

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Vrams Gunnarstorp 1:15 i Bjuv, Bjuvs kommun,
Skåne län

Dnr 2023-00217

Laga krafthandling

Upprättad 2023-09-27

Utökat förfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



Planprocessen för utökat förfarande, 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
4.2 Utredningar.....	6
5 Beskrivning av detaljplanen	7
5.1 Detaljplanen innefattar	7
5.2 Ändringar sedan granskning.....	7
5.3 Kvartersmark	8
5.4 Natur	9
5.5 Grönstruktur	10
5.6 Geotekniska förhållanden.....	10
5.7 Gator och trafik.....	10
5.8 Hälsa och säkerhet.....	11
5.9 Teknisk försörjning	13
5.10 Avvägning mellan motstående intressen.....	16
6 Motiv till detaljplanens regleringar	17
6.1 Motiv till regleringar	17
7 Planeringsförutsättningar.....	19
7.1 Kommunala ställningstaganden	19
7.2 Miljömål	22
7.3 Riksintressen.....	22

7.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	23
7.5 Mellankommunala intressen.....	23
7.6 Fysisk miljö.....	23
7.7 Kultur.....	23
7.8 Natur	23
7.9 Grönstruktur	24
7.10 Geotekniska förhållanden.....	25
7.11 Trafik	25
7.12 Hälsa och säkerhet.....	27
7.13 Teknisk försörjning	29
8 Konsekvenser	31
8.1 Natur	31
8.2 Miljökvalitetsnormer.....	33
8.3 Miljö.....	33
8.4 Geotekniska förhållanden.....	35
8.5 Trafik	35
8.6 Hälsa och säkerhet.....	36
8.7 Sociala konsekvenser	39
8.8 Riksintressen.....	39
8.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	41
8.10 Ekonomiska konsekvenser.....	42
9 Genomförande	42
9.1 Fastighetsrättsliga frågor	42
9.2 Tekniska frågor.....	42
9.3 Ekonomiska frågor	43
9.4 Organisatoriska frågor.....	43
9.5 Avtal	43
9.6 Prövning enligt annan lagstiftning.....	44
9.7 Upplysningar	44
9.8 Administrativa frågor	44

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 skapa möjligheter för att etablera lager- och logistikanläggningar.

3 Planen i korthet

3.1 Sammanfattning

Planområdet består i dag till största delen av jordbruksmark. Detaljplanen ger möjlighet för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt restaurang. Möjlig höjd på byggnaderna är 14 meter, men i planområdets centrala, norra del möjliggörs bebyggelse upp till 23 meter. Detaljplanen reglerar även att natur ska bevaras och dagvattendammar ska finnas.

Föreslaget projekt för fastigheten är lager- och logistikverksamhet. Ambitionen i föreslaget projekt är att skapa rekreativa ytor både för de som jobbar inom området och för allmänheten. Genomförandet av planförslaget skapar möjligheter för arbetstillfällen, men medför också att jordbruksmark tas i anspråk samt att landskapsbilden påverkas.

Detaljplanen vann laga kraft den 27 september 2023.

3.2 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

3.3 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från laga kraftdatum. 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 Vrams Gunnarstorp 1:15. Planområdet är 56 hektar stort och ligger i norra Bjuv i direkt anslutning till Åstorps kommungräns. Norr om planområdet finns ett befintligt industriområde, öster om planområdet finns en järnväg (Skånebanan) och söder och väster om området är det jordbruksmark.



Planområdet, fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15, markerad med röd linje.

3.5 Markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet består till största delen av jordbruksmark. Planområdet utgörs av fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 som är privatägd.

3.6 Initiativtagare

Catena Projekt AB har tagit initiativ till planen.

4 Handlingar

4.1 Kommunal

Planbeskrivning 2023-09-27

Plankarta med bestämmelser 2023-09-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-04-13

Fastighetsförteckning 2022-11-12

Samrådsredogörelse 2022-07-15

Granskningsutlåtande, 2023-02-02

4.2 Utredningar

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik, Tyréns, 2022-04-13

Miljögeoteknisk rapport, Tyréns, 2022-04-13

Planeringsunderlag geoteknik, Tyréns, 2022-04-13

Riskutredning farligt gods och verksamheter, Tyréns, Version 2.0, 2022-06-14

Naturvärdesinventering Vrams Gunnarstorp 1:15, EkollAB, 2022-06-13

Bullerutredning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-15

Planeringsunderlag landskapsbild, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-30

Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-07-15

Kvalitetsprogram, Tyréns, 2022-04-13

VA- och skyfallsutredning med bilagor, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-30

Trafikutredning inför detaljplan och utveckling av logistikverksamheter- Dp Broby 50:2 m.fl. Sweco, reviderad version 2022-05-11

Lokaliseringsutredning Vrams Gunnarstorp 1:15, Bjuvs kommun, 2022-06-29

PM Komfortvibrationer, Tyréns 2022-11-03

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Detaljplanen innefattar

Detaljplanen ger möjlighet för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt restaurang. I detaljplanen regleras omfattningen av bebyggelsen genom nockhöjd på 14 meter. I den norra, centrala delen av planområdet får 50 % av byggnaderna ha högdelar på upp till 23 meter. Syftet är att tillåta en omfattning som ger möjlighet till ett effektivt utnyttjande av marken samtidigt som bebyggelsens volymer anpassas för att smälta in i landskapet. I detaljplanen regleras även ytor för att bevara befintliga naturområden, skapa dagvattendammar, ge möjlighet för allmänna underjordiska ledningar, samt att säkerställa skyddsavstånd till järnväg och kraftledning.

Föreslaget projekt för fastigheten är lager- och logistikverksamhet, se illustration nedan. Ny bebyggelse föreslås att placeras som en rygg i öst/västlig riktning på den norra delen av fastigheten och möter det befintliga industriområdet i Åstorps kommun. I den södra och östra delen av fastigheten föreslås volymerna att placeras i en nord/sydlig riktning. Detta för att öppna upp området mot söder och möta odlingslandskapet med gavlar. Området nås via en infart från västra delen av fastigheten. Utöver bebyggelse föreslås rangerytor, parkeringsytor, dagvattendammar, stråk för gående och cyklister samt grönytor för ekosystemtjänster så som ökad biologisk mångfald, rekreation, infiltration av vatten, upplevelser och klimatreglering.

5.2 Ändringar sedan granskning

I planbeskrivningen har följande lagts till eller förtydligats:

- kap 7 Planeringsförutsättningar; information om att de två dammarna strax norr om planområdet inte omfattas av strandskydd då de är tekniska anläggningar.
- kap 8 Konsekvenser; bedömning av hur närliggande järnväg påverkar vibrationsnivåer för området.
- kap 9 Genomförande; information avseende genomförandeavtal mellan fastighetsägaren och Åstorps kommun och information om att Åstorps kommun har tecknat medfinansieringsavtal med Trafikverket.
- kap 5 Beskrivning av detaljplanen, 8 Konsekvenser och 9 Genomförande; information om beviljad biotopskyddsdispens

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts.



Illustration av en möjlig utformning av planförslaget.

5.3 Kvartersmark

Planområdet utgörs av kvartersmark. Den huvudsakliga användningen inom planområdet regleras till Z, verksamheter. Användningen inrymmer service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Användningen regleras även till C₁, restaurang. Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet till restaurangverksamhet som inte endast är en del av verksamheterna inom användningen Z. Användningen C₁ får ej placeras närmre än 70 m från järnvägen för att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd avseende risk.

Bebyggelsens nockhöjd regleras med bestämmelserna h₁ och h₂. h₁ reglerar en högsta nockhöjd på högst 14 meter och gäller för större delen av planområdet. h₂ reglerar en högsta nockhöjd på 23 meter och gäller för den centrala, norra delen av planområdet. I denna del får 50 % av bebyggelsen vara upp till 23 meter. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet med reglering av byggnaders nockhöjd är att tillåta en utbredning som ger möjlighet till ett effektivt utnyttjande av marken samtidigt som bebyggelsen anpassas till landskapet.

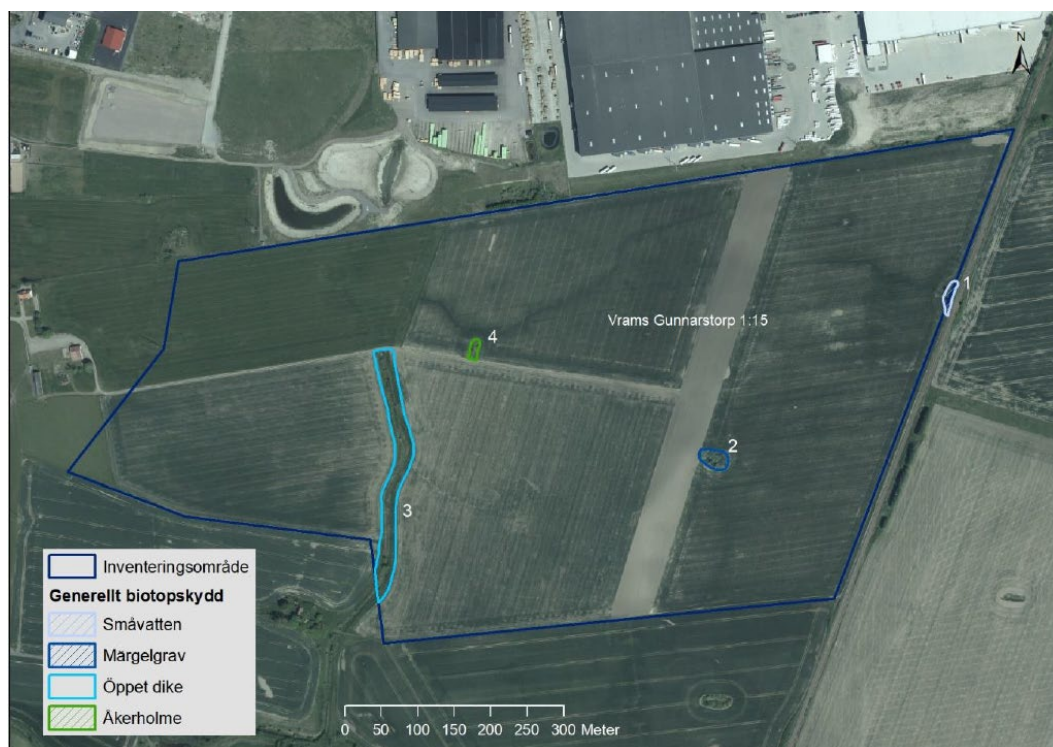
5.4 Natur

Biotopskydd

Det finns fyra objekt (ett öppet dike, en mörgelgrav, en småvatten- träddunge och en åkerholme) som bedöms omfattas av generellt biotopskydd. Dessa biotoper kan bidra till variation, skapa spridningsvägar och utgöra livsmiljöer för flera artgrupper som annars har svårt att hitta livsmiljöer i det storskaliga jordbrukslandskapet.

Hänsyn har tagits till biotopskyddet genom att mörgelgraven, småvattnet-träddungen och det öppna diket i plankartan regleras med prickmark (marken får inte förses med byggnad) samt med egenskapsbestämmelsen n₁- Natur ska bevaras. Syftet med bestämmelserna är att naturvärden ska bevaras.

Länsstyrelsen har lämnat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort åkerholmen, under förutsättning att detaljplanen får laga kraft och att åtgärden genomförs under genomförandetiden (Beslut 2022-11-16, Dnr 21900-2022). Åkerholmen ligger centralt i området och försvårar utbyggnaden av området. Åkerholmen bedöms ha låga biotopkvaliteter och inga naturvärdesarter har identifierats vid inventering. Miljögeoanalyser har också visat höga halter av arsenik (25 mg/kg TS) och DDT (1100 µg/kg TS). Halterna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, vilket ytterligare drar ner värdet på området som viktig biotop för biologisk mångfald.



Översikt över de fyra objekt som har avgränsats under naturvärdesinventeringen. Nr 1 (småvatten- träddunge), 2 (småvatten- mörgelgrav), 3 (småvatten- dike) och 4 (åkerholme). Samtliga objekt bedöms omfattas av biotopskydd.

