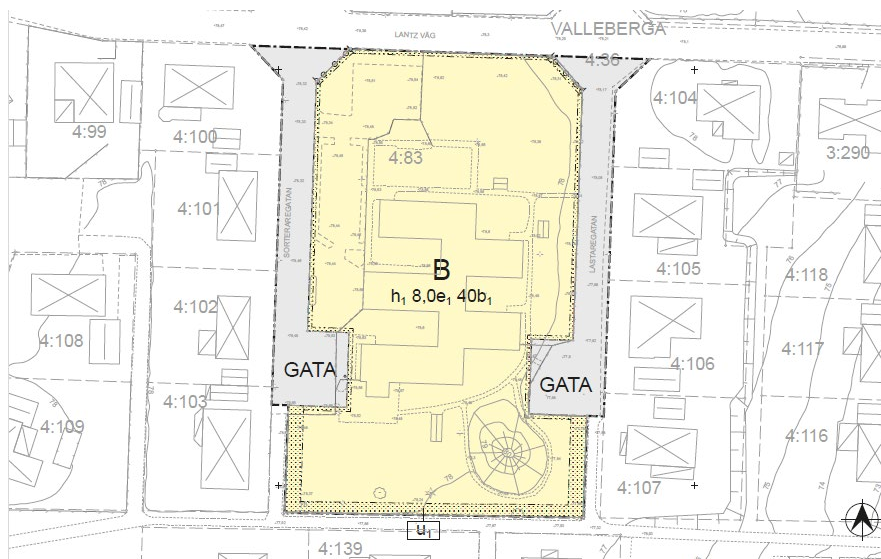
Fastighetsförteckning 2023-04-11

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Ändringar sedan granskning

- u-området för befintliga ledningar har utökats
- Prickmark längs med gatorna har utökats till 1 meter. Prickmark har även tillkommit inom u-området
- Utfartsförbud har tillkommit i korsningarna

5.2 Detaljplanen innefattar



Plankarta

Planförslaget baseras på ett markanvisningsförslag och ska pröva möjligheten att förtäta området med bostäder. Markanvisningsförslaget presenterar en möjlig utbyggnad i form av småskalig bostadsbebyggelse i 1-2 våningar.

Markanvisningsförslaget som ligger till grund innehåller ca 30 bostäder som kan upplåtas som hyresrätter. Bostadshusen föreslås vara uppdelade med 2-5 lägenheter per byggnadskropp. Planförslaget är flexibelt och det finns även möjlighet att stycka av till villatomter.



Illustration över en möjlig utformning av området. Källa: Gösta Bengtsson Byggnads AB och SSOJ arkitekt illustration.

5.3 Allmän plats

GATA

Befintliga gator kommer bekräftas i den nya detaljplanen genom planläggning av allmän platsmark GATA.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

5.4 Kvartersmark

B

Markanvändning för kvartersmarken föreslås vara B – Bostäder.

e₁ 0,0

Största byggnadsarean av fastighetsarean inom användningsområdet föreslås begränsas till 40%.

h₁ 0,0

Byggnadernas höjder föreslås regleras med en nockhöjd som begränsas till 8,0 meter.



Mot allmän gata föreslås en 1 meter bred förgårdsmark för att säkerställa utrymme för till exempel dörrblad och stuprännor.

u₁

Längs planområdets södra gräns föreslås ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar vilket är 4,5 meter brett från närmsta ledning.

b₁ Bestämmelsen reglerar att minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och bidrar till att minska avrinningshastigheten för dagvatten. Bestämmelsen kompletteras med marklov för åtgärder som kan försämrans markens genomsläpplighet.

⊚ ⊙ ⊕ I korsningarna förslås utfartsförbud då utfart är olämpligt att placera här ur trafiksäkerhetssynpunkt.

5.5 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Traditionell grundläggning bedöms kunna utföras i förekommande naturlig jord, efter det att eventuell mulljord och övrig lös yttjord bortschaktats.

5.6 Gator och trafik

Angöring

Området föreslås kunna angöras från Lantz väg i norr, respektive Lastaregatan i öster och Sorteraregatan i väster.

