

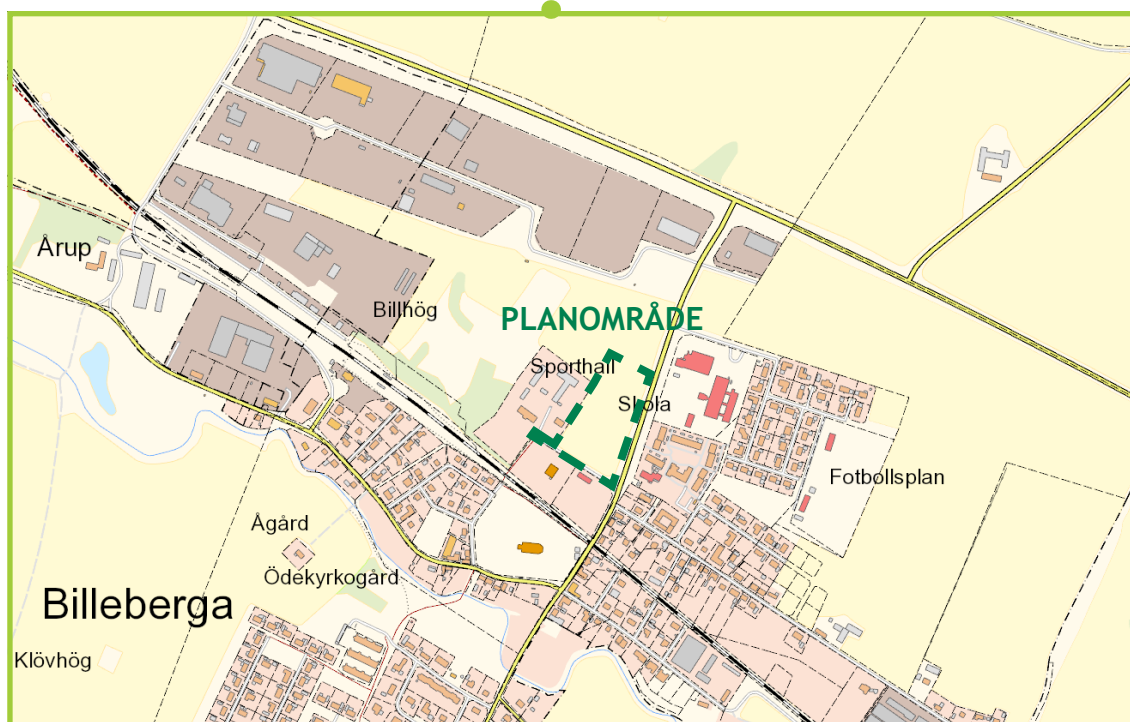
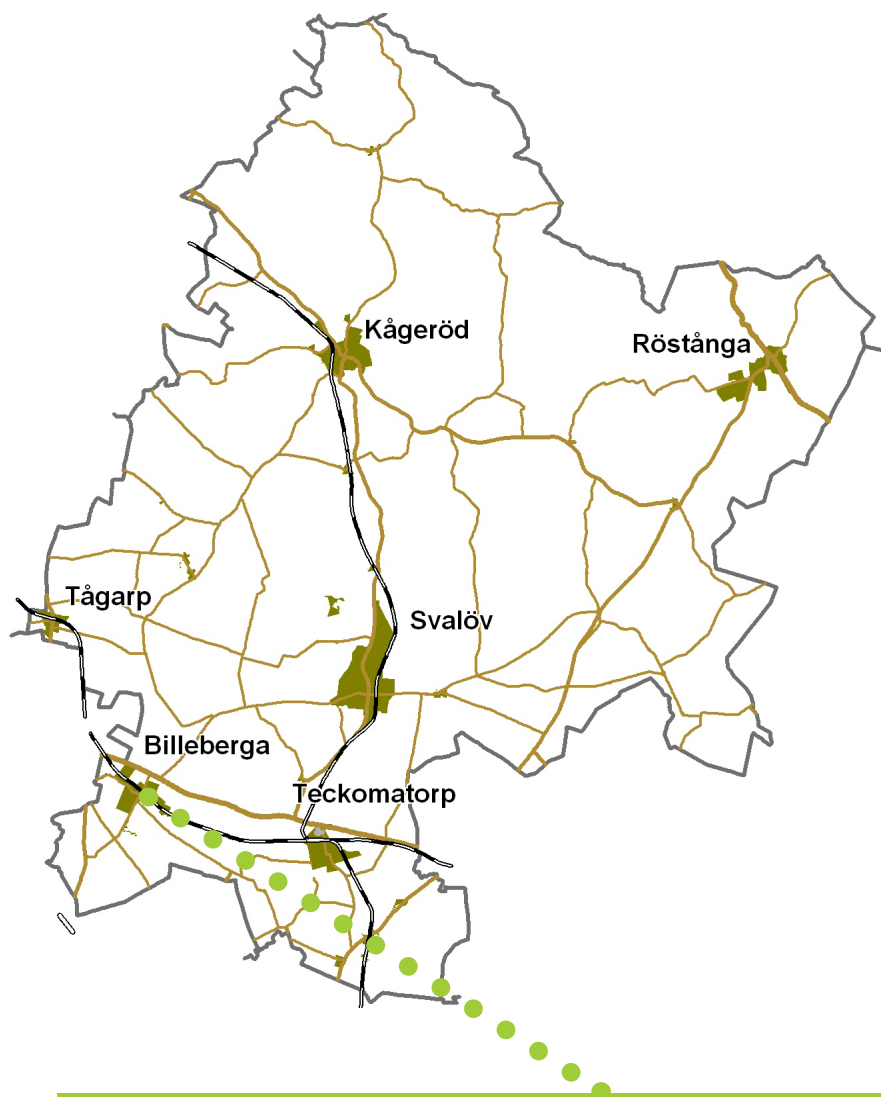
Planbeskrivning

Detaljplan för del av Billeberga 11:4 Billeberga, Svalövs kommun

Antagen av SBN: 2024-06-19

Laga kraft: 2025-05-15





► Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Om detaljplan	5
Inledning	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar och förändringar	9
Konsekvenser	27
Planens genomförande	29



► Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder på del av fastigheten Billeberga 11:4. Detaljplanen möjliggör flerbostadshus om maximalt 3-4 våningar samt service i form av centrumfunktioner. Syftet är också att inom planområdet möjliggöra seniorbostäder med möjlighet till vårdfunktioner.

Planområdet ligger norr om järnvägen i Billeberga tätort mellan Svalövsvägen och det gamla prästlönebostället och omfattar även Prästvågen.

Planförslaget innebär att ca 85 bostäder kan byggas inom planområdet. Planen ger möjlighet till centrumfunktioner samt till seniorboende med vårdfunktioner. Bebyggelsen är placerad runt en grön innergård som även fungerar som fördröjningsyta för dagvatten. Gemensam parkeringsplats är placerad i anslutning till Prästvågen där även miljöhus planeras uppföras. För att säkerställa tillfart till området är även Prästvågen med i detaljplanen.

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig lantbruksfastighet och jordbruksmark samt påverkas delvis av buller från väg och järnväg. En riskutredning och en bullerutredning har upprättats för att säkerställa att påverkan på och från de planerade bostäderna minimeras. En VA-utredning har också upprättats för att fastställa dagvattenhanteringen och VA-försörjningen samt säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för recipienten Braån inte påverkas. Med de åtgärder som föreslås i utredningarna, och som säkerställs i planen, bedöms konsekvenserna av planens genomförande inte bli betydande.

Planen handläggs med standardförfarande och förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden andra kvartalet 2024.



Illustrationsplan som visar möjlig utformning. Planområdet markerat med röd, streckad linje.

► Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd bebyggelse ska ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat Länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Planförfarande

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Planprocessen genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse till och med SFS 2016:252, se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden 2 kvartalet 2024.



► Inledning

Handlingar

Handlingen för granskning II utgörs av följande:

- denna planbeskrivning
- plankarta med planbestämmelser
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande I
- grundkarta, redovisas på plankarta
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Lokaliseringsutredning, Sweco, 2024-02-13
- PM Korsningsutformning, Ramböll, 2021-08-16
- Trafikutredning, Ramböll, 2021-02-02
- VA-utredning, Skandinavisk Kommunalteknik AB, 2021-01-11
- Geoteknisk utredning, Tyréns, 2020-10-27
- Bullerutredning, Miljöinvest AB, 2020-10-06
- Riskutredning, Torbjörn Nilsson, 2020-04-20

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om maximalt 3-4 våningar samt service i form av centrumfunktioner på del av fastigheten Billeberga 11:4. Syftet är också att inom planområdet möjliggöra seniorbostäder med möjlighet till vårdfunktioner. Planen syftar även till att skapa en öppen dagvattenhantering med fördröjningsytor placerade i de inre gröna gårds- och parkrum som föreslås som en del i bebyggelseförslaget. Planförslaget innebär att ca 85 bostäder kan byggas på platsen.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar del av fastigheten Billeberga 11:4 och avgränsas i söder av fastighetgräns till Billeberga 9:2 och 9:50, i öster av Svalövsvägen, i väster av fastighetsgräns till Billeberga 9:52 och i norr av planområdesgräns. Planområdets areal är ca 15 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Billeberga 11:4 ägs av Svalövs kommun.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

► Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut och bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2015-02-24 §23 att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för området. 2020-05-13 fattades beslut om samråd i Samhällsbyggnadsnämnden och detaljplanen var sedan utställd för samråd under perioden 25 maj till 8 juni 2020. Beslut om granskning fattades i Samhällsbyggnadsnämnden 2020-11-19, och detaljplanen var utställd för granskning under perioden 1 december till 15 december 2020. Detaljplanen antogs sedan i Samhällsbyggnadsnämnden 2022-04-20, men överklagades till mark- och miljödomstolen som 2022-11-23 upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen. Domen överklagades till mark- och miljööverdomstolen som inte beviljade prövningstillstånd. Upphävandet vann därmed laga kraft 2023-05-08.

Skällen för upphävandet är enligt domen att detaljplanen strider mot 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken eftersom kommunen inte visat på att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan plats, där brukningsvärd jordbruksmark inte tas i anspråk.

