



**BJUVS
KOMMUN**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

För detaljplan Valleberga 4:83 och del av 4:36
i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län

Dnr 2022-00029

GRANSKNING

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Efter att granskningstiden har tagit slut sammanställer kommunen de skriftliga synpunkterna som har kommit in. Detta görs i ett granskningsutlåtande som innehåller en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag.

Enligt Bygg- och miljönämndens beslut (2023-01-26, § 10) har förslag till detaljplan varit på granskning under tiden 27 januari 2023 – 28 februari 2023. Totalt 17 yttranden har kommit in, varav 4 med synpunkter.

Bjuvs kommun har informerat berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt sakägare om förslaget till detaljplan och givit dem möjlighet att lämna synpunkter. Planhandlingarna har under granskningstiden varit tillgängliga på kommunhuset, på kommunens hemsida under pågående detaljplaner, samt kommunens bibliotek.

Nedan redovisar Bjuvs kommun inkomna yttranden med kommentarer av kommunen.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, statliga verk m.fl.		
Länsstyrelsen i Skåne län	2023-02-27	utan synpunkt
Lantmäteriet	2023-02-13	utan synpunkt
Region Skåne	2023-02-27	utan synpunkt
Trafikverket	2023-02-07	utan synpunkt
Polismyndigheten	2023-02-08	utan synpunkt

Ledningsrättshavare m.fl.		
Skanova (Telia Company) AB	2023-01-30	utan synpunkt
Nordvästra Skånes vatten och avlopp AB	2023-02-28	med synpunkt
Öresundskraft AB	2023-02-24	utan synpunkt

Kommunala nämnder		
Socialnämnden	2023-02-24	utan synpunkt
Utbildningsnämnden	2023-02-23	utan synpunkt

Tekniska nämnden	2023-03-03	utan synpunkt
Kommunstyrelsens arbetsutskott	2023-02-28	utan synpunkt
Kommunala pensionärsrådet	2023-02-24	med synpunkt

Kommunala förbund som Bjuvs kommun är medlem i

Nordvästra Skånes Renhållnings AB	2023-02-01	utan synpunkt
Räddningstjänsten Skåne nordväst	2023-02-02	utan synpunkt

Intresseorganisationer och föreningar

Hyresgästföreningen	2023-02-27	med synpunkt
---------------------	------------	--------------

Sakägare, boende m.fl.

Privatpersoner 1	2023-02-27	med synpunkt
------------------	------------	--------------

MYNDIGHETER, STATLIGA VERK M.FL.

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN, inkom 2023-02-27

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

LANTMÄTERIET, inkom 2023-02-13

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets handlingar (daterade 2023-01-12). Lantmäteriet har inga synpunkter att framföra.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

REGION SKÅNE, inkom 2023-02-27

Detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun, granskning. Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

TRAFIKVERKET, inkom 2023-02-07

Utan erinran.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

POLISMYNDIGHETEN, inkom 2023-02-08

Angående underrättelse om granskning "Detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län". Från polisens sida finns inga synpunkter kring detta.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

LEDNINGSRÄTTSHAVARE M.FL**SKANOVA (TELIA COMPANY) AB, inkom 2023-01-30**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

NORDVÄSTRA SKÅNES VATTEN OCH AVLOPP AB, inkom 2023-02-28**Generellt:**

Plankartan behöver kompletteras med u-områden och prickmark i sydöst och sydväst: se figur nedan. Skyddsavståndet till befintliga ledningar ska uppgå till minst 4,5 meter från yttersta ledningskant.

Dagvatten:

Befintlig anslutningspunkt till dagvattenledning är västerut. Förslagsvis, som det också står i planbeskrivningen, upprättas en ny anslutningspunkt söderut där det finns en större huvudledning.

Det är också positivt med planbestämmelser för reglering av hårdgöringsgrad och byggnadsyta. NSVA rekommenderar exploatören att så långt som möjligt arbeta med trög/ytlig avledning av dagvattnet samt att gestalta exempelvis parkerings- och grönytor så att fördröjningsytor skapas. En parkeringsyta kan till exempel vara nedsänkt (utan att skada fordon) och därmed skapa värdefull fördröjning innan det leds vidare till det kommunala huvudledningsnätet. En grönyta kan vara svagt skålad med längslutning för trögare avledning. Den översiktliga geotekniken visade på begränsade infiltrationsmöjligheter vilket dagvattenhanteringen behöver anpassas efter. Gröna tak är också fördelaktiga för reducering av flödestoppar vid mindre intensiva regn, och har positiv inverkan på exempelvis inomhustemperatur och biologisk mångfald i området. NSVA har gärna dialog med byggherren kring dagvattenhanteringen för att få till hållbara lösningar.