5.5 Grönstruktur

Grönområde och friytor

Planområdet utgörs av kvartersmark. Ambitionen för planerat projekt är att planområdet ska utgöra en kvalitet både för de som jobbar inom området och för allmänheten. De stora och sammanhängande grönytorna som redovisas i projektet är en betydelsefull resurs - både för att skapa en god arbetsmiljö och en bra anpassning till landskapet. Följande kvalitetsmål ska grönstråken bidra med:

- främja rekreation - både i form av platser för vila och naturupplevelser, och genom fysisk aktivitet.
- innehålla gångstråk i form av rundslingor av olika längd, vilket är betydelsefullt för att de ska bli attraktiva att använda.
- erbjuda ytor för sport såsom bollplan och utegym
- rymma naturlig grönska och vattenkontakt som ger positiva hälsoeffekter och som människor upplever positivt.
- erbjuda mötesplatser med bra kopplingar till personalytor inomhus och till entréytor. Det ska finnas platser för många att samlas, liksom platser för bara en eller några få. Det ska finnas möblering som möjliggör att man kan äta sin lunch utomhus.
- ges en medveten gestaltning i mötet med det omgivande landskapet, och bidra till att bryta ned de stora byggnadsvolymerens skala och långa fasader.

5.6 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Planerade byggnader bedöms kunna utföras med platta direkt på naturligt lagrad lera efter att den översta organiska jorden urschaktats. Grundläggning av byggnader ska ske radonskyddat, vilket till exempel innebär täta genomföringar i plattan.

5.7 Gator och trafik

Gatunät

Planområdet utgörs av kvartersmark. I detaljplanen görs ingen reglering av gatustrukturen. Ambitionen för planerat projekt är en effektiv och logisk infrastruktur för lastbilar som ska lasta och lossa gods. Samtidigt ska området fungera för anställda och besökare. Området ska erbjuda en god trafiksäkerhet och orienterbarhet som gör det enkelt att hitta även för de som kommer hit för första gången. Den centrala gatan föreslås utformas som en välkomnande gata och fungera som en ryggrad i området. Den rymmer körbana och gång- och cykelväg. Gatan kantas av en uppbruten trädrad av storvuxna träd som ger vind- och solskydd och som kan balansera de storskaliga byggnaderna.

Angöring och in-/ utfarter

Infart till planområdet föreslås i den västra delen av planområdet. Mellankommunal samverkan har skett mellan Bjuvs kommun och Åstorps kommun angående infartsväg till planområdet. Planområdet planeras få gemensam infart från Malmövägen/Ångavägen med detaljplan för Broby 50:2, Åstorps kommun.

Parkering

Parkeringsbehovet för de anställda uppskattas till 7 p-platser/1000 m² BTA vilket innebär 1632 parkeringsplatser.

Ambitionen för planerat projekt:

- Cykelparkeringar för anställda ska anläggas i bra lägen, nära personalentréer, och med god service och komfort. Genom att erbjuda möjlighet att ladda batterier till elcyklar och kvalitetshöjande åtgärder såsom cykelpump och väderskydd för cyklarna kan området uppmuntra till jobbspending med cykel istället för bil. Cykelparkeringar föreslås ges en grön inramning av exempelvis träd och buskar som också bidrar med ett bättre mikroklimat.
- Bilparkering ska erbjuda möjlighet att ladda elbilar. De laddbara platserna föreslås placeras i mer attraktiva lägen än övriga platser. De ska ges en grön inramning av exempelvis träd och buskar, och avgränsas från rangerytor med grönska.

Rangerytor ska placeras och utformas så att backande lastbilar inte hamnar i konflikt med övrig trafik.

Gång, cykel och mopedtrafik

Planområdet utgörs av kvartersmark. I detaljplanen görs ingen reglering av mark för gång- och cykel. Ambition med projektet är att det ska vara möjligt för utomstående att passera genom området i nord-sydlig riktning till fots eller med cykel, samt erbjudas möjlighet att ta del av de gröna miljöer som skapas i området. Gång- och cykelvägen längs huvudgatan föreslås knytas ihop dels med Trafikverkets planerade cykelstråk längs Malmövägen, dels norrut mot Åstorp. En möjlig, ytterligare koppling skulle kunna vara mot Bjuv och Gunnarstorp i söder, över odlingslandskapet enligt streckad gul linje, se karta ovan.

5.8 Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen, (Bullerutredning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-15), belyser påverkan av buller från väg- och spårtrafik och industri (inom planområdet) till angränsande bostäder. Vid fullt utbyggt planområde överskrids ljudnivåerna för ett hus, nordväst om planområdet, invid Malmövägen, där det kommer att krävas bullerdämpande åtgärder.

Riktvärdet för buller från industri uppfylls vid samtliga bostäder med god marginal. Maximala ljudnivåer från lossningsarbete och lastbilstrafik inom planområdet kan dock ändå komma att kunna uppfattas vid bostäder i undantagsfall, företrädesvis på kvällar och nätter då bakgrundsnivån i området i övrigt är lägre.

Bullerskyddsåtgärder regleras i genomförandeavtal mellan fastighetsägaren och Åstorps kommun.

Risk och farligt gods

I riskutredningen (Riskutredning farligt gods och verksamheter, Tyréns, Version 2.0, 2022-06-14) anges att området 0-30 meter från transportleden (järnväg för farligt gods) ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Lämplig användning är parkering (ytparkering), trafik, odling, friluftsområde (till exempel motionsspår) och tekniska anläggningar som inte orsakar skada på avåkande fordon. Detta regleras i detaljplanen genom att marken inte får förses med byggnad inom 30 meter från fastighetsgräns i anslutning till järnvägen. Skyddsavstånd från järnväg till användningen restaurang regleras till 70 m.

Kraftledningar

De kraftledningar som finns norr och väster om planområdet kräver säkerhetsavstånd från ledning samt försiktighetsavstånd avseende magnetfält.

I plankartan har prickmark (mark som inte får bebyggas) lagts in i plankartan längs planområdets norra och västra gräns, så att det är minst 25 meter mellan ledning och byggbar mark. I väster har även prickmark lagts in så att det är 50 meter från kraftledningsstolpe till byggbar mark.

Markmiljö

På åkerholmen, i mitten av planområdet, har föroreningar påträffats. Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningen har avhjälpats, vilket regleras i detaljplanen med beteckningen a₁.

De radonmätningar som utförts visar att området betraktas som normalradonmark med värden på 5,3 och 15,8 kBq/m³ (Planeringsunderlag geoteknik, Tyréns, 2022-04-13). Då marken klassas som normalriskmark ska grundläggning av byggnader ske radonskyddat, vilket innebär exempelvis täta genomföringar i plattan.

Översvämning

Utredning av dagvatten och skyfall (VA- och skyfallsutredning med bilagor, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-30) utgår från att 35 % av planområdet ska utgöra genomsläpplig yta. I detaljplanen regleras att minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig. I detaljplanen regleras också att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

En höjdsättning har gjorts för att se till att dagvatten/skyfallsvatten kommer att ta rätt väg inom och ut ur planområdet. Höjdsättningen säkerställer att dagvatten når dammarna och att skyfallsvatten når diket (Kölebäcken) om dammarna skulle vara fyllda. Markhöjder har förts in på plankartan. Se vidare 5.9. Dagvatten.

Räddning

Insatstid för Räddningstjänsten överstiger normal insatstid, 10 minuter. Självutrymning behöver anordnas.

5.9 Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet utgörs av kvartersmark, vilket innebär att all utbyggnad och allt underhåll av dagvatten- och skyfallslösningar kommer att hanteras av fastighetsägaren. Dagvattendammar och fördröjning av dagvatten föreslås inom planområdet och ett flöde motsvarande naturlig avrinning tillåts avledas till dikningsföretaget. I plankartan avsätts ytor för dagvattendammar.

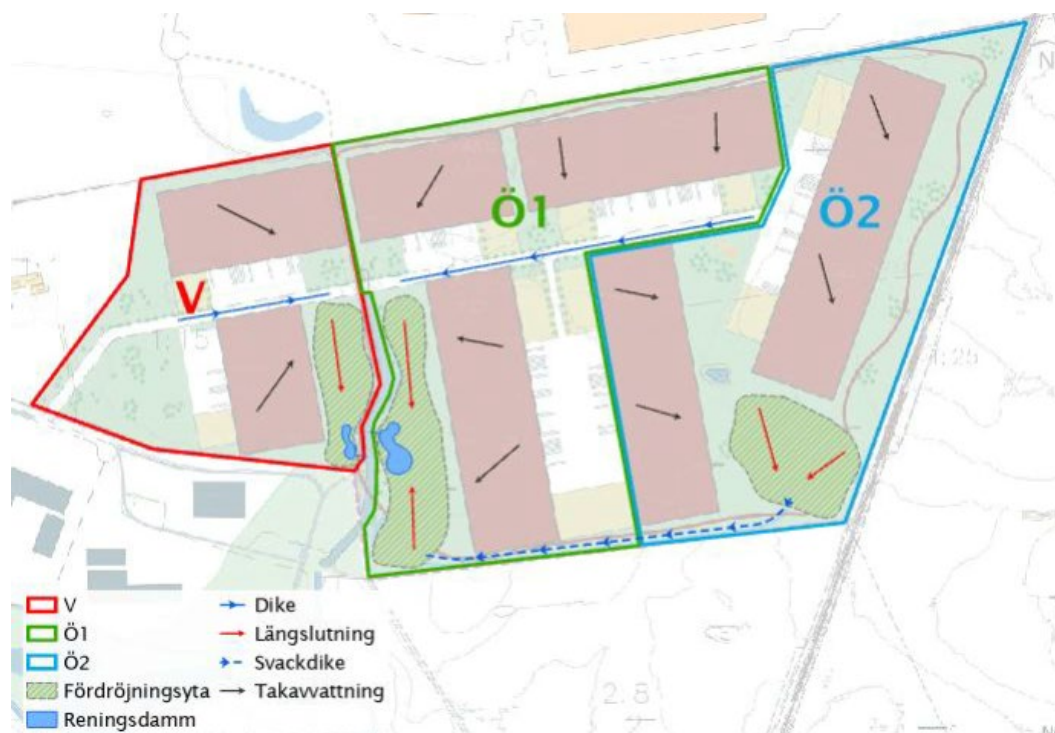
Principlösningen för dagvatten- och skyfallshantering inom fastigheten fokuserar på både fördröjning och rening av dagvatten (se figur nedan). Utredning av dagvatten och skyfall utgår från att 35 % av planområdet ska utgöra genomsläpplig yta. I detaljplanen regleras att minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig. I detaljplanen regleras också att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

I detaljplanen regleras befintligt dike med egenskapsbestämmelsen n_1 (natur ska bevaras) och prickmark (mark får inte förses med byggnad). Syftet med bestämmelserna är att bevara diket och tillhörande naturvärden.

I anslutning till diket och i planområdets sydöstra hörn regleras ytor med egenskapsbestämmelse n_2 , n_3 och n_4 (dagvattendamm ska finnas) samt prickmark (mark får inte förses med byggnad). Startbesked för byggnad villkoras med att dagvattendammar måste vara byggda. Syftet med bestämmelserna är att ge utrymme för dagvattendammar och att säkra att dessa kommer till stånd.

En höjdsättning har gjorts för att se till att dagvatten/skyfallsvatten kommer att ta rätt väg inom och ut ur planområdet. Höjdsättningen säkerställer att dagvatten når dammarna och att skyfallsvatten når diket (Kölebäcken), om dammarna skulle vara fyllda. Markhöjder regleras på plankartan.

Ledningar i dikningsföretaget kommer att behöva läggas om. Föreslagen plats för omläggning av ledningar regleras i plankartan med beteckningen u_1 (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) och finns i planområdets östra och södra gräns samt centralt i området där omläggning av utlopps- och bräddningsledningarna från dagvattendammar norr om planområdet behöver ske (se figur på nästa sida).



Principlösning dagvatten och skyfall, med delavrinningsområden V, Ö1 och Ö2.



Principlösning dikningsföretag.

Renhållning

Sophantering sköts av NSR, Nordvästra Skånes Renhållnings 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 vid lastning- och lossningsplatser för lager- och logistikfordon.

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

Mer information finns att tillgå hos NSR.