Kommunen gjorde därefter ett omtag och en lokaliseringsutredning togs fram för detaljplanen som visar på att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan plats. Detaljplanen var därefter ute på förnyad granskning (granskning II) i april - maj 2024 och går nu åter upp för beslut om antagande (antagande II).

Översiktsplan

I Svalövs kommuns gällande översiktsplan är området utpekad för utbyggnad av bostäder. För att förebygga negativ påverkan på riksintresse för kommunikationer (järnväg) ska buller och risk utredas och eventuella skyddsåtgärder säkerställas i detaljplan. Som utvecklingsstrategier för Billeberga nämns bland annat att utveckla för bostäder i stationsnära lägen och att främja nyetablering av centralt belägen service. Det anges också att fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att åstadkomma ett varierat bostadsbestånd. Framför allt är behovet och efterfrågan på tillgänglighetsanpassade bostäder och boende för äldre stort. Detaljplanen är upprättad i enlighet med gällande översiktsplan.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning antogs 2018. Riktlinjerna ska vara vägledande vid kommunens planering för nybyggnation och utveckling av kommunens befintliga bostadsbestånd. Detaljplanen stämmer överens med riktlinjerna för bostadsförsörjning eftersom planförslaget bidrar till ett utökat och varierat bostadsutbud samt tillgodoser äldres efterfrågan och behov av bostäder, då det möjliggör för seniorboende. Området ligger också inom befintlig tätort och i ett stationsnära läge.

Planprogram

Planområdet ingår i planprogram för Billeberga från år 2017 där en större del av Billeberga 11:4 pekas ut som ett område som är lämpligt för framför allt friliggande hus. Planförslaget möjliggör byggnation av flerbostadshus om maximalt 3-4 våningar. Det har bedömts som lämpligt i den södra delen av fastigheten eftersom området ligger i nära anslutning till stationen och befintlig bebyggelse.

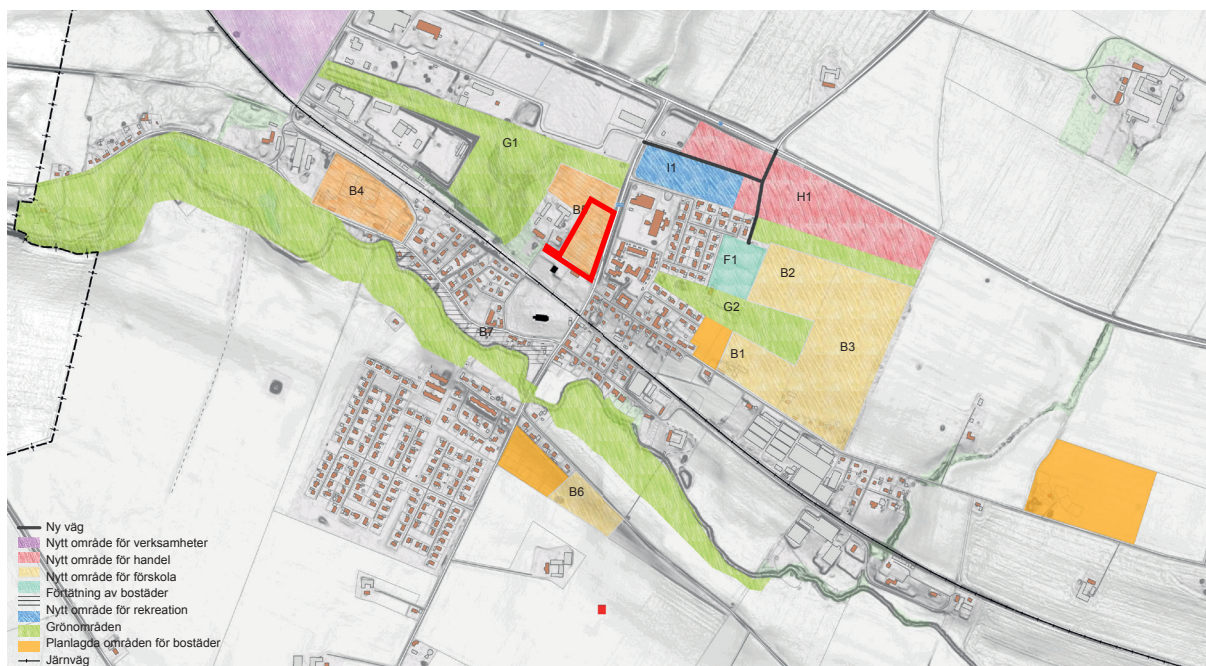
Detaljplaner

För planområdet finns ingen gällande detaljplan. Del av planområdet, närmast Svalövsvägen, var tidigare planlagt för bostäder genom förslag till byggnadsplan för Billeberga samhälle fastställd den 13 mars 1953 (aktnummer 12-BIL-235). Berörd del upphävdes dock genom förslag till ändring, minskning och utvidgning av byggnadsplan för del av Billeberga fastställd den 20 september 1968 (aktnummer 12-BIL-297). Sedan dess har aktuellt planområde inte omfattats av någon detaljplan.

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för naturvård, Braåns dalgång (N49). Området är av stort värde både geovetenskapligt genom de naturliga landskapsförändringarna i ån och dess dalsidor och som ett böljande element i landskapet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms, på grund av det stora avståndet till Braån, inte påverka riksintresset.

Planområdet ligger också i närheten av riksintresse för trafikcommunication järnväg, Råå-banan, som är ett viktigt järnvägsstråk som förbinder Helsingborg med Godsstråket genom Skåne. Planområdet ligger mellan 80 och 100 meter från järnvägen och både risk- och bullerutredning har utförts som visar att området, med vissa bullerskyddsåtgärder, är lämpligt att bebygga. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.



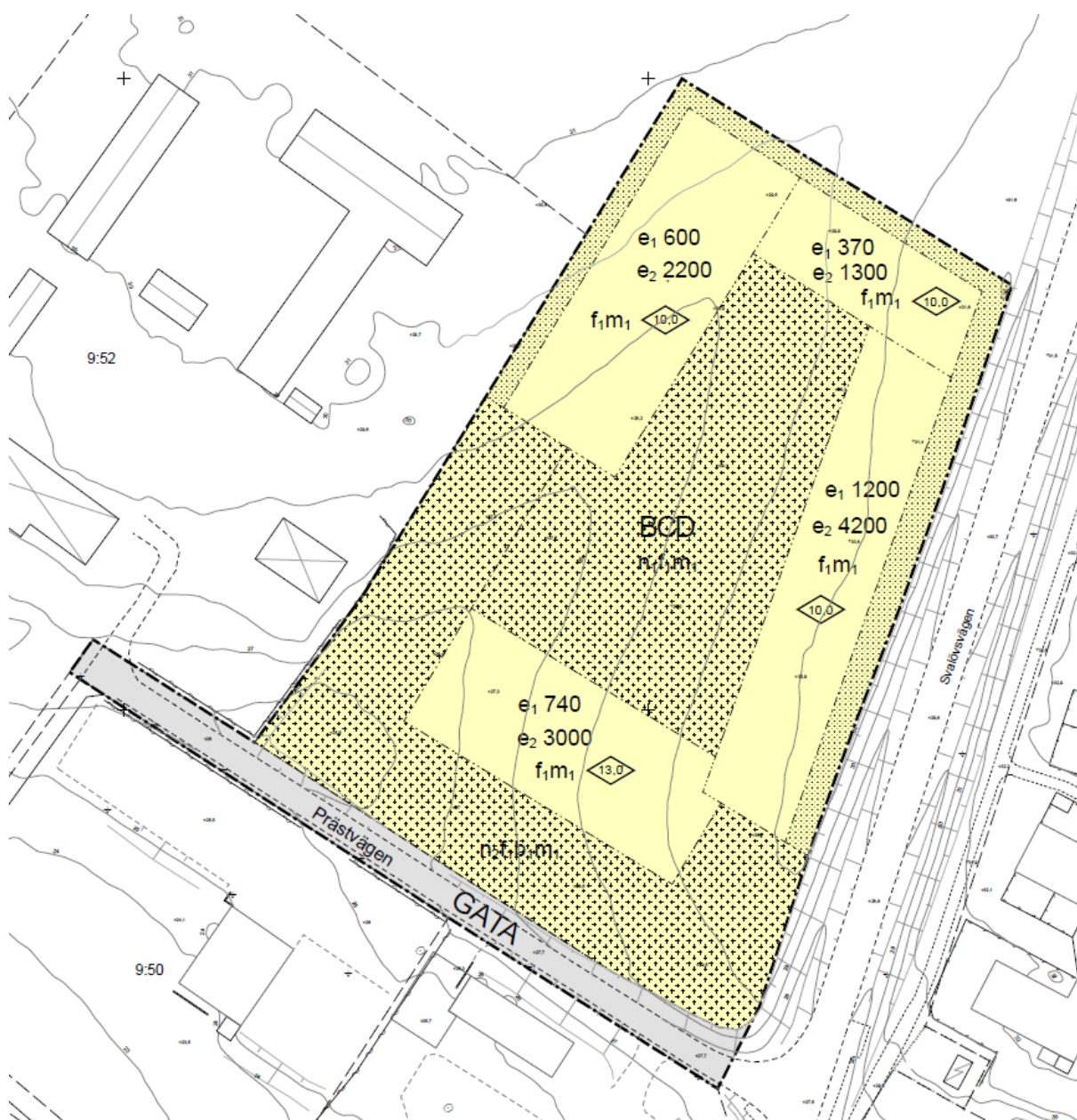
Markanvändningskarta från planprogram för Billeberga. Aktuellt planområde markerat med rött.

► Förutsättningar och förändringar

Planförslag

Planområdet kan bebyggas med cirka 85 nya bostäder i flerbostadshus. Planen möjliggör för seniorboende med vårdfunktioner samt centrumfunktioner och service. Inom planområdet säkerställs vidare ytor som kommer att anordnas som gröna gårdsytor, fruktträdgård samt öppen dagvattenhantering. På kvartersmark kommer även finnas anordnade ytor för markparkering.

Plankarta



Förklaring av planbestämmelser

För att underlätta förståelsen för planförslaget förklaras nedan vad som avses med de bestämmelser som finns på plankartan. För en mer utförlig juridisk redovisning hänvisas till Boverkets hemsida om planbestämmelser för detaljplan.

