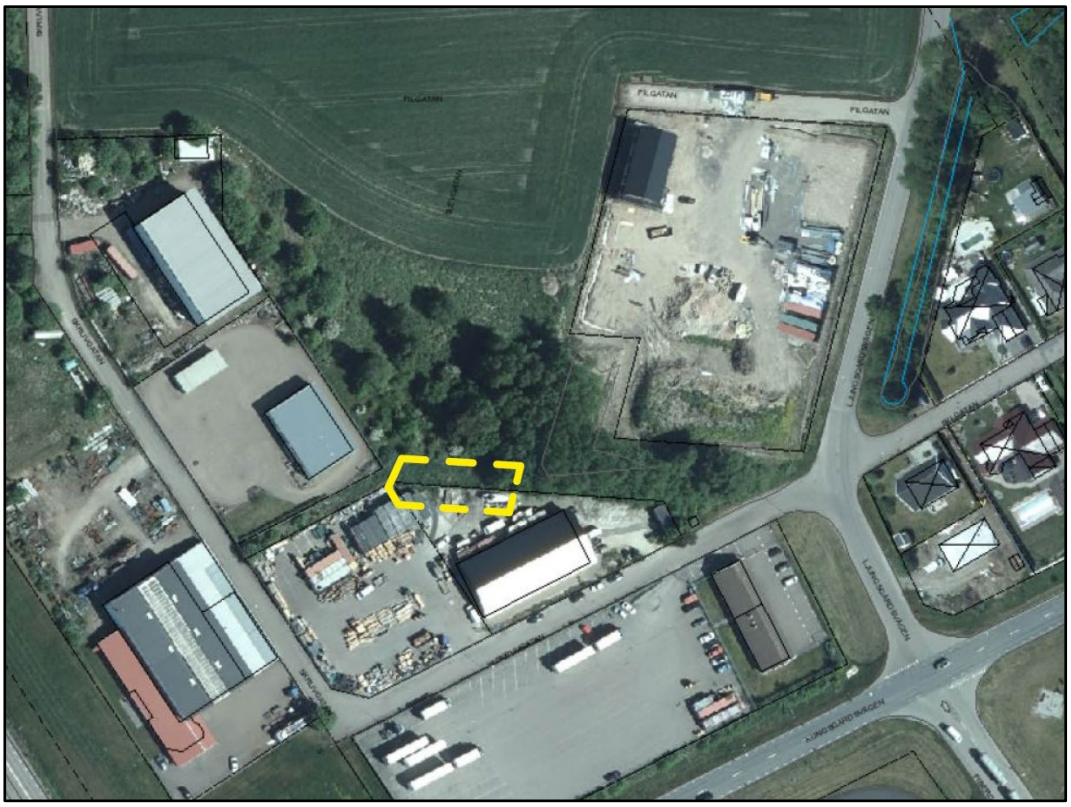
SAMRÅDSHANDLING
2022-03-10

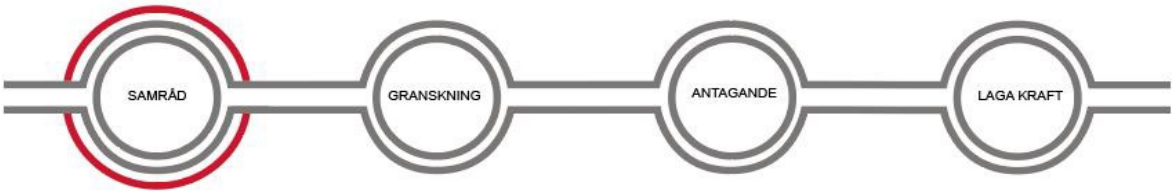
Vår ref:
Jeppe Appelin
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av fastigheterna Billesholms gård 10:11, 10:1 och 10:24 i Billesholm, Bjuvs kommun

Dnr 2021–00013
Samrådshandling
Upprättad 2022-03-10
Standardförfarande



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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan ... 3
Planprocessen ... 3
Planen i korthet ... 3
Sammanfattning ... 3
Syfte ... 3
Planförfarande ... 3
Handlingar ... 4
Plandata ... 4
Läge och area ... 4
Initiativtagare till planen ... 4
Tidigare kommunala ställningstaganden ... 4
Planuppdrag ... 4
Översiktsplan ... 5
Detaljplaner ... 5
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan ... 6
Förutsättningar ... 7
Miljömål ... 7
Globala miljömål ... 7
Nationella miljömål ... 9
Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild ... 10
Kultur ... 10
Natur ... 10
Grönstruktur ... 11
Geotekniska förhållanden ... 11
Gator och trafik ... 12
Hälsa och säkerhet ... 12
Teknisk försörjning ... 14
Planförslag ... 15
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild ... 16
Geotekniska förhållanden ... 17
Gator och trafik ... 17
Hälsa och säkerhet ... 18
Teknisk försörjning ... 19
Fastighetsindelningsbestämmelser ... 20

Avvägning mellan motstående intressen ... 20
Konsekvenser ... 20
Konsekvenser för fysisk miljö ... 20
Miljökvalitetsnormer ... 21
Konsekvenser för hälsa och säkerhet ... 21
Sociala konsekvenser ... 23
Fastighetsrättsliga konsekvenser ... 23
Ekonomiska konsekvenser ... 23
Genomförande ... 23
Organisatoriska frågor ... 23
Tekniska och ekonomiska frågor ... 24
Fastighetsrättsliga frågor ... 24
Administrativa frågor ... 24

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.

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.

Planen i korthet

Sammanfattning

Ny detaljplan för fastigheterna Billesholms gård 10:11, 10:24 och del av 10:1 för kvartersmark för verksamhet av småindustriändamål.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer leda till olägenheter enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Syfte

Syftet med planen är att omvandla parkmark till kvartersmark för industriändamål för att kunna möjliggöra för en fastighetsbildning.