5.10 Avvägning mellan motstående intressen

Planområdet utgörs av produktiv jordbruksmark vilket innebär att regelverket i 3 kap 4§ Miljöbalken måste uppfyllas om marken ska kunna exploateras. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken gäller följande:

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skåne är, på grund av sitt geografiska läge, Sveriges viktigaste logistiknav för transporter. En tredjedel av landets import och export, mätt i värde, passerar genom Skåne varje år. För att bidra till att Skåne kan utvecklas mot en mer hållbar och konkurrenskraftig gods- och logistikregion har Region Skåne utarbetat en "Strategi för den hållbara gods- och logistikregionen Skåne". Den markanvändning som föreslås genom denna detaljplan är väl förenlig med strategin genom att området mellan Bjuv och Åstorp omnämns i strategin som en lokalisering som uppvisar särskilt goda förutsättningar när det gäller att utveckla transportlösningar som omfattar flera olika trafikslag, s.k. "intermodala transporter". Området mellan Bjuv och Åstorp betraktas därför av Region Skåne som en av de två viktigaste markreserverna i Skåne när det kommer till potentiella utvecklingslägen för framtida logistikanläggningar.

I syfte att utvärdera om den förordade lokaliseringen till fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 utgör den lokalisering som är bäst lämpad sett till planens syfte har planförslaget även föregåtts av en lokaliseringsutredning. I

lokaliseringsutredningen utvärderades fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 i relation till sex alternativa lokaliseringar, samtliga belägna mellan Bjuv och Åstorp. Genom lokaliseringsutredningen har fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 bedömts vara den lokalisering mellan Bjuvs och Åstorp som bäst lämpar sig för planens syften (Lokaliseringsutredning Vrams Gunnarstorp 1:15, Bjuvs kommun, 2022-06-29)

Genom detaljplanen skapas vidare möjligheter för att öka antalet arbetstillfällen inom regionen. Att befolkningen är i arbete är en av de absolut viktigaste

faktorerna för utvecklingen av välfärden och därmed även för den regionala målsättningen om att Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor. Arbetslösheten i Bjuv och Åstorps kommun är, i likhet med Skåne generellt, högre än genomsnittet i Sverige. Utifrån ett regionalt och lokalt perspektiv finns det därför ett behov av insatser för att höja sysselsättningsgraden och sänka arbetslösheten.

Med stöd i vad som ovan anförts anses den föreslagna markanvändningen utgöra ett väsentligt samhällsintresse som inte skäligen kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt lika tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

6 Motiv till detaljplanens regleringar

6.1 Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark

Z - VERKSAMHETER: Användningen verksamheter inrymmer lager- och logistik samt service, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för att etablera lager- och logistikanläggningar.

C₁ - RESTAURANG: Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet till restaurangverksamhet som inte endast är en del av verksamheterna inom användningen Z, utan kan vara öppen för allmänheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad: Prickmark finns på flera ställen inom planområdet. Motivet för prickmarken är att undanta marken från bebyggelse, dels med hänsyn till naturvärden och dagvattendammar, dels med hänsyn till markförlagda ledningar och som skyddsavstånd till luftledningar samt järnväg. (2 kap. 5§ PBL)

h₁ – Högsta nockhöjd är 14 meter (2 kap. 6§ PBL)

h₂ – Högsta nockhöjd är 14 m. Utöver det får 50% av egenskapsområdet utgöras av en bebyggelse med en högsta nockhöjd på upp till 23 m: Syftet med reglering av byggnaders nockhöjd är att tillåta en utbredning som ger möjlighet till ett effektivt utnyttjande av marken samtidigt som bebyggelsen anpassas till landskapet. (2 kap. 6§ PBL)

+ 0,0 - Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter: Utsatta höjder säkerställer att dagvatten/skyfallsvatten kommer att ta rätt väg inom och ut ur planområdet. (2 kap. 5§ PBL)

n₁- Natur ska bevaras: Tre naturobjekt; en märkegrav, ett öppet dike och ett småvatten- trädunge regleras med egenskapsbestämmelsen n₁. Syftet med bestämmelsen är att naturvärdena ska bevaras. (2 kap. 6§ PBL)

n₂, n₃, n₄- Dagvattendamm ska finnas: Syftet med bestämmelserna är att säkra ytor för dagvattendammar som kan fördröja och rena dagvatten innan detta släpps vidare till dikningsföretag. (2 kap. 5§ PBL)

u₁- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motiv till bestämmelsen är att säkerställa områden 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§ PBL)

Minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig: Motivet till planbestämmelsen är att minska avrinningshastigheten för dagvatten. Vald lösning för dagvatten- och skyfallshantering utgår ifrån att 35 % av planområdet ska utgöra genomsläpplig yta. (2 kap. 5§ PBL)

a₁ - Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälppts: Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att sanering av mark kommer till stånd. (2 kap. 5§ PBL)

a₂, (a₃), (a₄) - Startbesked får inte ges för byggnad förrän dagvattendammar med beteckningen n₂ (n₃), (n₃ och n₄) har kommit till stånd: Motivet till planbestämmelserna är att säkra att dagvattendammar byggs. Bestämmelserna är kopplade till olika delar inom planområdet, så att endast de dagvattendammar som behövs för delområdet behöver byggas, om utbyggnaden sker i etapper. (2 kap. 5§ PBL)

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet: Syftet med planbestämmelsen är att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig. (2 kap. 5§ PBL)

7 Planeringsförutsättningar

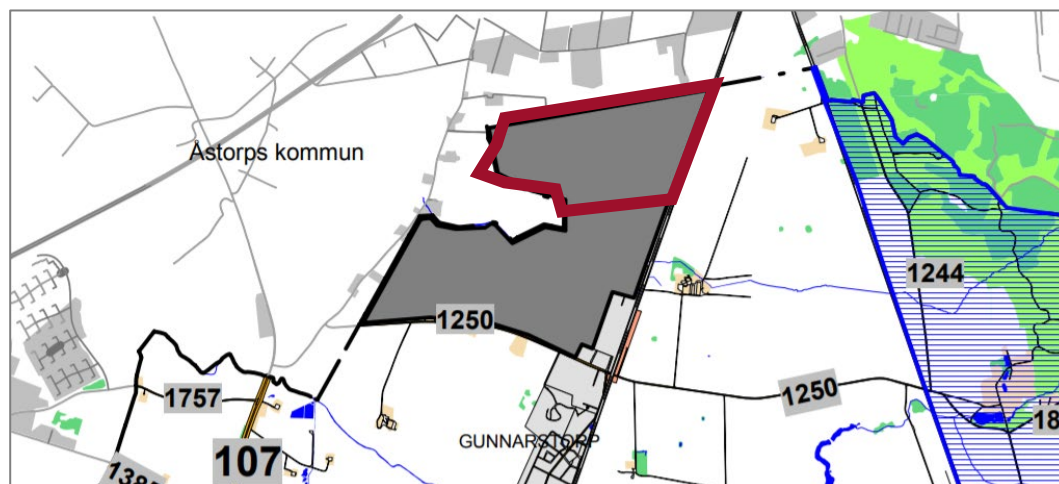
7.1 Kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott, fattade beslut om planuppdrag 2022-02-09.

Översiktsplan

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet utpekade som verksamhetsområde.



Planområdet är utpekade i Översiktsplanen som verksamhetsområde.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt.

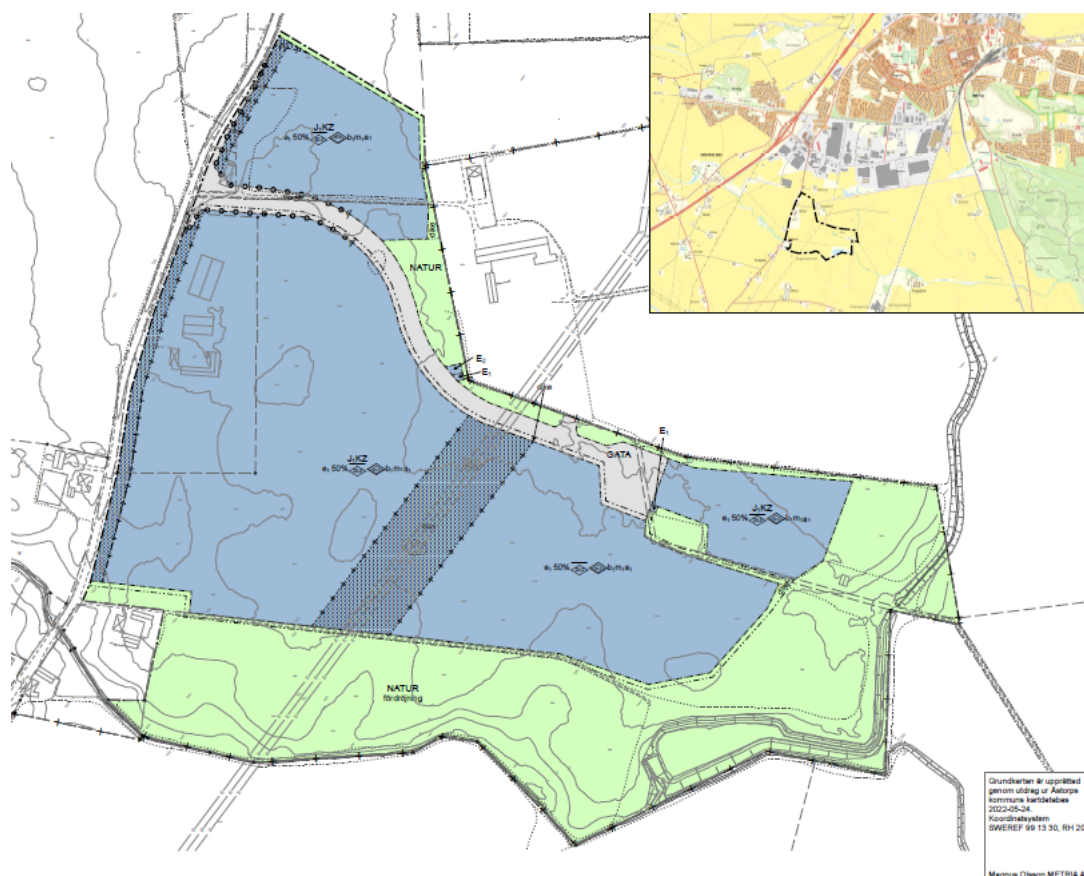
Detaljplaner i Åstorps kommun

Fastigheterna norr om planområdet är planlagda för och delvis utbyggda med verksamheter. För fastigheter sydväst och väster om planområdet pågår planarbete för nya verksamheter.

- Detaljplan för fastigheten Broby 50:2 m.fl

Sydväst och väster om planområdet pågår detaljplanearbete för "Verksamhetsområde Broby". Syftet med detaljplanen är att vidareutveckla befintligt verksamhetsområde söderut och därigenom skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen. Verksamhetsområdets södra del, med koppling till Kölebäcken, är ett grönt område där syftet är att skapa ett större sammanhängande kommunalt rekreativstråk och omhänderta dagvatten. Detaljplanen var ute på granskning sommaren 2022.

Infartsväg till planområde för Vrams Gunnarstorp 1:15 kan möjliggöras genom denna detaljplan.



Plankarta, granskning, detaljplan Broby 50:2 m.fl.

- Detaljplan för fastigheterna Broby 5:21, 5:22 och 57:1
Väster om Malmövägen pågår planarbete för fastigheterna Broby 5:21, 5:22 och 57:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamheter, samt naturmark.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör behov av en strategisk miljöbedömning.

Bedömningen grundas på följande:

- Planområdet ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde vilket innebär flera samhällsekonomiska möjligheter och samverkansområden för Bjuvs kommun och grannkommunen Åstorps kommun.
- Kommunen bedömer att ianspråktagande av jordbruksmark på fastigheten är lämpligt och motiveras av att fler dimensioner av samhällsviktiga värden skapas såsom arbetstillfällen, naturvärden, och undantar nödvändigtvis inte specialodling. Befintlig användning bör inte hindra marknadsmässig samhällsutveckling i området.
- Ianspråktagandet av jordbruksmark bör undersökas och motiveras i separat lokaliseringsutredning.
- Landskapsbilden bör undersökas och motiveras i separat utredning.
- Dagvatten och skyfall bör undersökas i separat utredning.

Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 § 38 att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram (Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-07-15).

Vision 2030

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

” Det lokala näringslivet bidrar till en attraktiv boendekommun.”

Dagvattenpolicy

Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2014-01-30, ska följas. Följande principer för dagvattenhantering framgår:

- Dagvattensystem ska utformas så skadliga uppdämningar undviks vid kraftiga regn.
- Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningshalt samt recipientens känslighet.
- Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Flöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.

7.2 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. De globala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- Rent vatten och sanitet för alla
- Hållbar energi för alla
- Bekämpa klimatförändringarna
- Ekosystem och biologisk mångfald

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:

- Levande sjöar och vattendrag
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö (landskapsbild)
- Begränsad klimatpåverkan
- Ett rikt djur- och växtliv

7.3 Riksintressen

Kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövård ligger cirka 700 meter sydöst om planområdet (Vrams Gunnarstorp - Norra Vram [M19]) med beskrivningen ” Kuperat slotts- och parklandskap med omfattande park- och allésystem på Söderåsens sluttning kring slottet Vrams Gunnarstorp av medeltida ursprung men med huvudbyggnad från stormaktstiden, vilken helt omgestaltats under 1800-talets mitt.”

Trafikkommunikation

Väg E4 ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet. E4:an är utpekad som riksintresse för kommunikationer. E4:an har stora trafikflöden med stor andel nationell genomfartstrafik och har därmed höga krav på framkomlighet och trafiksäkerhet. Befintlig framkomlighet och kapacitet får inte påverkas negativt utifrån utökade lokala trafikflöden.

Järnväg (Skånebanan) ligger direkt öster om planområdet. Järnvägen utgör riksintresse för transporter, eftersom den har en interregional betydelse. Det går godstransporter på järnvägen, varav en del utgörs av farligt gods.

7.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består till största delen av jordbruksmark.

7.5 Mellankommunala intressen

Planens genomförande kräver samordning med Åstorps kommun vad gäller ny tillfartsväg och cykelväg från Malmövägen till planområdet, VA-anslutning, bullerskyddsåtgärder med mera. Detta regleras i ett genomförandeavtal mellan fastighetsägaren och Åstorps kommun.

7.6 Fysisk miljö

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planområdet består till största delen av jordbruksmark.

Området är cirka 566 000 m² stort. Planområdet ligger i ett öppet och vidsträckt odlingslandskap. Den flacka topografin skapar möjlighet till vidsträckta vyer i alla väderstreck, utom mot norr där industriområde och Åstorps samhälle ligger. Fåtal element i landskapet såsom mindre gårdsmiljöer, och vegetationsstråk bryter emellanåt av de långa siktlinjerna. Planområdet ligger där det låglänta landskapet, Ängelholmslätten, möter det höglänta landskapet Söderåsen. Ett låglänt odlingslandskap möter ett mosaikartat skogsklätt åslandskap. Landskapet har historiskt utgjort ett godslandskap. Stora delar av Söderåsen och omgivande landskap berörs av landskapsbildskydd. Skyddet sträcker sig ned över området förbi ridhuset söder om Björnås.

7.7 Kultur

Kulturvärden och fornlämningar

I den östra delen av planområdet finns en tidigare fyndplats för en tunnackig flintyxa, L1989:1968.

I planarbetet har en arkeologisk utredning genomförts av Arkeologerna SHM under perioden 2022-05-20 – 2022-06-02 (Meddelande från Länsstyrelsen i Skåne län, Ärendebeteckning 431-44481-2021). Resultatet av undersökningen visar att endast tre anläggningar framkom som bedöms som säkert förhistoriska. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att de få anläggningarna har ett ringa vetenskapligt värde och att det inte finns några hinder ur arkeologisk synpunkt att exploatera området.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap10 § kulturmiljölagen.

7.8 Natur

Naturvårdsprogram

Planområdet är inte utpekad i Bjuvs kommuns naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2016-01-28.

Biotopskydd

De naturmiljöer som finns inom planområdet utgörs i stort av fyra objekt; ett öppet dike, en mörkelgrav, en åkerholme och en småvatten- tråddunge. Samtliga fyra objekt bedöms omfattas av generellt biotopskydd.

Strandskydd

Strax norr om planområdet på fastigheten Åstorp 112:48 ligger två dammar. I samråd med NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) konstateras att de ovan nämnda dammarna är dagvattendammar som klassas som anlagda tekniska anläggningar för dagvattenhantering. Dessa bedöms därmed vara undantagna från strandskydd.

Naturvärdesinventering

I planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts (Naturvärdesinventering Vrams Gunnarstorp 1:15, Ekoll AB, 2022-06-13). Naturvärdesinventeringen har utförts i två steg, först med en delrapport på förstudienivå och sedan med en slutrapport där förstudie, fältstudie och tillägg ingår. NVI:n har genomförts enligt svensk standard SS 199000:2014 med tilläggen naturvärdesklass 4, generellt biotopskydd, detaljerad redovisning av artförekomst (naturvärdesarter och invasiva växtarter) samt fördjupad artinventering av groddjur.

Planområdet består nästan uteslutande av jordbruksmark. De naturmiljöer som finns inom planområdet utgörs i stort av fyra objekt; ett öppet dike, en mörkelgrav, en åkerholme och en småvatten- tråddunge. Inget av dessa objekt uppfyller kriterier för naturvärdesklass fyra, då biotopkvaliteterna är låga och inga naturvärdesarter har observerats. Inga groddjur observerades vid inventeringarna. Samtliga fyra objekt bedöms omfattas av generellt biotopskydd.

Under fältinventeringen har jätteloka observerats längs kanterna på det öppna diket. Arten är upptagen i EU:s förteckning över invasiva arter inom EU och det finns därför ett lagstadgat krav för bekämpning av denna art. Allt växtmaterial som avlägsnas ska tas omhand som brännbart avfall, inte trädgårdsavfall, där alla växtdelar läggs i förslutna soppåsar eller liknande så att inga växtfragment sprids under frakt till och från återvinningscentralen och riskerar att bilda nya bestånd.

Området är, som de flesta områden som enbart består av jordbruksmark, av låg betydelse för biologisk mångfald. Områdets avvikande biotoper, främst det öppna diket samt vallodlingen har ett värde som ledlinjer och födosöksmiljöer för lättspredda arter såsom vilt och fåglar. Rapphöna kan hitta häckningsmöjligheter i närområdet även om området exploateras.

7.9 Grönstruktur

Topografi och vegetation

Planområdet utgör en del av ett öppet, flackt och vidsträckt odlingslandskap. Och består nästan uteslutande av jordbruksmark. Centralt i området finns en åkerholme.

Vattenområden

Inom planområdet finns en mörkelgrav, ett dike och ett småvatten, se vidare 7.8 Natur.

Friytor, lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor för lek och rekreation.

7.10 Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik, Tyréns, 2022-04-13) indikerar på goda förhållanden för grundläggning av planerad anläggning då jordlagren utgörs av överkonsoliderad lera.

Förekommande sedimentär berggrund bedöms ligga på 10–30 m djup. Ytlig last från planerade byggnader bedöms inte medföra tillskottslast på dessa djup som kan orsaka ras av gruvgångar och sättningar.

Gruvgångar

Bjuvs kommun har gjort en riskbedömning av befintliga gruvgångar (Riskbedömning av gruvgångar Bjuvs kommun 2017-12-08) i berggrunden från den tidigare stenkolsbrytningen som pågick från mitten av 1800-talet till slutet av 1970-talet. Större delen av planområdet utgörs av klass 1, vilket innebär område där man brutit kol på större djup än 35 meter, i en brytningsnivå. Klass 1 innebär att ingen särskild åtgärd krävs för byggnation. En mindre del i nordöstra delen av planområdet utgörs inte av något riskområde.

Radon

Planområdet klassificeras som ett normalriskområde enligt den geotekniska utredningen (Planeringsunderlag geoteknik, Tyréns, 2022-04-13). Enligt utförda markradonmätningar (5,3 och 15,8 kBq/m³) klassas marken som normalradonmark enligt Statens Planverk, rapport 59:1982.

7.11 Trafik

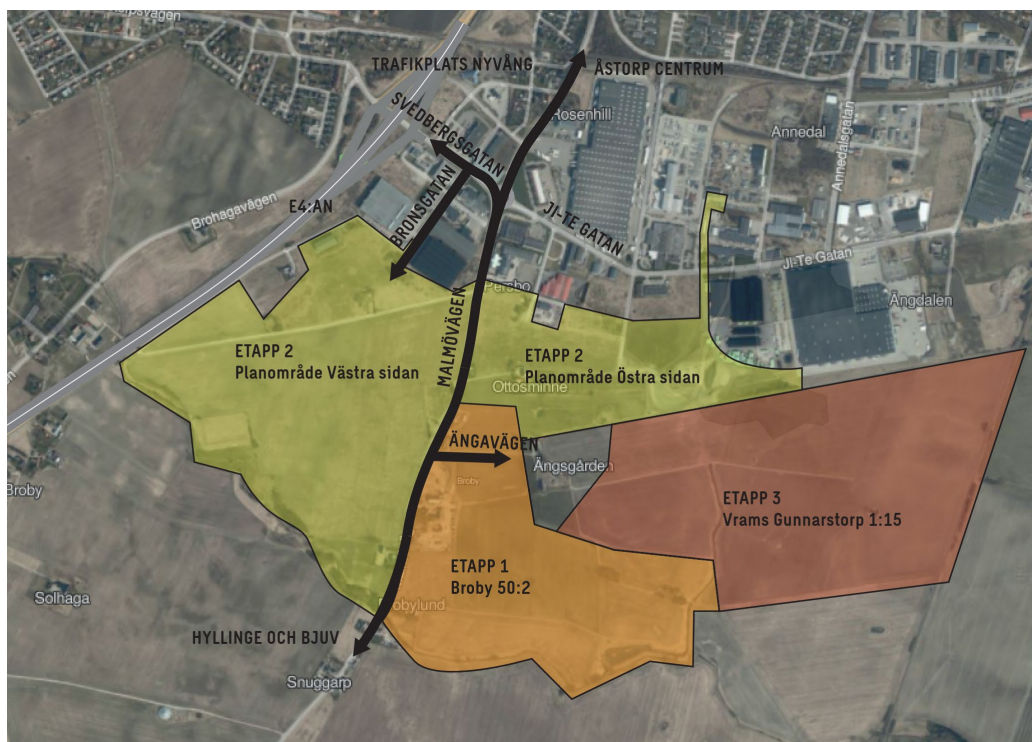
Gatunät

Sweco har på uppdrag av Catena projekt AB och Åstorps kommun tagit fram en trafikutredning som underlag till detaljplaner i både Bjuvs och Åstorps kommuner (Trafikutredning inför detaljplan och utveckling av logistikverksamheter- Dp Broby 50:2 m.fl. Sweco, reviderad version 2022-05-11).

I trafikutredningen utreds de trafiktekniska förutsättningar som ska utgöra underlag till Åstorps kommuns arbete med detaljplan för Broby 50:2 och även för verksamhetsutveckling på anslutande fastigheter norr och väster om Broby 50:2 samt Bjuvs kommuns arbete med föreliggande detaljplan för Vrams Gunnarstorp 1:15.

Befintligt vägnät i planområdets närhet, som är av betydelse för utvecklingen av planområdet, är Ängavägen, Malmövägen (väg 1759) och E4:an. Ängavägen är en mindre grusad väg som leder från planområdet till Malmövägen. Malmövägen ligger cirka 300 meter väster om planområdet och kommer att vara

anslutningsväg från planområdet till E4:an (trafikplats Nyvång). Malmövägen är en statlig väg med skyltad hastighet på 70 km/tim. Vägen har idag en uppsamlande karaktär där nya in- och utfarter direkt på vägen ska undvikas. Några mindre in- och utfarter finns idag på sträckan till enskilda fastigheter. Malmövägen fungerar också som omledningsväg vid olycka eller framkomlighetsbegränsningar på E4 mellan trafikplats Nyvång och trafikplats Hyllinge. Från planområdet leder Malmövägen norrut till Åstorp centrum via en cirkulationsplats med Svedbergsgatan och Ji-te gatan (kommunala gator, men cirkulationsplatsen är statlig) och söderut mot Bjuv och Hyllinge. Malmövägen kopplas till trafikplats Nyvång och E4:an via cirkulationen vid Svedbergsgatan/Ji-te gatan.