MARKANVÄNDNING

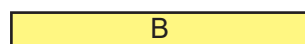
Allmän platsmark



Gata

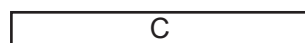
Gata avsedd främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Kvartersmark



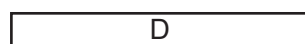
Bostäder

Användningen används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.



Centrum

Användningen inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.



Vård

Användning innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentlig och privat.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Mark

n_1

Marken ska innehålla vegetation och trädplantering och möjliggöra dagvattenhantering

Syftet med bestämmelsen är att skapa goda boendekvaliteter samt att säkerställa omhändertagande av dagvatten.

n_2

Parkering ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa och tydliggöra utrymme för parkering.

Omfattning

e_1 00

Största byggnadsarea

Största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

e_2 00

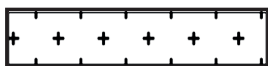
Största bruttoarea

Största bruttoarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader inom egenskapsområdet. Bruttoarea är den sammanlagda ytan av alla våningsplan.



Marken får inte förses med byggnad

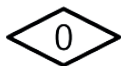
Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar och staket får uppföras.



Endast komplementbyggnad får placeras

Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnad får placeras inom området, exempelvis förråd, garage eller miljöhus.

Utformning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Bestämmelser om byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning.

f_1

Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4 meter

Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovan takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.

Utförande

b_1

Endast 50% av markytan får hårdgöras

Syftet med bestämmelsen är att reglera/begränsa dagvattenpåverkan från hårdgjorda ytor.

Störningsskydd

m_1

Bullerskyddad gemensam uteplats ska annordnas så att gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå inte överskrids

Syftet med bestämmelsen är att motverka störningar från buller.

Områdets historia

Billeberga 11:4 ligger i den norra delen av Billeberga, norr om kyrkan, järnvägen, församlingshemmet och Scoutgården. Planområdet är lokaliserat mellan gamla prästlönebostället och Svalövsvägen. I söder avgränsas området av fastigheterna Billeberga 9:2 och 9:50. Historiskt har marken ingått i en större fastighet tillsammans med prästlönebostället, då ägdes allt av Svenska Kyrkan. I samband med en större utförsäljning av mark i Billeberga köpte kommunen stora markytor i Billeberga tätort, bland annat den aktuella fastigheten.

Natur

Mark och vegetation

Området består i dagsläget av jordbruksmark som sluttar från ca +32 meter över havet i nordost till ca +25 meter över havet i sydväst. Det finns således en naturlig lågpunkt i sydväst. På sina ställen förväntas schaktning ske i och med att marken ska anpassas till såväl kommande ny bebyggelse som befintliga marknivåer i Prästvägen. En preliminär höjdsättning av marken har gjorts i VA-utredningen (Skandinavisk Kommunalteknik AB 2021-01-11) för att säkerställa rinnvägar för ytvatten. När slutgiltig höjdsättning av marken fastställts ska rinnvägarna ses över.

I öster finns en slänt ned mot Svalövsvägen som maximalt ger en höjdskillnad på 2 meter mellan väggkant och släntkrön. Planområdesgränsen placeras utanför släntkrönet och ingen förändring av marknivåer avses genomföras mot Svalövsvägen.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras då jordbruksmarken bebyggs. Området sluttar kraftigt från nordöst till sydväst vilket innebär att byggnaderna i områdets norra del kommer att synas tydligt vid utblickar från norr till söder. Norr om planområdet, i anslutning till väg 17, finns ett befintligt industriområde som redan idag begränsar utblickar söderut från området norr om väg 17. Ett genomförande av planen bedöms därför ge en begränsad påverkan på landskapsbilden.

Jordbruksmark

Marken är kategoriserad som öppen brukad odlingsmark med bördighetsklass 9. Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark exploateras. En exploatering av området har stöd i Svalövs kommuns gällande översiktsplan från 2021 samt i planprogram för Billeberga från 2017.

I översiktsplanen nämns som utvecklingsstrategier för Billeberga bland annat att utveckla för bostäder i stationsnära lägen och att främja nyetablering av centralt belägen service. I Billeberga finns också, enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och enligt gällande översiktsplan, behov av ett mer varierat bostadsutbud där framför allt bostäder för äldre efterfrågas.

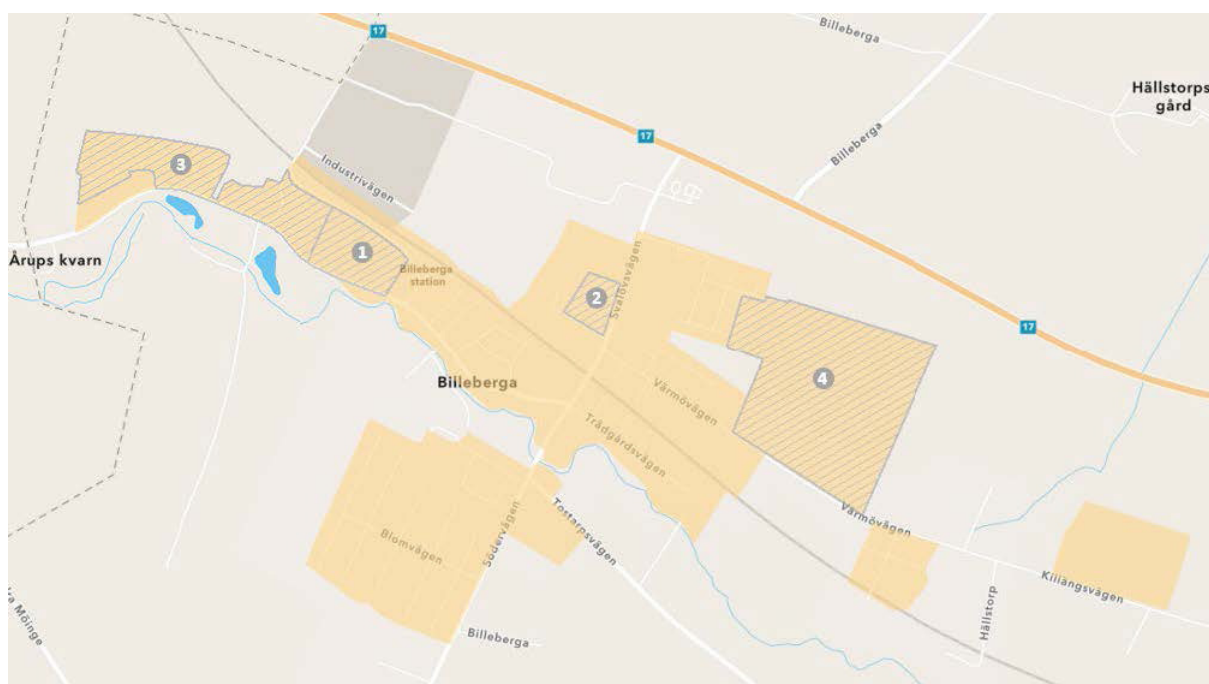
Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att visa på det har en lokaliseringsutredning tagits fram.

Lokaliseringsutredning

Detaljplanen möjliggör för de väsentliga samhällsintressena bostadsbebyggelse innefattande seniorbostäder med viss vårdfunktion samt etablering av service. För att säkerställa att dessa väsentliga samhällsintressen inte kan tillgodoses på annan plats har en lokaliseringsutredning upprättats (Sweco, 2024-02-13). Utredningen har avgränsats till att omfatta Billeberga tätort och använder en metod för jordbruksmarksklassning som tagits fram av Sweco (i före detta

Metrias regi) för hur jordbruksmark värderas och hanteras vid intresseavvägningar i den fysiska planeringen. Jordbruksblock poängsätts utifrån hur fyra kriterier uppfylls, där klassningsvärde 0 är lägst och 5 högst. Kriterierna är: god arrondering, närhet till jordbrukscentrum, närhet till djurhållande gårdar och godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt.

I lokaliseringsutredningen redovisas jordbruksmarkens klassningsvärde för hela tätorten Billeberga samt förutsättningar och bedömningar för planområdet, tre alternativa lokaliseringar (som alla är utpekade i kommunens översiktsplan) samt ett nollalternativ. Samtliga alternativa lokaliseringar bedöms kunna tillgodose delar av bostadsförsörjningsbehovet men på olika lång sikt.



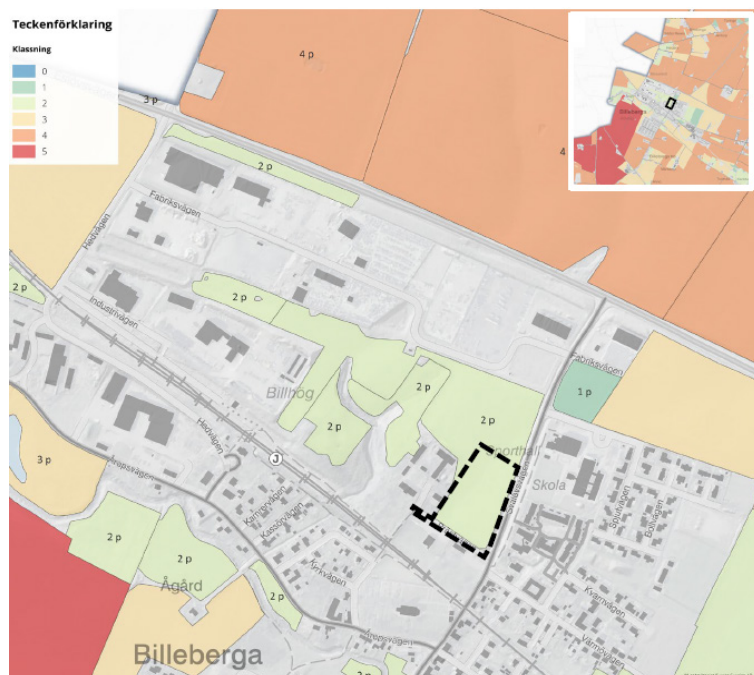
De områden i Billeberga som ingår i lokaliseringsutredningen. Gult representerar pågående mångfunktionell bebyggelse och grö skräffering representerar utvecklingsområden för mångfunktionell bebyggelse i kommunens översiktsplan. 1: OP Maskiner, 2: Aktuellt planområde, 3: Årups gård, 4: Värmövägen. (Kartbild: Sweco).

