



**BJUVS
KOMMUN**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

För detaljplan

Del av Bjuvstorp 9:13 m.fl., Bjuv,
Bjuvs kommun, Skåne län

Dnr 2023-00280

SAMRÅDET

Enligt Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut (2023-06-14, § 120) har förslag till detaljplan varit på samråd under tiden 16 juni 2023 – 31 augusti 2023. Totalt 16 yttranden har kommit in, varav 12 med synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, statliga verk m.fl.		
Länsstyrelsen i Skåne län	2023-08-31	Med synpunkt
Lantmäteriet	2023-08-02	Med synpunkt
Region Skåne	2023-08-31	Utan synpunkt
Trafikverket	2023-07-18	Med synpunkt

Ledningsrättshavare m.fl.		
Nordion Energi	2023-06-19	Med synpunkt
E.ON Energidistribution AB	2023-08-23	Med synpunkt
Skanova (Telia Company) AB	2023-06-19	Utan synpunkt
Nordvästra Skånes vatten och avlopp AB	2023-08-31	Med synpunkt
Öresundskraft AB	2023-06-22	Med synpunkt

Kommunala nämnder		
Tekniska nämnden	2023-08-31	Utan synpunkt
Bygg- och miljönämnden	2023-08-30	Utan synpunkt

Kommunala förbund som Bjuvs kommun är medlem i		
Nordvästra Skånes Renhållnings AB	2023-07-31	Med synpunkt
Räddningstjänsten Skåne Nordväst	2023-06-19	Med synpunkt

Sakägare, boende m.fl.		
Boende, Smaragdsgatan 5 (privatperson 1)	2023-06-27	Med synpunkt
Boende, (privatperson 2)	2023-08-30	Med synpunkt
Boende, Smaragdsgatan 11 (privatperson 3)	2023-08-31	Med synpunkt

MYNDIGHETER, STATLIGA VERK M.FL.

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN, inkom 2023-08-31

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att dagvatten- och skyfallshanteringen behöver förtydligas och konsekvensbeskrivas i planhandlingarna. Behov av eventuella åtgärder ska säkerställas i planen. Kommunen behöver även förtydliga om planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Om planområdet avses omfattas av verksamhetsområde för dagvatten behöver ytor som är nödvändiga för hanteringen av dagvatten avsättas på allmän plats inom aktuell detaljplan eller på annan plats där kommunen har rådighet. Vatten får inte släppas ut i vägdike till intilliggande statlig väg 107, då statliga vägdiken endast ska hantera vatten från vägen.

Utifrån beskrivningen av dagvatten- och skyfallshanteringen behöver kommunen även tydligare motivera bedömningen att möjligheterna för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten inte försämras.

Länsstyrelsen noterar att planområdet ligger inom dikningsföretag och dess båtnadsområde. Dikningsföretag är samfälligheter som innefattar alla de markägare som har nytta av vattenavledningen och styrs av vattendomar vilka reglerar max- och ibland även minimiflöden. Därför är det viktigt att kommunen beskriver exploateringens påverkan på markavvattningsföretaget inom detaljplaneprocessen samt om det finns några ytterligare risker med att planområdet ligger inom dikningsföretagets båtnadsområde. Planhandlingarna bör därför kompletteras med detta. Samråd ska ske med berört dikningsföretag om mer vatten kommer att ledas dit. Dikningsföretag har ingen skyldighet att ta emot ytterligare vatten om de inte har kapacitet till det. Det är lämpligt att ompröva dikningsföretag om fler delägare tillkommer och när vattenförhållandena ändras i området.

Kommentar från Bjuvs kommun: Inför granskningsskedet har en VA-utredning tagits fram (VA-utredning Bjuvstorp 9:13, Bjuv tätort, Systra, 2024-04-25).

Planhandlingarna har kompletterats med bedömningar och resultat från utredningen, se kap 5.7, 5.8, 7.14 samt 8.3.