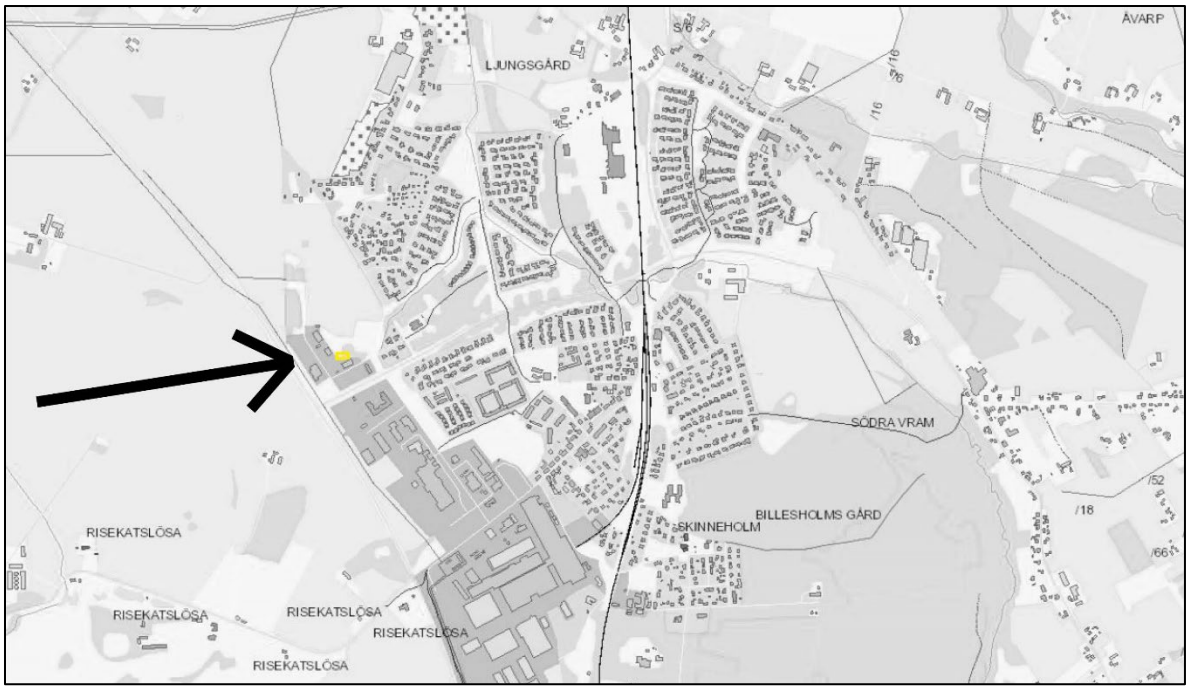
Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande mot bakgrund av att planarbetet tillskapar kvartersmark förenligt med gällande översiktsplan, orsakar ingen betydande miljöpåverkan eller har inget stort allmänt intresse. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Planen ska ställas ut på samråd i minst tre veckor enligt PBL 2010:900 5 Kap. 11 c §.

Handlingar

Planbeskrivning (denna handling) 2022-03-10
Plankarta med bestämmelser 2022-03-10
Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-03-10
Fastighetsförteckning 2022-01-21

Plandata



Planområdet markerat med gult i västra delen av Billesholms tätort.

Läge och area

Billesholms tätort är en liten ort som räknades år 2018 till cirka 4100 invånare. Planområdet omfattas av fastigheterna Billesholms gård 10:11, 10:24 och del av Billesholms gård 10:1. Kommunen äger fastigheten 10:1 och 10:24. Företaget Kamper AB äger 10:11 och 10:22.

Initiativtagare till planen

Initiativtagare till planarbetet är Kamper AB/Svenska Naturlekplatser som inkom sommaren 2018 med en förfrågan om att utöka sitt markinnehav genom förvärv inom Sånnadamms verksamhetsområde i Billesholm. Detaljplanen handläggs av planarkitekt med understöd i mark och exploateringsfrågor av exploateringsingenjör.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

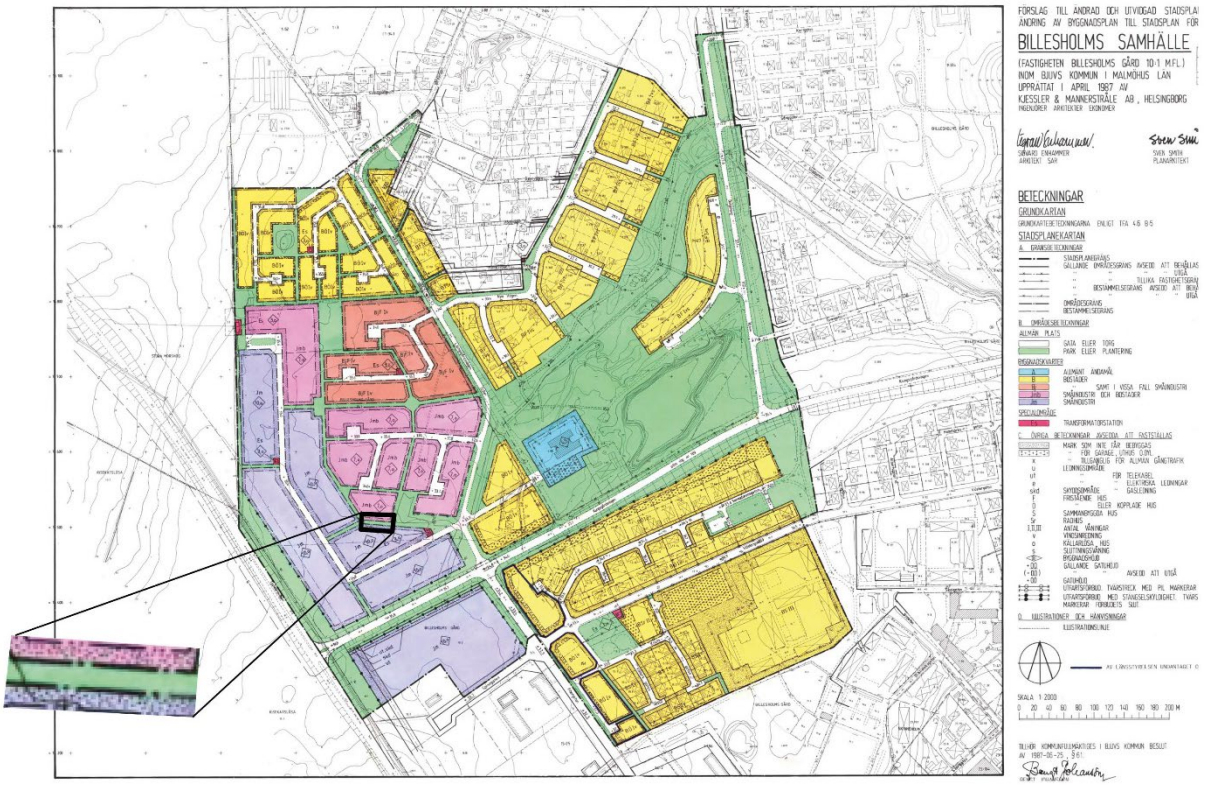
Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planläggning 2021-02-03 enligt diarienummer 2021–00054 §23.