Sammanfattning av klassing och bedömning

Aktuellt planområde

Området omfattar till största delen jordbruksmark som i lokaliseringsutredningen fått klassningsvärde 2. Klassningen beror på blockets storlek och den omedelbara närheten till brukscentrum. Ett eventuellt ianspråktagande kan anses påverka resterande del av jordbruksblocket som planområdet ingår i, det blir inte en lika stor yta kvar att bruka. I övrigt angränsar inte planområdet till andra jordbruksblock och jordbruksområdet ligger inne i tätorten. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte påverka ett rationellt jordbruk i närområdet.

Därutöver bedöms en exploatering vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten, i stationsnära läge och befintlig infrastruktur kan nyttjas. En exploatering bedöms också som ekonomiskt rimlig. Det bedöms som fördelaktigt att det finns ett exploateringsintresse, att marken är kommunägd och att planprocessen är i slutskede eftersom det innebär att det finns goda förutsättningar att tillgodose det bostadsbehov som finns inom en snar framtid.

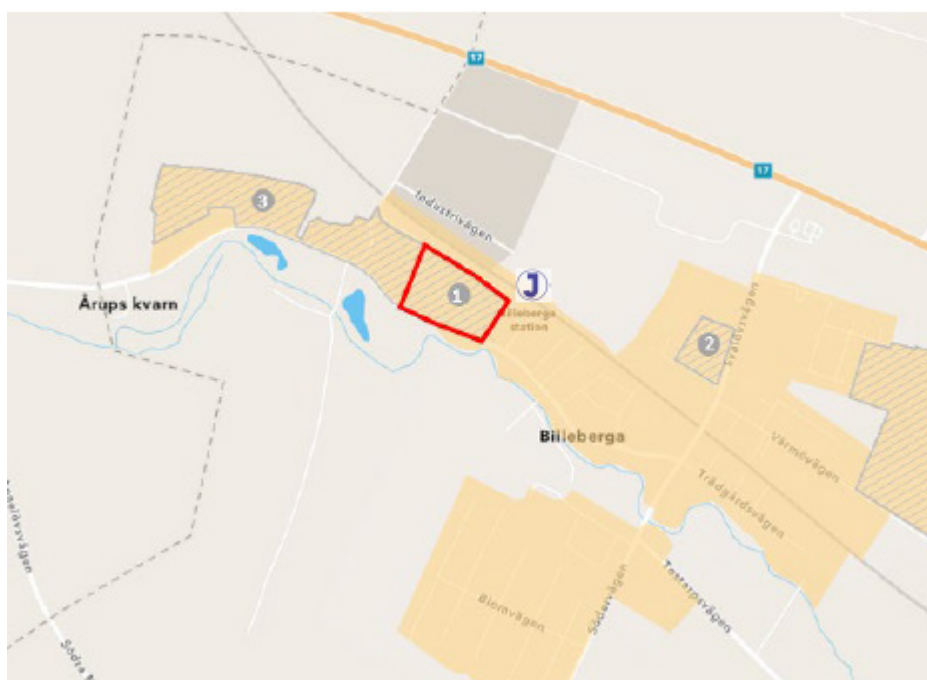


Klassning av jordbruksmarken i och omkring planområdet. Ungefärligt planområde markerat med svart streckad linje. (Karta: Sweco).

Alternativ lokalisering 1, OP Maskiner

Den första alternativa lokaliseringen omfattar ett nuvarande verksamhetsområde och innebär alltså inte att jordbruksmark tas i anspråk. Marken är privatägd och detaljplanearbete för att möjliggöra bostäder pågår men är i uppstartsfas.

En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadsynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten, i stationsnära läge och befintlig infrastruktur kan nyttjas. Det är också fördelaktigt att området inte utgörs av jordbruksmark. En exploatering bedöms riskera att bli kostsam då verksamhetsmarken eventuellt kan behöva saneras och de geotekniska förutsättningarna kan kräva kostsamma lösningar för tex grundläggning.



Alternativ lokalisering 1, OP - Maskiner. Ungefärligt område markerat med röd linje. (Karta: Sweco)

Den andra alternativa lokaliseringen omfattar ett befintligt lantbruk i den östra delen samt jordbruksmark i den västra delen. Arbete med detaljplan för bostäder pågår för den östra delen (befintligt lantbruk) och har varit ute på samråd. Planbesked finns även för den västra delen men planarbete har ännu inte påbörjats. Marken är privatägd. Jordbruksmarken inom området består av betesmark som i lokaliseringsutredningen fått klassningsvärde 2. Klassningen beror på blockets storlek och närheten till brukningcentrum. Ett eventuellt ianspråktagande kan i begränsad omfattning anses påverka jordbruket i närheten då klustret som området ingår i minskas. Däremot bedöms inte aktuellt jordbruksblock utgöra någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk i närområdet.

Teckenförklaring

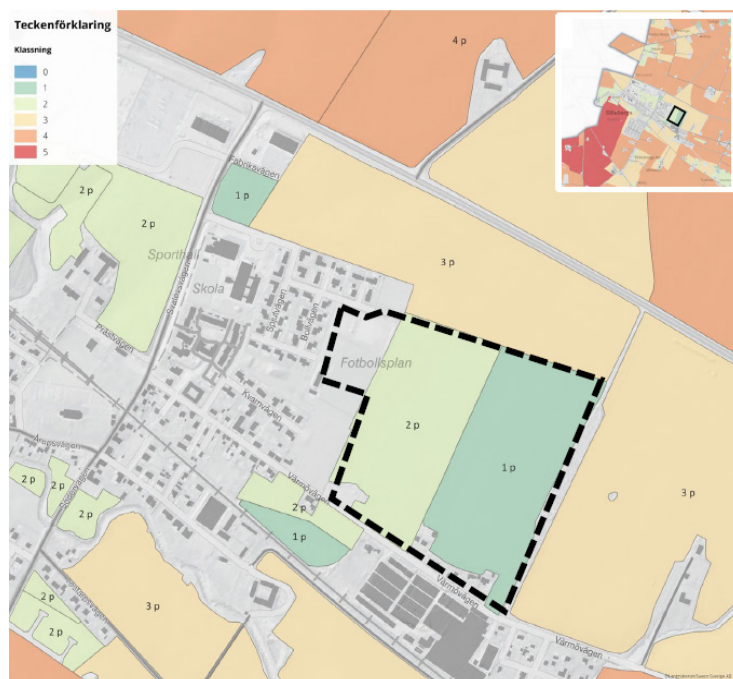
Klassning	0	1	2	3	4	5
0						
1						
2						
3						
4						
5						

The map displays various land parcels with numerical classifications (0-5) and corresponding colors. The area is divided into several sections, including Fäladalen and Arup. A dashed black line highlights a specific area within Fäladalen. The map also shows surrounding areas like Gäddede and Agård. The legend indicates that the colors represent different classifications: 0 (blue), 1 (green), 2 (light green), 3 (yellow), 4 (orange), and 5 (red).

Klassning av jordbruksmarken i och omkring alternativ lokalisering 2, Årups gård. Ungefärligt område markerat med svart streckad linje. (Karta: Sweco).

Den tredje alternativa lokaliseringen omfattar jordbruksmark i utkanten av Billeberga tätort. Området är utpekad i kommunens översiktsplan men kommunen ser en utveckling av detta område först på längre sikt, när övriga utvecklingsområden i Billeberga är planlagda. Marken ägs av kommunen. Jordbruksmarken i området har i lokaliseringsutredningen fått klassningsvärde 1 och 2. Klassingen beror på blockens storlek och avståndet till brukningscentrum. Ett eventuellt ianspråktagande kan i begränsad omfattning anses påverka jordbruket i närheten, klustret som området ingår i minskas. Däremot bedöms inte aktuella jordbruksblock utgöra någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk i närområdet.

En exploatering bedöms vara godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten. En exploatering av ormådet bedöms vara ekonomiskt rimlig.



Klassning av jordbruksmarken i och omkring alternativ lokalisering 3, Värmövägen. Ungefärligt område markerat med svart streckad linje. (Karta: Sweco).

Nollalternativ

Nollalternativet i lokaliseringsutredningen är att Billeberga 11:4 inte exploateras. Det skulle innebära att en ändamålsenlig bostadsförsörjning inte skulle ske i närtid och därmed skulle det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion, inte tillgodoses. Nollalternativet bedöms som väsentligt hämmande för ortens utveckling och bedöms utgöra ett starkt skäl till att exploateringen av Billeberga 11:4 ska komma till stånd.

Slutsats

Det finns ett behov av seniorbostäder med vårdfunktion i Billeberga och det bedöms angeläget att tillskapa dessa bostäder skyndsamt. Övriga förutsättningar är genom detaljplanen utredda och området är bedömt som lämpligt för att tillgodose det väsentliga samhällsintresset. Markägandet, tidsbristen och behovsförsörjningen samt det redovisade nollalternativet väger tungt i prövningen.

Aktuell detaljplan tillgodoser de väsentliga samhällsintressena bostadsförsörjning, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion, och etablering av ny service, i form av centrumfunktioner varav det förstnämnda inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ur ett långsiktigt perspektiv bedöms en exploatering av det centralt belägna området väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken på platsen.

Även om kommunen kan motivera att jordbruksmark behöver tas i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse så ska ny bebyggelse eller anläggningar lokaliseras och utformas så att jordbruksmarken och möjligheten att bedriva ett rationellt jordbruk påverkas i så liten utsträckning som möjligt (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, Jordbruksmark i fysisk planering).

Jordbruksmarken inom planområdet ligger inte inom ett större kluster av jordbruksmark utan ligger insprängt i tätortsbebyggelse, inom ett mindre kluster med låga klassningspoäng. Ett ianspråktagande av marken bedöms inte riskera att påtagligt påverka det på lång sikt rationella jordbrukandet. Behovet av en ändamålsenlig och sammanhållen bebyggelse i närheten till stationen och övrigt utbud i orten väger tungt i prövningen. Det bedöms fördelaktigt ur samhällsbyggnadssynpunkt att seniorboende samt centrumfunktioner lokaliseras i ett centralt läge.