Planområdet kommer inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet föreslås utgöras av kvartersmark, vilket innebär att all utbyggnad och allt underhåll av dagvatten- och skyfallslösningar kommer att hanteras av fastighetsägaren. VA-utredningen föreslår två dagvattendammar inom planområdet. För att säkerställa att dagvattendammar och dess utrymmen kommer till stånd regleras ytor på plankartan med n1 och n2 (dagvattendamm ska finnas) samt genom villkor för startbesked (a1).

Utredningens föroreningsberäkning visar att efter rening i diken och de föreslagna dammarna så kommer halten i utgående vatten underskrida de riktvärden som är satta från Bjuvs kommun. Kommunen säkerställer att dagvattendammar ska finnas via reglering i plankartan. Baserat på detta gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Detta innebär att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära någon negativ påverkan på vattendraget Vege å eller Boserupsbäcken. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten som uppstår inom planområdet avvattnas mot dikningsföretag i det norra och södra området. Dikningsföretaget i det norra området är dimensionerad för ett flöde på 1,2 l/s ha. Ursprungligen avvattnades ett område på 11 ha mot brunnen som dikningsföretaget ansluter mot vid väg 107. Det innebär ett flöde på ca 13 l/s. Av det område som ursprungligen avvattnades till detta dikningsföretag är det endast det som ligger inom planområdet som återstår. Övriga ytor har exploaterats och då har dagvatten i stället tagits omhand i det kommunala dagvattensystemet som byggs i samband med utbyggnad.

Dikningsföretaget i det södra området är dimensionerad för ett utsläpp på 1,5 l/s ha. Totalt är det cirka 6 ha av planområdets 11 ha som avvattnas till denna ledning. Det medför ett flöde på ca 9 l/s. Ytor som genererar dagvatten söder om dikningsföretaget har tidigare letts hit också, men tas numera omhand i det kommunala dagvattensystemet.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen kan inte utläsa att kommunen har gjort en bedömning av risk för markföroreningar inom planområdet. Länsstyrelsen efterlyser därför en komplettering avseende detta, då det är en del i bedömningen av markens lämplighet för föreslaget ändamål.

Kommentar från Bjuvs kommun: Inför arbetet med gällande detaljplan utfördes geotekniska fältundersökningar (Tekniskt PM Geoteknik, 2012-06-28, Grontmij). Inga tecken på markföroreningar observerades i samband med fältundersökningarna. Kommunen gör bedömningen att inga vidare undersökningar är nödvändiga. Planbeskrivningen har kompletterats med detta resonemang, se kap. 5.7 Hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet – trafiksäkerhet

Planområdet angränsar till statlig väg 107 i väster. Byggrätt medges i direkt anslutning till vägen. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver motivera vilket avstånd till vägen som är lämpligt för att upprätthålla säkerhet utmed vägen. Detta behöver redogöras för i planbeskrivning och säkerställas på plankarta genom planbestämmelser.

Kommentar från Bjuvs kommun: Plankartan har reviderats med ett avstånd om 30 meter bred prickmark från planområdesgränsen för att säkerställa säkerhet utmed vägen. Avståndet baseras på Trafikverkets yttrande på detaljplanen.

Hälsa och säkerhet – risker, verksamheter

Planförslaget möjliggör för ändamål Verksamheter (Z). Länsstyrelsen menar att kommunen behöver beskriva vilken typ av verksamheter som planen möjliggör samt vilken omgivningspåverkan dessa verksamheter kan ha. Inom användningen Z möjliggörs exempelvis lager, som kan innebära lagring av brandfarliga och explosiva varor. Kommunen behöver vidare bedöma om möjliga användningar är lämpliga i relation till omgivande markanvändning, då planområdet angränsar till bland annat befintlig bostadsbebyggelse.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planförslaget möjliggör för lager och logistik. Hantering av brandfarliga och explosiva varor regleras i lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om föreslagen verksamhet och bedömning om markens lämplighet, se kapitel 8.7 Hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet – risker, elektromagnetiska fält

Över planområdets sydöstra del sträcker sig en luftledning. Av planbeskrivningen framgår att "minsta säkerhetsavstånd mellan ledning och upplag med brännbart material, brandfarlig eller explosiv vara (klassat område) som förvaras eller hanteras ovan jord är 30 meter och 100 meter till explosiv vara".

