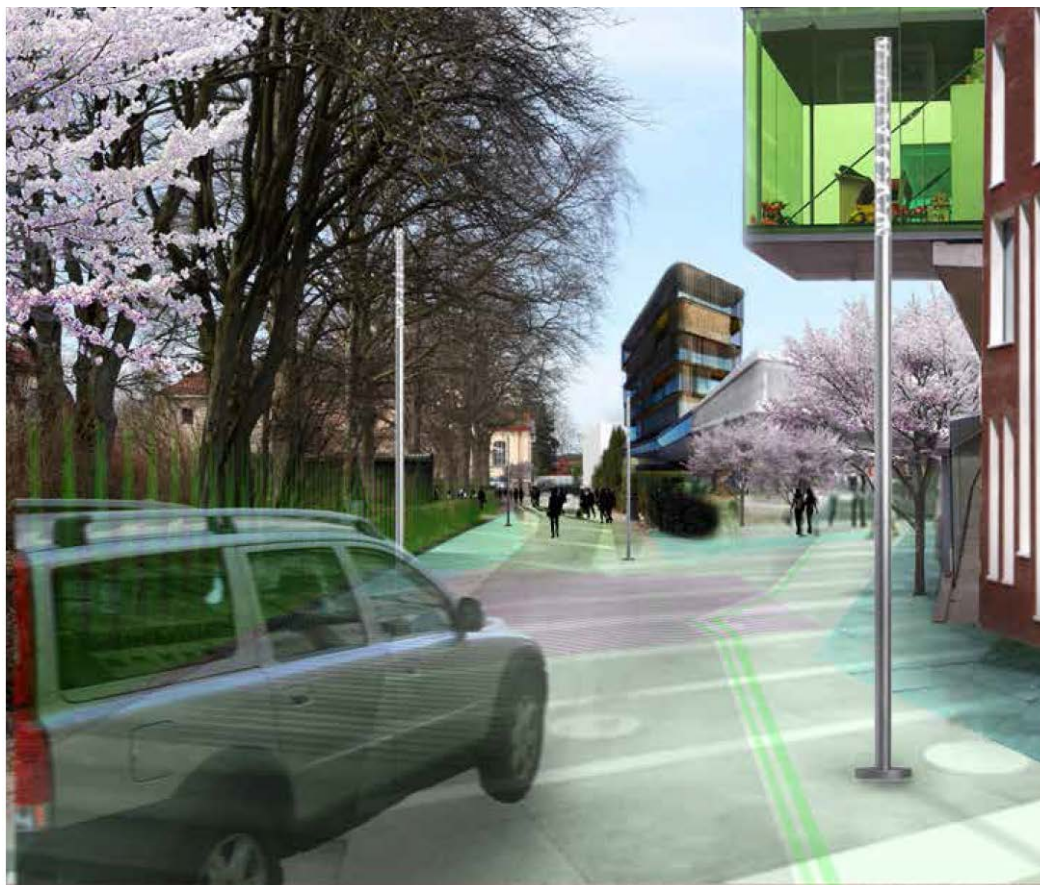


Detaljplan för fastigheten SÖDRA SVALÖV 32:1 m fl ”Hjalmar Nilsson park”, Svalövs kommun



Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning

Detaljplan:

Upprättad 2013 01 10

Reviderad 2018 04 16

Antagen 2018-05-22

Laga kraft 2018-06-17



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	4
SVALÖV KOMMUNS MILJÖMÅL	4
TIDIGARE BESLUT OCH BAKGRUND	4
DETALJPLANER	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
BEBYGGELSE	6
TRAFIKSTRUKTUR	7
GRÖNSTRUKTUR	8
FORNLÄMNINGAR	8
PLANFÖRSLAGET	9
DETALJPLANEN I KORTHET.....	9
BEBYGGELSE	9
TRAFIK.....	11
GRÖNSTRUKTUR	12
FORNLÄMNINGAR	13
MARKRADON.....	13
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	13
STÖRNINGAR OCH RISKER	13
BULLER	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	17
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE	18
KONSEKVENSER	19
MILJÖBEDÖMNING.....	19
NATURMILJÖ.....	19
KULTURMILJÖ	19
STADSBILD.....	19
SOCIALA KONSEKVENSER	19
REKREATIVA KONSEKVENSER	19
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	19
RISKER OCH MILJÖSTÖRNINGAR	19
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	23
EKONOMISKA FRÅGOR	24
TEKNISKA FRÅGOR	24
PLANFÖRFARANDE.....	26
HANDLINGAR	26
REVIDERINGAR.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
MEDVERKANDE.....	26

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen vill göra det möjligt att utveckla verksamhetsområdet norr om Onsjövägen och öster om järnvägen. Främst ska denna utveckling ske genom att området öppnas upp för fler verksamheter och potentiella hyresgäster. Det görs genom att fler användningar möjliggörs.

Syftet är att öppna upp området för verksamheter såsom exempelvis skola och småskalig vårdverksamhet. I detaljplanen prövas förutom boende även icke störande verksamhet samt kontors-, centrum- och skoländamål.

Planen ska stärka de grundläggande kvaliteter som är en förutsättning för att området, i ett framtida stationsnära läge, ska fungera som en integrerad och livfull del av tätorten Svalöv. Den utökade tillåtna användningen och byggrätten i delar av området bidrar till möjlig förtätning. Byggrätterna är placerade utefter befintliga och önskvärda stråk (gator och GC-vägar). I detaljplanen regleras att byggnader inte får uppföras i det idag befintliga parkområdet.

I dagsläget finns inga planer på ny bebyggelse i området.

Plandata

Läge och avgränsning

Området ligger norr om Onsjövägen, strax öster om järnvägen och Svalöv centrum. Det består av bl.a. gamla Svalöv AB:s, nuvarande SW Seeds, kontors- och forskningslokaler.

Planområdet avgränsas av Järnvägsgatan och fastigheten Södra Svalöv 24:1 i väster samt av Onsjövägen i söder. I norr och i öster gränsar området till fastigheten Södra Svalöv 18:1.



Planområdet är markerat med gul linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 11,5 ha (115 000 m²).

Fastighetsägare

Kvartermarken inom planområdet är i huvudsak i enskild ägo. Lagfaren ägare till större del av planområdet, fastigheterna Södra Svalöv 32:1, 5:9, 5:20, 20:1, 5:18, 18:5, 5:7, 18:4, 5:16, är W. Weibull AB.

Lagfaren ägare till den del av Herman Ehles väg som ingår i planområdet är Svalövs kommun. Planområdet gränsar i söder till Onsjövägen/väg 1232, med statligt väghållningsansvar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är inte markerat som ett utbyggnadsområde i översiktsplanen. I översiktsplanen beskrivs den tänkta utvecklingen av Svalövs tätort. Vikten av tågtrafik till orten och dess betydelse för utvecklingen av centrum framhålls.

Översiktsplanen uttrycker en önskan om expansion och utveckling av kommunen och medger en förtätning av samhällen. Den omvandling (med nya användningar och tillkommande byggrätter) av planområdet som planen innebär överensstämmer med översiktsplanens övergripande ambitioner.



Riksintresse

Söderåsbanan, belägen strax väster om planområdet, utgör ett riksintresse enligt MB¹ 3:8. Söderåsbanan betraktas som ett påbörjat projekt i den regionala trafikplaneringen och kommer att vara en del av både gods- och kollektivtrafiksystemet i Skåne.

Svalöv kommuns miljömål

Kommunfullmäktige antog den 27 april 2009 nya miljömål för Svalöv. Dokumentet berör följande huvudområden; Klimat & luft, Vatten, Mark samt Byggnade & boende och Natur & biologisk mångfald.

Målen innefattar bland annat följande:

- Ny bebyggelse ska i ökad omfattning planeras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel.
- Kommunen ska aktivt arbeta för att skydda och bevara den biologiska mångfalden.