Översiktsplan

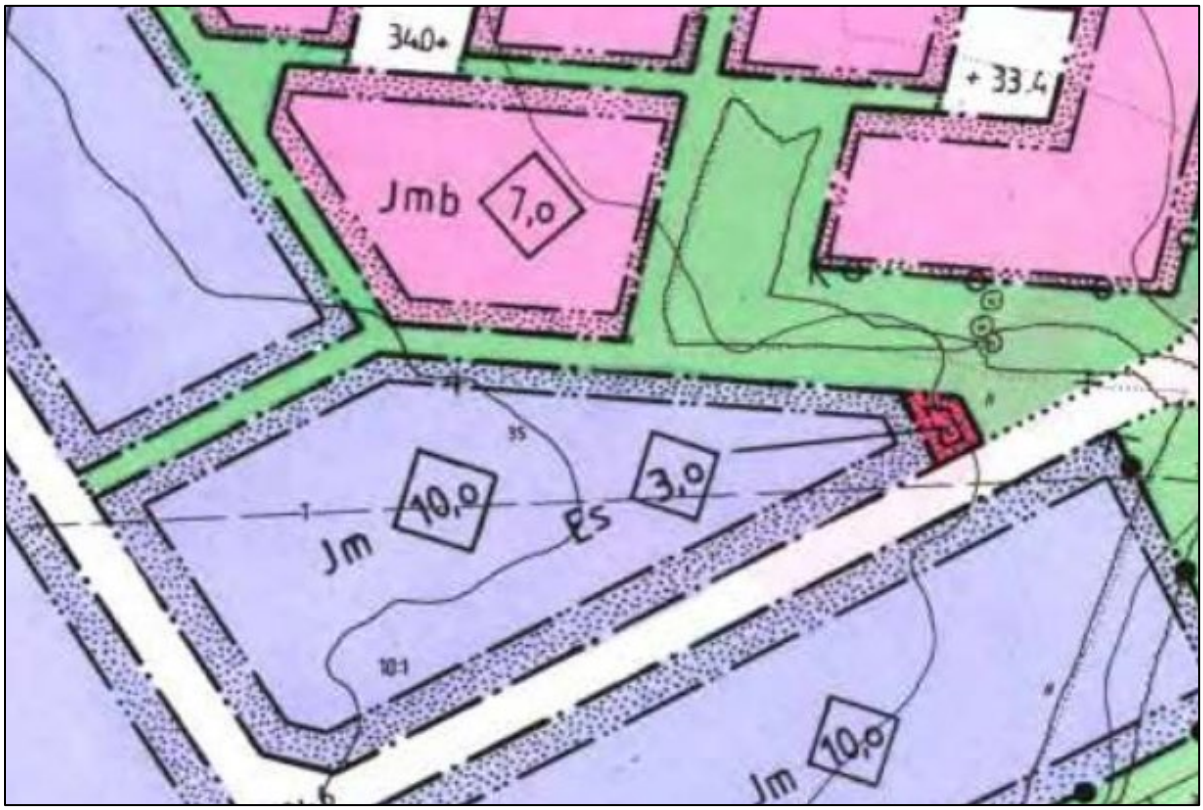
I Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet markerat som planerat verksamhetsområde.

Detaljplaner

Gällande detaljplan inom området är förslag till ändrad och utvidgad stadsplan samt ändring av byggnadsplan till stadsplan för del av Billesholms samhälle (Billesholms gård 10:1 med flera), Lantmäteriets akt nr. 1260-P12 och kommunens egna detaljplannummer 524. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 1987-06-25, §61 och fastställdes av Länsstyrelsen 1988-04-15. Skruvgatan omfattas av rättighet 1260–171.1



Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2003-04-15. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Utsnittet redovisar delar i befintlig plan som planområdet omfattar.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Befintliga planbestämmelser är **Jm** för småindustri (blått område) med **10** meters byggnadshöjd på fastigheterna 10:22 och 10:11. **Jmb** för för småindustri och bostäder (rosa område) med **7** meters byggnadshöjd. Prickmarkerna är 6 meter utmed lokalgatan, samt 4 meter och 2 meter i övriga delar. Grönt område redovisar parkmark som är allmän platsmark. Vitt område redovisar lokalgata som idag heter Skruvgatan.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen och avses kunna samrådas parallellt med planhandlingarna. Byggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken utan integreras i planbeskrivningen.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att miljöpåverkan från genomförande av detaljplanen bedöms som ringa. Kommunens bedömning redovisas i ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” 2021-09-23, vilken sammanfattar att planförslaget:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt miljöbedömningsförordningen.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar eller vatten.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, riksintressen eller naturreservat.
- Området är sedan tidigare detaljplanelagt och prövat för verksamheter samt småindustri.
- Ingen ny oplanerad mark tas i anspråk.
- Miljöpåverkan bedöms som ringa.

Förutsättningar

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.

1. Ingen fattigdom.
Verksamhet bedöms skapa fler arbetstillfällen som bidrar till försörjning, ekonomiska resurser och social trygghet för de anställda.

3. Hälsa och välbefinnande.
Företaget i verksamhetsområdet som tillverkar naturleksaker och lekutrustning bedöms skapa anledningar till utomhusvistelse för barn och unga som bidrar till en god hälsa och välbefinnande för de boende och en bred allmänhet.

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.
Planen möjliggör att företaget kan växa på flera sätt. Planen skapar bebyggelse för verksamheter, vilket kan förbättra för lokal och hållbar handel samt arbetstillfällen och ekonomisk tillväxt.