Parkering

Varje bostad föreslås få minst en parkeringsplats, antingen i direkt anslutning till egen entré eller på gemensam parkeringsplats.

Gång, cykel och mopedtrafik

Området kommer kunna nås både till fots och på cykel från befintliga omkringliggande gator. I markanvisningsförslaget kan cirka 80 parkeringsplatser för cykel rymmas, fördelade över hela kvarteret.

5.7 Hälsa och säkerhet

Markmiljö

Enligt ÖP 2006 klassas marken som normalriskmark varför byggnader utförs radonskyddade.

Översvämning och skyfall

Höjdsättning av området i projekteringen ska utformas så att marken faller från fasadliv med ett fall på minst 1:20 i ca 3 meter i enlighet med BBR (Boverkets byggregler) för att säkerställa avledning från husen. Vid övrig höjdsättning bör Svenskt vattens principer följas.

5.8 Teknisk försörjning

Dagvatten

Området är anslutet till befintligt dagvattennät. Det dagvatten som inte infiltreras direkt i marken inom fastigheten leds till befintliga dagvattenledningar, förslagsvis till ny anslutningspunkt på dagvattenledning längs med planområdets södra gräns.

Vatten och spillvatten

Den nya bebyggelsen kommer anslutas till befintligt nät för vatten och spillvatten. Anslutningspunkter finns i befintliga gator.

Elförsörjning

Området kommer att anslutas till befintligt elnät med ledningar i befintliga gator.

Brandposter

Ska brandskydd ske med släckning direkt från brandposter är rekommendationen att dessa inte placeras med större avstånd än 150 meter ifrån varandra. Uppställningsplats för släckbil får inte vara längre ifrån en brandpost än 75 meter. Flödet i brandposterna bör vara 10 l/s för bostadsbebyggelse lägre än fyra våningar och 20 l/s för övrig bebyggelse och ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Distribution av dricksvatten, P114.

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 ska inte placeras så att backning förekommer. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger samt underlätta för källsortering.

5.9 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 direkt anslutning till övrig bebyggelse bedöms vara väl lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge, och till behoven av att tillskapa en komplettering av bostadsutbudet i Ekeby. Förslaget är i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär.

6 Motiv till detaljplanens regleringar

6.1 Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

GATA – Gata: Användningen Gata bekräftar befintlig gatustruktur och möjliggör angöring. (2 kap. 5 § 3 PBL)

Användning av kvartersmark

B – Bostäder: Användningen Bostäder möjliggör planens syfte att förtäta fastigheten Valleberga 4:83 och del av 4:36 med bostäder i form av småskalig bebyggelse i en till två våningar. (2 kap. 3 § 5 PBL)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande – Marken får inte förses med byggnad: Mot allmän gata föreslås en 1 meter bred förgårdsmark för att säkerställa yta för till exempel dörrblad och stuprännor. (2 kap. 3 § 1 PBL).

h₁ 0,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter: Befintliga byggnader omkring planområdet har en enhetlig höjd som ger goda sikt- och ljusförhållanden. Regleringen görs härmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).

e₁ 0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet: En reglering av exploateringsgraden säkerställer ett effektivt markutnyttjande och en god hushållning med markresurserna. (2 kap. 3 § 3 PBL)

b₁ – Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Motivet för bestämmelsen är att minska avrinningshastigheten för dagvatten. (2 kap. 5 § PBL)

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

Stängsel, utfart och annan utgång: Säkerställer att utfart inte placeras i korsningar. (2 kap. 5 § PBL)

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet: Motivet till bestämmelsen är att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. (2 kap. 6 § 2 PBL)