Tidigare beslut och bakgrund

Plan- och strategiutskottet gav 2007 10 03 kommunförvaltningen uppdraget att förbereda översyn av detaljplan för Södra Svalöv 32:1 m fl genom bl a framtagande av grundkarta. Med anledning av ägarbyte låg projektet vilande fram till att Lantmännen Fastigheter visade förnyat intresse vintern 2010/2011 för upprättande av en ny detaljplan i området.

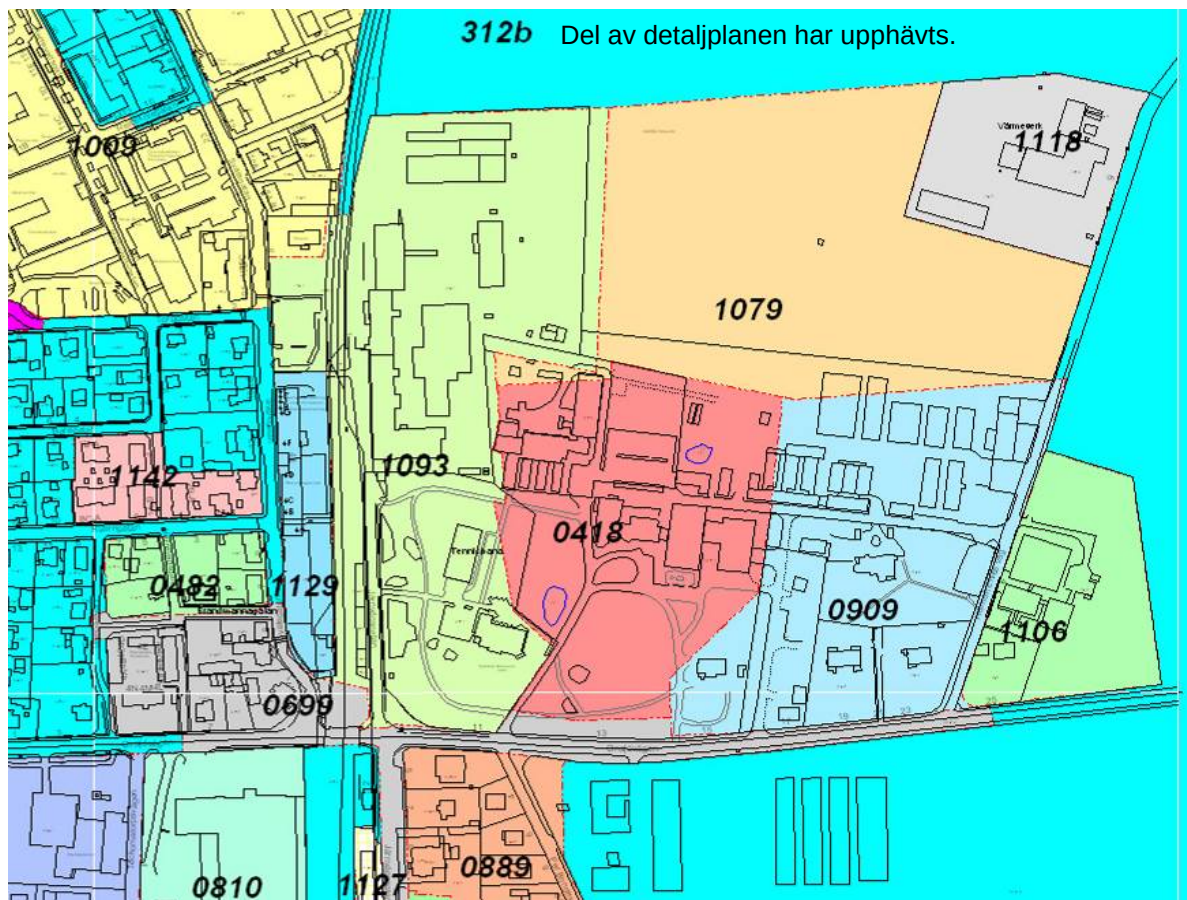
Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet gav 2011 01 25 kommunförvaltningen i uppdrag att teckna planavtal med W. Weibull AB samt att upprätta förslag till detaljplan.

Planförslaget har varit ute på plansamråd under tiden 2013 02 27 – 2013 03 27 och på granskningssamråd under 2016 01 13 – 2016 02 10.

Med anledning av gjorda ändringars omfattning ställdes planförslaget ut för ytterligare en granskning 2018-03-07 – 2018-04-06.

¹ Miljöbalken

Detaljplaner



Översiktsskild över detaljplaner, både närliggande och inom planområdet med aktnummer.

Efter den ursprungliga planens tillkomst "Stadsplan för del av Svalövs municipalsamhälle" akt nr 312 har ett antal ändringar och tillägg gjorts.

För området gäller följande detaljplaner:

I flera av planerna nedan får marken inte bebyggas i en zon närmast norr om Onsjövägen.

418, Ändring för del av stadsplanen för Kv Forskaren m m, 1955

I detaljplanen medges jordbruksvetenskapligt ändamål. Mot Onsjövägen får marken inte bebyggas i en zon längs vägen. I övrigt tillåts bebyggelse till 14 meters byggnadshöjd.

699, Kv Nian, Onsjövägen, 1962

Bl.a. Onsjövägen regleras som allmän platsmark, gata.

909, Ändring för del av stadsplanen för del av Kv. Forskaren m m, 1967

Området med bostadshusen mot Onsjövägen regleras som kvartersområde för bostadsändamål, fristående hus. Mot omgivande gator får marken inte bebyggas. I övrigt begränsas byggnadshöjden till 2 våningar. I de norra delarna av området medges kvartersområde för jordbruksvetenskapligt ändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 14 meter.

1079, Ändring för del av stadsplanen för del av Kv. Forskaren m m, 1984

Planen medger jordbruksvetenskapligt ändamål.

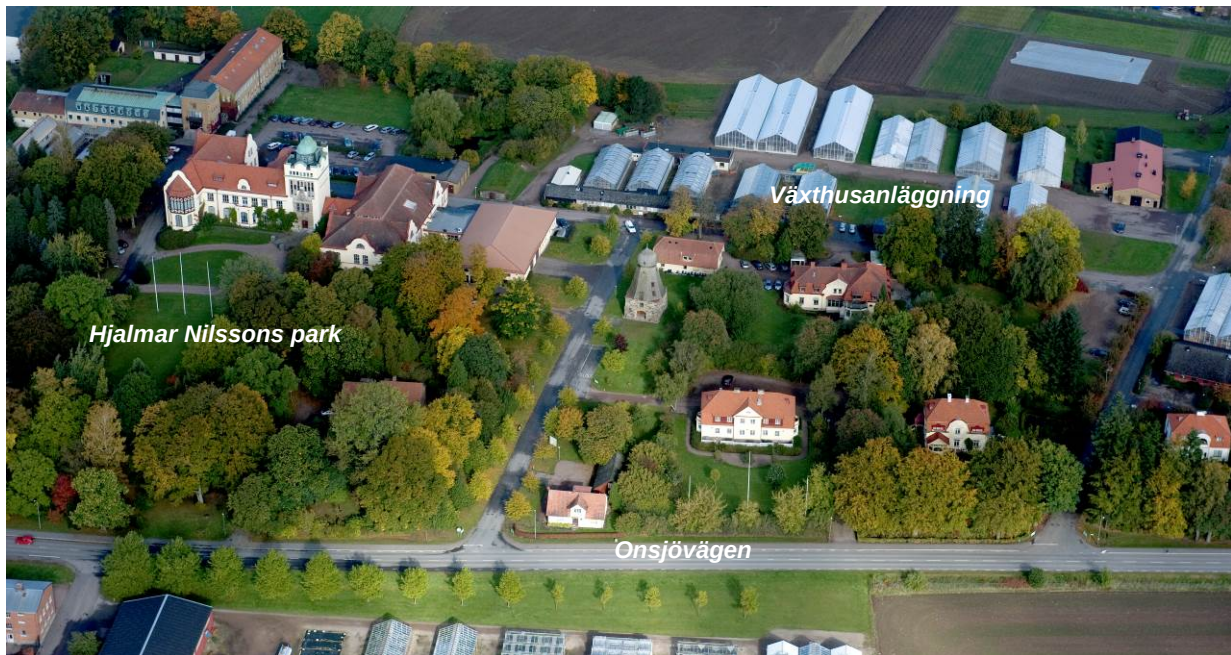
1093, Södra Svalöv 24:1, 9:3 m fl Svalöv, 1987

Planen reglerar de västra delarna av Hjalmar Nilssons park samt del av område norr om planområdet. Parken är planlagd som jordbruksteknisk forskningsändamål och delen norr om planområdet som småindustri.