Geotekniska förhållanden

Marken i området utgörs enligt SGU:s jordartskarta av morängrovlera som har goda förutsättningar för grundläggning. Jordarten tillåter dock ingen större infiltration. En VA- och dagvattenutredning har upprättats för att säkerställa dagvattenhanteringen inom området. För att fastställa grundläggningsmetod och infiltrationsmöjligheter ska markförutsättningarna utredas vidare genom en geoteknisk undersökning i samband med bygglov.

Då Prästvågen ska breddas i samband med exploateringen har en geoteknisk undersökning gjorts för att fastställa vägens bärighet (Tyréns, 2020-10-27). Undersökningen visar att hela vägen bör byggas om i samband med breddningen för att undvika långsgående sprickbildning och sättningar.

Markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta från 1990. Inom vissa områden som tidigare bedömts som lågriskområden har det dock uppmäts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Bebyggelse

Kulturmiljö

Det gamla prästlönebostället (prästgården) inom fastigheten Billeberga 9:52, som ligger väster om planområdet, har klassificering 1B i den byggnadsinventering för Svalövs kommun som gjordes år 1981. Klassificeringen innebär att byggnaden är av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. Prästgården är byggd 1863 och har en stor tillbyggd veranda från 1895. Byggnaden är exteriört mycket välbevarad och är ett utmärkt exempel på den tegelarkitektur som började bryta igenom under 1800-talets senare hälft. Inom fastigheten finns även två byggnader uppförda på 1810-talet, ett bostadshus uppfört på 1930-talet samt flertalet ekonomibyggnader uppförda från 1940-talet och framåt.

Bostäder

Förutom bebyggelsen inom fastigheten Billeberga 9:52, finns bostäder i flerbostadshus och friliggande villor öster om planområdet och Svalövsvågen.

Planen möjliggör för ca 85 nya bostäder i flerbostadshus. Tanken är att de ska uppföras som seniorboende med möjligt inslag av vårdfunktioner.

Verksamheter och övrig bebyggelse

I anslutning till planområdet, söder om Prästvågen finns församlingshem och Scoutgård.

Planförslaget möjliggör förutom bostäder även vård och centrum. Användningen vård syftar till att möjliggöra seniorboende med vårdfunktioner eller äldreboende. Användningen centrum möjliggör mindre service i form av exempelvis apotek eller närbutik.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till befintlig miljö. I Svalövs kommuns arkitekturpolicy finns förhållningssätt för samtliga tätorter. De förhållningssätt för Billeberga som är aktuella vid exploatering av del av Billeberga 11:4 är följande:

- **Värna ortens karaktär och identitet** - nybyggnation bör ske med varsamhet och lokal byggnadstradition.
- **Värna kontakten med det omgivande landskapet** - styr placering av ny bebyggelse så att värdefulla utblickar tas tillvara.
- **Kompletteringsbebyggelse i centrala Billeberga ska i skala, material och utformning bygga vidare på byns karaktär.** Nya arkitektoniska tolkningar är möjliga, men det centrala läget kräver särskilt hög kvalitet och känslighet i arkitekturen. Flerbostadshus i 2-4 våningar kan provas nära stationen och utmed infartsvägarna.
- **Bygg vidare på Billebergas småskalighet** och inspireras av den äldre arkitekturens uttryck, utformning, material och färgsättning. Möjliggör nya arkitektoniska tolkningar som tillför en större variation av bebyggelsetyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.
- **Låt ny bebyggelse ta avstamp i det befintliga men låt arkitekturen spegla vår tid.**

Det är därför viktigt att särskild omsorg ägnas åt utformningen av helhetsmiljön och gestaltning av byggnadernas yttre. Gestaltning av bebyggelse i området får gärna ta inspiration från befintlig omkringsliggande bebyggelse.



Bilderna ovan är inspirationsbilder som visar hur gårdsytor kan få en grön karaktär.

Detaljplanen föreslår en bebyggelsestruktur som består av ca 6 flerbostadshus formade i ett sammanhang runt en inre grön miljö som föreslås innehålla en större fruktträdgård och inre gröna gårdsrum samt öppen dagvattenhantering. De inre gröna miljöerna fungerar som en miljö som länkar samman byggnaderna. Byggnaden i söder mot Prästvågen föreslås få ett slutet byggnads sätt och ett högre våningsantal för att hjälpa till att skärma buller från järnvågen.

Högsta tillåtna exploateringsgrad är 10 700 m² bruttoarea (BTA).

Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd på 13 meter (motsvarande 4 våningar) för byggnaden i söder och 10 meter (motsvarande 3 våningar) i övriga delar av området. Byggnadshöjd är en byggnads höjd upp till takfot/där taket börjar. Komplementbyggnaders högsta tillåtna totalhöjd är 4 meter. Totalhöjd är en byggnads höjd upp till högsta punkt, inräknat uppstickande delar så som skorsetenar, ventilationshuvar, antenner och liknande.

Offentlig service

Billeberga är ett stationssamhälle med cirka 1000 invånare. Från Billeberga är det ca 8 km till Svalöv, ca 13 km till Landskrona, ca 32 km till Lund och ca 35 km till Helsingborg. Den kommunala service som finns i Billeberga är skola, barnomsorg och bibliotek. Här finns också pågatågsstation.

Planförslaget kommer att bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafik och den service som finns i närområdet.

Kommersiell service

Ca 500 meter norr om planområdet finns livsmedelsbutik. Inom tätorten finns också bland annat pizzeria och bageri. Planen möjliggör service inom området genom användningen C - Centrum.

Tillgänglighet

Då planförslaget möjliggör byggnation av bostäder för personer med vårdbehov är en god tillgänglighet av yttersta vikt. Hänsyn ska tas till personer med nedsatt syn, hörsel, rörelse- och orienteringsförmåga. Särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna anordnas i anslutning till entréer. En så jämn yta som möjligt ska eftersträvas samtidigt som markbeläggningen inte får vara hal i vått eller torrt tillstånd. Tydliga, kännbara gränser med till exempel kantsten bör läggas mot körbana, planteringsyta och dylikt. Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas i samband med bygglov.

Lek och rekreation

Inom bebyggelseområdet planeras för en fruktträdgård med möjlighet till vistelse utomhus och utomhusaktiviteter. Bostadsgårdarna ska generellt vara gröna och rika på växtlighet.

Forskning visar att utevistelse i sig och utevistelse i en utemiljö som är väl utformad är bra för hälsan. Då denna utemiljö kan komma att ligga i anslutning till boende med vårdbehov så är utemiljöns utformning av stor betydelse. Utformningen av utemiljön bör göras i dialog med eventuell verksamhet så att den kan anpassas till och utformas i enlighet med deras behov.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Prästvågen finns ingen gång- och cykelbana eller trottoar. Från Prästvågens västra del finns en gång- och cykelväg som löper längs järnvågens norra sida fram till perrongen/plankorsningen vid stationen. Längs Svalövsågens västra sida, söder om Prästvågen samt på

Svalövsvägens östra sida från busshållplatsen och söderut in på Värmövägen finns gångväg. Passage över Svalövsvägen finns direkt söder om Prästvågen. Passagen över Svalövsvågen utgör en del i en skolvå till Billeshögsskolan för barn som bor på den sydvåstra sidan av järnvågen.

I Svalövs kommuns cykelplan från 2022 finns en åtgård för plankorsningen och Svalövsvågen med. Åtgården handlar om att förbåtttra framkomligheten för gång och cykel i plankorsningen samt att se till att det finns en tydlig fortsåttning på säker cykelbana både norr och sodeut från plankorsningen.

I samband med exploateringen kommer Prästvågen att breddas och trottoar kommer att anläggas på Prästvågens sodeira sida. Trottoaren ansluter till trottoar längs Svalövsvågens våstra sida som loper ner till busshållplatsen. Inom kvartersmarken kommer gångvågar att anläggas.

Exploateringen medför också att korsningen Prästvågen/Svalövsvågen behöver byggas om för att klara den tillkommande trafiken från de nya boståderna. En förprojektering har dårför gjorts (Ramböll, 2021-08-16) för att säkerstålla att korsningen byggs om enligt gållande krav. För gång- och cykeltrafiken innebär ombyggnaden att befintlig passage förses med övergångsstålle och cykelpassage samt hastighetssåkras till 30 km/h genom ett platågupp. Befintlig passage över Vårmövägen kommer att nivåutjåmnas mellan gångbana och körbana för att göra den tillgånglighetsanpassad. Med hånsyn till trafikflode och hastighet på Vårmövägen finns inget behov av övergångsstålle eller hastighetsdåmpande åtgårder (Ramböll, 2021-08-16).

Kollektivtrafik

Inom ca 350 meter från planerat bostadsområde ligger pågatågsstation med trafik till Helsingborg, Lund och Malmö.

På Svalövsvågens östra sida norr om Prästvågen, samt på Svalövsvågens våstra sida ca 50 meter sodeir om Prästvågen finns busshållplatser. De trafikeras av regionbusslinje 240 mellan Landskrona och Svalöv.

Gatunåt

Inom planområdet finns den befintliga Prästvågen som är en mindre gata med en bredd om ca 5 meter. Gatan kommer i samband med exploateringen att byggas om och breddas till 6 meter för att uppfylla kraven för lokalgata. Trottoar kommer också att anläggas på Prästvågens sodeira sida. Trafiken på gatan är idag begrånsad då den enbart försörjer fastigheten Billeberga 9:52 samt församlingshemmet och Scoutgårdens i sodeir.

Prästvågen ansluter i öster till Svalövsvågen som är en statlig våg. Den nya bebyggelsen kommer att generera mer trafik och för att se hur korsningen Prästvågen/Svalövsvågen påverkas av detta har en trafikutredning uppråttats (Ramböll, 2021-02-02).

Resultatet av utredningen visar att kapaciteten i korsningen ligger långt över den belastningsgrad som prognostiserad trafik 2040 med full utbyggnad av planområdet medför. Åven om trafikmångderna i korsningen skulle dubblas är belastningsgraden långt under kapacitetstaket för korsningen. Trafikverket anser dock att planfårslaget medför framkomlighetsproblem på Svalövsvågen och att korsningen dårför behöver byggas om. Dårför gjordes efter granskning I en förprojektering (Ramböll, 2021-08-16) som redovisar principutformning av korsningen. Trafikverket har därefter godkånt förprojekteringen. I grova drag innebär ombyggnaden av korsningen fåljande:

- Korsningen Svalövsvågen/Prästvågen och Svalövsvågen/Vårmövägen utformas så att fordon kan svånga utan att ta motriktat kårfalt på primårvågen i anspråk.