Befintligt vägnät och pågående detaljplaner. Etapp 1 och 2= Åstorps kommun. Etapp 3 = Bjuvs kommun. Infart till föreliggande detaljplan (Etapp 3) från Ängavägen möjliggörs av detaljplan för Broby 50:2 (Etapp 1). (Etapperna är tre olika områden som kan komma att byggas ut samtidigt).

In- och utfarter

Utfart från planområdet till Malmövägen via Ängavägen möjliggörs av allmän gata i detaljplanen för Broby 50:2 m.fl (Pågående planarbete i Åstorps kommun).

Genomförande av planen kan också ske genom servitut för väg, se kap 9.5 Avtal.

Gång, cykel och mopedtrafik

Längs Malmövägens västra sida finns planer på en gång- och cykelväg. GC-vägen finns med i Trafikverkets ekonomiska planer för byggnation år 2026-2027. Utöver gång- och cykelbana längs Malmövägen föreslås i trafikutredningen en separerad gång- och cykelbana på uppsamlingsgatan Ängavägen och en ordnad GC-passage över Malmövägen i samband med trevägskorsningen.

Kollektivtrafik

Inom drygt 5 kilometers radie från planområdet ligger Bjuvs och Åstorps centralorter som utgör knutpunkter för buss och järnväg. Cirka 600 meter nordväst om planområdet finns en busshållplats på Turistgatan. Vid hållplatsen stannar Skånetrafikens regionbuss nummer 520 som trafikerar sträckan Helsingborg-Klippan med stopp i bland annat Hyllinge och Väla. Från dessa hållplatser tar det cirka 35 minuter till Helsingborgs centrum och cirka 10 minuter till Åstorps station. Under vardagar i rusningstrafik har bussen två avgångar per timme, övrig tid vanligen cirka en avgång per timme.

Luffartsverket

Inom planområdet föreslås bebyggelse på över 20 meter vilket innebär att samråd ska ske med flygplats inom 60 kilometer. Berörd flygplats är Ängelholm-Helsingborg Airport. Bjuvs kommun har inhämtat synpunkter från Luffartsverket och Ängelholm-Helsingborg Airport under samrådet. Ingen erinran mot detaljplanen har inkommit.

7.12 Hälsa och säkerhet

Buller

Inom planarbetet har en bullerutredning genomförts (Bullerutredning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-15) som bland annat belyser påverkan av buller från väg- och spårtrafik till angränsande bostäder i nuläget. Beräkningar visar att ljudnivåerna från trafiken för ett hus närmast Malmövägen även i nuläget ligger över Naturvårdsverkets riktvärde. Se vidare om buller under Konsekvenser.

Risk och farligt gods

Framtagen riskutredning (Riskutredning farligt gods och verksamheter, Tyréns, Version 2.0, 2022-06-14) visar att inga betydande riskkällor återfinns på sådant avstånd att det påverkar utformningen av planområdet annat än järnvägen (Skånebanan). Inga riskbegränsande åtgärder erfordras, under förutsättning att RIKTSAM efterlevs:

- Området 0-30 meter från järnvägen utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Lämplig användning är parkering (ytparkering), trafik, odling, friluftsområde (till exempel motionsspår) och tekniska anläggningar som inte orsakar skada på avåkande fordon.
- Logistik, bilservice, lager, sällanköpshandel och liknande placeras som närmst 30 meter från spårmitt närmsta spår järnväg.
- Restaurang, lager (med betydande handel), handel och liknande placeras som närmst 70 meter från spårmitt närmsta spår järnväg.

Luft

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

utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belasta utan fara för påtagliga olägenheter.

Markmiljö

Tyréns AB har på uppdrag av Catena Projekt AB genomfört miljögeoteknisk markundersökning (Miljögeoteknisk rapport Vrams Gunnarstorp 1:15, 2022-04-13) i syfte att klargöra föroreningssituationen inom planområdet.

Marken har historiskt enbart utgjorts av jordbruksmark. I omgivningen finns ett antal verksamheter med misstänkta föroreningar, men endast den intilliggande järnvägen i öster och jordbruksverksamheten inom området bedöms ha påverkat föroreningssituationen inom fastigheten.

Inom ramen för markundersökningen har provtagning av jord, grundvatten och ytvatten genomförts. Resultaten visar att jorden generellt är fri från förorening. Både yt- och grundvatten påvisar endast låga halter av tungmetaller och inga spår av bekämpningsmedel. Halten kväve i ytvattnet är acceptabel, men halten fosfor är hög. Dock har inom en del av området påträffats arsenik och DDT i halter överstigande det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta gäller en åkerholme centralt i planområdet. Den påträffade markföroreningen bedöms inte utgöra någon risk, vare sig med nuvarande markanvändning eller planerad användning. Dock ska försiktighet iakttas vid schaktarbeten inom området.

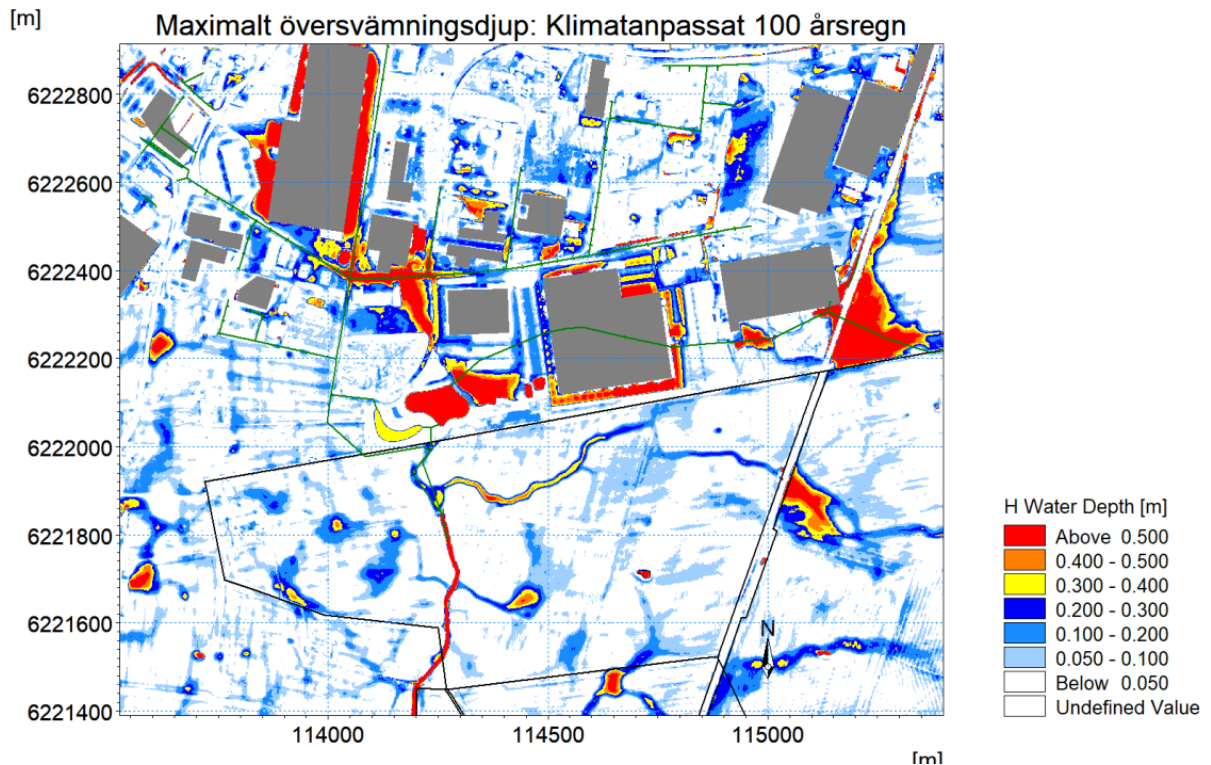
Översvämning och skyfall

Extrema skyfall bedöms kunna inträffa oftare och vara mer intensiva i framtiden. Detta på grund av förväntade effekter av klimatförändringar. Det finns därför ett behov att planera samhället för att hantera den markavrinning och de översvämningar som kan komma att ske.

En skyfallsmodell har upprättats över fastighet Vrams Gunnarstorp 1:15 och dess uppströms avrinningsområde, med syfte att bestämma översvämningrisker vid extremt skyfall vid befintliga förhållanden, se bild nedan. Beräkningsresultatet syftar främst till att utreda eventuella bräddflöden och ytliga flöden som avrinning till och från fastigheten.

Beräkningsresultatet visar att det inte finns någon risk för markavrinning från uppströms avrinningsområde in till planområdet i norr. En yta på cirka 4500 m² i planområdets nordöstra hörn avrinner idag norrut.

Beräkningsresultatet visar att det skapas en översvämning öster om järnvägen. Troligen går det en trumma under järnvägen som ansluter till den dagvattenledning som är en del av dikningsföretaget. Eftersom dagvattenledningssystemet inte beskrivs i modellen anses denna översvämningssyta få förhöjda vattennivåer. Beräkningsresultatet visar att det inte finns någon risk för bräddning av ytvatten över järnvägen.



Maximal utbredning och vattendjup vid regn med 100 års återkomsttid, 6 h varaktighet och 1,25 klimatkoefficient.

7.13 Teknisk försörjning

Dagvattenplan

Bjuvs kommun har tillsammans med NSVA och Söderåsens miljöförbund tagit fram Dagvattenplan Bjuvs kommun (antagen av kommunfullmäktige 2018-01-25). Bjuvs kommun tillhör i huvudsak Vegeåns avrinningsområde.

Enligt Nulägesbeskrivningen ligger aktuellt planområde i ett avrinningsområde för dagvatten som tillhör Vege å. Dagvattnet avleds först via Åstorps-Vrams Gunnarstorps dikningsföretag som går igenom planområdet och strax söder om detta övergår i Kölebäckens övre nygrävningsföretag, vilket har en flödesbegränsning på 1 l/s,ha. Kölebäcken mynnar i Humlebäcken, ca 4 km väster om planområdet, vilken i sin tur mynnar ut i Vege å som mynnar i Skälderviken.

Vattendrag 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.

Då Kölebäcken inte är vattenförekomst finns ingen statusklassning eller MKN för denna. I Åstorps dagvattenplan framgår det dock att den ekologiska statusen nedströms Åstorps tätort är dålig på grund av hög belastning av kväve och fosfor. För båda vattenförekomsterna Humlebäcken och Vege å klassas den ekologiska statusen som otillfredsställande, framförallt på grund av övergödning. För

Humblebäcken gäller även att uppmätta halter av ammoniak och nitrat överskrider gränsvärdena för vattenförekomster.

Kemisk status påverkas främst av att halterna av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids. Dessa överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror till största delen på långväga atmosfärisk deposition och omfattas därför av undantag.