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

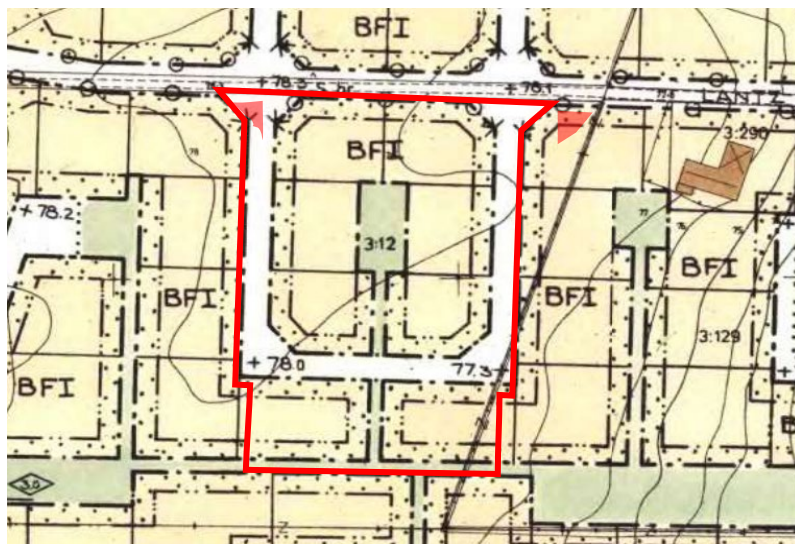
Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planuppdrag 2021-12-08 § 238.

Översiktsplan

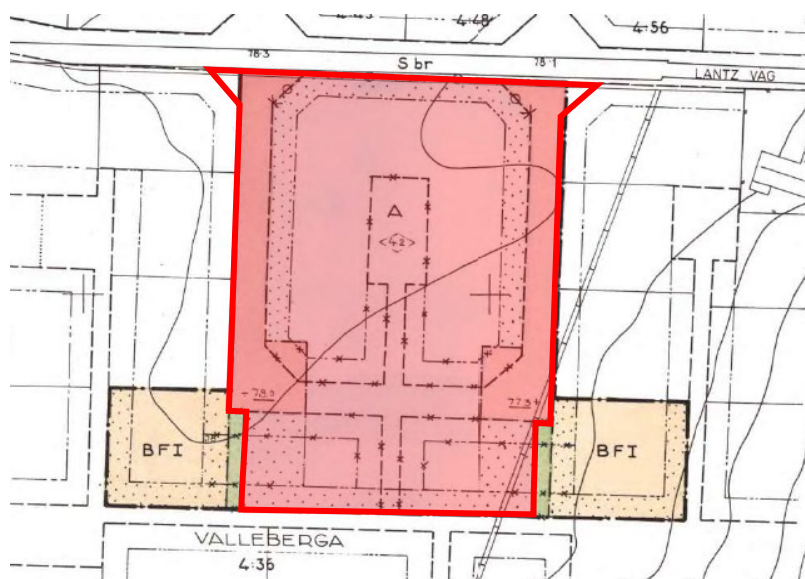
Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet markerat som planlagd mark.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna 12-EKE-511 från 1973 och 12-EKE-540 från 1977. 12-EKE-511 medger inom aktuellt område gata. 12-EKE-540 medger gata, park eller plantering samt allmänt ändamål.



Gällande detaljplan 12-EKE-511, planområdet markerat med röd linje.



Gällande detaljplan 12-EKE-540, planområdet markerat med röd linje.

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

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.

Bedömningen grundas på följande:

- Inga kända fornlämningar
- Inga kända fynd av artskyddade eller biotopskyddade objekt
- Planförslaget innebär en förtätning av redan bebyggt område – effektiv hushållning av marken
- Dagvatten bedöms kunna hanteras på ett ändamålsenligt sätt
- Planförslaget bedöms inte generera några stora mängder trafik eller bidra med annan betydande omgivningspåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden fattade 2022-09-22 § 81 beslut om att detaljplanen inte 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.

Dagvattenpolicy

Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2014-01-30, anger att vid planering av nya områden ska dagvatten i första hand fördröjas genom lokalt omhändertagande.

7.3 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 kan anses bidra till att uppfylla mål nummer 11, Hållbara städer och samhällen.

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 Fysisk miljö

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Inom planområdet ligger idag en förskolebyggnad med tillhörande gård. Omkringliggande bebyggelse består av ett villaområde med småskaliga hus och en tydlig gatustruktur.