I plankartan har prickmark (mark får inte förses med byggnad) samt bestämmelse att ledningar ska vara tillgängliga (I1) tillförts området för luftledningen. Länsstyrelsen kan dock inte se att nämnda skyddsavstånd om 30 respektive 100 meter har säkerställts i plankartan. Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang om vilka skyddsavstånd till luftledningen som erfordras utifrån vilka ändamål detaljplanen möjliggör (bland annat lager), samt att dessa avstånd säkerställs genom bestämmelse på plankartan.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med skrivning om Elsäkerhetsverkets föreskrifter och plankartan med prickmark samt bestämmelse om att ledningar ska vara tillgängliga.

Geotekniska säkerhetsfrågor – gruvgångar

Genom planområdet går en större gruvgång. Enligt den utredning (2012-06-28) som tagits fram anges bland annat att hus som ligger inom 20 meter från denna större gruvgång, med hänsyn till lastspridning, bör "utföras med en hel kantförstyvad armerad bottenplatta vilket överdimensioneras för att ta upp eventuella ojämna sättningar". Kommunen har på plankartan genom bestämmelse n1 reglerat att "Byggnad inom detta område ska grundläggas på borrhplintar".

Länsstyrelsen noterar att utredningens och plankartans formulering av åtgärder skiljer sig åt, varför Länsstyrelsen efterlyser ett förtydligande där det framgår att utredningens förslag på åtgärder har säkerställts på plankartan.

Kommentar från Bjuvs kommun: Sedan samråd har prickmark (mark som inte får bebyggas) ersatt bestämmelsen n1. Andelen byggrikt kring gruvgången har därför minskat och kommunen bedömer att gruvgången säkrats.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Brukningsvärd jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i 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.

Av planhandlingarna framgår att planområdet idag brukas som jordbruksmark, men kommunen gör bedömningen att ingen ny jordbruksmark tas i anspråk eftersom området är planlagt för verksamheter. Då planområdet inte är ianspråktaget för bebyggelse i dagsläget menar Länsstyrelsen att kommunen behöver redogöra för behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen menar att kommunen på ett tydligare sätt behöver visa på att den föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan plats utan att jordbruksmark tas i anspråk. I sammanhanget kan Länsstyrelsen konstatera att begreppet brukningsvärd inte i sig kan likställas med ett krav på ett storskaligt jordbruk samt att när jordbruksmark väl exploateras så försvinner den oåterkalleligt som möjlig resurs för odling och livsmedelsproduktion vilket är faktorer som behöver ingå i intresseavvägningen.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med motivering varför den föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse, se kapitel 5.9 Avvägning av motstående intressen.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen bedömer att mägerlgraven i mitten av planområdet omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. Kommunen behöver ta hänsyn till biotopskyddet i planläggningen, och exploatering av ytan är förbjuden utan dispens.

Av ortofoton från 2010-talet och framåt framgår att ytan inte varit uppodlad, utan traktorspår etc. går runt ytan. På flera ortofoton, bl.a. från 2018 och 2022, är ytan vattenfylld, och på andra är markytan fuktig. I Jordbruksverkets blockdatabas är mägerlgraven registrerad som ett tvärvillkorselement, dvs. en biotop i landskapet som får räknas in i åkerarealen. Ytan är registrerad som ett "småvatten". För att räknas som ett biotopskyddat småvatten i jordbruksmark ska ytan ständigt eller under en stor del av året hålla ytvatten eller en fuktig markyta. Åkerholmar i sin tur utgörs av en holme av natur- eller kulturmark omges av åkermark eller kultiverad betesmark. Länsstyrelsen bedömer att ytan uppfyller definitionen för både småvatten i jordbruksmark och åkerholme. I planhandlingarna anges att då mägerlgraven är igenfylld innan nuvarande miljölagstiftning behöver ingen dispens sökas. Länsstyrelsen erinrar om att det avgörande för om biotopskydd gäller inte är när biotopen kom till, utan om den uppfyller definitionen för skyddet.