1106, Södra Svalöv 18:5 m fl (Svalöv AB), 1989

Detaljplanen, för området öster om Herman Ehles väg, medger jordbruksteknisk forskning. Utnyttjandegraden regleras till 3000 m² bruttoarea där max 30 % får inredas till kontor. Byggnadshöjden begränsas till 6 meter.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Flygfoto över området från söder.

Bebyggelse

Övergripande

Planområdet omfattar bebyggelse i parkmiljö samt växthusanläggningar inom Svalövs tätort, öster om järnvägen och norr om Onsjövägen.

Området

Bebyggelsen är varierad och av olika karaktär. Representativa kontor och bostäder samsas med enklare ekonomibyggnader och växthus. En kontorsbyggnad som uppfördes 1891 är den äldsta byggnaden i området. Svalöfs AB:s gamla huvudkontor, uppförd 1905, har en tydlig huvudposition i området med en grusad infartsslinga genom parken som slutar i en entréplats mot byggnadens söderfasad. Byggnaden i jugendstil har tydliga ambitioner att förmedla sin centrala roll som ortens stora företag. Till huvudbyggnaden hör flera mindre byggnader från samma tid, alla byggda i liknade stil. Flera av byggnaderna är klassade i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering.

Mot Onsjövägen finns flera byggnader som ursprungligt är tänkta som disponentvillor. I nordvästra hörnet av verksamhetsområdet, närmast järnvägen, finns en större kontorsbyggnad från 50-talet. Byggnaden är delvis sammanbyggd med växthus. Övrig bebyggelse är av enklare karaktär, ofta enklare ekonomibyggnader eller bodar som omvandlats till kontorsverksamheter.



Disponentvilla



Entrédetalj, kontor

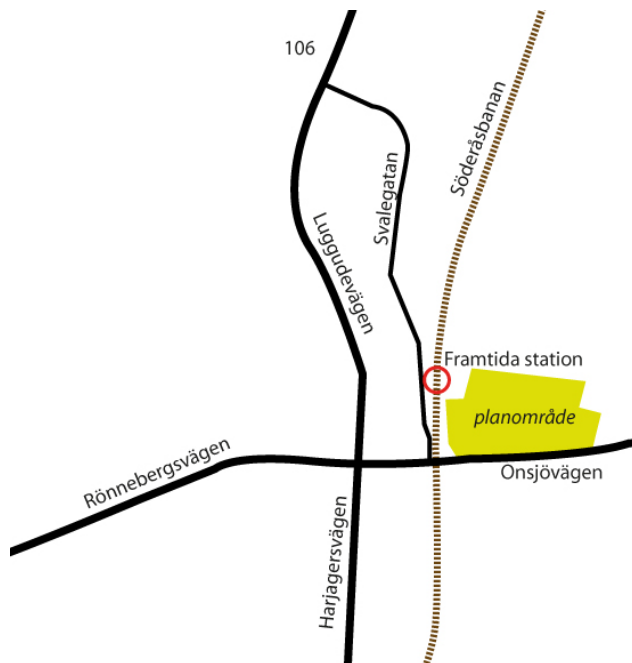


Växthus

Trafikstruktur

Övergripande

Strax väster om planområdet går Söderårsbanan. Järnvägen finns med i Skånetrafikens framtida planering för persontrafik. I söder tangerar planområdet Onsjövägen som utgör ortens entré från öster.



Övergripande trafikstruktur. Detaljplanerad (ej utförd) station för persontrafik markerad med röd ring.



Onsjövägen



Söderårsbanan

Trafik

Onsjövägen är relativt lite trafikerad med knappt 4000 fordon per dygn. Tillåten hastighet är 50 km/h. Vägen är dock bred och uppmuntrar med sin utformning till höga hastigheter. Trafiken förväntas öka till 5200 fordon per dygn till år 2030. På den norra sidan av Onsjövägen finns en gång- och cykelväg. Från vägen finns flera mindre anslutningar till området.

Herman Ehles väg i öster har koppling vidare norr ut i landskapet. Järnvägsgatan, väster om planområdet leder, förbi den framtida tågstationen, till ett verksamhetsområde.

Inom planområdet finns ett finmaskigt mindre nät av gator, gångvägar och stigar på kvartersmark, inom den egna fastigheten.



Intern trafikstruktur



Gångväg inom planområdet

Grönstruktur

Övergripande

Planområdet gränsar till det öppna odlingslandskapet. Kontakten med landskapet är påtaglig från området. Kantzonen varierar och utgörs av uppvuxna träd, gräsytor och byggnader. Onsjövägen bildar en tydlig gräns till det öppna odlingslandskapet och bebyggelsen i söder.



Övergripande grönstruktur



Vy norrut från planområdet.

Parken

Norr om Onsjövägen ligger Hjalmar Nilssons park ritad av länsträdgårdsmästare B. Kjellsson. Parken anlades av trädgårdsmästare Johan Fredrik Lundberg, som övervakade parkens utveckling under hela sitt 90-åriga liv, fram till början på 50-talet.

Parken är unik genom sin mångfald av träd och buskar, men också mycket värdefull som en stor trädansamling i ett kringliggande jordbruks- och bebyggelselandskap. Parken är delvis uppbyggd som ett arboretum där ca 260 olika arter av buskar och träd från hela världen finns representerade. Den uppvuxna miljön i parken utgör en tillgång för tätorten och regionen. Den höjer områdets attraktivitet både för boende och verksamheter. I parken finns också en tennisplan.



Hjalmar Nilssons park

Rörelse

Strax söder om planområdet utgör Onsjövägen ett huvudstråk mellan öst och väst. Rörelsen utgörs främst av fordonstrafik, men mängden gående och cyklister ökar i riktning mot centrum. Inom planområdet finns en del mindre trafik till befintliga verksamheter och målpunkter i parken. Gång- och cykelvägar för allmänheten genom parken säkerställs i förslaget till detaljplan.

Fornlämningar

I Hjalmar Nilssons park finns en minnessten, bestående av röd granit och stående på postament av samma material. Överst finns en man kontrollerande ett sädesax. Under en infälld porträttbyst i marmor finns inskriptionen: "Birger Welinder Sveriges utsädesförenings grundare 1886".