7.5 Kultur

Kulturvärden och fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

7.6 Grönstruktur

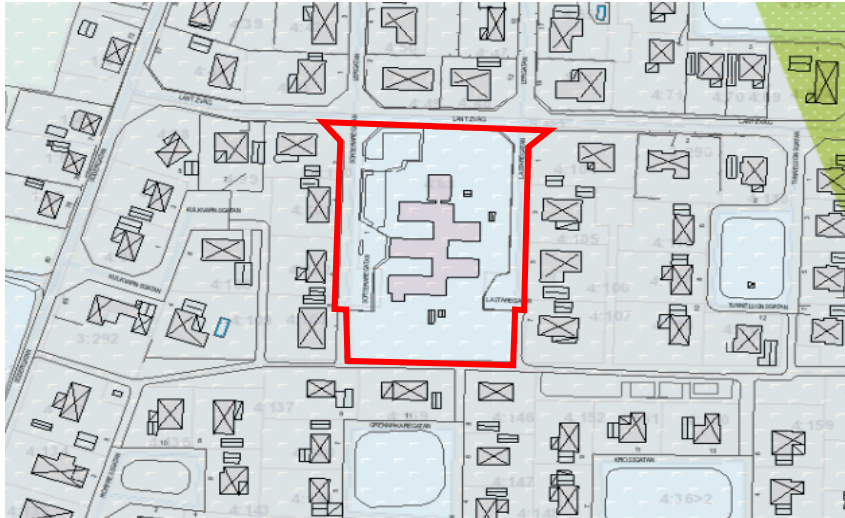
Topografi och vegetation

Området är flackt och består till största del av gräsbevuxna och asfalterade ytor. Det har tidigare använts för förskoleverksamhet.

7.7 Geotekniska förhållanden

Geoteknik

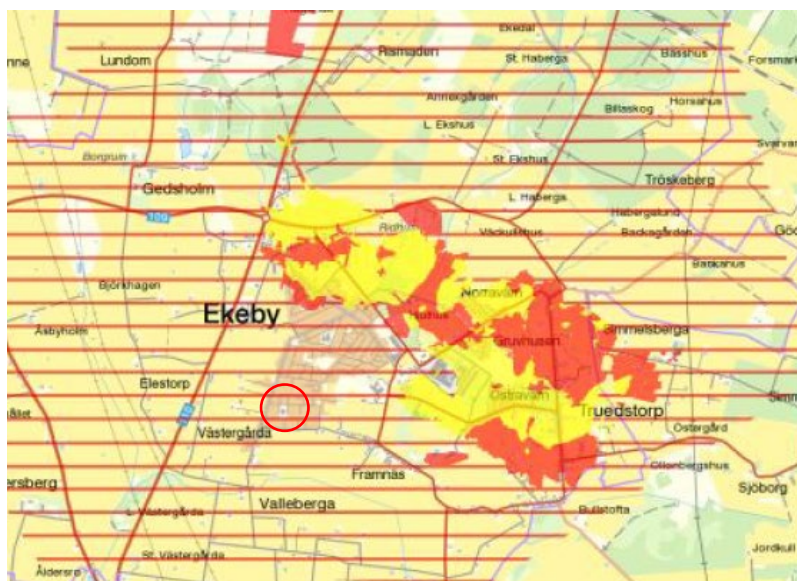
Enligt SGU:s jordartskarta består marken av lerig morän.



Utdrag ur jordartskarta. Källa: SGU

Gruvgångar

Enligt den översiktliga riskutredningen Riskbedömning av gruvgångar Bjuvs kommun (WSP, 2017-12-08) ligger planområdet inom område klass 4 vilket innebär område där det kan ha förekommit privata gruvor.



Kartläggning av gruvgångar klass 2 och 3 i gult respektive rött samt klass 4 i röd skraffering. Planområdet är markerat med röd ring.