Skyfall:

Vart tar skyfallet vägen, sekundära avrinningsvägar bör redovisas i planbeskrivning. Fastigheten ska höjdsättas så att marken lutar från byggnader och så att inga instängda områden skapas.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med prickmark och u-område för aktuella ledningar. Gällande skyfallet leds detta förslagsvis ut i gata, 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. Detta framgår av planbeskrivningen.

ÖRESUNDSKRAFT AB, inkom 2023-02-24

Öresundskraft har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNALA NÄMNDER

SOCIALNÄMNDEN, inkom 2023-02-24

Socialnämnden ställer sig positiv till förslaget och har inget att erinra.

Organisationerna inom Kommunala Pensionärsrådet, KPR, har inget emot att det förtätas men önskar att det byggs marklägenheter då efterfrågan är stor från framförallt den äldre generationen på den typen av byggnation. KPR tycker också att det kommer att avvika radikalt från övrig byggnation i området om det byggs 1-2 våningsbostäder.

Organisationerna inom Kommunala Handikapprådet har inte lämnat några synpunkter.

Socialnämndens beslut

Socialnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun Skåne län med ovan nämnda synpunkter.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget. Kommunen besvarar KPR nedan.

UTBILDNINGSNÄMNDEN, inkom 2023-02-23

Utbildningsnämndens beslut

Att skicka tillbaka ärendet till byggnadsnämnden utan någon erinran då barnperspektivet har beaktats enligt barnkonventionen.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN, inkom 2023-03-03

Tekniska nämnden beslutar att tekniska nämnden har inget att erinra gällande granskning av detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT, inkom 2023-02-28

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

Därför har kommunstyrelsens förvaltning inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till bygg- och miljönämnden.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till bygg- och miljönämnden.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET, inkom 2023-02-24

Föreningarna inom KPR har tagit del av utsända handlingar angående detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36.

Detaljplanen avser ett markområde som ligger i ett ganska stort villaområde centralt i Ekeby och är bebyggt med övervägande enplansvillor med varierande trädgårdar som ger ett fint helhetsintryck i området. Nästan mitt inne i detta villaområde ligger en förskola som nu skall rivas. Denna förskola har varit planerad och anpassad till den karaktär som villaområdet har idag och är omtyckt av Ekebyborna.

Enligt förslag till detaljplan vill kommunen nu låta Byggnads AB Gösta Bengtsson bygga 35 lägenheter i typ radhus-parhus och 1-2 våningar med utvändig trappa upp till andra våningen, området omfattar 9000 m². Denna typ av bebyggelse kommer då avvika radikalt från ovannämnda villaområde och det menar KPR vore olyckligt för helhetsintrycket för den befintliga villabebyggelsen.

Det har inte byggts mycket nya bostäder i Ekeby på flera år. Vad är det då för typ av bostäder som länge har efterfrågats av framförallt den äldre generationen villaägare. På flera KPR möten har det framförts att Kommunen bör se till att det byggs fler marklägenheter i alla tre kommundelarna så att den äldre generationen kan flytta från en stor villa till ett mindre boende men ändå bo kvar i kommunen där man har närheten till service, sina vänner och bekanta.

I Ekeby där det nu skall byggas nytt vill KPR att det byggs den typen av marklägenheter som är mycket efterfrågade på Gökgratan och Engatan i Ekeby.

KPR har inget emot att det byggs och förtätas med bostäder på ovannämnda fastighet.

Detaljplanen innehåller mycket teknisk information, kontroller och mätresultat som KPR inte har kompetens att utvärdera och ha synpunkter på.

Kommentar: Kommunen vill förtydliga att detaljplanen inte reglerar typ av bebyggelse, utan utgår från det förslag som markanvisningen presenterar. Planförslaget är flexibelt och möjliggör även villabebyggelse om behovet skulle ändras. Även marklägenheter är möjliga.