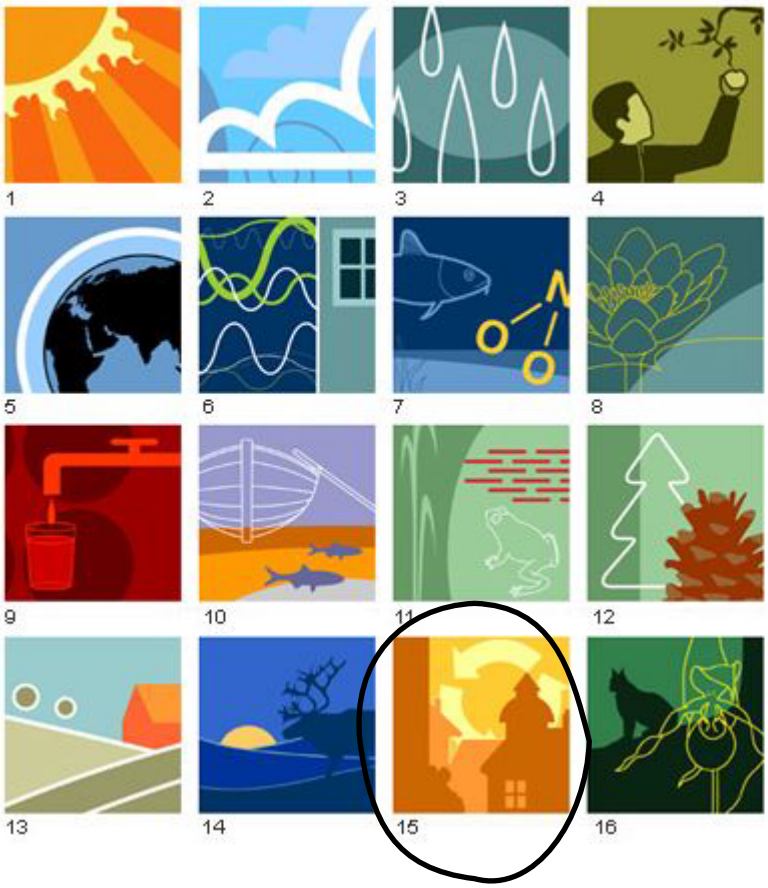
9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur.
Förbättrade förutsättningar för verksamheten att skapa hållbar industriell utveckling kan öka produktionskapaciteten, produktiviteten och produktiv sysselsättning. Planen underlättar och ökar tillgången till småskaliga industriföretag, marknader och integrering i värdekedjor, samt uppgraderar infrastruktur för industriell diversifiering och ökad hållbarhet. Företaget möjliggörs att fortsätta utvecklas hållbart och innovativt på platsen.

11. Hållbara städer och samhällen.
Planen förbättrar för förvärvsarbetande i kommunen och skapar förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling.

12. Hållbar konsumtion och produktion.
Planen möjliggör att företaget stärker sin position lokalt som producent och produktförsäljare. Lokal handel, produktion och service kan få större betydelse än externa köp och produktionsmönster, vilket kan stimulera hållbara livsstilar.

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål 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:



1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
14. Storslagen fjällmiljö
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt växt- och djurliv

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö […] Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Ett effektivare markutnyttjande av industrifastigheten som planen föreslår bedöms harmonisera med en god bebyggd miljö.

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Bostäder, verksamhet och byggnadskultur
Gällande detaljplan inom industriområdet i övrigt reglerar inte byggnadskultur eller verksamhetens gestaltning. Fastighetsägare väljer ändamålsenlig utformning av verksamhetsbebyggelse på sin fastighet.

Kultur

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

Byggnadsminne
Området har inget byggnadsminne och ingår inte i bevarandeplan.

Natur

Naturtypskartering
Del av planområdet har karterats i nationella marktäckedatabasen som skogsmark med skoglig produktivitet i jordbruks- och bebyggda områden. Skogsvårdslagen undantar skog i jordbruks- och bebyggda områden som skogsmark. Kommunen bedömer att markstycket med få enstaka träd och buskage på 10:1 inte har väsentlig betydelse som produktiv skogsmark.

Grönstruktur

Riksintresse för friluftsliv

Området berörs inte av riksintresset enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Topografi och vegetation

Topografin är flack. Parkmarken består av uppvuxen sly och buskage som utvecklats fritt under naturliga förhållanden. Befintlig mark och vegetation om ca 315 m^2 inom planområdet röjs. Parkmarkens utbredning är ca 35 meters bredd och 9 meters djup.

Friytor, lek och rekreation

Området har inga fria ytor för rekreation och lek.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Jordart och grundlager i området har karterats som glacial finlera. Området i stort är sedan tidigare planlagt och prövat för småindustriändamål. Mot bakgrund av planens mindre justering bedöms inte krävas geoteknisk undersökning.

Gruvgångar

Kommunen beställde av konsultföretaget WSP en kommunövergripande riskbedömning av gruvgångar. Rapporten 2017-12-08 redovisar att planområdet ligger inom riskklass 2, likt nästan hela Billesholms tätort. Kommunens geodatabas redovisar gruvgångarnas dragning i området. A-flöts gångarna löper här på medelstora djup mellan ca 15–35 meter i en nivå. Rapporten rekommenderar att byggnation inom klass 2, bör dimensioneras för ett bortfall av bärighet hos undergrunden inom en yta av ca 10x10 m som kan förväntas inträffa inom hela byggnadens yta. Detta innebär att golvkonstruktionerna blir överdimensionerade för normal last och dyrare att anlägga, vilket skall ställas mot den relativt låga risken att en sättning från ett gruvras inträffar.

Radon

Inom Bjuvs kommun finns inga områden som klassas som högrisk- eller lågriskområde i översiktsplanen.

Förorenad mark

Del av planområdet används av företaget Kamper AB/Svenska Naturlekplatser. Produktionen bedöms inte medföra risker för förorening. Del av marken är oexploaterad sedan tidigare. Risk för historiska föroreningar bedöms vara liten eller obefintlig. Påträffas föroreningar i mark ligger det på fastighetsägaren att rapportera till tillsynsmyndigheten.

Gator och trafik

Riksintresse för kommunikationer

Området berörs inte av riksintresset.

Luftfartsverket

Luftfartsverket förordar att verksamhetsbebyggelse ej överstiger 20 m inom 60 km från flygplats. Planförslaget föreslår bebyggelse av 11 meters totalhöjd vilket vida underskrider Luftfartsverkets råd.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Skruvgatan är en 8 meter bred industrigata som planlagts i befintlig detaljplan. Kommunen är väghållare till Skruvgatan. Planområdet angränsar inte till Skruvgatan.

Parkering

Parkering för anställda och besökare sker på egen fastighet.

Gång, cykel och mopedtrafik

Befintlig detaljplan reglerar ingen gång, cykel eller mopedtrafik. Kommunen bedömer att verksamheten inte har eller får behov av särskilda åtgärder för gång, cykel eller mopedtrafik i området.

Kollektivtrafik

Buss 250 trafikerar Helsingborg och Ekeby. Buss 230 trafikerar Marieholm och Billesholm. Båda linjerna har hållplats på Västergatan, vilket är cirka fem minuters gångväg från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Lokaliseringsprincipen

Lokaliseringsprincipen innebär att en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett markområde ska placeras på en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön Det är den som ska bedriva verksamheten eller vidta åtgärden som är skyldig att visa att myndigheten för samhällsberedskap MSB:s hänsynsregler följs och då bland annat att en lämplig plats och lämplig avgränsning väljs för verksamhetens lokalisering.