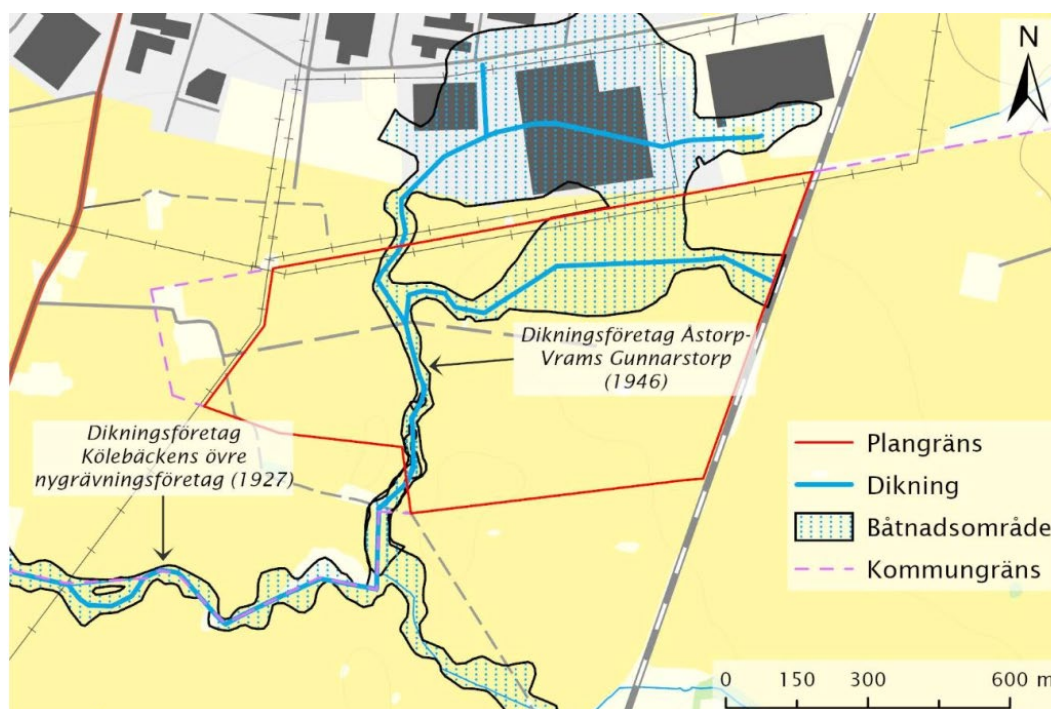
Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Närmaste anslutningspunkt i Bjuvs kommun ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Strax norr om planområdet finns anslutning till Åstorps VA-ledningsnät.

Dagvatten hanteras idag inom planområdet och utsläpp görs till Åstorp-Vrams Gunnarstorps diktningföretag 1946 motsvarande naturlig avrinning.

Diktningföretaget har Humlebäcken/Vege å som recipient. Parallellt med planarbetet pågår utredning om möjligheten att lägga om ledningar. Det kommer att ske en dialog med diktningföretagen.

Dagvatten från Södra Åstorps industriområde samt ett område öster om järnvägen leds till två dagvattendammar precis norr om plangränsen, för att sen släppas till Åstorp-Vrams Gunnarstorps diktningföretag.



Åstorp-Vrams Gunnarstorps diktningföretag 1946 och Kölebäckens övre nygrävningsföretag (1927) med båtadsområde. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Inom planområdet finns inga spill- eller vattenledningar.

Spillvattenledningar samt pumpstation finns alldeles norr om planområdet, i Åstorps kommun. I dagsläget finns ingen överkapacitet i anslutningspunkten. Åtgärder krävs på huvudledningsnätet utanför planområdet.

Övriga ledningar

Möjlighet att ansluta planområdet till befintligt elnät finns i den västra delen av planområdet.

Utanför planområdet har E.ON flertalet regionnätluftledningar. Väster om planområdet finns en 130 kV luftledning och norr om planområdet finns dubbla 130 kV luftledningar. Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2008:1 samt ELSÄK-FS 2010:1. Föreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. Föreskrifterna måste följas. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverkets och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas.

Det finns inga fastställda gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält från ledningar. Ansvariga myndigheter rekommenderar dock försiktighet vid samhällsplanering genom att bland annat undvika att placera bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.

Det finns en markförlagd telekabel inom planområdet. Kabeln är tagen ur trafik.

8 Konsekvenser

8.1 Natur

Natur och biologisk mångfald

De främsta värdena finns kopplade till de biotopskyddade miljöerna samt den resurs i form av födosök och häckning som jordbruksmark skapar för djurlivet. Biotopvärdet är dock lågt.

I planförslaget planeras för grönytor samt dagvattendammar och diken. Dessa åtgärder kan gynna naturmiljön i olika grad beroende på hur de utformas. Här kan nya värden skapas som gynnar växt- och djurliv och den biologiska mångfalden. I detaljplanen för fastigheten Broby 50:2 m.fl. planeras det också för dagvattendammar, och tillsammans med föreliggande planförslag medför det en möjlighet att skapa ett sammanhängande område med dammar och översvämningsytor.

Det låga befintliga biotopvärdet innebär att genomförandet av planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser. Beroende på hur området i slutändan utformas kan genomförandet av planförslaget även medföra positiva konsekvenser.

Landskapsbild

Planområdet utgör en del av ett öppet, flackt och vidsträckt odlingslandskap. Den flacka topografin skapar möjlighet till vidsträckta vyer, och endast ett fåtal element i landskapet såsom mindre gårdsmiljöer, och vegetationsstråk, bryter emellanåt av de långa siktlinjerna. Nordöst och öst om planområdet reser sig Söderåsen och skapar en tydlig avgränsning av det storskaliga landskapsrummet. Mot norr ansluter planområdet till befintligt verksamhetsområde i Åstorp.

Det öppna och flacka landskapet är generellt känsligt för åtgärder som bryter utblickar och siktstråk. Landskapet är som helhet även känsligt för åtgärder som innebär skalförskjutningar eftersom det kan förändra landskapets karaktär. Exempel på detta är storskaliga tillägg som riskerar att dominera landskapsbilden.

Stora delar av Söderåsen omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv (enligt MB 3 kap §6) samt landskapsbildskydd. Kulturmiljön runt Vrams Gunnarstorp ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet och utgör också riksintresse för kulturmiljövården (M:k19).

Även om den planerade bebyggelsen i mycket hög grad kommer att påverka landskapsupplevelsen vid utblickar från omgivande landskap direkt söder och väster om planområdet bedöms exploateringen inom Vrams Gunnarstorp 1:15 endast medföra en måttlig negativ effekt jämfört med ett nollalternativ. Bedömningen grundar sig på att landskapet i dessa avsnitt inte uppvisar en lika hög känslighet för förändring som landskapet öster om planområdet och att den planerade bebyggelsen innebär en utvidgning av befintliga och planerade verksamhetsområden i Åstorp.

Även från öster bedöms planförslaget ge upphov till en måttlig negativ effekt jämfört med ett nollalternativ. Bedömningen grundar sig på att planförslaget i begränsad omfattning påverkar landskapsupplevelsen från detta håll på grund av topografi och vegetation, även om det berör ett landskap med högre känslighet.

Sammantaget bedöms planförslaget således ge upphov till en måttlig negativ konsekvens jämfört med ett nollalternativ.

Under arbetet med detaljplanen har flera olika utformningsalternativ studerats. En 3D-modell, en landskapsbildsanalys och ett kvalitetsprogram har tagits fram för att planförslagets påverkan på landskapsbilden skulle kunna bedömas. Arbetet med landskapsbildsanalysen och kvalitetsprogrammet har påverkat och styrt såväl förslag till lokalisering av byggnader som höjderna av densamma.

Biotopskydd

Länsstyrelsen har lämnat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort åkerholmen under förutsättning att detaljplanen får laga kraft och att åtgärden genomförs under genomförandetiden, se bild under 5.4 Natur.

8.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vatten

Med planerad exploatering förändras föroreningsbelastningen till recipienten. Dagvattnet från planområdet berör två ytvattenförekomster: Humlebäcken som i sin tur rinner ut i Vege å. Vattenmiljön och kravet att nå uppsatta miljökvalitetsnormer bedöms utgöra ett stort kommunalt och regionalt intresse och därmed bedöms värdet vara måttligt. Genomförs planförslaget beräknas halterna av näringsämnen komma att minska vilket är positivt för den ekologiska statusen i ytvattenrecipienterna Humlebäcken och Vege å. Däremot beräknas planförslaget generera något ökade utsläpp av metaller (Ni, Cd, Hg) jämfört med ett nollalternativ, varför effekten bedöms bli liten negativ. Ett måttligt värde kombinerat med en liten negativ effekt bedöms medföra små negativa konsekvenser ur ett vattenmiljöperspektiv. Den reducering av näringsämnen som blir en följd av planförslaget bedöms bidra positivt till miljökvalitetsmålen Levande sjöar och vattendrag samt Ingen övergödning.

8.3 Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-07-15.

Dagvatten

Den föreslagna dagvattenhanteringen i form av fördröjning reducerar flödestoppar nedströms i dikningsföretaget. Det skapas ett mer kontinuerligt tillflöde då avtappning från fördröjningsytorna sker med ett kontrollerat utflöde under en längre tidsperiod. Detta minskar i sin tur risken för erosion och grumlighet i diket nedströms.

Med planerad exploatering förändras föroreningsbelastningen till recipienten. Enligt schablonmässiga beräkningar av föroreningsbelastning ökar förekomsten av metaller (Ni, Cd, Hg) något jämfört med befintliga förhållanden, men ligger fortfarande på låga nivåer och under satta riktvärden. Just ökningen av metaller i avrinningen är svårt att undvika när jordbruksmark bebyggs, men med föreslagna reningsanläggningar kan dock en stor andel av föroreningarna avskiljas innan vattnet når recipienten. Ytterligare rening av vattnet kan uppnås i dikesstråken innan vattnet når reningsdammarna, beroende på dess utformning.

Förekomsten av näringsämnen i dagvattnet minskar nämnvärt efter rening jämfört med befintlig markanvändning, då jordbruk är en betydande källa till näringsämnen. Recipienterna Vege å och Humlebäcken är kraftigt påverkade av övergödning, dels till följd av jordbruk. Med föreslagna reningsåtgärder bedöms möjligheten att nå satta MKN inte försämrats med planerad exploatering.

Med ovan föreslagna åtgärder för dagvattenhantering (fördröjning och rening) bedöms möjligheterna att nå satta MKN inte försämrats och avrinningsmönstret inte påverkas negativt.

Miljömål

Globala miljömål

Planförslaget bedöms beröra miljömålen:

- Rent vatten och sanitet för alla
- Hållbar energi för alla
- Bekämpa klimatförändringarna
- Ekosystem och biologisk mångfald

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms beröra miljömålen:

- Levande sjöar och vattendrag

Föreslagen rening av dagvattnet innebär både att mängden föroreningar minskar samt att mängden miljöfarliga ämnen ökar, vilket är en normal följd av att omvandla jordbruksmark till verksamhetsändamål. Då denna utveckling både är positiv (ekologisk status) och negativ (kemisk status) bedöms genomförandet av planförslaget därför innebära sådant som stödjer och motverkar uppfyllelse av miljömålet. Den reducering av näringsämnen som blir en följd av planförslaget bedöms bidra positivt till miljö kvalitetsmålen *Levande sjöar och vattendrag*.

- Ett rikt odlingslandskap

lanspråktagande av jordbruksmark innebär att arealen jordbruksmark minskar. Grundläggande för miljömålet är att det finns jordbruksmark kvar. Till miljömålet hör också de naturmiljövärden som är knutna till odlingslandskapet. Genomförandet av planförslaget innebär att flera biotopskyddade miljöer berörs, varav en troligtvis behöver tas bort. Sammantaget bedöms genomförandet av planförslaget medföra sådant som motverkar en uppfyllelse av miljömålet.

- God bebyggd miljö

Genomförandet av planen innebär att landskapsbilden inom och i områdets omgivningar påverkas negativt då det blir svårare att läsa av landskapets framväxt över tid. Det bedöms medföra att genomförandet av planförslaget i det avseendet inte bidrar till uppfyllelse av miljömålet.

Planförslaget bedöms inte påverka bevarandet, användandet eller utvecklandet av det kulturella, historiska eller arkitektoniska arvet i en sådan utsträckning att det motverkar miljömålet *God bebyggd miljö*.

Genomförs kvalitetsprogrammets förslag om återvinning av dagvatten och solceller innebär det sådant som verkar för en uppfyllelse av miljömålet.

- Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget medför en verksamhet som är transportintensiv, samt att jordbruksmark som kan fungera som kolsänka försvinner, vilket innebär att det riskerar att medföra ökade nettoutsläpp av växthusgaser. Byggskede och val av material bidrar också till utsläpp av växthusgaser. Sammantaget bedöms genomförandet av planförslaget medföra sådant som motverkar en uppfyllelse av

miljömålet. Genomförs kvalitetsprogrammets förslag om solceller och laddstolpar för lastbilar innebär det sådant som verkar för en uppfyllelse av miljömålet.