PLANFÖRSLAGET

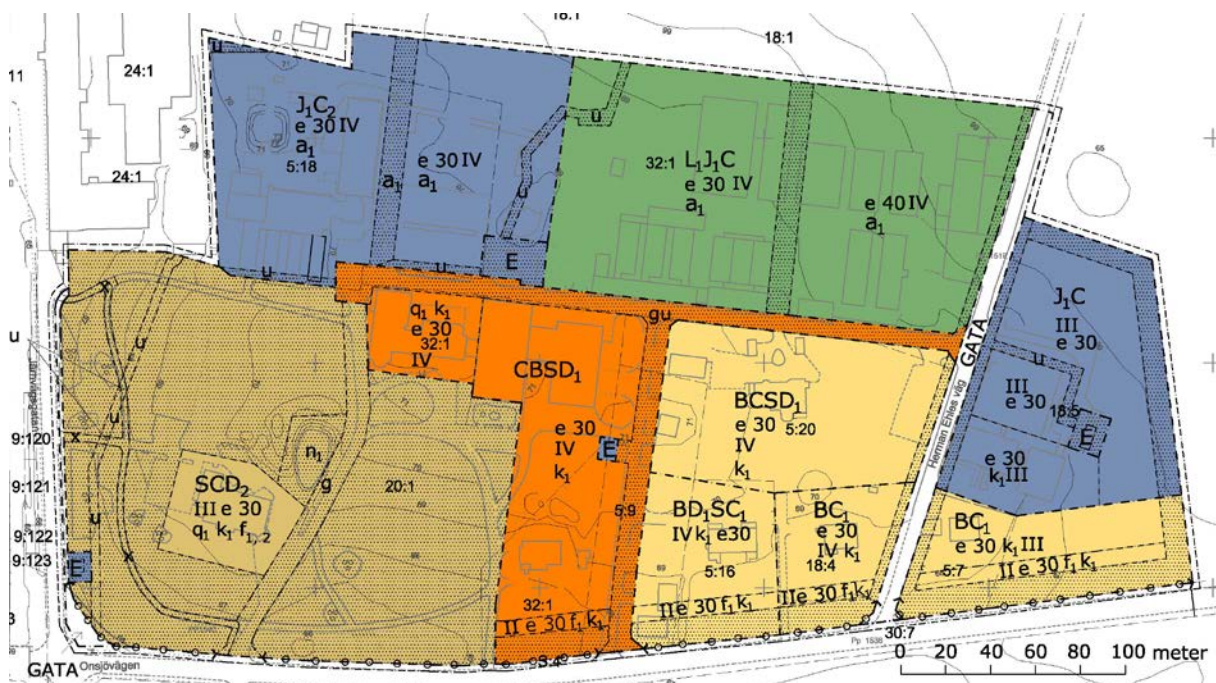
Detaljplanen i korthet

Planen breddar antalet möjliga ändamål inom området. Ambitionen är att främja en positiv utveckling bland annat genom att attrahera fler hyresgäster. För en gynnsam utveckling föreslås ett mer varierat framtida innehåll med skola, småskalig vårdverksamhet, ej störande verksamhet, kontor, centrumbebyggelse och bostäder.

I anslutning till befintlig bebyggelse möjliggörs förtätning samtidigt som byggrätten inom den befintliga parken begränsas.

Området kommer fortsatt att fungera som det blandade område det är idag. Men en tydligare uppdelning åstadkoms genom att icke störande verksamheter skiljs från övriga ytor. I gränsen mot landskapet i norr medges inga bostäder med hänsyn till befintliga verksamheter, värmeverket och vindkraftverket. Här möjliggörs endast mindre störningskänslig användning i syfte att fungera som en "skyddande skärm".

Det finns inga aktuella planer på nybyggnation i dagsläget.



Detaljplanekarta

Bebyggelse

Befintlig bebyggelsekaraktär och kulturmiljö

De större, äldre byggnaderna kring Hjalmar Nilssons park bidrar till områdets historia och karaktär. För att synliggöra och säkerställa att den värdefulla kulturmiljön, som parken och byggnaderna utgör bibehålls, föreslås en skydds- och en varsamhetsbestämmelse som reglerar den befintliga bebyggelsens karaktär.

Till skillnad mot skyddsbestämmelser föreskriver inte varsamhetsbestämmelser att något skall bevaras, utan tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten ska inriktas på.

q₁ Byggnad får inte rivas eller förvanskas. Bestämmelsen betecknar att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull.

k₁ Takmaterial, fönster, entrépartier, samt tegel- och putsfasader ska utformas likt befintligt vad gäller material, form och kulör. Varsamhetsbestämmelsen betecknar att befintliga byggnader endast får förändras med varsamhet.

Bostadsbebyggelse

Integrerat med verksamhetslokalerna, kontoren och den äldre sekelskiftesbebyggelsen ger detaljplanen möjlighet att uppföra ny bostadsbebyggelse. Bostäderna kan väva samman och levandegöra området vid tidpunkter då verksamheterna inte alstrar aktivitet. Befintliga bostäder inom området bekräftas i planförslaget.

B BOSTÄDER. Boendet ska vara huvudsakligt ändamål och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Upplåtelseformen (äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll, studentboende eller kollektiv).

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet ska vara boende. Enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras för att lägenheten ska anses som bostad.

I ändamålet ingår även bostadskomplement. Boendeservice eller områdeskomplement är social och kommersiell service inom ett bostadsområde. Om de har ringa omfattning kan de provas som mindre avvikelser. Därvid är det viktigt att se till att de kompletterande verksamheterna inte är störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter.

Även mindre lägenhetsdugghem och fritidshem omfattas av bostadsändamålet.

Verksamheter

Verksamheter lokaliseras i huvudsak i norra delen av planområdet och i anslutning till befintliga gator och stråk. Den gata i området som löper parallellt med Onsjövägen är tänkt att fungera som ett huvudstråk för det framtida området. Befintliga verksamheter kan tillsammans med eventuellt framtida tillskott skapa ett Greentech-stråk. (Greentech som ett samlingsbegrepp för verksamheter som jobbar med en tydlig ekologisk profil.)

Verksamheter är en generell användningsbestämmelse för service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning och andra funktioner med likartad karaktär. Exempel på lämpliga verksamheter kan vara den typ av forskning som finns i området idag.

J₁ Verksamheter, dock ej störande. Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som ej vållar sådana olägenheter för människor som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig tillåts.

I användningen ingår tillverkning med tillhörande försäljning, lagring och annan hantering av varor. Lager ingår även som komplement till andra användningar. Partihandel och handel med skrymmande varor ingår ej.

Gränsdragningen mellan vad som är störande och icke störande kan vara flytande. Vissa verksamheter kan integreras i tätbebyggt område med bostäder och andra inte. Störningar kan uppkomma från alla verksamheter och är olika svåra att hantera. Med kunskap om störningar, kan man arbeta för att minska dessa exempelvis genom att de delar som stör placeras inomhus.

Med begränsad omgivningspåverkan avses att verksamheterna ska kunna samlokaliseras med övriga användningar inom området.

L₁ ODLING Med odling avses växtodling, till exempel plantskolor, växthus och odlingslotter. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår samt de ekonomibyggnader och liknande som behövs för odlingen. Djurhållning ingår inte i användningen.

Att uppsatta mål för miljö, hälsa och säkerhet uppfylls provas i samband med bygglov. Där inte särskild bedömning visar annat rekommenderas att "Bättre plats för arbete" tillämpas som vägledning i de delar som är aktuella.

Centrum och service

Syftet med bestämmelsen är att skapa en blandning av verksamheter och service. Centrumfunktioner som exempelvis frisörsalong, kiosk, butiker, service, kontor, samlingslokaler och restauranger bidrar till att skapa ett väl fungerande och tryggt område i stationsnära läge.

C CENTRUM I centrumändamålet inbegrips även personalutrymmen till verksamheter. Centrumändamål som riktar sig till allmänheten placeras lämpligen i bebyggelsens bottenvåningar.

Skolverksamhet och vård

Planen möjliggör småskalig vård- och skolverksamhet.

D₁, D₂ VÅRD Vårdändamålet innefattar områden för vårdverksamhet för människor som bedrivs i särskilda lokaler. Kriminalvård ingår inte i användningen.

Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Även verksamheter som kompletterar den huvudsakliga användningen ingår.

S SKOLA Undervisnings- och forskningslokaler liksom friliggande förskolor och fritidshem innefattas.

Med användningen avses alla slags undervisnings- och forskningslokaler liksom vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Trafik

Övergripande struktur

Herman Ehles väg bekräftas som allmän platsmark (GATA) i förslaget. Ingen ny gatumark föreslås. Befintliga och framtida stråk inom kvartersmark förtydligas och regleras med egenskapsbestämmelsen "Byggnad får inte uppföras" i planförslaget.

Utfart från fastigheter säkras genom planbestämmelse gemensamhetsanläggning (g).

Stråk, tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik genom Hjalmar Nilssons park markeras särskilt på plankartan.

Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x).

Tillkommande trafik

I detaljplanen fastslås flera befintliga verksamheter. Den faktiska trafikökningen kommer att bestå av förtätningar i och med att dagens bebyggelse kompletteras.

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt med busshållplats strax intill. Den kommande tågstationen (ca år 2021) för persontågstrafiken kommer att medföra viss trafikminskning med bil till och från området. Genom att medvetet reglera och delvis separera trafiken uppnås en god trafiksituation.