Hushållning med markområde

Hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. MB är det instrument som ska användas när beslutsfattare behöver göra avvägningar mellan olika markanvändningsintressen. Grundtanken är att ändrad användning av mark eller vatten inte ska ske om det motverkar en från allmän synpunkt god hushållning. Kravet på hushållning kan även medföra att mark som är särskilt lämpad för till exempel industrier eller kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller driften av sådana anläggningar.

Buller

I gällande detaljplaner identifieras inte väsentliga risker med buller inom det område som nya planområdet avser.

Risk och farligt gods

Planområdets geometri ligger cirka 140 meter från förbifartsleden Tjutebrovägen som är rekommenderad färdväg för farligt gods.

Riktsams råd anger att industri kan etableras i zon med avståndet 30 meter till område med risk och farligt gods.
I kraft av gällande detaljplan bedömer kommunen att det finns möjlighet att planlägga för industriverksamhet och förutsatt att det kan följa Riktsams råd. Lokalisering och avgränsning blir då avgörande om planområdet följer Riktsams råd om rekommenderade avstånd. Om inte lokalisering och avgränsning av planområdet följer rekommenderade avstånd behöver ytterligare analys av risker och farligt gods tillföras planarbetet.

Om planområdet i öster följer fastighetsgränsen Billesholms gård 10:11 kommer planområdets närmsta avstånd till befintliga bostäder och småhusbebyggelse i östra delen blir cirka 117 meter vilket klarar Riktsams råd om 70 meters minsta avstånd. Specialområdet Es för transformatorstation utanför planområdets östra del verkar i viss mån avskärmande på denna plats.

Planområdets yta för J är liten och rymmer inte storskalig industri.

Gällande detaljplan har kvartersmark som skiljs åt av stråk av parkmark. Dessa verkar som skyddsbarriärer som minskar spridning och påverkan vid händelse av en olycka. Nya planområdets geometriska avgränsning har gjorts med beaktande av skyddsbarriärer som fortsatt skiljer kvartersmark från annan kvartersmark i området.

Luft

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

Markmiljö

Området är sedan tidigare planlagt och lämplig för småindustriverksamhetsändamål och ytterligare geoteknisk markmiljöundersökning för planområdet bedöms ej vara nödvändig.

Översvämning och skyfall

Kartlagret från kommunens geodatabas om skyfall utpekar inte planområdet med risk för översvämning eller skyfall. Området är flackt men har inga lågpunkter som riskerar att vatten stängs in.

Teknisk försörjning

Dagvattenplan

Bjuvs kommun har tillsammans med NSVA, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp och Söderåsens miljöförbund tagit fram Dagvattenplan Bjuvs kommun. Planområdet tillhör Vegeås avrinningsområde. Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Möllebäcken.

VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassificerar den ekologiska statusen i svenska vattendrag. Vattendragens ekologiska status ska ligga till grund för framtida arbete med att nå miljömål och följa EU:s ramdirektiv för vatten. Möllebäcken saknar statusklassning. I en bottenfaunaundersökning som genomförts under 2014 på uppdrag av Söderåsens miljöförbund bedömdes bäcken ha allmänt naturvärde.

Den ekologiska statusen bedömdes ha mellan otillfredsställande och dålig status vid en punkt i Billesholms centrum. Dagvatten från områden i tätorten Billesholm påverkar troligen kvaliteten på vattendraget Möllebäcken i någon utsträckning men i vilken omfattning är inte känt. Försämringen beror troligen även på andra faktorer. Planområdet ligger i avrinningsområde BI_18 som omfattar 7,4 hektar där befintliga industriområdet är cirka 2,9 hektar. Vattenavrinningsområdet orsakar ett utloppsflöde om ca 730 liter per sekund till Möllebäcken.
Även grundvatten kan räknas in som recipient för dagvatten eftersom ytligt vatten kan infiltrera genom marken och nå ner till grundvattnet. I Billesholm består föroreningsbelastningen i dagvattnet främst av kväve, krom och fosfor. I Bilaga 3 till kommunens och NSVAs dagvattenplan gäller riktvärden för olika ämnen i dagvattenutsläpp.

Kommunens och NSVAs dagvattenplan från 2017-12-05 föreslår dock inga åtgärder för dagvatten eller åkerdränering i området. Planområdet ligger inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Området omfattas ej av dikningsföretag. Detaljplanen reglerar inte dagvatten. Skulle det i framtiden uppstå förhöjda utsläppshalter i dagvattnet kan kommunen ställa krav på åtgärder i förenlighet med miljöbalken.

Dagvattenpolicy

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

Vatten och spillvatten

NSVA har ledningsnät och servispunkter i Skruvgatan. Dagvattenledningsnätet i Billesholm är separerat från spillvatten. Ledningsnätets dimensioner är mellan 200 och 300 mm. I Bjuvs kommun har inga aktiva vattentäkter tillstånd för vattenuttag. Vattenförsörjningen inom Bjuvs kommun kommer från Sydvatten.

Övriga ledningar

Kommunen har undersökt områdets förutsättningar med hjälp av förfrågningar via ledningskollen. Öresundskraft har elnät och bredband som verksamheten inom planområdet kan anslutas till i Skruvgatan. Skanova har teleledning i Skruvgatan. I området finns kraftledningsstolpar. Närmsta anslutning till el-punkt finns i elstolpe strax öster om planområdet vid Skruvgatan.

Brandskydd

Befintliga brandposter i närområdet klarar enligt räddningstjänsten vattenförsörjningen vid en eventuell brand.