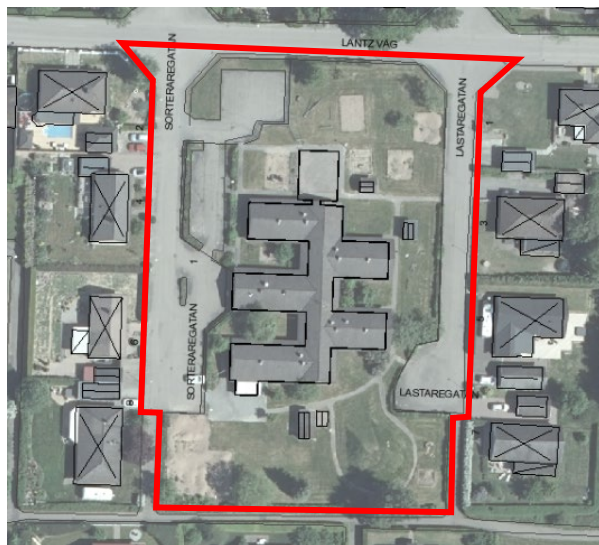
Radon

Enligt ÖP 2006 finns inga områden i Bjuvs kommun som är klassade som högriskområden.

7.8 Trafik

Gatunät och angöring

Området angörs idag från Lastaregatan och Sorteraregatan. En trafikmätning med radar teknik har genomförts av Bjuvs kommun på Lantz väg under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18. Årsdygnstrafiken (ÅDT) uppmättes till 388 fordon/dygn.



Kollektivtrafik

Regionbuss linje 260 trafikerar sträckan Ekeby-Landskrona och har sin närmsta hållplats på Södergatan ca 100 meter väster om planområdet. Regionbusshållsplats för buss till Helsingborg ligger ca 1 km norr om området och trafikeras av linje 298 och 250.

7.9 Service

Planområdet ligger ca 1 km från skola, mataffär, gym och bank.

7.10 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 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Risk och farligt gods

Planområdet ligger drygt 700 meter från landsväg 110 vilken är rekommenderad färdväg för farligt gods.

Luft

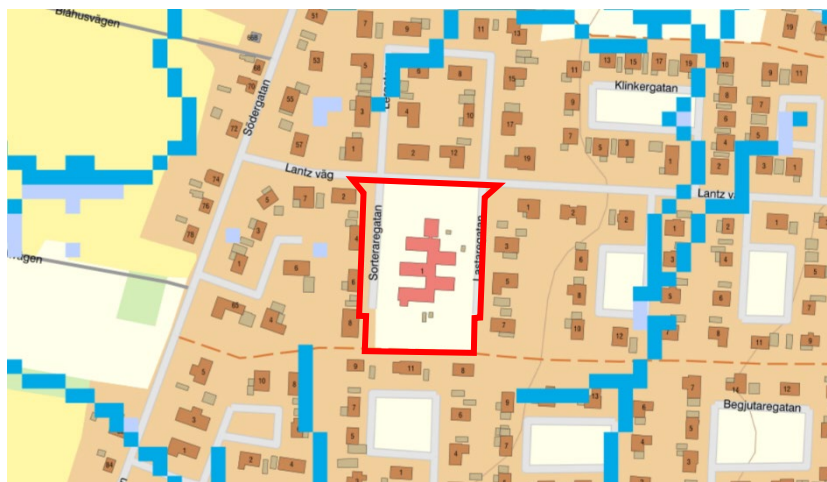
Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan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

Markmiljö

Nuvarande markanvändning utgörs av en förskolebyggnad med tillhörande utomhusmiljöer. Inga kända markföroreningar finns i området.

Översvämning och skyfall

Länsstyrelsens lågpunktskartering visar inte på några lågpunkter eller skyfallsleder inom planområdet.



Lågpunktskartering med planområdet markerat i rött. Källa: Länsstyrelsen Skåne.

7.11 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 Råån och delavrinningsområde som avvattnas till Tjutebäcken. 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.

Tjutebäcken är ett vattendrag som är för litet för att inkluderas i statusklassningen. Uppströms Ekeby bedömdes den vid bottenfaunaundersökningen 2015 ha måttlig ekologisk status. Någon bedömning av bäckens kemiska status har ännu inte gjorts.

Dagvatten

Planområdet ligger innanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till befintligt dagvattennät med ledningar i omkringliggande gator.