- Den befintliga avsmalningen söder om Prästvågen tas bort.
- Passagen över Svalövsvågen regleras med övergångsställe och hastighetssåkras genom platågupp som utformas med hänsyn till busstrafiken.
- Gång- och cykelkoppling mellan passagen och Prästvågen i norr.
- Passagen över Vårmövågen tillgänglighetsanpassas.
- Befintliga hållplatslågen för buss behålls.

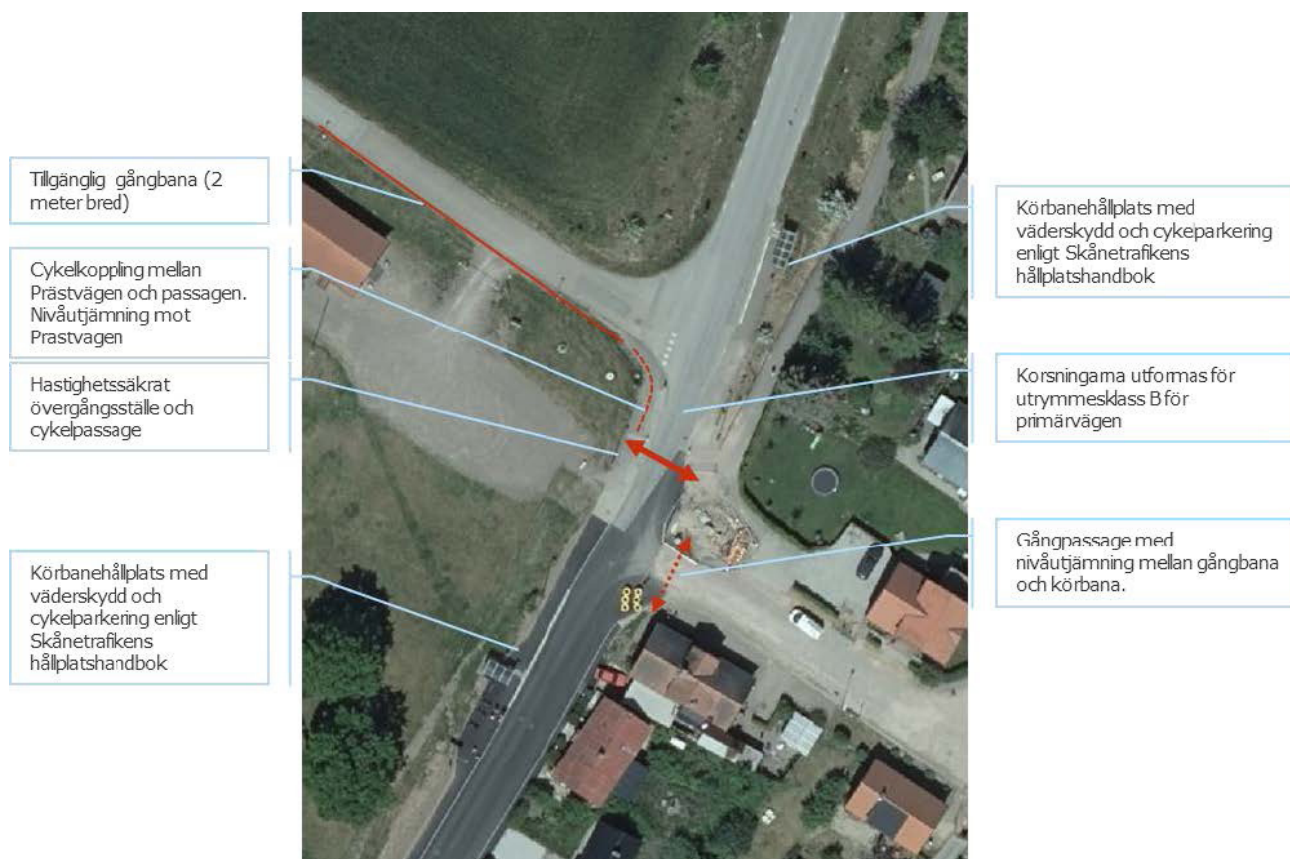
Inom kvartersmarken kommer inga gator att anläggas. För att lösa tillgängligheten kommer dock vissa stråk avsedda att vara gånggator vara körbara för bil.

Parkering och utfarter

Parkering ska anordnas som tillgodoser behovet enligt kommunens parkeringsriktlinjer som faststålles av kommunfullmäktige 2022-01-31.

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus med möjlighet till seniorboende med vårdfunktioner samt centrum. Då seniorboende enligt parkeringsriktlinjerna kråver särskild utredning och det är oklart om och i så fall hur stor andel av bostådena som kommer att ha vårdfunktion har flerbostadshus anvånds vid beräkning av parkeringsbehovet för boståder. Hur stor andel som kommer att utgöras av centrum är åven det oklart, men uppskattningsvis handlar det om ca 500 m² BTA som kommer att anvåndas för centrumverksamhet.

I parkeringsriktlinjerna är parkeringstalen lågre för fastigheter som ligger inom stationsnära låge. För att en fastighet ska ligga inom stationsnära låge ska det faktiska gångavståndet vara max 600 meter. Gångavståndet från planområdet till Billeberga station är ca 350 meter, varför parkeringstalen för stationsnära låge kan tillåmpas.



Bilden visar principutformning för ombyggnaden av korsningen Svalövsvågen/Pråstvågen/Vårmövågen.
(PM Korsningsutformning, Ramböll 2021-08-16)

Parkeringstal för bil enligt gällande parkeringsriktlinjer:

- Flerbostadshus, gemensam p-plats, stationsnära - 8 platser per 1000 m² BTA
- Handel, stationsnära - 15 platser per 1000 m² BTA

Utifrån ovanstående ställningstaganden är behovet av parkeringsplatser för planförslaget 82 platser för flerbostadshusen (räknat på 10 200 m² BTA) och 8 platser för centrumverksamhet (räknat på 500 m² BTA). Vilket ger ett totalt behov på 90 bilparkeringsplatser. (Observera att den beräkning av parkeringsbehov som gjorts i trafikutredningen (Ramböll, 2021-02-02) utgått från ej längre gällande parkeringsriktlinjer varför den beräkningen inte längre är korrekt).

Parkeringstalet för cykel är i riktlinjerna 25 platser per 1000 m² BTA för både flerbostadshus och handel, det resulterar i ett behov på 268 platser för cykel för planförslaget.

På plankartan har utrymme avsatts för att behovet av parkeringsplatser för bil och cykel ska kunna tillgodoses.

Varumottagning

Leveranser kan angöra på den planerade parkeringen. Mindre lastbilar ska kunna köra in i området för lastning och lossning. Det är av stor vikt att de eventuella centrumverksamheterna inom kvartersmarken placeras och planeras så att leveranser kan ske på ett smidigt och säkert sätt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Då planområdet ligger i anslutning till Svalövsvägen samt ca 100 meter norr om järnvägen har en bullerutredning upprättats (Miljöinvest AB, 2020-10-06) för att säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Resultatet av bullerutredningen visar att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad innehålls för samtliga fasader inom planområdet. För uteplatser överskrids riktvärdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå för samtliga fasader längs Svalövsvägen och Prästvägen. Inom bostadsgården samt för de fasader som vätter in mot gården innehålls riktvärdet i de största delarna. 70 dBA maximal ljudnivå överskrids för de flesta fasader samt inom stora delar av bostadsgården.

Då den maximala ljudnivån för uteplats (70 dBA) överskrids inom stora delar av planområdet samt den ekvivalenta ljudnivån för uteplats (50 dBA) överskrids i vissa delar av planområdet innehåller plankartan en bestämmelse om att bullerskyddad gemensam uteplats ska anordnas där gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Trafikverket har i sina ekonomiska planer med en hastighetshöjning till 160 km/h på Rååbanan. Det är dock sannolikt att hastigheten genom Billberga fortsatt kommer att vara 140 km/h, varför detta använts som indata i bullerutredningen.

Lantbruksverksamhet

I direkt anslutning till planområdet i väster finns fastigheten Billeberga 9:52 där lantbruksverksamhet bedrivs. Ägaren till fastigheten bedriver odling på fastigheten Billeberga 11:4, arrendet för berörd del av fastigheten har sagts upp och slutade gälla den 14 mars 2021.

För att tydliggöra de risker som kan uppkomma kopplat till lantbruksverksamhet och djurhållning har en riskutredning upprättats (2020-04-20). Generellt kan lantbruksverksamhet ge upphov till störningar i form av till exempel besprutning från maskiner, tillfällig luktstörning vid spridning av gödsel men även tillfällig damning vid körning av olika jordbearbetningsmaskiner vid torr väderlek, tröskning och hantering av utsäde, foder och strö med mera.

De delar av Billeberga 11:4 som även fortsättningsvis kommer att omfattas av jordbruksarrende kommer att fortsätta odlas. Gödsling och besprutning med växtskyddsmedel förekommer. På brukningscentrum på fastigheten Billeberga 9:52 finns en gödselplatta som används och där även växtskyddssprutan fylls på. För spridning och hantering av växtskyddsmedel finns föreskrifter och skyddsavstånd som ska hållas.

De olägenheter som kan uppkomma för boende i närheten av lantbruket är buller från maskiner, damning samt lukt från gödselplatta och spridning av gödsel. Olägenheterna bedöms dock inte vara av betydande art eller medföra risker för människors hälsa. Lantbruksverksamheten kan påverkas negativt av exploateringen då arrendet för berörd del av Billeberga 11:4 sagts upp. Användningen av den del av Billeberga 11:4 som fortsatt omfattas av jordbruksarrende kan komma att begränsas något om ett skyddsavstånd krävs till de nya bostäderna. Området har dock varit aktuellt för exploatering en längre tid, vilket har varit känt för arrendatorn.

Djurhållning

På ett avstånd av cirka 26 meter från närmaste planerad huskropp inom planområdet finns en äldre ekonomibyggnad med förutsättning för aktiv djurhållning. Enligt tillsynsprotokoll från Söderåsens miljöförbund har gårdsägaren inte angett att aktiv djurhållning bedrivs, men djurhållning kan bli aktuell i framtiden. Riskutredningen fastställer att även om det skulle bedrivas djurhållning på brukningscentrum skulle planområdet vara lämpligt för boende och vistelse då avståndet är tillräckligt långt.