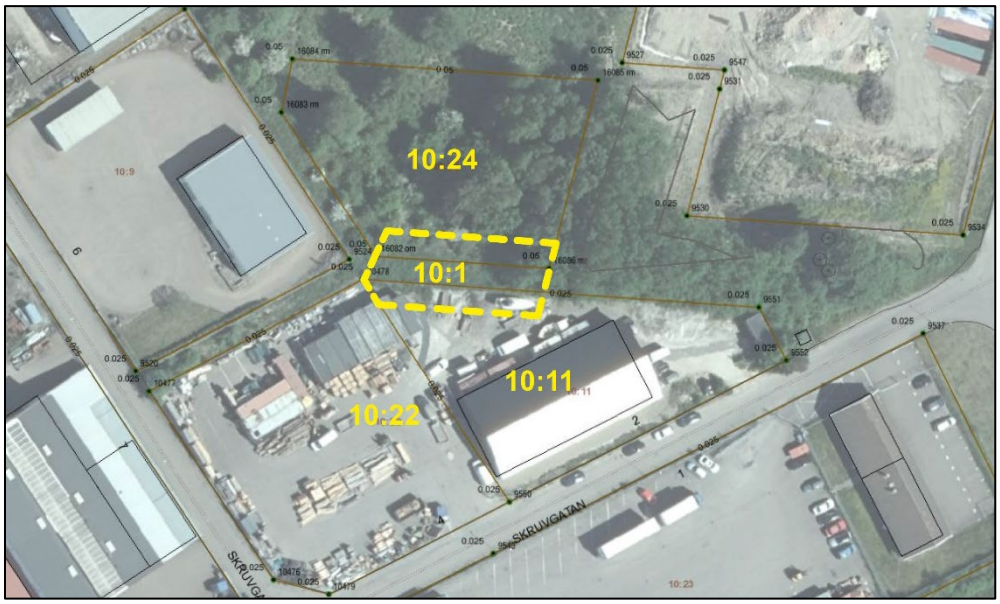
Renhållning

Avfallshanteringen sköts av NSR, Nordvästra Skånes Renhållnings AB.

Planförslag

Planområdets ingående fastigheter med namn Billesholms gård är del av 10:1, del av 10:24 i norr och 10:11 i söder. Företaget äger också fastighet 10:22.
Nuvarande markanvändning i delarna är småindustri (10:11), småindustri med bostadsändamål (10:24) och parkmark (10:1).

I en detaljplan beslutar kommunen hur planområdet ska avgränsas, det vill säga vilken yta eller volym som detaljplanen ska omfatta. En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. En detaljplan ska inte heller vara mindre än att den tillskapar en helhet utifrån bedömda förutsättningar på platsen samt att den ska möjliggöra goda utvecklingsmöjligheter.



Motivering till planområdets avgränsning är mot bakgrund av:

- Att uppfylla syftet att omvandla del av 10:1 från parkmark till kvartersmark.
- Att möjliggöra försäljning av mark på del av 10:1.
- Att möjliggöra ändamålsenlig fastighetsreglering.
- Att planen får markanvändning som fungerar för verksamheten.
- Att planen får funktionella planbestämmelser som passar verksamheten.

Planförslaget innefattar:

Planområdet föreslås kvartersmark med markanvändning **J** för industri.
Kombinationen bedöms lämplig för området och det befintliga företaget.
Byggrätten föreslås till 11 meters totalhöjd.
Prickmark 4 meter i östra och västra ytterkanterna mot angränsande naturmark.
Prickmark mellan fastigheterna inom planområdet föreslås ej eftersom byggnader ska möjliggöras fri placering och kunna sammanbyggas.

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

J — Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

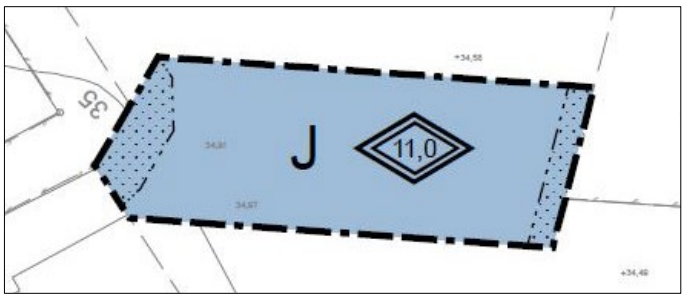
Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0,0 — Högsta totalhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §



Förslag till plankarta

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planområdets lokalisering och utbredning stämmer överens med pågående verksamhet. Enligt plan- och bygglagen ska detaljplanen avgränsas efter tydlighetskravet. Planbestämmelser ska vara tydligt formulerade så att det klart framgår vad som regleras genom bestämmelsen.

Markanvändning **J** bedöms passa för verksamheten som planen utarbetas till, och lämpligast att ersätta de äldre beteckningarna **Jm** för småindustriändamål och **Jmb** för småindustriändamål och bostäder som vardera utgår. Parkändamålet och bostadsändamålet bedöms inte lämpliga att behålla och utgår eftersom de inte är förenligt med verksamheten. Valet av markanvändning **J** bedöms lämpligt utifrån syftet att åstadkomma en fastighetsreglering i området. Fastigheten del av 10:1 ska passa att sammanföras med 10:11 enligt Lantmäteriet.

Markanvändning **J** utgår från befintliga förutsättningar i området samt bibehåller företagets möjligheter att växa. Planförslaget harmoniserar med att det i plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning.

Byggnaders totalhöjd föreslås till 11 meter i hela planområdet för att möjliggöra stapling och lagerhållning i harmoni med hur fastighet 10:11 regleras i befintlig detaljplan. Prickmark utmed östliga och västliga kanterna föreslås samma som i befintlig plan. Verksamheten ska ha möjlighet att bygga ihop lokaler över fastighetsgränserna 10:11, 10:1 och 10:24.
Verksamheten ska kunna placera avskiljande stängsel i fastighetsgräns.
Verksamheten ska kunna underhålla fasader med åtkomst från egen fastighet vilket motiverar att planen förses med prickmark. Prickmarkens utbredning föreslås passa prickmark i befintlig detaljplan.

Planförslaget föreslår ingen exploateringsgrad mot bakgrund av att planområdets yta är liten. Det finns inte anledning att föreslå begränsningar på hur byggnader kan placeras och hur tomten disponeras med tanke på diverse ändamålsenliga ytor för cirkulation, transport, gatuslinga, parkering, upplag och lagerhantering.
Det finns inga skäl till att reglera bebyggelsen i fråga om utformning.

Landskapsbilden ändras inte väsentligt jämfört med nu gällande detaljplan. Området kommer fortsatt präglas av ändamålsenliga verksamhetsbyggnader för småindustri som området gör enligt gällande detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Marken behöver inte undersökas närmare med hänsyn till geoteknik. Planförslaget föreslår normal och konventionell grundläggning.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget föreslår att trafikförsörjas och angöras över fastighet 10:11 som angränsar till Skruvgatan. Planförslaget skapar inte behovet av ny eller kompletterande gata.

Angöring och in-/utfarter

Planområdet kan angöras från Skruvgatan över 10:11.

Parkering

Planområdet föreslår att parkering ordnas på egen fastighet. Det är upp till fastighetsägaren att anordna parkering för anställda, kunder och besökare på egen

fastighet. Kommunen bedömer att planområdet inte kräver fler parkeringsmöjligheter än de som kan inrymmas inom egen fastighet.