- Ett rikt djur- och växtliv

Planområdet har ett lågt naturvärde i dag. De öppna gräsmarker, dammar och översvämningssytor som tillskapas genom planförslaget kan potentiellt generera positiva effekter för biologisk mångfald. Vilken betydelse denna effekt kommer att få är svår att skatta eftersom det är beroende av växtval och hur utformningen och skötsel av ytorna slutligen kommer att bli. Potentiellt kan planförslaget bidra positivt till miljömålet.

8.4 Geotekniska förhållanden

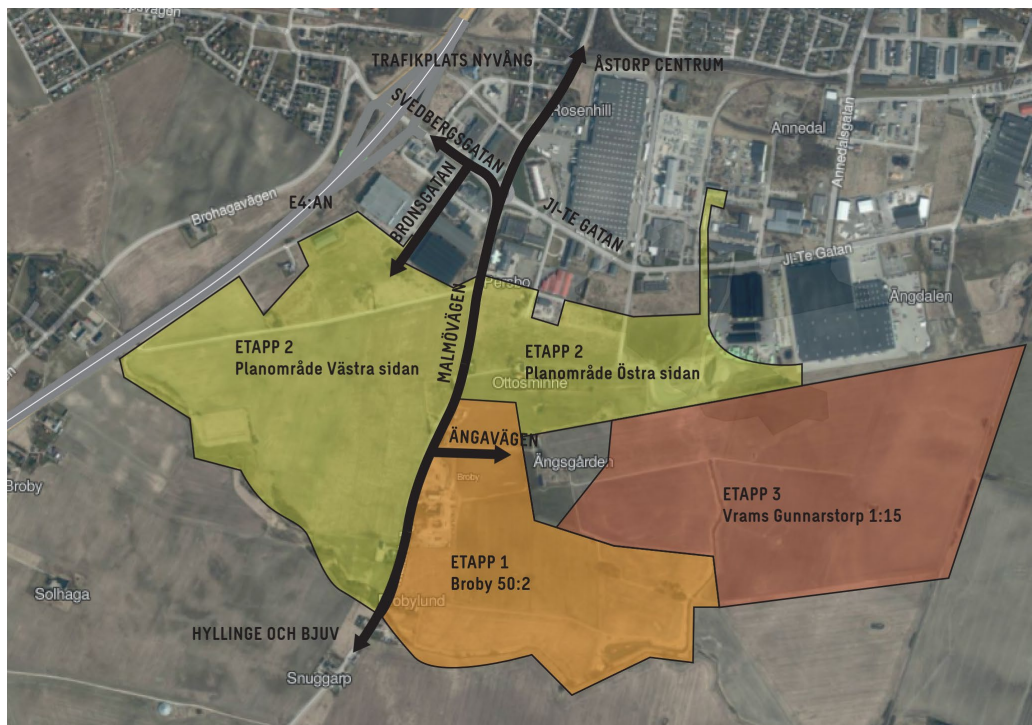
Geoteknik och grundläggning

Markens förutsättningar gör att planerade byggnader bedöms kunna utföras med platta direkt på naturligt lagrad lera efter att den översta organiska jorden urschaktats. Då marken bedöms som normalriskområde för radon ska grundläggning av byggnader ske radonskyddat, vilket till exempel innebär täta genomföringar i plattan.

8.5 Trafik

Motortrafik

Enligt Trafikutredning inför detaljplan och utveckling av logistikverksamhet (Sweco, 2022-05-11) så påverkas korsningen mellan Svedbergsgatan och uppsamlingsgatan Bronsgatan samt korsningen mellan Malmövägen och uppsamlingsgatan Ängavägen av föreslagen exploatering.



Korsningen mellan Svedbergsgatan och Bronsgatan samt korsningen mellan Malmövägen och Ängavägen påverkas av föreslagen exploatering.

I trafikutredningen föreslås följande åtgärder:

- Korsningen mellan Svedbergsgatan och uppsamlingsgatan Bronsgatan kompletteras med ett vänstersvängfält på Svedbergsgatan och ett körfält i vardera riktning på Bronsgatan. Några extra svängfält på Bronsgatan krävs inte utifrån kapacitet och köbildning. Dock kan befintliga radier behöva justeras för att säkerställa att en lastbil på 24 meter kan trafikera korsningen utan att körspår och svep hamnar utanför körbanan.
- Korsningen mellan Malmövägen och uppsamlingsgatan Ängavägen föreslås utformas som en trevägskorsning. För att uppnå en robust lösning och undvika eventuella köbildningar på Ängavägen bör anslutningen utformas med två svängfält samt ett accelerationsfält norrgående på Malmövägen.

Med ovan föreslagna åtgärder bedöms planförslaget inte påverka trafiksituationen i området negativt.

8.6 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Inom planarbetet har en bullerutredning genomförts (Bullerutredning, Tyréns, 2022-04-13, reviderad version 2022-06-15). Utredningen belyser påverkan av buller från väg- och spårtrafik och industri (inom planområdet) till angränsande bostäder. Beräkningar har utförts för nuläge, nollalternativ och vid fullt utbyggt planområde. Beräkningarna visar att vid fullt utbyggt planområde kommer den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafiken att öka vid bostäder norr om anslutningen till planområdet (punkt 1 och 2 i bild nedan) med 5 respektive 3 dBA jämfört med nuläget. Jämfört med nollalternativet är ökningen 3 respektive 1 dBA.

Högst ljudnivå blir det i punkt 1, Leq 71 dBA och Lmax 88. Huset ligger precis vid vägen och ljudnivån ligger över Naturvårdsverkets riktvärde även för nuläget. Här kommer det krävas bullerdämpande åtgärder för att riktvärdena ska uppfyllas. Vid övriga bostadshus uppfylls riktvärdet Leq 65 dBA vid fasad utan åtgärder. Riktvärdet för buller från industri uppfylls vid samtliga bostäder med god marginal. Maximala ljudnivåer från lossningsarbete och lastbilstrafik inom planområdet kan dock ändå komma att kunna uppfattas vid bostäder i undantagsfall, företrädesvis på kvällar och nätter då bakgrundsnivån i området i övrigt är lägre.

Skyddsåtgärderna bör utformas så att riktvärden utomhus vid fasad (Leq 65 dBA) uppfylls. Det rekommenderas även att man säkerställer att Leq 55 och Lmax 70 uppfylls vid uteplats. Det korta avståndet till vägen i kombination med de höga trafikflödena gör att det kan bli svårt att uppfylla 65 dBA utanför vissa bostadsrum, exempelvis på våning 2 mot norr. Här rekommenderas att man tillser så att folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus (Leq 30 och Lmax 45) uppfylls. Exempel på skyddsåtgärder kan vara bullerskydd i tomtgräns, isolering av fasad, fönsterbyte eller en kombination av åtgärder.

Om exempelvis en 1,8 meter hög bullerskyddsskärm anläggs i tomtgräns mot norr, väster och delvis mot söder kommer riktvärden vid fasad på våning 1 och vid uteplats att uppfyllas även på Malmövägen 49. I bostadsrum på våning 2 blir

riktvärdet vid fasad svårt att uppfylla, här rekommenderas istället att man säkerställer att folkhälsomyndighetens riktvärde om buller inomhus uppfylls. Tänkbara åtgärder skulle kunna vara tilläggsisolering av fasad och fönsterbyte.



Kontrollpunkt	Adress	Typ
1	Malmövägen 49	Permanentboende
2	Ottominnes väg 15	Permanentboende
3	Malmövägen 91	Permanentboende
4	Malmövägen 106	Permanentboende
5	Ellets väg 2	Permanentboende
6	Ängagården 227	Permanentboende

Kontrollpunkter vid närliggande bostäder.

Inom planarbetet har ett PM tagits fram med syfte att bedöma hur närliggande järnväg påverkar vibrationsnivåer för området (Komfortvibrationer, Tyréns, 2022-11-03). För de verksamheter som planeras saknas tydliga riktvärden för komfortvibrationer. Riktvärdet 0,4 mm/s tillämpas oftast vid bedömning av olägenheter i utrymmen för sömn vid bostäder och vårdlokaler. För andra störningskänsliga verksamheter, som till exempel kontorsrum där arbetet ställer krav på stadigvarande koncentration, kan 0,7 mm/s tillämpas som riktvärde. Då det saknas egentliga riktvärden är tillämpningen situationsberoende, ibland tillåts högre eller lägre riktvärde. För icke-störningskänslig verksamhet bedöms vanligen komfortvibrationer inte som en olägenhet.

Enligt planförslaget tillåts verksamheter att anläggas på ett avstånd av cirka 40 meter från järnvägen. Jordarten för området är hårdare än andra lösa leror, vilket är gynnsamt ur vibrationssynpunkt. Vid lösa jordarter brukar bedömningen vara

att inom ett område på cirka 100 meter från järnvägen kan det finnas risk att riktvärdena för bostäder överskrids, dvs. 0,4 m/s. Risken att trafikinducerade vibrationer ska spridas i sådan omfattning att riktvärdet 0,7 mm/s ska överskridas bedöms därför som låg. För vibrationer från järnväg i hastigheter under 250 km/h är det oftast godstågspassager som ger upphov till höga nivåer, som regel betydligt högre än persontågspassager. Järnvägen längs planområdet trafikeras idag och för prognosår 2040 av 15-16 godstågspassager per dygn. För andra störningar, till exempel maximala ljudnivåer från trafik, tillåter man oftast att riktvärdet får överskridas högst fem gånger per timme. Med samma resonemang för komfortvibrationer, att riktvärdet kan överskridas högst fem gånger per timme, så förekommer det inte så pass många godstågspassager att det är troligt att fler än fem passager sker under en timme. Det går därför att resonera att komfortvibrationer inte kommer vara en olägenhet vid planområdet.

Sammanfattningsvis bedöms inte närliggande järnvägsspår ge upphov till vibrationsstörningar för planområdet.

Risk och farligt gods

I och med att tänkt verksamhet anges som icke störande bedöms inte planområdet påverka omgivningen avseende olycksrisker. Inga åtgärder bedöms erforderliga att vidta.

I detaljplanen säkerställs tillräckliga skyddsavstånd till de risker som har identifierats i riskutredningen.

Kraftledningar

De kraftledningar som finns norr och väster om planområdet kräver säkerhetsavstånd från ledning samt försiktighetsavstånd avseende magnetfält.

I plankartan har prickmark (mark som inte får bebyggas) lagts in i plankartan längs planområdets norra och västra gräns, så att det är minst 25 meter mellan ledning och byggbar mark. I väster har även prickmark lagts in så att det är 50 meter från kraftledningsstolpe till byggbar mark.

Det beräknade magnetfältsbidraget från ledningarna angivet som årsmedelvärde, 1 m ovan mark, har beräknats för sex punkter. Resultatet visar hur det beräknade magnetfältsbidraget (μT) avtar i relation med avståndet från ledningens mittlinje. I norra delen av fastigheten uppgår avståndet mellan kraftledning och fastighetsgräns för Vrams Gunnarstorp 1:15 till cirka 25 m. Därtill säkerställs ytterligare avstånd till kraftledning genom prickmark med en bredd av cirka 10 m. Sammantaget uppgår därför minsta möjliga avstånd mellan bebyggelse och kraftledning till cirka 35 meter, vilket ger ett magnetfältsbidrag som understiger 0,2 μT beräknat som årsmedelvärde.

I väst löper kraftledningen nära intill fastighetsgräns, cirka 5 m. Prickad mark omfattar i denna del av planområdet en yta med bredden cirka 20 meter. Minsta möjliga avstånd mellan kraftledning och bebyggelse i denna del av planområdet uppgår därför till cirka 25 meter, vilket ger ett magnetfältsbidrag som understiger 0,4 μT beräknat som årsmedelvärde.

Sammanfattningsvis bedöms inte någon byggnad belastas med ett magnetfältsbidrag som överstiger den nivå som använts i forskningen som utgångspunkt för vad som kan anses vara en normal nivå under vilken det inte har kunnat påvisas några skillnader beträffande hälsorisker (0,4 µT).

Markmiljö

Startbesked får inte ges förrän markföroreningen har avhjälppts, vilket regleras i detaljplanen med beteckningen a1.

Översvämning och skyfall

Med vidtagna åtgärder enligt VA- och Skyfallsutredning (Tyréns 2022-04-13, reviderad version 2022-06-30) så får översvämning och skyfall ingen påverkan avseende hälsa och säkerhet.