Utifrån riskutredningens slutsatser gör kommunen bedömningen att djurhållning av mindre art (U-verksamhet för mindre än 100 djurenheter utan tillstånds- eller anmälningsplikt) inte kommer att ha en negativ påverkan på de planerade bostäderna.

Farligt gods

Upprättad riskutredning (2020-04-20) redogör också för risker kopplat till transporter av farligt gods. Drygt 350 meter norr om planområdet ligger Eslövsvägen, väg 17, som är rekommenderad primär transportled för farligt gods. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h. Transporter av farligt gods ska i första hand ske på rekommenderade leder men tillåts även på andra vägar för att kunna nå målpunkter. Transporter av farligt gods kan därför också förekomma på Svalövsvägen som ligger i direkt anslutning till planområdet i öster och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Planområdet ligger ca 1,5 - 2 meter högre än körbanan. Höjdskillnaden tillsammans med hastighetsbegränsningen gör att riskerna vid en eventuell avåkning eller kollision förväntas bli begränsade.

Järnvägen är belägen ca 100 meter söder om planområdet som ligger avsevärt högre än järnvägen. Järnvägen är i nämnda sträckning rak och utan kurvor. Sträckningen är också ett stationsområde vilket innebär låga hastigheter.

Den sammanlagda bedömningen är att planområdet inte är utsatt av risk kopplat till farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

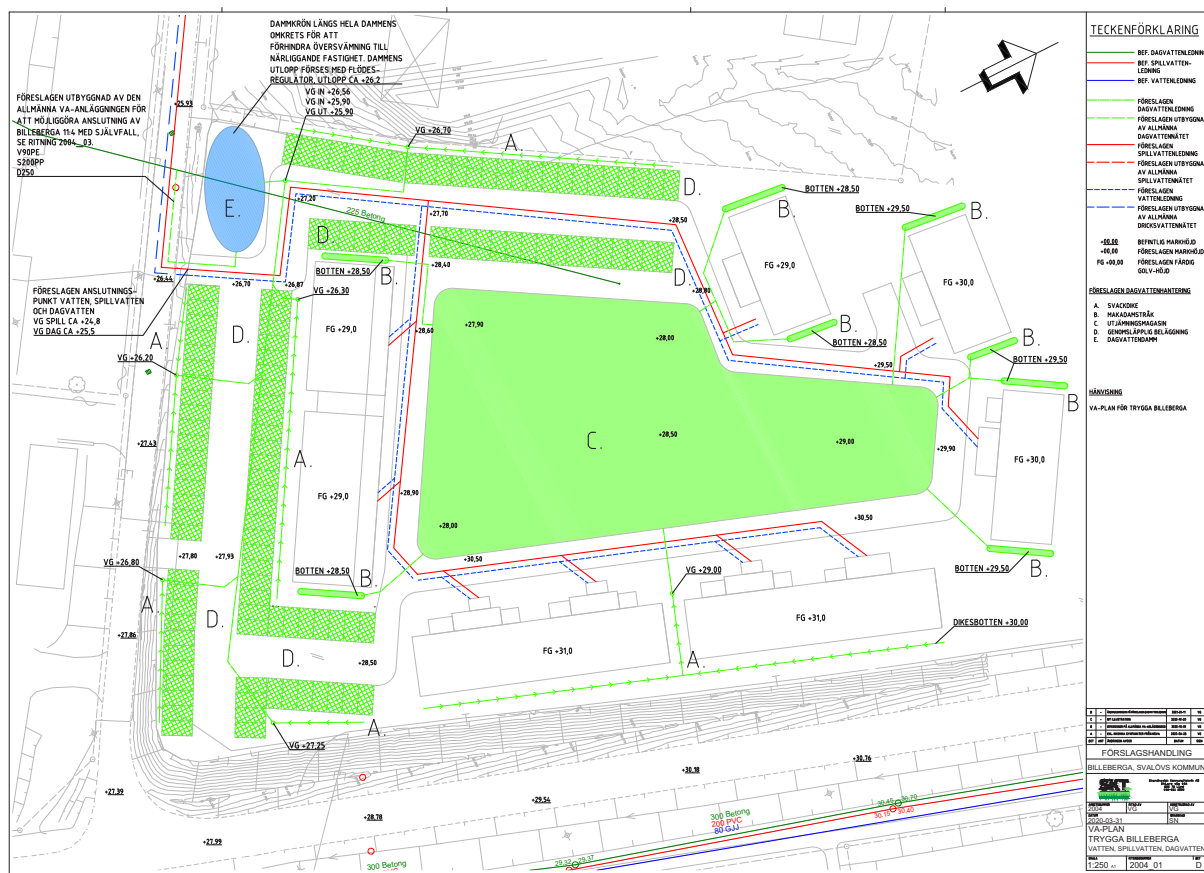
En VA-utredning, som även omfattar dagvatten, har tagits fram av Skandinavisk Kommunalteknik AB 2021-01-11. NSVA ansvarar för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av dagvatten och spillvatten. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns längs med den östra sidan av Svalövsvägen. Strax sydväst om planområdet återfinns ytterligare en vatten- och spillvattenledning.

Med hänsyn till områdets naturliga marklutning med lågpunkt i sydvästra hörnet föreslås anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvatten anordnas här. I dagsläget finns inga befintliga ledningar vid föreslagen anslutningspunkt och en anslutning här kräver utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen. Vilket enligt VA-utredningen är möjligt genom att vatten- och spillvattennätet byggs ut från befintliga ledningar längst västerut i Prästvågen, medan dagvattennätet byggs ut från den befintliga dagvattenledning som korsar Prästvågen och delvis ligger inom planområdet.

Dimensionerande vattenflöde har tagits fram med hjälp av VAV P83 och hamnar för exploateringen av ca 85 nya bostäder på 3,7 l/s. Dimensionerande spillvattenflöde har tagits fram med hjälp av Svenskt Vatten P110 och hamnar för nyexploateringen på 6,4 l/s.

Brandvatten

Förutsättningarna för brandvatten inom det studerade området är beroende av dimension på vattenledning som kan erhållas i anslutningspunkten av NSVA och måste utredas vidare.



Förslag på dragning av vatten- och spillvatten- och dagvattenledningsnät inom planområdet (VA-utredning, Skandinavisk Kommunalteknik AB, bilaga 1, 2021-01-11).

Närmsta befintliga brandpost finns på Värmövägen, ca 100 meter från planområdets sydöstra kant. Brandpostnätet ska uppfylla gällande krav.

Eventuellt sprinklervatten får ej tas direkt från vattenledningsnätet. Ska det installeras sprinkler i bostäderna ska det vara kopplat till en separat tank. Detta behandlas vidare i projekteringsfasen.

Dagvatten

Svalövs kommuns dagvattenpolicyn med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen. Den mark som behöver tas i anspråk för dagvattensystem ska ingå i förutsättningarna för planläggningen av det nya området. Dagvattnets kvalitet ska beaktas och om rening krävs ska det anges i detaljplanens planbeskrivning och i bygglovet. En VA-utredning som följer de riktlinjer som finns i dagvattenpolicyn har upprättats (Skandinavisk Kommunalteknik AB 2021-01-11).

Dagvatten som genereras inom planområdet ska renas enligt gällande policy och fördröjas lokalt inom området innan det släpps på det befintliga dagvattenledningsnätet. Recipienten är Braån som genom Billeberga är ett dikningsföretag som är dimensionerat för att ta emot ett dagvattenflöde på 1,5 l/s och ha (liter per sekund och hektar). Detta värde har använts som riktvärde för dagvattenhanteringen inom det aktuella planområdet.

I dagsläget består planområdet av jordbruks-/åkermark och genererar enligt upprättad VA-utredning (Skandinavisk Kommunalteknik AB 2021-01-11) ca 4,9 l/s vid ett dimensionerande 20-års regn. Utan åtgärder kommer samma regn att generera ca 200 l/s efter exploatering. För att klara kravet på att utsläppsflödet från planområdet inte får överstiga 1,5 l/s och ha måste ca 350 m³ dagvatten fördröjas inom planområdet för ett sådant regn. För ett 100-års regn är motsvarande siffra ca 650 m³.

I VA-utredningen ges följande förslag på dagvattenlösningar som uppfyller kraven på fördröjning och föroreningshalter.

A. Längs med Svalövsvägen samt i anslutning till parkeringsytorna anläggs gräsklädda svackdiken med makadamkista i botten. I svackdiket tillåts dagvattnet fördröjas, infiltreras och till viss del renas innan det transporteras vidare i tät ledning till utjämningsmagasinet, se punkt C.



Exempelbilder, gräsklätt svackdike och utjämningsmagasin, från Dagvattenpolicy för Svalövs kommun.

B. Samtliga bostäder (förutom längs Svalövsvägen vars takvatten leds till svackdike) förses med stuprörsutkastare som leder takvattnet till makadamstråk längs med husens kortsidor. I botten på makadamstråken anläggs dräneringsledningar och på så sätt verkar makadamstråken fördröjande och renande genom att låta vattnet infiltrera innan det transporteras vidare i tät ledning till utjämningsmagasinet, se punkt C.

C. Frukträdgården som planeras i mitten av bebyggelsen föreslås utformas som ett utjämningsmagasin som till större delen av året är torrt. Vid större regnmängder tillåts dagvattnet att fördröjas här. Vid mycket stora dagvattenflöden utnyttjas en del av den västra parkeringsytan som sekundär rinnväg ner till dagvattendammen, se punkt E.

D. Samtliga parkeringsplatser utförs med genomsläpplig beläggning för fördröjning av dagvattnet. Parkeringsytorna höjdsätts att luta mot respektive anslutande svackdike.