Gång, cykel och mopedtrafik

Planförslaget föreslår inte allmän gång-, cykel eller mopedtrafik.

Kollektivtrafik

Detaljplanen föreslår ingen kollektivtrafik. I närheten finns befintlig kollektivtrafik med buss som kommunen bedömer är tillräcklig för området. Planens genomförande bedöms inte skapa ytterligare behov av kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Boverket avförde möjligheterna att planera **Jm** för småindustri 1986-12-31. Med **Jm** betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Markanvändningen **J** för industri och verksamheter som föreslås ersätta **Jm** för småindustri, passar verksamheten och intentionen att behålla industriändamålet. **J** skapar förutsättningar för kontinuitet eftersom företaget redan har bebyggt del av området enligt befintlig detaljplan för industriändamål.

Planförslaget ska möjliggöra företaget att växa på så närmast likvärdigt sätt enligt föregående detaljplan där prövning av småskalig industri sker med förutsättning att inte få störa omgivningen. Planförslaget är på grund av områdets geometri och litenhet inte lämpligt för storskalig industri eller industriverksamhet förknippat med stora risker. Företagets verksamhet prövas enligt nya detaljplanen efter lämplighet i bygglovet med stöd i plan- och bygglagen, miljöbalken och annan lagstiftning. Att verksamheten fortsatt får vara relativt liten skapar goda förutsättningar för att också påverkan blir mindre vilket harmoniserar med grundtanken om befintliga förutsättningar och gällande plans andemening om småindustri. Kommunen kan med hjälp av lämplighetsbedömningen skapa rådighet i frågor om hälsa och säkerhet.

Buller

Miljöbedömningen anger risk för buller som liten eller ringa.
Planområdet ligger i befintligt industriområde och angränsar bara till annat småindustriområde. Planområdet är litet i jämförelse med övriga delar och har stort avstånd till befintlig bebyggelse. Planförslaget föreslår markanvändning för verksamheter, men inte bostäder. Kommunen bedömer att inga åtgärder för trafikbuller, industri- eller verksamhetsbuller är nödvändiga i området för planens genomförande.

Risk och farligt gods

Kommunen bedömer att skyddsavstånd och skyddsåtgärder inte krävs i detaljplanen för att visa tillräcklig riskhänsyn.

Luft

Kommunen bedömer att planförslagets genomförande inte kommer medföra väsentliga konsekvenser på luftkvalitet i området.

Markmiljö
Kommunen bedömer att inga saneringsåtgärder med utökad lovplikt behövs.

Radon
Översiktsplanen anger att radonmätning behöver göras i planer som omfattar bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar ingen bostadsbebyggelse. Inga radonmätningar behöver utföras som del i planarbetet eftersom kommunens översiktsplan inte betraktar några områden i kommunen som högriskmark.

Kommunen bedömer att inga åtgärder för radonskyddade/radonsäkrade byggnader blir nödvändiga för planen. Bedömningen finner stöd i miljöbedömningen.

Översvämning och skyfall
Kommunen har inte identifierat risk för översvämning eller skyfall i området. Planförslaget föreslår inga åtgärder för översvämning eller skyfall.

Räddning och service
Kommunen bedömer att Räddningstjänsten Skåne Nordväst RSNV kan använda Skruvgatan samt fastigheten som uppställningsplats för släckbil och angreppspunkt för släckinsats. Byggnadstekniskt brandskydd med brandceller och sprinkler-installation utreds i samband med planlösning och byggnadens utformning, vilket prövas i bygglovet. Planförslaget föreslår inga ytterligare åtgärder för räddning.

Teknisk försörjning
Dagvatten
Höjdsättning av byggnaders grundläggning bör vara sådant att större regn kan hanteras utan att byggnader svämmas över. Befintligt ledningsnät för dagvatten i Skruvgatan är anordnat och dimensionerat för verksamhetsområde. Ytterligare åtgärder eller utbyggnad av ledningsnät för dagvatten i Skruvgatan bedömer kommunen inte behövs för att åstadkomma planens genomförande.

Vatten och spillvatten
Planområdet kan kopplas på befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten i Skruvgatan.

Elförsörjning
Planområdet får elnät kopplat från befintligt ledningsnät i Skruvgatan. Fastighetsägaren bekostar anläggning av elnätsförsörjning på sin fastighet.

Brandposter
Längsta avstånd till brandpost får maximalt vara 150 meter. Befintliga brandposter finns i Skruvgatan 93 meter öster om planområdet, samt 60 meter åt sydväst där Skruvgatan vrider 90 grader. Kommunen bedömer att det inte finns behov för fler brandposter.

Övriga ledningar
Planförslaget föreslår inga ledningar till området.

Renhållning

Kommunen föreslår att planområdets renhållning kan skötas av NSR Nordvästra Skånes Renhållning likt befintliga fastigheter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget föreslår inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Avvägning mellan motstående intressen

Planförslaget innebär att kommunalägd mark styckas av och säljs till företaget. Mark i området är redan planlagd som verksamhetsområde och utvecklingen nya detaljplanen föreslår sammanfaller med planlagd utveckling av området i stort.

Parkområdet som omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark bedöms vara så pass litet till ytan att inget motstående intresse kan identifieras komma i konflikt med planens genomförande. Kommunen bedömer att den lilla del av parkområdet som detaljplanen omfattar kan användas bättre som kvartersmark.

Området är ej direkt tillgängligt för allmänheten, används ej för rekreation och bedöms inte ha förutsättningar för att tillskapa framtida rekreationsmöjligheter. Marken är inte att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark eller skogsmark. Kommunen bedömer att brukande inte kan motiveras och bör därför inte ses som brukningsvärd i den meningen att det skulle förhindra ett byggande.

Kommunen bedömer att markbiten som tas i anspråk ska beaktas utifrån vilken ekonomisk aspekt ny markanvändning kan medföra och att företagets utveckling möjliggör för fler arbetstillfällen till orten. Kommunen har inte identifierat några motstående intressen som konsekvens av planens genomförande.

Konsekvenser

Konsekvenser för fysisk miljö

Stads-/landskapsbild

Området är redan detaljplanelagt för småindustri. Mindre justeringar av byggrätten bedömer kommunen kan genomföras utan att landskapsbilden väsentligt förändras.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse/miljö

Planområdet har ingen bebyggelse eller miljö som kommunen bedömer kulturhistoriskt intressant.