En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Om dispens är en förutsättning för att kunna genomföra planen, bör dispens sökas tidigt i planprocessen. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Möjligheten att lämna dispens ska tillämpas restriktivt, och endast då lämpliga alternativ saknas.

Kommentar från Bjuvs kommun: Hänsyn har tagits till biotopskyddet genom att mägerlgraven i plankartan regleras med prickmark (marken får inte förses med byggnad) samt med egenskapsbestämmelsen n₃- Natur ska bevaras. Syftet med bestämmelserna är att naturvärden ska bevaras.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten, markföroreningar, trafiksäkerhet, risker avseende verksamheter och elektromagnetiska fält samt gruvgångar varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planhandlingarna har kompletterats, se ovan under respektive rubrik.

LANTMÄTERIET, inkom 2023-08-02

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-01) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för industriändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Brogård 4:4 och Bjuvstorp 5:116. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen äger samtliga fastigheter (Bjuvstorp 5:116 och Bjuvstorp 5:29). I samband med genomförandet kommer fastigheten att styckas och fastighetsdelas enligt detaljplanen. Genom placering av prickmark längs med denna yta skapas heller ingen byggrätt för området.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det enligt förarbetena tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse rörande markanvisningsavtal och dess innehåll samt konsekvenser (läs mer under rubriken Konsekvenser samt Genomförande).

Delar av planen som bör förbättras

N1-områdena

Norr om märtelgraven och öster om gruvgången gäller inte bestämmelsen om att byggnader ska grundläggas på borrhplintar på grund av att märtelgraven angränsar stråket till två separerade områden. Inom n1-områdena gäller inte heller bestämmelsen om nockhöjd. Fundera på om inte områdena ska kompletteras med ytterligare bestämmelser för att planen ska stämma bättre överens med planbeskrivningen.

Kommentar från Bjuvs kommun: Plankartan har reviderats för att rätt planbestämmelser ska gälla.

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det framgår inte av planbeskrivningen vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att syftet med detaljplanen ska kunna gå att genomföra.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har reviderats med skrivelser om fastighetsbildning. Läs mer under Genomförande.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

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

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

REGION SKÅNE, inkom 2023-08-31

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken och Regionfastigheter deltagit.

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

TRAFIKVERKET, inkom 2023-07-18

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för icke störande verksamheter i form av lager och logistik.

Planområdet är redan detaljplanelagt för verksamheter (icke störande) med detaljplan 1260-P2018/3 som vann laga kraft 2018-01-11.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och kommunen vill nu detaljplanelägga på nytt för att få ett mer resurseffektivt utnyttjande av marken.

Vägar

Planområdet ligger i nordvästra Bjuv och angränsar till väg 107 (med staten som väghållare) i väster och kommunala gator i söder och öster. I nära anslutning till planområdet finns också väg 110, där staten är väghållare.

Väg 107 har ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål placeras. Området närmast väg 107 har planlagts med kvartersmark och frångår föregående detaljplan på platsen där de 30 meter byggnadsfritt avstånd respekterades med stöd av prickmark och naturmark. Planen behöver justeras för att tillgodose de 30 meter t.ex. genom prickmark.

Av plankartan framgår att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas till diken i gatan. Trafikverket vill upplysa om att vatten inte får släppas ut i vägdike till väg 107. Statliga vägdiken ska endast hantera vatten från vägen. Vi saknar en bestämmelse för att säkerställa att inga siktskymmande föremål kan komma till stånd i närheten av anslutningen till 107an. En bestämmelse ska särskilt omfatta det sydvästra hörnet av planområdet för att säkerställa goda siktförhållanden vid utfart mot väg 107. På utfarten från Boställsgatan, från en punkt 5 meter in från väggkant, ska säkerställas en fri sikt på 165 meter i båda riktningar. Inom detta siktområde får inga föremål eller växtlighet vara högre än 60 cm.

Kommunen bedömer, i Trafik PM till planen, att den tillkommande trafiken inte kommer vara så omfattande att trafiksituationen i området skulle påverkas negativt eller att det skulle ske någon negativ påverkan på statlig väg. Vi delar kommunens bedömning.