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till dricks- och spillvattennätet. Ledningar finns i både Sorteraregatan och Lastaregatan. Det finns även en dricksvattenledning i Lantz väg i norr.

Övriga ledningar

Området är anslutet till fjärrvärmenätet i Sorteraregatan. I omkringliggande gator ligger även elledningar och bredbandskablar.

Brandskydd

Det finns två brandposter i Sorteraregatan. Dessa förutsätts kunna klara vattenförsörjningen vid en eventuell brand.

8 Konsekvenser

8.1 Fysisk miljö

Stadsbild

Genom att reglera höjden på byggnaderna så att den anpassas efter den befintliga skalan bedöms inte stadsbilden påverkas negativt. Förslaget bidrar till en ny årsring i bebyggelsen.

8.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vatten

Knappt hälften av planområdet är idag hårdgjort. Inga nya gator föreslås. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte försämrar möjligheterna att uppnå MKN för vatten. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

8.3 Miljö

Dagvatten

Området är anslutet till befintligt dagvattennät och leds via ledning till Tjutebäcken innan utlopp i Råån.

Miljömål

Nationella miljömål

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

8.4 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Enligt den översiktliga riskutredningen Riskbedömning av gruvgångar Bjuvs kommun (WSP, 2017-12-08) ligger planområdet inom område klass 4 vilket innebär område där det kan ha förekommit privata gruvor. Området är dock bebyggt sedan 1970-talet och har tidigare än så använts som jordbruksmark. Enligt historiska kartor och flygfoton finns det inga spår av slagghögar vid markytan eller lågpunkter som indikerar att gruvdrift skett på platsen. Området bedöms därför som lämpligt för föreslagen bebyggelse.

8.5 Hälsa och säkerhet

Buller

Inga bullerriktvärden bedöms överskridas från det lilla trafik tillskott som beräknas tillkomma av planförslaget.

Risk och farligt gods

Området ligger ca 700 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods. Bedömningen är att detta avstånd är tillräckligt stort för att nya bostäder inte ska påverkas negativt.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar förekommer i området. Marken är bebyggd i dagsläget och har använts för förekolsverksamhet och marken bedöms därmed som lämplig. Fastighetsägarens ansvar att anmäla oförutsedda föroreningar kvarstår oavsett om det uppdagas i framtiden.

Översvämning och skyfall

Utifrån topografi och skyfallskartering bedöms planförslaget kunna hantera framtida skyfall och möjliggöra säkra rinnvägar för vattnet.

8.6 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

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 tillgodoseas redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

8.7 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Inga nya fastigheter bedöms behöva bildas för att planen ska kunna genomföras.

9 Genomförande

9.1 Tekniska frågor

Ågärder såsom asfaltering av befintliga gator inom planområdet kan bli aktuellt och bekostas av kommunen.

9.2 Ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av kommunen.

9.3 Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	höst 2022
Granskning	vinter 2022/2023
Antagande	vår 2023

9.4 Avtal

Markanvisningsavtal

Bjuvs kommun har ingått ett markanvisningsavtal med Byggnads AB Gösta Bengtsson där huvuddragen består i att man tillsammans ska verka för att området planläggs för ny bebyggelse med ca 30 lägenheter enligt inlämnat markanvisningsförslag.

- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Kommunen beskostar framtagandet av detaljplanen
- Kommunen står för de utredningskostnader som behövs för detaljplanearbetet
- Bolaget står för sina utrednings- och projekteringskostnader för de blivande bostäderna och den yttre miljön på kvartersmark
- Kommunen ska svara för och bekosta projektering på allmän plats inom planområdet

En konsekvens av att exploateringsprojektet genomförs med ett markanvisningsavtal är att om exploitören drar sig ur så kan byggnationen bli annorlunda då ett nytt avtal tecknas med en ny exploitör.

9.5 Upplysningar

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

9.6 Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekt Elinor Thornblad, planarkitekt Pauline Green, mark- och exploateringsingenjör Sofia Lundblad, förvaltningschef för bygg- och miljöförvaltningen Anneli Gille, 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 bygg@bjuv.se

WEBBPLATS www.bjuv.se/detaljplaner