Riksintressen för kulturmiljö, natur eller jordbruksmark

Planområdet omfattar ingen kulturmiljö. Del av parkmark kommer ianspråktas för verksamhetsområde men omfattningen är liten med ringa befintligt naturvärde. Naturmarken används inte som odlingsbar mark och kommunen bedömer inte det lämpligt att omvandla sin naturmark till jordbruksmark på bekostnad av verksamhetsområdets utbyggnad. Kommunen bedömer inte det lämpligt att värna om jordbruksmark eller naturmark inom planområdet mot bakgrund av att området i stort redan är planlagt och präglat av verksamhetsområde för småindustri.

Kommunen bedömer inte området vara av väsentligt samhällsintresse eller ha betydelse för annan markanvändning än för industri. Planförslagets genomförande medför inte betydande påverkan på något riksintresse. Kommunen finner inget skäl att förhindra föreslagen planläggning.

Skyddade områden

Kommunen bedömer att inga dispenser behöver sökas.

Grönstruktur

Kommunen bedömer att ingen grönstruktur behövs regleras som planbestämmelse i plankartan. Planförslaget möjliggör att verksamheten får anlägga gröna tak eller annan grönstruktur.

Natur och biologisk mångfald

Planförslaget föreslår omvandling av parkmark till kvartersmark. Kommunen bedömer att parkområdet som ska omvandlas till kvartersmark är så pass litet att förlust av naturmiljö och biologisk mångfald är försumbart liten.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför risk att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer i Billesholm. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna i området.

Vattenkvalitet

Kommunen bedömer att befintligt dagvattenledningsnät i Skruvgatan och området är tillräckligt för planområdet. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Ingen dagvattenutredning har genomförts eftersom kommunen bedömer att befintligt ledningsnät är tillräckligt för planens genomförande.

Globala miljömål

Kommunen bedömer att sex av de globala miljömålen påverkas positivt av förslaget till detaljplan.

Nationella miljömål

Kommunen bedömer att detaljplanen kan genomföras utan att motverka nationella miljömålen vad gäller God bebyggd miljö.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Industriområdets karaktär är idag integrerad småindustri och mindre verksamheter. Krav på åtgärder för industribuller bedöms varken behövas eller vara lämpliga att

tillföra planarbetet. Krav på åtgärder för buller från väg eller järnväg bedöms ej nödvändiga för planarbetet på grund av att avstånden är stora.

Föreslagen verksamhet är likvärdig den befintliga småindustri som företaget har idag. Området kan redan idag bebyggas enligt befintlig detaljplan, och ny plan bedöms inte förändra områdets tillskott till trafik väsentligt eftersom området med parkmark som ska omvandlas till kvartersmark är så pass litet.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer tillskapa annan trafikalstring än vad som är förväntat enligt nu gällande detaljplan. Kommunen bedömer att trafik- och bullerutredning inte blir nödvändig för planens genomförande. Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer att innebära att riktvärdena för buller vid bostäder överskrids.

Risk och farligt gods

Kommunen bedömer att föreslagen detaljplan ej tillför risker för omgivningen. Kommunen bedömer att det inte finns risker i omgivningen som kan förhindra planområdets lokalisering, avgränsning eller markanvändningsbestämmelser.

Kollektivtrafik

Kommunen bedömer att planområdet kan försörjas med befintlig kollektivtrafik.

Markmiljö

Området som denna detaljplan är en del av är sedan tidigare planlagd för småindustriverksamheter och planen föreslår en mindre justering. Verksamhetsområdet är redan delvis utbyggt.

Föreslagen markanvändning är sedan tidigare detaljplan prövad lämplig. Risk för skadliga sättningar på grund av planerad bebyggelse bedöms därför inte föreligga.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer orsaka markförorening i området. Om eventuella markföroreningar påträffas i området är det fastighetsägarens ansvar att anmäla till kommunens tillsynsmyndighet för råd och avhjälpandeåtgärd.

Översvämning och skyfall

Mot bakgrund av att kommunens skyfallskartering ej redovisar kända risker med översvämning eller skyfall i området bedöms området vara lämpligt för exploatering.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant för planärendet. Planområdet är avsett för verksamheter och arbetsplatser för vuxna arbetstagare.

Inga intressekonflikter till barn har kunnat identifieras. Kommunen bedömer att planförslaget inte strider mot barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Tillgänglighet

Området används inte idag även om det är allmän platsmark. Områdets tillgänglighet kommer öka genom att området ianspråktas och börjar användas av företaget som resultat av planen. Områdets betraktas ur perspektivet tillgänglig kvartersmark och inte tillgänglig allmän platsmark.

Ett genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade bör kunna uppnås. Arbetsplatser bör vara tillgängliga. Detaljplanen föreslår ingen tillgänglighetsanpassning. Tillgänglighetsfrågor prövas i bygglov.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Del av fastigheterna Billesholms gård 10:1, 10:11 och 10:24, och möjligen 10:22, sammanläggs till en fastighet. För att göra en sammanläggning krävs det att fastigheterna som ska slås samman har samma ägare.

Vid en sammanläggning får den nya fastigheten en ny fastighetsbeteckning. Fastighetsägaren ansöker hos Lantmäteriet om förrättningen. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga konsekvenserna bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren förvärvar del av fastighet 10:1 och 10:24 av kommunen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen drivs med standardförfarande och tidplanen för planprocessen bedöms till: Samråd vår 2022. Granskning sommar 2022. Antagande höst 2022.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap
Inget kommunalt huvudmannaskap blir nödvändigt för planens genomförande.

Avtal
Kommunen och fastighetsägaren har ett avtal om förvärv av fastigheten.

Tekniska och ekonomiska frågor
Planens ekonomi
Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av kommunens exploateringskonto.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar
Inga allmänna anläggningar kommer anordnas.

Utbyggnad ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar som inte är kommunala
Fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

Inlösen/ersättning
Detaljplanen föreslår inte inlösen av mark eller ersättningsanspråk på grund av rivnings- eller skyddsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor
Fastighetsbildning
Fastighetsägaren initierar fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Administrativa frågor
Medverkande tjänstemän
Medverkande tjänstemän har varit mark- och exploateringsingenjör Ulrika Adolfsson, projektledare för Selleberga Mattias Samuelson, planarkitekt Elinor Thornblad, Gis-ingenjör Lizette Åkerblom, Bygglovshandläggarna Frida Astborg och Sara Agerblom.

Jeppe Appelin
Planarkitekt

Anneli Gille
Förvaltningschef