Reklam

Eventuella skyltar får endast vara på byggnaders fasader och inte vara bildväxlande och/eller bländande för trafiken på väg 107. Detta kommer Trafikverket bevakas i bygglovsprocessen.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Anslutning

I plankartan saknas utfartsförbud mot väg 107. Trafikverket kommer inte godkänna en ny anslutning till väg 107 då det saknas redogörelse samt behov av detta utifrån liggande planförslag. Vi kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 107.

Kommentar från Bjuvs kommun: Plankartan har reviderats med ett avstånd om 30 meter prickmark från väg 107 för att säkerställa god sikt.

Gällande utfartsförbud ut mot väg 107, planförslaget föreslår kvartersmark inom planområdet. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 9 § får bestämmelser om utfart endast anges i gräns mot allmän plats. Kommunen gör därför bedömningen att utfartsförbud inte kan läggas ut mot väg 107, utan reglerar utfart ut mot kommunal gata genom att även bekräfta Boställsgatans dragning i planförslaget och då lägga utfartförbud mot gränsen.

LEDNINGSRÄTTSHAVARE M.FL

NORDION ENERGI, inkom 2023-06-19

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. I anslutning till planområdet har Weum Gas en distributionsledning för energigas, se bilagd karta där ledningen markerats med grön färg.

Enligt planhandlingarna kommer vår distributionsledning att hamna inom de områden som är utlagda som u-områden i plankartan. Vi förutsätter att vår distributionsledning kan ligga kvar i befintligt läge. Det framgår dock av planhandlingarna att om vår ledning behöver flyttas ska detta ske på fastighetsägarens bekostnad.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskedje, speciellt om arbete sker i närheten av ledningen.

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

E.ON ELNÄT SVERIGE AB, inkom 2023-08-23

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för lokala elnätet. Däremot så har vi linjekoncession för en 130 kV luftledning i den sydöstra delen av planområdet, se bifogad karta.

Kraftledningar omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

E.ON noterar I-området som är utsatt i plankarta med planbestämmelser för vår kraftledning, vilket vi är tacksamma för. Samt även att det i planbeskrivningen i rubriken "Hälsa och säkerhet" framgår vad som gäller när stängsel eller brandfarliga/explosiv planeras vid vår kraftledning.

Magnetfält

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, såtillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

I myndigheternas gemensamma broschyr "Magnetfält och hälsorisker", som kan läsas eller laddas ned på www.stralsakerhetsmyndigheten.se, finns mer information.

E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält.

E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar. E.ON har tagit ut en magnetfältsberäkning, vilket bifogas.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Därför måste, i god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, kontakt tas med Henrik Blomberg, (konsult från ONE Nordic AB), tfn 070-524 46 42, mejl henrik.blomberg@one-nordic.se för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA), se även bifogat dokument "Arbete nära friledning".

Övrigt

E.ON har för avsikt att bibehålla vårt ledningsnät i befintlig sträckning och utförande och det är således viktigt att inte anläggningarna påverkas.

E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploitören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har kompletterats med information om kraftledningar och magnetfält, se kapitel 7.14 Övriga ledningar samt 9.2 Tekniska frågor.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB, inkom 2023-06-19

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

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

NORDVÄSTRA SKÅNES VATTEN OCH AVLOPP AB, inkom 2023-08-31

Plankarta

Markerat U-område och prickmark i sydöstra hörnet måste utökas med minst 4 meter in på fastigheten för att täcka samtliga VA-ledningar som korsar ytan.

Tidsaspekten är en viktig fråga när man pratar om hållbara dagvattensystem. Det är viktigt att över en längre tidsperiod kunna säkra funktionen av de dagvattensystem

som byggs. För ett hållbart hanterande av dagvatten och skyfall är det att föredra att ytorna som pekats ut i dagvattenutredningen behålls som allmän platsmark. Detta för att säkra att drift och underhåll sköts tillfredsställande och för att säkra upp att marken, som reserverats för dagvatten- och skyfallshantering, inte får ett annat ändamål.