E. Det finns planer på att anlägga en damm i det sydvästra hörnet. Genom att utforma dammen med flacka slänter (1:3) kan dammen bli en del av dagvattensystemet. Dammen kommer att utgöra det sista steget i dagvattensystemet inom planområdet innan anslutningspunkten till det kommunala ledningsnätet. Till dammen leds infiltrerat dagvatten från svackdikena intill parkeringsytorna samt dagvatten från utjämningsmagasinet via sekundära rinnvägar vid extrema flöden. Dagvattendammen hjälper till att fördröja och rena dagvattnet och för att reglera utflödet förses dammutloppet med en flödesregulator som reglerar utflödet till max 1,5 l/s och ha. Rening i dammen sker främst genom att föroreningarna tillåts sedimentera i dammen. Eventuella växter som planteras i dammen kan även hjälpa till med rening av vattnet.



Kartan visar föreslagen dagvattenhantering och avrinning för planområdet. (VA-utredning, Skandinavisk Kommunalteknik AB, bilaga 2, 2021-01-11)

Med samtliga presenterade dagvattenlösningar är det högst sannolikt att önskade riktvärden avseende fördröjning och föroreningshalt i utgående dagvatten uppnås inom planområdet. Samtliga dagvattenlösningar har en fördröjande och renande förmåga. Förutsatt att samtliga magasin är tomma beräknas presenterade dagvattenlösningar kunna hantera det dimensionerande dagvattenflödet som det exploaterade området genererar vid ett 20-års regn. Det finns även kapacitet för att klara ett 100-års regn med hjälp av sekundära rinnvägar.

I den sydvästra delen av planområdet finns en dagvattenledning. Det är dock oklart vad den är ansluten till och vart den leder. Innan exploatering av aktuellt område påbörjas bör denna dagvattenledning utredas vidare. Dagvattenledningen kommer att behöva flyttas i samband med exploateringen.

Värme

Uppvärmningen av den kommande bebyggelsen utreds vidare och fastställs slutligt under bygglovsprocessen.

El

Elnätet inom planområdet tillhör E.ON. Anslutningsmöjligheter för el finns i anslutning till området.

Inom planområdet har E.ON en lågspänningskabel. Den har mätts in och bedöms inte påverkas då den ligger längre från planerad byggrätt än 3 meter. Om en flytt av ledningen blir aktuell bekostas den av exploatören.

Tele och internet

Bredband och teleledningar finns i anslutande gator och anslutning är möjlig.

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet, dessa bedöms dock inte påverkas av exploateringen då de ligger i utkant av planområdet och utanför planerade byggrätter. Om flyttningar eller andra åtgärder krävs på kabelanläggningarna ska detta bekostas av exploatören.

Avfall

Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR, Landskrona Svalöv Renhållnings AB.

Miljöhus planeras placeras i anslutning till parkeringen i planområdets sydvästra del. Tömning kan ske från parkeringen, och då två in-/utfarter finns krävs ingen yta för vändning.

► Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM₁₀) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Tillkommande bebyggelse är av begränsad omfattning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms förändra nivåerna marginellt för befintlig bebyggelse. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenkvalitet

Inom planområdet finns inga vattenförekomster, men området ligger inom avrinningsområde och delavrinningsområde för Saxån-Braån.

Dagvatten (MKN)

Recipient för dagvatten från området är Braån. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen) är ekologisk status otillfredsställande och kemisk status uppnår ej god. Dagvattnet kommer att fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps vidare till ledningsnätet och vidare till recipienten. Det dagvatten inom planområdet som har störst risk för stora mängder föroreningar är vattnet som genereras på parkeringsytan. Detta rinner dock av till planerad regnträdgård som har god renande förmåga.

Enligt upprättad VA-utredning (Skandinavisk Kommunalteknik AB 2021-01-11) medför de dagvattenlösningar som föreslås inom planområdet att de riktvärden som finns avseende rening uppnås inom planområdet. Kommunen gör därför bedömningen att vattenförekomstens status inte riskerar försämrats eller att uppnående av god status äventyras av ett genomförande av detaljplanen. Miljökvalitetsnormerna för vatten riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Miljömål

Åtgärdsprogram för Svalövs miljömål antogs 2017 och utgår från Sveriges miljömål, Skånska åtgärder för miljömålen samt kommunens miljömålsprogram. Åtgärdsprogrammet syftar till att förbättra miljötillståndet i kommunen och till att sprida kunskap om strategiskt miljövårdsarbete.

Förslaget till detaljplan bidrar till målet om hänsyn till Skånes hav, sjöar och vattendrag genom åtgärder för klimatanpassning kopplat till dagvatten eftersom planen reglerar andel hårdgjord mark på parkeringsplatser, en öppendagvattenlösning och en grön innergård. Planförslaget innebär exploatering av jordbruksmark, men då planområdet ligger kollektivtrafikhärla och inom befintlig tätortsgrens bidrar planen ändå till målet om hushållning med Skånes mark- och vattenresurser.

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget innebär att jordbruksmark exploateras. Detaljplanen tillgodoser de väsentliga samhällsintressena bostadsförsörjning, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion, och etablering av ny service, i form av centrumfunktioner varav det förstnämnda inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (Lokaliseringsutredning, Sweco, 2024-02-13). Aktuellt område ligger inom befintlig tätort och kollektivtrafikhärla samt kan nyttja befintlig teknisk infrastruktur. Ur ett långsiktigt perspektiv bedöms därför en exploatering av det centralt belägna området väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken på platsen

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär ny bebyggelse i ett centralt läge i Billeberga. God tillgång till service och skolor skapar förutsättningar för ett väl fungerande samhälle. Planförslaget bedöms därmed bidra till en god bebyggd miljö och en levande landsbygd.

Säkerhet och trygghet

Ett utbud av andra boendeformer än den egna villan i tätortens invanda miljö är särskilt viktigt för

äldre. Att fler får en bra bostad nära gröna miljöer, service och kollektivtrafik bedöms leda till ökad trygghet och medföra en positiv socialt inverkan. Nya bostäder och service ökar rörligheten inom området vilket bidrar till en tryggare miljö för boende och förbipasserande.

Befolkning och service

Planförslaget möjliggör en större blandning av funktioner för området som på sikt kan ge aktivitet under dagens alla timmar. Befolkningen i området förväntas öka i och med utbyggnaden. Det boende som ryms inom planförslaget kan komma att bidra till ett större resandeunderlag för kollektivtrafiken. Planområdets läge med närheten till ortens centrala delar med offentlig service ger möjlighet till ett hållbart vardagsliv.

Barnkonventionen

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av den befintliga gatan Prästvägen. Kommunen är redan idag huvudman för gatan och svarar för dess drift och underhåll. I samband med exploateringen kommer gatan att breddas och byggas om för att uppfylla krav gällande bärighet. Exploatören bekostar åtgärder kopplat till bärigheten medan kommunen bekostar breddning och nytt toppskikt. Kommunen står för framtida drift och underhåll av allmän platsmark, gata.

► Planens genomförande

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal.

Då kommunen äger berörd del av fastigheten Billeberga 11:4 har ett markanvisningsavtal tecknats mellan exploatören och kommunen. I markanvisningsavtalet regleras att exploatören ska bekosta den ombyggnad av Prästvägen som krävs på grund av exploateringen. Ett

exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Avtal för ombyggnaden av Svalövsvägen har tecknats mellan kommunen och Trafikverket. Eftersom exploatören ska bekosta denna ombyggnad då den är en konsekvens av planens genomförande kommer kommunen i sin tur att teckna ett avtal med exploatören angående detta. Avtalet kommer även att omfatta kostnaderna för ombyggnad av Prästvågen, gällande de delar som ska bekostas av exploatören samt kostnader för utbyggnad av VA-nätet och flytt av befintlig dagvattenledning.

För fastigheten Billeberga 11:4 finns ett jordbruksarrende. Arrendet för den berörda delen av Billeberga 11:4 har sagts upp och upphörde den 14 mars 2021.

Inlösen

Detaljplanen reglerar kvartersmark för användningarna bostäder och vård. Vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Avsikten med bestämmelsen D - Vård är inte att möjliggöra för verksamhet med allmänt ändamål där kommunen är verksamhetsutövare, tex särskilt boende. Avsikten är att göra det möjligt att uppföra bostäder för äldre med visst vårdbehov.

Kommunen avser därför inte lösa in marken i fråga och bedömer riskerna med en kombination av kvartersmark för enskilt och allmänt ändamål som små med hänvisning till att det av planens syfte framgår att det inte är vård för allmänt ändamål som avses med bestämmelsen om vård.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden 3 kvartalet 2024.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet som omfattar kvartersmarken inom planområdet kommer att bildas genom avstyckning.

Ledningsrätt och servitut

Flytt eller andra ändringar av befintliga ledningar inom planområdet som krävs för planens genomförande initieras och bekostas av exploatören.

Fastighetskonsekvenser

Den del av fastigheten Billeberga 11:4 som i detaljplanen omfattas av kvartersmark kommer att avstyckas till en egen fastighet.

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören initierar och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Kommunen ansvarar, med stöd av NSVA, för utbyggnad av VA-nätet och planerar för kostnaderna i sin exploateringsbudget. Exploatören betalar anläggningsavgift enligt vid tidpunkten för anslutning gällande VA-taxa.

Exploatören initierar och bekostar eventuell flytt eller andra åtgärder på befintliga ledningar inom planområdet. Alla åtgärder på befintliga ledningar görs i samförstånd med respektive ledningsägare som ska kontaktas i god tid innan arbeten utförs.

Kommunen initierar ombyggnad av Prästvågen och Svalövsvågen. Exploatören bekostar ombyggnaden av Svalövsvågen samt åtgärder kopplat till bårighet på Prästvågen. Breddning och nytt toppskikt på Prästvågen bekostas av kommunen.

Planekonomi

Planförslaget medför ombyggnad av Prästvågen samt del av Svalövsvågen. Kommunen ansvarar för och initierar ombyggnaden och exploatören bekostar den i enlighet med upprättat markanvisningsavtal och köpekontrakt. Kommunen står för framtida drift och underhåll av allmän platsmark, gata.

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut bygglovsskedet.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anna Heyden, Plan- och exploateringsenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Ida Bryngelsson, planarkitekt Clara Ek, mark- och exploateringsingenjör Jonathan Jernberg, trafikplanerare Matilda Sandqvist, gatuchef Emil Bernhardsson och plan- och exploateringschef Elin Persson.

Svalövs kommun den 28 maj 2024

Elin Persson
Plan- och exploateringschef

Anna Heyden
Planarkitekt



Upprättad av Samhällsbyggnad
Svalövs kommun
2025-05-15