Fördelning av trafik till och från området

- 1 Befintlig utfart från Montessori.
- 2 Viss angöring till Montessori sker på Järnvägsgatan.
- 3 Befintlig in- och utfart till/från skola. Vägen ändras till återvändsgata vilket medför att ökning av trafikmängden bedöms vara begränsad av detaljplaneförslaget.
- 4 Angöring med begränsat antal parkeringsplatser.
- 5 Befintlig in- och utfart med endast behörig trafik fram till korsningen i norr. En ändring till återvändsgata medför att trafikmängden inte bedöms påverka in- och utfarten till Onsjövägen negativt av detaljplaneförslaget.
- 6 Trafiken begränsas, exempelvis med skyltning.
- 7 Huvudsaklig in- och utfart från området. Ökad tung trafik till/från planområdet väntas nyttja Herman Ehles väg.
- 8 Korsningen Herman Ehles väg och den statliga väg 1208/Onsjövägen är en anslutning av enskild väg till statlig allmän väg. Korsningen är en korsningstyp A enligt VGU och bedöms tillräcklig för beräknad trafikökning.
- 9 Befintlig in- och utfart i norr för tyngre trafik till och från verksamheten.

Dagens och prognostiserad trafik framgår av bilagan "Utredning av trafikallsträng utifrån BTA² för detaljplanen Södra Svalöv 32:1 m.fl.", utförd av Rumba arkitektur. Utredningens slutsats är att en mindre korsningstyp A är tillräcklig i anslutningen av lokalgator till väg 1208/Onsjövägen.

Detta med anledningen av att trafiken på aktuell sträcka på väg 1208 inte ökat de senaste 20 åren och även om man utgår från Trafikverkets prognos för år 2037 beräknas trafiken på den statliga vägen underskrida 3000 fordon i ådt (årsmedeldygnstrafik).

Parkering och varumottagning

Kommunen har det övergripande ansvaret för planering av parkering. För detaljplanen gäller av kommunfullmäktige fastställda parkeringsriktlinjer "Parkeringstal för bil och cykel". Parkeringsriktlinjer är avsedda att fungera som en vägledning vid detaljplanläggning och bygglovshantering.

För en framtida bra tillgänglighet är det av vikt att förebygga och minimera problem med otillräcklig bil- och cykelparkering. Parkeringsriktlinjerna anger minimivärden för antal parkeringsplatser för boende och verksamheter och bidrar till att uppfylla kravet på likabehandling av kommunens olika aktörer. Fastighetsägaren har skyldighet att ordna lämplig parkering beroende på den verksamhet som äger rum. Parkeringsfråga ska vara löst senast i samband med att bygglov beviljats.

Detaljplanen medför ett ökat behov av parkeringsplatser. De äldre eleverna på Montessoriskolan har flyttat in i delar av Weibulls gamla huvudbyggnad. Detta medför en viss expansion och genererar ett ökat parkeringsbehov. Bilkparkeringslösningen ska lösas bland annat genom mindre grupper av p-platser längs de större gatorna inom kvartersmark.



Panoramabild som visar parkeringen på baksidan av Svalöv AB:s gamla huvudkontor.

Grönstruktur

Byggnader inom planområdet ska placeras med hänsyn till befintlig vegetation så att uppvuxna, stora träd och särskilt värdefull vegetation bevaras. Fällning av träd ska undvikas. I detaljplanen regleras att marklov krävs för fällning av träd med större stamomfång än 30 centimeter, 1 meter över markplan.

Hjalmar Nilsson Park



Hjalmar Nilssons park

² Bruttoarea

Parken med sina uppvuxna träd med blandat ursprung fyller en viktig funktion för närmiljön och i Svalövs tätort. Planförslaget skyddar Hjalmar Nilssons park genom att byggnad inte får uppföras i parkområdet. Vid nyplantering föreslås parkens ursprungliga intentioner med mångfald av arter följas. Tillträde för allmänheten till gång- och cykelstråk i parken säkras genom planbestämmelse och i avtal.

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Markradon

I en översiktlig markradonutredning, daterad 1990-02-20, klassades området som lågriskområde för radon, vilket inte kräver särskilda åtgärder vid nybyggnation. I samband med lovhantering inlämnas kompletterande radonmätningar.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden är inte närmare kända. Erforderlig geoteknisk undersökning görs inför anläggande av gator och före byggnation i samband med lovhantering.

Störningar och risker

Järnvägen

Planområdet gränsar till Söderåsbanan som idag trafikeras med godstrafik. Järnvägen används även för transporter av farligt gods. Banan planeras att utökas med persontrafik. Närmaste byggnad ligger på fastigheten Södra Svalöv 20:1, ca 80 meter från järnvägen och används i dagsläget av Montessoriskolan.

Värmeverket

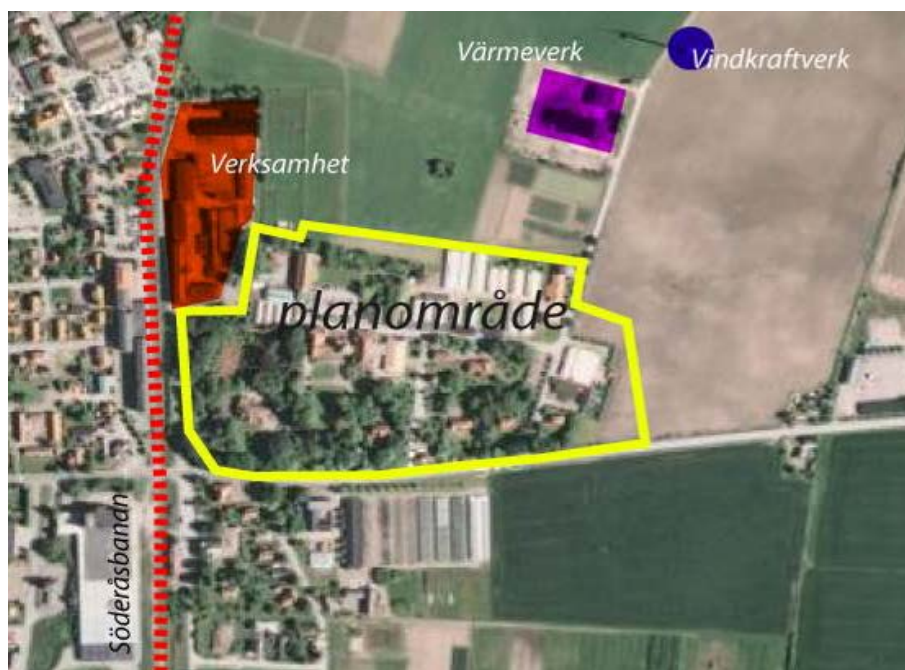
Norr om planområdet finns ett värmeverk som har tillstånd för en oljepanna på 5 MW och en flispanna på 11 MW. Skyddsavstånd till bostäder enligt "Bättre plats för arbete" är ca 200 meter. Närmaste avstånd till område där bostadsbebyggelse medges från själva byggnaden är ca 250 meter och det är ca 205 meter mellan aktuella planområden.

Vindkraftverket

Norr om planområdet, strax bredvid värmeverket finns ett vindkraftverk av typen Vestas V47. Verket har en effekt på 660 kW, en navhöjd på 55 meter och en rotoraxel på 45 meter i diameter. Avståndet från vindkraftverket till område där bostadsbebyggelse medges är ca 350 - 360 meter.

Verksamhetshotell Södra Svalöv 24:1

På fastigheten Södra Svalöv 24:1 finns billackering med krav på skyddsavstånd på 100 meter till bostäder p.g.a. risk för utsläpp av lösningsmedel. Avståndet från byggnaden till område där bostadsbebyggelse medges är ca 104 meter.



Störningar och risker utanför planområdet markerade.

Buller

Området är utsatt för trafikbuller från Onsjövägen och Söderåsbanan. Reinertsen Sverige AB har utfört en översiktlig analys av fastighet Södra Svalöv 32:1 med avseende på buller från vägtrafik respektive spårtrafik som utgör underlag till detaljplanen.

Ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Den 1 juni 2015 började förordningen om buller från trafik³ att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 2 januari 2015. Detaljplanearbetet för Hjalmar Nilssons park påbörjades före den 2 januari 2015 men man har här valt att gå på de nya riktvärden för ljudnivåer utomhus som presenteras i förordningen.

När de gäller de ekvivalenta ljudnivåerna har riktvärdet höjts till 60 dBA ekvivalentnivå, utomhus för små bostäder på högst 35 kvadratmeter. Vidare anges att om riktvärdet på 55 dBA vid fasad som gäller för större bostäder (> 35 m²) överskrids måste man klara 55 dBA på motsatt sida och minst hälften av bostadsrummen måste vara vända mot denna sida där 70 dBA i maximal ljudnivå inte heller överskrids nattetid (kl 22-06). Med bostadsrum avses sovrum och rum för daglig samvaro utom kök.

En skärpning av kraven sker avseende uteplatser där 50 dBA i ekvivalent ljudnivå ska klaras. De maximala ljudnivåerna på uteplatsen ska liksom tidigare helst klara 70 dBA och bör i vilket fall som helst inte överskrida riktvärdet med mer än 10 dBA högst 5 gånger per timme under dag/kväll. Ljudnivåerna utomhus, till skillnad från de äldre riktvärdena enligt Boverkets tolkning avser sammanlagda ljudnivåer från väg- och tågtrafik.

I förordningen sägs inget om ljudnivåer inomhus och därför ska de tidigare äldre angivna riktvärdena för ljudnivåer inomhus fortsätta gälla. Nedan visas en sammanfattning över de ljudnivåer som bör klaras.

	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus: vid fasad	55/60**	På skyddad sida 70 nattetid (men bara om mer än 55 dBA i ekv ljudnivå vid oskyddad sida)*
på uteplats	50	Bör klara 70 (men bör annars inte överskrida riktvärdet med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger per timme)

* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

** 60 dBA gäller vid lägenheter på högst 35 m²

Ljudnivåer för buller från väg och tågtrafik vid bostäder, vård och skola enligt ny förordning samt ljudnivåer inomhus enligt tidigare gällande riktvärden.

Riktvärden vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, bör tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används. Om vård inte innefattar verksamhet som är att likställa med boende gäller att endast riktvärden inomhus behöver klaras.

Förskola/skola

Den befintliga skolan, på fastigheten Södra Svalöv 20:1, är enligt Trafikverkets bullerutredning utsatt för buller från tågtrafiken. Boverket anger att det är önskvärt med högst 50 dBA i ekvivalent ljudnivå på skolgårdar eller fritidsgårdar på de delar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet och att man bör ha som målsättning att klara högst 55 dBA på övriga ytor.

Riktvärdet på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå på minst halva skolgården är detsamma som vid fasader på bostäder och Boverkets rekommendation om högst 50 dBA på avgränsad yta är detsamma som gäller för uteplatser vid nybyggnad av bostäder. Inomhus i undervisningslokaler bör uppnås högst 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och 45 dBA i maximal ljudnivå, d v s samma ljudnivåer som i bostäder.

Skolområdet med sina väl tilltagna ytor i parkmiljö nära kollektivtrafik och service är attraktivt för skolverksamheten även om ekvivalenta ljudnivåer utomhus på högst 50 dBA endast uppfylls mot öster. En mindre och tyst del av skolgården, i direkt anslutning till byggnaden, där ekvivalenta ljudnivåer på 50 dBA inte överskrids föreslås anordnas.

Trafikverkets bullerutredning

Trafikverket har i samband med planerad utbyggnad av Söderåsbanan tagit fram utredningen "Bullerutredning Söderåsbanan, Nya mötesspår i Kågeröd och Svalöv, Järnvägsplan, 2016-02-03".

³ Näringsdepartementet, Sveriges Riksdag, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216, 2015-05-19.

Nedan redovisas bl.a. sammanfattande indata för Trafikverkets bullerberäkning. För beräkning av bullernivåer inomhus har bostäder och skolor antagits ha en fasaddämpning på 30 dB. Detta är en förenklad metod och det är inte givet att alla fasader uppnår den nämnda fasaddämpningen på 30 dB.

Prognosen för antalet godståg år 2030 är 16 st/dygn. För att göra bullerskydden mer robusta har det dock antagits att antalet godståg uppgår till 30 st/dygn efter utbyggnaden.

Tågtyp	Antal (st./dygn)	Medellängd (m)	Maximallängd (m)	Hastighet (km/h)
Godståg (Sg00)	30, varav 8 nattetid	550	750	60 - 100
Persontåg (X52)	38, varav 8 nattetid	100	150	60 - 110

Tågtrafikuppgifter för år 2030 – utbyggnadsalternativet.

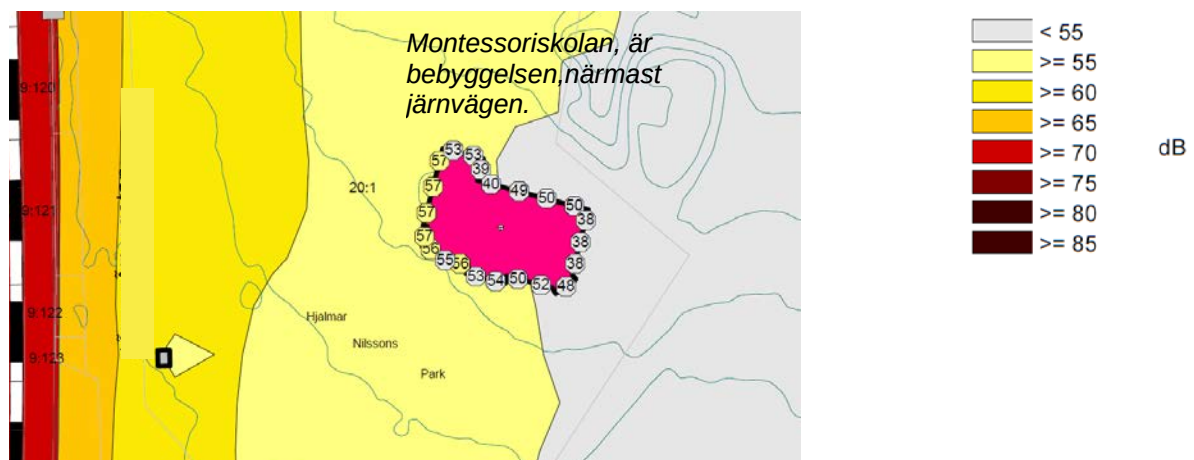
Avseende tågtyp för persontåg planeras banan att trafikeras av persontågstyp X61. Dock finns inte denna tågtyp med i bullerberäkningsprogrammet, utan tågtyp X52 har använts då den bedöms vara den är som mest likvärdig X61.

Tågtyp	Antal (st./dygn)	Medellängd (m)	Maximallängd (m)	Hastighet (km/h)
Godståg (Sg00)	16	550	750	100

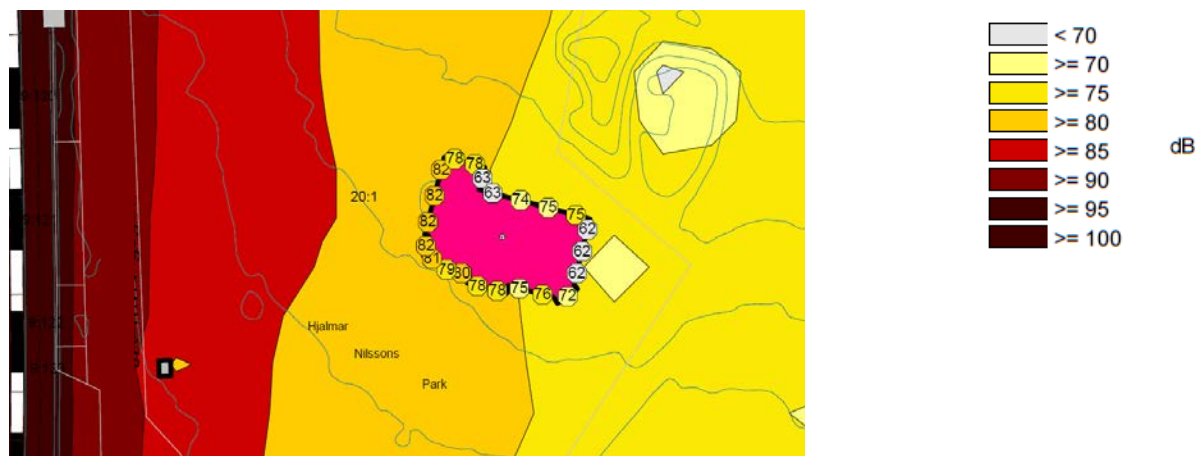
Trafiktal för beräkning av nollalternativet (utan utbyggnad av Söderåsbanan) och för nuläget.