Planbeskrivning

s. 19 under rubriken dagvatten, vatten och spillvatten

Ledningsnät för dricksvatten kan inte försörja en vattenkrävande verksamhet, det förutsätts att det är lager/kontor som kommer att byggas, med mindre vattenbehov. Samt ett spillvatten motsvarande hushållspillvatten.

s. 22 under rubriken översvämning och skyfall

Skyfall kommer tas omhand i skyfallshantering, höjdsättning måste möjliggöra sekundära avrinningsvägar som träder i kraft då magasinen står fulla och som leder undan vatten på ett säkert sätt.

Övrigt

Inför granskning bör VA-utredningen kompletteras med en skyfallsanalys över föreslagen höjdsättning och översvämningsspåverkan från den nya fastigheten, i ex SCALGO särskilt som höjdsättningen visar på en instängdhet i sydvästra hörnet.

Kommentar från Bjuvs kommun: Plankartan har reviderats och u-området för VA-ledningar har utökats med 4 meter för att täcka in samtliga ledningar.

Planbeskrivningen har justerats med skrivelse om att ledningsnät för dricksvatten ej kan försörja vattenkrävande verksamhet, se kap. 7.14.

Verksamheter inom planområdet planeras inte vara av sådan funktion att det utgör något annat än normal lager/kontor.

ÖRESUNDSKRAFT AB, inkom 2023-06-22

Elnät

Vi har inga befintliga anläggningar som påverkas av planen. Vi skulle gärna se att det skapas utrymme för nätstationer inom planområdet, det är svårt att avgöra hur många platser som behövs i dagsläget. Verksamhetsområde brukar utvecklas under lång tid och grävarbete behöver göras löpande allt eftersom kunderna beställer elanslutning.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har justerats med skrivelse om att utrymme för transformatorstation ska ges inom planområdet och att utbyggnad sker efter behov, läs mer i kapitel 5 och 9.

KOMMUNALA NÄMNDER

TEKNISKA NÄMNDEN, inkom 2023-08-31

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska nämnden att besluta att tekniska nämnden inte har några synpunkter gällande förslag till detaljplan för del av Bjuvstorp 9:13 i Bjuv, Bjuvs kommun som görs tillgänglig för samråd.

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

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN, inkom 2023-08-30

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden att besluta att Bygg- och miljönämnden har inget att erinra gällande detaljplan för del av Bjuvstorp 9: 13, Bjuvs kommun

Yrkanden:

Raymond Blixt (SO), Patric Fors (M), Jörgen Johnsson (M), Linus Sjödin (SO) Nils-Erik Sandberg (S), Bertil Johansson (S) samt Rene Jensen (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

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

KOMMUNALA FÖRBUND SOM BJUVS KOMMUN ÄR MEDLEM I

NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB, inkom 2023-07-31

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på ovan nämnda detaljplan. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- NSR är positiva till skrivningen i planen gällande renhållningen och framkomligheten.
- Det är viktigt att verksamheterna arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering.
- NSR vill trycka på vikten att bygga hållbart.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Bjuvs kommun.

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

RÄDDNINGSTJÄNSTEN SKÅNE NORDVÄST, inkom 2023-06-19

Räddningstjänsten har följande synpunkter på planförslaget.

Brandposter på fastigheten

På grund av byggnadens eventuella storlek samt avstånd till brandpost kan det behövas kompletterande brandpost/brandposter inne på fastigheten. Utformningen ska förankras hos räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Svenskt Vattens publikation Distribution av dricksvatten P114. Lägsta flöde ska vara 20 l/s. Detta ska framgå i planbeskrivningen.

Information inför byggprocessen

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (≤ 11 meter)

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

Kommentar från Bjuvs kommun: Planbeskrivningen har ändrats med skrivelse om brandposter och flödet i tillkommande brandposter. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

SAKÄGARE, BOENDE M.FL.

PRIVATPERSON 1, inkom 2023-06-27

Synpunkter enligt detaljplan för del av Bjuvstorp 9:13 – Planbeskrivning Dnr 2023-00280.