8.7 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet. Detaljplanen har begränsad påverkan på barn då den utgörs av kvartersmark för verksamheter.

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.

8.8 Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger cirka 700 meter ifrån den nordvästra gränsen för riksintresseområde för kulturmiljövård "Gunnarstorp- Norra Vram (M 19)". Det kuperade slotts- och parklandskapet med tillhörande park- och allésystem som omger slottet Vrams Gunnarstorp är, tillsammans med Norra Vrams sockencentrum av riksintresse för kulturmiljövården (M19). Riksintresset innefattar även det bevarade vägsystem som förbinder slottet och Norra Vrams sockencentrum.

Avståndet mellan planområdet och de byggnader och anläggningar som utgjort motiv till riksintressets utpekande är 2,5 km (slotts- och parklandskap vid Vrams Gunnarstorp) respektive 4 km (N. Vrams sockencentrum). En exploatering av fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 medför inget fysiskt ingrepp inom riksintresset varvid någon direkt påverkan på fysiska uttryck inte bedöms uppkomma inom riksintresset. Däremot bedöms planförslaget påverka landskapet och vyerna över landskapet och de stora byggnaderna bidra till en skalförskjutning i landskapet.

Effekterna av planförslaget mildras emellertid av att exploateringen innebär en utveckling av sammanhållen bebyggelse där planområdet markerar gräns mellan tätort och landsbygd. På så sätt undviks att bebyggelsen upplevs som ett

främmande inslag i landskapsbilden. I syfte att begränsa planförslagets visuella effekter har vald bebyggelseutformning föregåtts av landskapsanalys och kvalitetsprogram. Arbetet har bland annat resulterat i begränsningar avseende höjdsättning av byggnaderna, rekommendationer kring färg- och materialval samt utformningen av vegetation.

Sammantaget görs bedömningen att den påverkan som ett genomförande av detaljplanen får avseende upplevelsen av landskapet inte påtagligt kommer att skada riksintresset.

Friluftsliv

Planområdet ligger i närhet av riksintresse för friluftsliv "Söderåsen (FM 05)". Avståndet mellan planområdet och riksintresseområdets nordvästra gräns är drygt 700 meter. Söderåsen (FM 05) utgör ett topografiskt spännande och strövvänligt landskap som sträcker sig från Röstånga i sydost till Åstorp i nordväst. Åsens artrika och lövskogsdominerande landskap utgör, tillsammans med dess sprickdalar och utblickspunkter, ett lättillgängligt och populärt besöksmål. Inom åsens södra delar återfinns Söderåsens nationalpark och från nord- till sydspetsen av åsen löper Skåneleden. Riksintresset är därför utpekat med huvudkriteriet att området erbjuder särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö. Stödskriterierna innefattar bland annat stillhet/tystnad/låg ljudnivå, tilltalande landskapsbild och tillgänglighet inklusive frånvaro av hinder för områdets användning för friluftsändamål. Bland de åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt bedöms kunna skada områdets värden framhålls särskilt bebyggelseexploatering, anläggande av vindkraft, täktverksamhet samt bullerstörande verksamheter. Även negativ visuell inverkan, framför allt på utblickarna från utsiktsplatserna Kopparhatten, Hjortsprånget och Lierna utmed Skäralidsdalen, bedöms påtagligt kunna skada områdets värden.

I och med att planområdet ligger utanför riksintresseområdet bedöms planförslaget varken påverka allmänhetens möjligheter att nyttja Söderåsen för riksintressets syften eller begränsa tillgängligheten till detsamma. Avståndet mellan riksintresseområdet och det föreslagna planområdet medför vidare att påverkan i form av buller inte bedöms komma att belasta riksintesseområdet. Vad gäller landskapsbilden är planområdet lokaliserat på ett stort avstånd från de utblickspunkter som i värdebeskrivningen för det aktuella riksintresset framhålls vara särskilt värdefulla/känsliga för visuell påverkan. Kopparhatten, Hjortsprånget och Lierna är samtliga belägna utmed Skäralidsdalen inom riksintressets södra del. Planförslaget bedöms därför inte påverka den visuella upplevelsen från dessa platser. Inte heller från Skåneleden bedöms den planerade exploateringen ge upphov till någon betydande visuell påverkan. Bedömningen grundar sig på att denna del av Skåneleden löper genom relativt sluten skogsmark där framförvarande skog och topografi starkt begränsar möjligheten till utblickar över omgivande landskap.

Sammantaget bedöms planförslaget därför kunna genomföras utan att påtagligt skada uppstår för friluftslivets intressen.

Naturvård

Planområdet gränsar till riksintresse för naturvården "Söderåsen med vattendrag och Jällabjär (N48)", vilket sträcker sig fram till järnvägen på den östra sidan.

Området är av riksintresse för naturvården då det är geovetenskapligt intressant, uppvisar särskilt höga naturvärden, är ostört och inrymmer en stor mångfald av naturtyper. I värdebeskrivningen framhålls de representativa odlingslandskapen invid åsarna Bensige och Gillastigs fälad-Härsnäs-Jällabjär särskilt, liksom de art- och individrika växtsamhällen som är kopplade till ängs- och naturbetesmarkerna vid Orröd, Grindhus, Liaängen och Gillastigs fälad. Stora värden för såväl flora som fauna är även knutet till de förhållandevis opåverkade vattendrag som löper inom områdets stora raviner. Vidare innefattar området Traneröds mosse som är ett värdefullt myrkomplex med högt värderade topogena kärr.

Planområdet är beläget på ett stort avstånd från de inom riksintresset utpekade värdekärnor och den storskaliga jordbruksmark som ligger i nära anslutning till planområdet bedöms inte inneha de kvaliteter som avses att skyddas genom riksintresset. Ingen påverkan på de värden som är kopplade riksintresset bedöms därmed uppkomma till följd av planförslaget.

Trafikkommunikation

Väg E4 passerar en kilometer väster om planområdet. E4:an är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Malmövägen, som ligger cirka 300 meter väster om planområdet, kommer att vara anslutningsväg till planområdet från E4:an.

Trafikplats Nyvång vid E4:an har idag en robust utformning med hög kapacitet som bedöms klara av en fortsatt trafikökning till prognosår 2040, med såväl trafikökning p.g.a. exploatering av mer bostäder som exploatering av verksamheter inom planområdet och angränsande planerade verksamhetsområden i Åstorps kommun. Enligt utförda beräkningar behöver korsningen inte byggas om utan befintlig utformning kan behållas.

Järnväg (Skånebanan) ligger direkt öster om planområdet. Järnvägen utgör riksintresse för transporter, eftersom den har en interregional betydelse. Det går godstransporter på järnvägen, varav en del utgörs av farligt gods.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra betydande påverkan på riksintressena.

8.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget tar jordbruksmark i anspråk, vilket innebär att den inte längre kommer vara möjlig att använda för livsmedelsförsörjning eller annan odling. Jordbruksmarken bedöms ha ett högt värde då den utgör ett nationellt intresse och har en hög avkastning i ett nationellt perspektiv. Att ta 56 hektar bördig jordbruksmark i anspråk bedöms på grund av ytans storlek innebära stora negativa effekter. Ett högt värde kombinerat med stora negativa effekter bedöms medföra stora negativa konsekvenser ur ett resurshushållningsperspektiv.

En lokaliseringsutredning har tagits fram för att möta kraven för ianspråktagande av jordbruksmark. Den visar att planförslaget är det mest lämpliga alternativet av de undersökta alternativen, framförallt på grund av att det innebär en utvidgning av ett befintligt verksamhetsområde, vilket möjliggör en samlad bebyggelse samt att befintliga tekniska system kan nyttjas.

8.10 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget ger möjlighet till nya arbetstillfällen.

9 Genomförande

9.1 Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet utgörs av fastighet Vrams Gunnarstorp 1:15. Detaljplanen innebär ingen förändring avseende fastighetsbildning.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätter avseende bland annat VA-ledningar behöver bildas.

Ledningsägaren initierar och bekostar bildandet av nya ledningsrätter. u-områden har lagts ut i plankartan för att säkerställa att ledningsrätter kan bildas.

9.2 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Åstorps kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän plats (gata) fram till planområdet. Kostnaden fördelas mellan Åstorps kommun och fastighetsägaren.

Tillfartsväg till planområdet kan också ordnas genom servitut över Ängavägen.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden samt bekostar samtliga anläggningar som inte är kommunala som exempelvis dagvattenanläggningar och grönytor.

Arkeologi, grundläggning och marksanering, genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

Kraftledningar

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverkets och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas.

Dialog behöver föras med E.ON vid genomförande av planen.

Det finns en markförlagd telekabel inom planområdet. Kabeln är tagen ur trafik och föreslås klippas/ändisoleras ömse sidor om fastigheten.

Flytt av ledningar

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av övriga va-, tele- eller elledningar bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnad vatten och avlopp

Åstorps kommun ansvarar för utbyggnaden av VA-anläggningar på fastighetsägarens bekostnad. Åstorps kommun tar ut anslutningsavgift av varje ny fastighetsägare enligt VA-taxa gällande för den tidpunkt då anslutning sker.

9.3 Ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av exploatören.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

9.4 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen drivs med utökad förfarande och tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	vår 2022
Granskning	höst 2022
Antagande	vår 2023

9.5 Avtal

Plankostnadsavtal

Planavtal med fastighetsägaren har tecknats. Planavtalet reglerar att fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader som kommunen har för framtagandet av detaljplanen, inklusive men inte begränsat till kommunens nedlagda arbetstid i projektet.

Genomförandeavtal med Åstorps kommun

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Åstorp kommun. Avtalet reglerar:

- Kostnadsfördelning mellan Åstorps kommun och fastighetsägaren för tillfartsväg och cykelväg från Malmövägen till planområdet. Kostnadsfördelningen baseras på andel kvartersmark i respektive detaljplan.
- Anslutning till Åstorps kommuns VA-nät.
- Att fastighetsägaren har ansvar för genomförande av bullerskyddsåtgärder på fastigheten Broby 4:37 enligt bullerutredningen.
- Fastighetsägaren ska anlägga gång- och cykelväg inom fastigheten som ska ansluta till Åstorps detaljplan Broby 50:2.

En infartsväg till planområdet möjliggörs i detaljplan för Broby 50:2. I det fall detaljplanen för Broby 50:2 överklagas och detaljplanen upphävs i domstol eller överprövas och antagandebeslutet upphävs av länsstyrelsen har exploatören rätt att, på egen bekostnad, anlägga en 14 meter bred väg över Ängavägen. Fastighetsägaren ska i så fall stå för samtliga kostnader och åtgärder som Åstorps kommun har åtagit sig i medfinansieringsavtalet med Trafikverket.

Medfinansieringsavtal med Trafikverket

Åstorps kommun har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket för åtgärder på Malmövägen som behöver göras i och med detaljplanernas

genomförande. Kostnaderna för Åstorps åtaganden i avtalet ska fördelas mellan fastighetsägaren och Åstorps kommun.

9.6 Prövning enligt annan lagstiftning

För att ta bort biotopskyddad åkerholme krävs det dispens. Länsstyrelsen har lämnat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort åkerholmen under förutsättning att detaljplanen får laga kraft och att åtgärden genomförs under genomförandetiden (Beslut 2022-11-16, Dnr 21900-2022).

9.7 Upplysningar

Ändrad lovplikt

Inom en åkerholme, i mitten av planområdet, har föreningar påträffats. Startbesked får inte ges förrän markföreningen avhjälpes, vilket regleras i detaljplanen med beteckningen a1.

Villkor för startbesked

Startbesked för byggnad får inte ges innan dagvattendammar kommit till stånd i enlighet med ordning angiven på plankartan a2, a3 och a4.

9.8 Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner

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

Pauline Green
Planarkitekt

Niklas Ögren
Samhällsbyggnadschef

Bjuvs kommun

POSTADRESS Bjuvs kommun, Box 501, 267 25 Bjuv

BESÖKSADRESS Bjuvs kommun, Mejerigatan 3, 267 34 Bjuv

TFN 042-458 50 00

E-POST bygg@bjuv.se

WEBBPLATS www.bjuv.se/detaljplaner