Resultaten från genomförda bullerberäkningar redovisas i utredningens tabeller och bullerutbredningskartor, bilagor till Trafikverkets rapport.

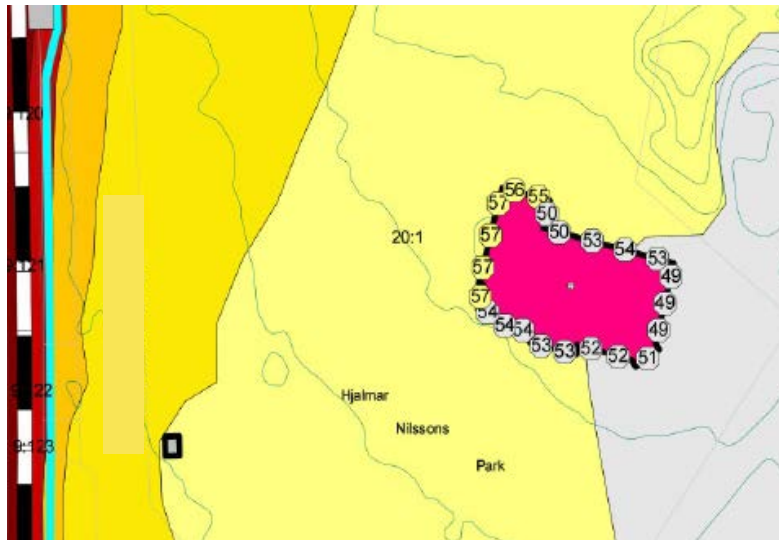
Godstågen är dimensionerande både för ekvivalentnivåer och maxnivåer. Maxvärden styrs inte av antalet tåg utan den typ av (gods)tåg som bullrar mest.



Ekvivalent nivå L_{pAeq} , våning 1, nollalternativet.



Maxnivå L_{pAFmax} , våning 1, nollalternativet.

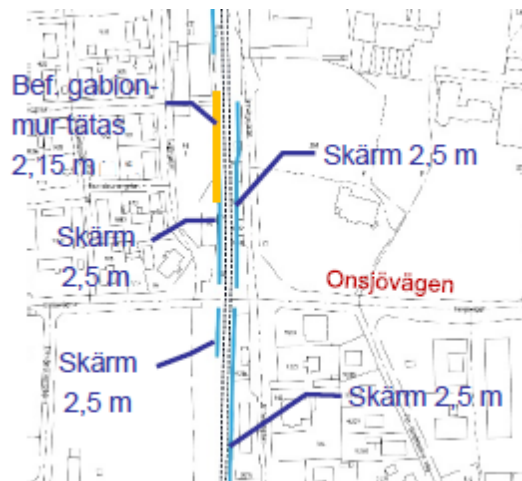


Ekvivalentnivå L_{pAeq} , våning 1, utbyggningssituation, med åtgärder (1, 7-2, 7 meter högt bullerplank).

Fasadvärdena uppgår till mellan 49 och 57 dBA. Den ljusast gula zonen innebär värden mellan 55 och 60 dBA. Varje zon närmare järnvägen ger 5 dBA högre värden.

Störningsskydd

Framtagen bullerutredning av Reinertsen Sverige AB visar bl.a. att det finns ytor utmed en zon på ca 26 meter från vägmitt på Onsjövägen som riskerar att få bullervärden över riktvärdena. Ska dessa ytor kompletteras med ny bebyggelse måste bullerdämpande åtgärder vidtas. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt riktvärden ska inomhusvärden inte överskridas. Bullerplank bör dock placeras restriktivt med hänsyn till utblick och öppenhet mot vägen och parken.



För delar av detaljplanen gäller följande:

(f₁) I byggnad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå (L_{eq}) vid fasad överskrider ska minst hälften av boningsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats i anslutning till bostad där maximal ljudnivå (L_{max}) inte överstiger 70 dBA och ekvivalent ljudnivå (L_{eq}) 50 dBA.

(f₂) Del av skolgård ska ha ekvivalenta ljudnivåer på högst 50 dBA.

Trafikverket avser att uppföra ett 2,5 meter högt bullerskydd utmed den framtida tågstationen i Svalövs tätort i samband med införande av pågatågstrafiken på Söderåsbanan, ca år 2021.

Buller från vindkraftverk

Vindkraftverket har en effekt på 660 kW och ligger på ett avstånd av ca 350 – 360 meter till närmaste område för bostadsbebyggelse.

Naturvårdsverket anser att 40 dBA utomhus vid bostäder inte bör överskridas. Detta är också det värde som vanligen anges i tillståndsbeslut för vindkraftsanläggningar.

Distance neighbour m	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	320	340	360	380	400
Sound pressure level dB(A)	57.5	55.7	53.8	52.0	50.4	48.9	47.7	46.5	45.4	44.5	43.6	42.8	42.0	41.3	40.6	39.9	39.3	38.7	38.2	37.6

I rapporten för det aktuella vindkraftverket "Test report, Determination of sound power level Vestas V47-660/200 kW, Abterp", 26. Augusti 1997, redovisas att ljudtrycksnivåer under 40 dB(A) uppnås på ett avstånd av 320 meter från vindkraftverket enligt den danska modellen⁴.

Ljud från vindkraftverk är av två typer: mekaniskt ljud från växellåda eller generator och aerodynamiskt ljud från vingarna. Den dominerande delen av ljudet från ett vindkraftverk är av aerodynamiskt ursprung och alstras vid bladens passage genom luften.

⁴ "Noise From Industrial Plants" from the Danish Ministry of Environment and letter of August 29. 1995 "Measurement Of Noise From Wind Turbines, Correction For The Influence of Background Noise" from The Danish National Laboratory for Noise Measurements.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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 som inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Generellt för området gäller att massor inte får flyttas vid grävning mellan användningsområden eller från fastigheten innan provtagning och godkännande från ansvarig myndighet. Med flyttning av massor avses även schaktning för ny bebyggelse.

Gemensamhetsanläggning för utfartsvägar anordnas.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av träd med större stamomfång än 30 cm, 1 meter över markplan. Detta för att skydda uppvuxna och sällsynta träd i området.

I delar av området gäller att innan startbesked ges ska markens lämplighet för bebyggande ha säkerställts genom att markföreningar avhjälpts (a₁).

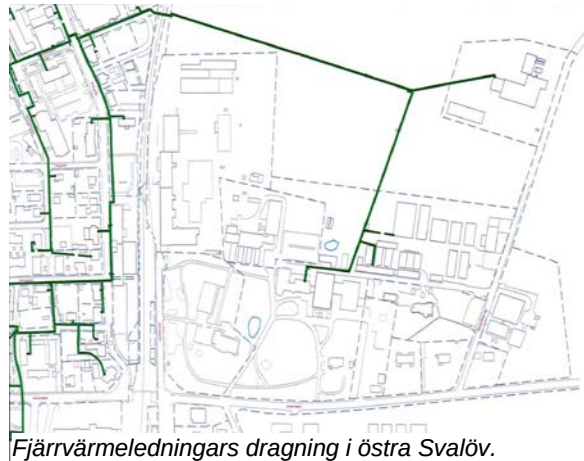
Teknisk Försörjning

Uppvärmning

Området är idag till delar försörjt med fjärrvärme. Matning sker från norr och förser delar av bebyggelsen.