KOMMUNALA FÖRBUND SOM BJUVS KOMMUN ÄR MEDLEM I

NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB, inkom 2023-02-01

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. NSR har inget mer att tillägga.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN SKÅNE NORDVÄST, inkom 2023-02-02

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Övriga upplysningar

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

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

INTRESSEORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

HYRESGÄSTFÖRENINGEN, inkom 2023-02-27

Hyresgästföreningen önskar framföra följande synpunkter på planförslaget:

Hyresgästföreningen ser det positivt att fler bostäder uppförs i Bjuvs kommun, och vi är positiva till att det blir en blandning av upplåtelseformer. En blandning av olika upplåtelseformer och storlekar ger förutsättningar för en bra mix av boenden i området i olika åldrar samt en möjlighet till en bra integration. Framförallt ser vi att det säkerställs att fler hyresrätter byggs med hyror som ger möjlighet för alla att hyra.

Vi på Hyresgästföreningen vet att det finns certifiering enligt Miljöbyggnad och har diskuterat detta mycket, det måste gå att få byggherrarna att själva se dom kostnadsbesparingar "vinster" som går att göra genom att ändra på riktlinjerna som är fastslagna och därmed öka på den energiproduktion och besparing som krävs i dagens samhälle.

NSR sköter sophanteringen, men ett nytt område bör också ha en egen stor plats för sopor, återvinning och grovsophantering. Vi ser idag att detta inte fungerar i många kommuner i vårt land. Platsen bör därför anpassas så att människor verkligen vill

källsortera, välskyltat på varje kärl och gärna på mer än ett språk, och därmed minska resor med bil och andra fordon till centraler utanför området.

Vi välkomnar också en centralparkering, då vi ser att det blir svårt att leva upp till efterfrågan på laddningsmöjligheter på en egen parkering vid varje hus. En centralparkering bör anpassas för att ladda alla sorters elfordon samt tillhandahålla snabbbladdare för besökare.

Vi vill också trycka på att det vore lämpligt med cykel och gångvägar till skola, idrottsanläggning och centrum. Även om det befintliga vägnätet är bra, så växer nu området och vi ser därför en ökad trafik inom en snar framtid. Detta för att minimera olycksrisker på dom allmänna vägarna. Dessa bör vara ut- och färdigbyggda när området är inflyttningsklart. Det är viktigt att få in det gröna i området då det finns mycket bebyggelse runt omkring. Att blanda upp grönytorna med frukt och bärbuskar är ett populärt inslag, man får heller inte glömma bort en lekplats för barnen. Ytorna bör anpassas så att det passar alla åldersgrupper. Man ska alltså kunna ta sig runt med till exempel rullstolar eller liknande. Här kanske man borde ta kontakt med olika organisationer för planläggning.

Vi anser också att det behövs en samlingslokal för möten, föreningsaktiviteter, och fester området växer och det är viktigt att planera in dessa i ett tidigt stadium.

Kommentar: Kommunen uppmanar byggherrar att bygga energieffektivt och med certifiering enligt miljöbyggnad, men det är inget som ställs krav på i detaljplan.

Val av renhållningslösning fastställs i bygglovsskedet. Detaljplanen möjliggör både miljöhus och traditionell tunntömning beroende på behov i framtiden.

Antalet parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen, inte heller laddstationer för elbilar. Detta fastställs i bygglovsskedet. Detaljplanen möjliggör samlingslokaler.

Planförslaget ger goda möjligheter till gröna, rekreativa miljöer.

Gällande tillgänglighet är det något som hanteras i bygglovsskedet. Kommunen vill också förtydliga att det även finns befintliga lekplatser 200, respektive 500 meter från planområdet. Gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till planområdet i dess södra del som i förlängningen leder både till skola och centrum.

SAKÄGARE, BOENDE M.FL.

PRIVATPERSONER 1, inkom 2023-02-27

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

Följande gäller Valleberga 4:83

Enligt kommunens krav och kriterier så stämmer inte förslaget med verkligheten.

Förslaget ska passa in i omgivningen vilket det inte gör. Omgivande hus är 1 plans och placerade minst 6 meter från gata.

Förslaget är 1-2 våningshus som placeras knappt 2 meter från gata. De hindrar utsikten och skymmer solinstrålningen för vissa befintliga tomter. Entréer kommer att gå rakt ut på Lantz väg.

Dessutom påverkas insynen på befintliga tomter vilket påverkar den personliga integriteten.

Tomten är inte 9000 m² som framförts utan ligger under 7000 m².

Parkeringsproblemet är inte löst då kommunen i övriga villabeståndet kräver 2 parkeringsplatser per bostad samt besöksparkering.