”Beskrivning av detaljplanen, 5:5, Angöring och in/utfarter”

Enligt planritningen visar det en utfart från området till väg 107 – men i texten anges det också att man kan köra ut via Boställsgatan?!

Valet av utfart för yrkestrafiken från industriområdet är idag redan ett problem för oss på Bjuvstorp. Korsningen Bjuvstorpsvägen/Boställsgatan är redan mycket trafikerad

av alla möjliga fordon och inte minst av tung yrkestrafik. Korsningen har skydd sikt och det saknas cykelväg.

- Att det är ett lättare val att välja att köra ut från området för tung trafik via korset Bjuvstorpsvägen /Boställsgatan är lätt att förstå. Beror helt på att det är lättare att köra ut på Norra vägen och tas sig fram via rondellen än vägen som går via väg 107 till väg 110. Mycket mer komplicerad utfart och tar längre tid.
- Läger man sedan till vanliga bilister, fastighetsägare från villorna, de som bor längst ned på området, kör på Boställsgatan för att sedan köra ut på 107 för vidare transport mot Ängelholm o s v, detta gör inte saken bättre.
- När det gäller cykelväg finns den enda cykelvägen/gångtunnel från området längst ned på området och ingen som bor på västra delen cyklar denna omväg på sin väg till Varagårdskolan. De cyklar också i denna korsning.

Hoppas ni tar detta på största allvar. En ökning av trafiken i korsningen Bjuvstorpsvägen/ Boställsgatan blir en mardröm.

Kommentar från Bjuvs kommun: Inför samråd tog kommunen fram ett trafik PM (2023-06-01) där bedömningen för framtida trafikallstring presenterades. Högt räknade siffror visar på cirka 160–240 lastbilsrörelser per dygn, cirka 10–20 lastbilsrörelser per maxtimme. För antal bilrörelser visar högt räknade siffror på cirka 240–320 per dygn, cirka 60–80 per maxtimme.

Kommunen gör bedömningen att utfart mot Boställsgatan är bäst då Boställsgatan är en kommunal väg som kommunen har rådighet över.

De ökade rörelserna i och med utbyggnad av planområdet bedöms inte bli så omfattande att trafiksituationen i området skulle påverkas negativt. Även om utfart föreslås mot Boställsgatan så kommer trafikrörelserna att gå ut mot väg 110 och väg 107.

PRIVATPERSON 2, inkom 2023-08-30

Synpunkter kring detaljplan Bjuvstorp 9:13

I tidigare underrättelser har det pratats om höjden inte får vara högre än 7 meter på byggnaderna i anslutning till våra hus. Hur kan det komma sig att det nu är tillåtet att uppföra hus som är 12-14 meter höga?, som enligt ritningarna ska placeras på industrimarken.

Kommentar från Bjuvs kommun: Planområdet består av produktiv jordbruksmark. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Genom detaljplanen skapas vidare möjligheter för att öka antalet arbetstillfällen inom kommunen och regionen.

Kommunen bedömer att när ianspråktagande av jordbruksmark sker så ska detta göras så effektivt som möjligt. Därför gör kommunen bedömningen att en högre nockhöjd stämmer överens med ett effektivt markutnyttjande.

Vi har också i tidigare möten om Bjuvstorp 9:13 fått reda på att väg 107 är inte så stor att man kan koppla på en in/utfart till nytt industriområde. En av era kartor (om jag utläser rätt) visar att det planeras utfart direkt mot 107:an. Hur kan det ha ändrats under åren, vägen? har inte blivit större/bredare.

Det kommer att bli en markant ökning av trafik i korset Boställsgatan/Bjuvstorpsvägen. Med tanke på att man får 2 vänstersvängar om man kör mot 107 för att sen ansluta söderut till 110:an, kontra 2 högersvängar och en rondell om man väljer köra mot Norra Vägen för att ansluta till 110:an. Detta är något som redan märkts av de verksamheter som är placerade på industriområdet som man når via den påtalade korsningen. Ytterligare en aspekt är hur är det tänkt med lastbilar som står på ev kylaggregat eller dieselvärmare för att chaufförer behöver vänta in när verksamheterna öppnar?. Det har vi haft stora problem med i området när det ställts upp lastbilar över natten längs vägarna runt våra hus. Att sätta upp ett förbud mot parkering hjälper föga då detta redan är uppsatt på Boställsgatan. Trots detta så står där lastbilar parkerade många nätter i månaden.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen hänvisar till vårt svar på yttrande från Privatperson 1 gällande frågan om trafik, trafikflöden och utfart.

PRIVATPERSON 3, inkom 2023-08-31

Hej, redan när första delen av industriområdet byggdes så var vi oroliga över ökad tung trafik. Detta är nu verklighet. De kör väldigt mycket lastbilar inte bara ut på väg 107 utan även ner mot Bjuv. Mer byggnation kommer automatiskt bli mer tung trafik. Vi vill att ni undersöker möjligheten att få trafiken ut på 107.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen hänvisar till vårt svar på yttrande från Privatperson 1 gällande frågan om trafik, trafikflöden och utfart.

SAMMANFATTNING

Planförslaget har efter samrådet omarbetats och följande förändringar har gjorts:

PLANKARTA

- Prickmark om 30 meter mot gränsen till väg 107 för att säkerställa säkerhet utmed vägen
- Planområdet har utökats med att bekräfta Boställsgatan som gata (allmän platsmark) samt ett tilläggande av utfartsförbud längs med sidorna av prickmarken utmed gruvgången.
- U-område i planområdets sydöstra hörn har utökats med 4 meter för att täcka in samtliga ledningar
- Bestämmelse n1 och n2 , för dagvattendamm i planområdets nordöstra och sydvästra del för att säkerställa yta för dagvatten- och skyfallshantering
- Bestämmelse att startbesked för byggnation inte får ges förrän dagvattendamm har kommit till stånd (a1)
- Bestämmelsen n1 (byggnad inom detta område ska grundläggas på borrplintar) har ersatts av prickmark (marken får inte förses med byggnad). Syftet är att säkerställa säkerhetsavstånd för gruvgång
- Prickmark (marken får inte förses med byggnad) samt egenskapsbestämmelsen n3- Natur ska bevaras har lagts till för att skydda befintlig mägergrav

PLANBESKRIVNING

- Kompletterande information om brandposter (kap. 5.8 teknisk försörjning)
- Uppdaterad information om utrymning med hjälp av räddningstjänsten (kap 5.7 hälsa och säkerhet)
- Skrivelse om att utrymme för transformatorstation ska ges inom planområdet och att utbyggnad sker efter behov (kap 5 och 9)
- information om kraftledningar och magnetfält (kap. 7.14 Teknisk försörjning samt 9.2 Tekniska frågor)
- Information om fastighetsbildning (kap 9. Genomförande)
- Skrivelse rörande markanvisningsavtal, dess innehåll samt konsekvenser (kap 8. Konsekvenser samt kap 9. Genomförande).
- Motivering gällande markanvändningen och väsentligt samhällsintresse (kap. 5.9 Avvägning av motstående intressen)
- Skrivning gällande Elsäkerhetsverkets föreskrifter (kap 7.14 Teknisk försörjning samt 9.2 Tekniska frågor)
- Resonemang och bedömning gällande miljö kvalitetsnormer för vatten (kap. 8.3 Miljö kvalitetsnormer).

- Resonemang och bedömning gällande markföroreningar (kap 5.7 hälsa och säkerhet)
- Skrivelse om att ledningsnät för dricksvatten ej kan försörja vattenkrävande verksamhet (kap 7.14 Teknisk försörjning)
- Resonemang och bedömning gällande verksamheters omgivningspåverkan (kap 8.7 Hälsa och säkerhet)

SAMLAD BEDÖMNING

Förvaltningen föreslår att förslaget till detaljplan för del av Bjuvstorp 9:13 m.fl., i Bjuv, Bjuvs kommun, Skåne län bör föras till granskning.

Victoria Hult

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen

Kommunstyrelsens förvaltning

Bjuvs kommun