Hur tänker ni med laddning av elbilar ska fungera.

Bostäderna som har anslutning till Lantz väg kommer att öka med 40%. Det innebär att ökningen kommer att ske på en yta av 5,9% av det övriga området.

Parkeringsplatser kommer att få direkt utfart till Lantz väg utan fri sikt och även i gatukorsning.

Det kommer att påverka trafiken på Lantz väg med 40% och inte bara det, hela Södergatan är redan hårt trafikerad. En smal gata som blir smalare längre ut mot 110:an, med bussar och farthinder.

Även Truedsväg mot Flamman är på vissa tider hårt belastad och blir inte mindre med utbyggnaden.

Området ligger 1 km från skola, bank, mataffär, vårdcentral samt bussförbindelse.

Vårt förslag är istället bygga 6-8 enplansvillor eller 12-16 marklägenheter. Inget är nämnt om buller och byggtrafik som inte bara påverkar närboende utan även boende längs tillfartsvägar.

Även vid rivning av befintliga byggnader skall hänsyn tagas vad gäller trafik, ev neddamning samt vibrationer i mark. Skall beaktas i rivningsentreprenaden.

Det är inte bara vi som skrivit under som har synpunkter utan flertalet av boende i Vallebergaområdet.

Förslaget är en ren skrivbordsprodukt där man inte har tagit hänsyn till invånarnas åsikter, trivsel och boendemiljö.

Kommentar: Kommunen vill upplysa om att det enbart är antagandebeslutet som kan överklagas. Synpunkter i sammanställs i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande vilket kommer skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda innan beslut om antagande. Information om hur man överklagar ett antagandebeslut skickas ut i samband med att beslut om antagande tas i bygg- och miljönämnden.

Med hänsyn till att planområdet i sin helhet är omgärdat av gator eller gång- och cykelvägar, samt att avstånd från kvarteretsmarken till närmaste bostadsfastighet är minst fyra meter exklusive den prickmark som omgärdar byggrätten bedöms insyn eller skuggning inte vara ett problem. Det finns i dagsläget befintliga bostadshus som ligger närmare varandra. Prickmarken har breddats sedan granskning till att nu omfatta minst en meter från fastighetsgräns för att lämna plats åt en förgårdsmark.

Kommunen vill förtydliga att det inte är tomten som syftas på i planbeskrivningen utan planområdet i sin helhet inklusive gatorna. Denna yta uppgår till ca 9000 m².

Gällande antal parkeringsplatser är detta inget som regleras i detaljplanen utan fastställs i bygglovsskedet. Kommunen har ingen p-norm och ställer inga krav på två parkeringsplatser/bostad. Aktuellt förslag innebär minst en parkeringsplats/bostad. Ytan med prickad mark som ej får bebyggas har ökat vilket innebär ökad yta med möjlighet att anlägga parkeringsplatser.

Laddning av elbilar möjliggörs av planförslaget, det är dock en fråga som fastställs först i bygglovsskedet.

Utfarter mot Lantz väg bedöms som möjligt då det är en lågtrafikerad gata med låg hastighetsreglering samt goda siktförhållanden och tilltagen bredd. Plankartan har kompletterats med utfartsförbud i korsningspunkterna.

En trafikmätning har genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantz väg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet. Lantz väg och omgivande gator bedöms ha kapacitet för denna ökning särskilt med hänsyn till att det tidigare legat en förskola på platsen och vad en sådan verksamhet medför i ökad trafik morgon/eftermiddagar vid hämtning/lämning.

Kommunen vill förtydliga att detaljplanen inte reglerar typ av bebyggelse, utan utgår från det förslag som markanvisningen presenterar. Planförslaget är flexibelt och möjliggör även villabebyggelse om behovet skulle ändras.

Kommunen förstår att byggbuller kan upplevas som störande men denna typ av buller regleras i miljöbalken samt i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) och är därmed inte en fråga som detaljplanen har rådighet över.

SAMMANFATTNING

Planförslaget har efter granskning omarbetats och följande förändringar har gjorts:

PLANKARTA

- 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

PLANBESKRIVNING

SAMLAD BEDÖMNING

Förvaltningen föreslår att förslaget till detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län bör föras till antagande.

Elinor Thornblad

Planarkitekt
Planeringsavdelningen
Kommunstyrelsens förvaltning
Bjuvs kommun