Bebyggelsen föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Förslagsvis med komplettering av solenergi.

Direktverkande el eller fossila bränslen bör inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.



Fjärrvärmeledningars dragning i östra Svalöv.

Vatten och avlopp

Området är kopplat till befintligt VA-nät med ett flertal anslutningar. Kommunala ledningar finns på Järnväggsgatan, på norra sidan av Onsjövägen och på Herman Ehles väg. Om spillvattnet för framtida byggnation i norra delarna avleds mot befintlig pumpstation vid värmeverket behöver pumpstationen ersättas med en ny. För ny byggnation i södra delen av området kan spillvatten anslutas till någon av ledningarna längs Onsjövägen.

Dagvatten

Detaljplanen ska följa Svalövs kommuns dagvattenpolicy samt riktvärden för dagvattenutsläpp. Hänsyn ska tas till recipientens känslighetsgrad. Sekundära avrinningsvägar anges och konsekvenser redovisas i samband med lovhantering.

Området höjdsätts och utformas så att ytvatten kan magasineras och avrinna på gator utan risk för att intilliggande bebyggelse påverkas.

Dagvattnet från norra delen avleds efter utjämning till befintligt dikningsföretag norr om planområdet.

Dagvattnet från södra delen av området avrinner naturligt mot Onsjövägen och avleds till kommunens dagvattennät.



Dikningsföretag i anslutning till planområdet.

Här bildas vattensamlingar redan i dag vid snabb snösmältning och kraftiga regn. Dagvattnet från ett par fastigheter inom denna del av området avleds redan till dagvattenledningen söder om Onsjövägen.

Kortfattad sammanfattning ur dagvattenutredning DV-Utredning Hjalmar Nilssons Park

I Heleneborgs dikningsföretags 1945, 12-LN-819. originalhandlingar inhämtade från Länsstyrelsens dikningsföretagsarkiv 2013-01-29 medges en tillåten påsläppning på 1,5 l/s, ha.

Dikningsföretaget är kulverterat fram till planområdesgränsen i norr.

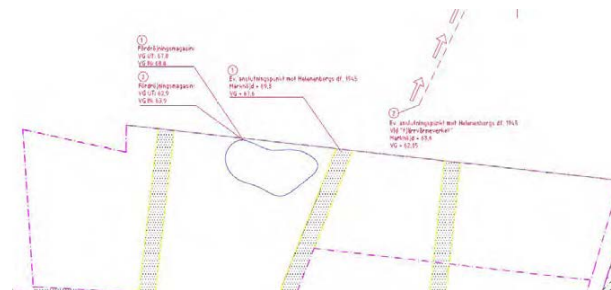
Dagvatten från området öster om Herman Ehles väg (gulmarkerat) kan avvattnas norrut med fördröjning i dike. Höjdsättning av hårgjorda ytor samt byggnader bör då göras på ett sådant sätt att vatten kan rinna norrut. Vattnet kan ledas till Heleneborgs dikningsföretag eller annan lämplig recipient. Med 50 % hårdgjorda arealer inom området och ett tillåtet utsläpp på 1,5 l/s, ha beräknas fördröjningsvolymen till ca 290 m³ vid ett 10-årsregn med en klimatkfaktor på 1,2.

För de delar av norra planområdet som ej kan avvattnas med ytlig avrinning till magasinet kan ytterligare exploatering av fastigheter regleras så att fördröjning kan ske lokalt innanför fastighetsarea. För att fördröja ett 10-årsregn med klimatkfaktor 1,2, inom det röda området i figuren, krävs en magasinvolym på 230 m³.

Med nuvarande avrinningsvägar kan stora delar av området avvattnas mot nytt magasin i områdets norra del. Från detta magasin kan vattnet ledas till Heleneborgs dikningsföretag som ansluter till planområdets norra gräns.



Översikt av avrinning i det norra området. Grön markerad yta är parkområde. Röd/gulmarkerad yta är tomter där avrinningen sker åt annat håll än norrut.



Skiss över möjlig placering av dagvattenmagasin inom norra delen av planområdet.

Elnät

Området är kopplat till befintligt elnät. Flera transformatorstationer finns i området, varav en i korsningen Järnvägsgatan och Onsjövägen. Flera områden för tekniska anläggningar är avsatta i planen.

Renhållning och avfallshantering

Renhållningen sköts på uppdrag från kommunen av Landskrona Svalöv Renhållnings AB (LSR).

Förutsättningar för räddningsingripande

Utrymningssäkerhet

Bebyggelse anordnas utefter räddningstjänstens krav och utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställs. Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid. För lägenheter som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggnadsteknisk väg. Att erforderligt brandskydd och utrymningsvägar säkerställs i enlighet med Boverkets byggregler och utefter räddningstjänstens krav regleras i lovhanteringen.

Framkörningstider

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till kommunens (räddningstjänstens) utrustning d v s förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning. I dagsläget kan räddningstjänsten i Svalöv inte tillhandahålla en betryggande utrymning via fönster eller balkong inom föreskriven insatstid på 10 minuter för en byggnad där höjden mellan fönsters underkant/balkongräcke och mark överstiger 11 meter. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Brandvattenförsörjning

Brandposter ska finnas enligt VAV P76 och VAV P83.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) används för att få en helhetssyn av den miljöpåverkan som en planerad verksamhet kan medföra. Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Om man vid en miljöbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) uppföras. De kriterier som utgör grund för kommunens bedömning av om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan redovisas i en miljöbedömning. Som underlag för bedömningen har en checklista använts (se bilaga).

Naturmiljö

Planförslaget bidrar till att stärka skyddet av Hjalmar Nilssons park gentemot gällande plan då byggrätt som funnits tidigare tas bort. Planen bidrar till att skydda befintliga träd genom en planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd.

Kulturmiljö

Genom planbestämmelser om "Varsamhet" (k_1) och "Värdefulla byggnader" (q_1) bidrar planförslaget till att stärka skyddet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. För Svalöv Weibulls gamla huvudkontor från 1905 och kontorsbyggnaden från 1891 i parken gäller att byggnad inte får förvanskas eller rivas.

Stadsbild

Planen ger förutsättningar för kopplingar och stråk genom området mot norr och etablerandet av en kvartersstruktur. Detta möjliggör för att området, på ett annat sätt än idag, utvecklas till att vara en integrerad del av tätorten. Utvecklingsmöjligheter tillskapas av service, skol- och icke störande verksamheter.

Bestämmelsen "Byggnad får inte uppföras" används som en placeringsbestämmelse, för att visa var på en fastighet det inte är tillåtet att placera byggnader. Genom bestämmelsen markeras exempelvis stråk norrut i syfte att öppna upp området mot omgivande landskap. I framtida bygglovsprövning prövas om en viss åtgärd är förenlig med detaljplanens bestämmelser. Detta gäller även när lov söks för exempelvis tillbyggnad och ombyggnad av redan befintliga byggnader

Sociala konsekvenser

Förtätningen i området innebär möjlighet för en större blandning av verksamheter och boende. Svalöv har relativt få möjligheter till ett boende i lägenhetsform. Planförslaget skapar förutsättningar för en ökad andel lägenheter vilket ger möjlighet att bo kvar i tätorten om man önskar flytta från villan till ett mindre och lättskött boende. Den upplevda tryggheten ökar då fler människor kommer att befolka de östra delarna av tätorten.

Rekreativa konsekvenser

Rekreativa värden kopplade till Hjalmar Nilssons park stärks vid ett genomfört planförslag.

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget skapar förutsättningar för en förtätning med verksamhet och boende i ett stationsnära läge. Med utbyggnaden stärks underlaget för utökad service och kollektivtrafik. Förtätningen sker på redan utnyttjad mark vilket bidrar till god hushållning av mark och infrastruktur. Detaljplanen medför inte negativa konsekvenser ur ekologisk synpunkt.

Risker och miljöstörningar

Planen medger inte etablering av verksamheter med risker för människors säkerhet eller hälsa.

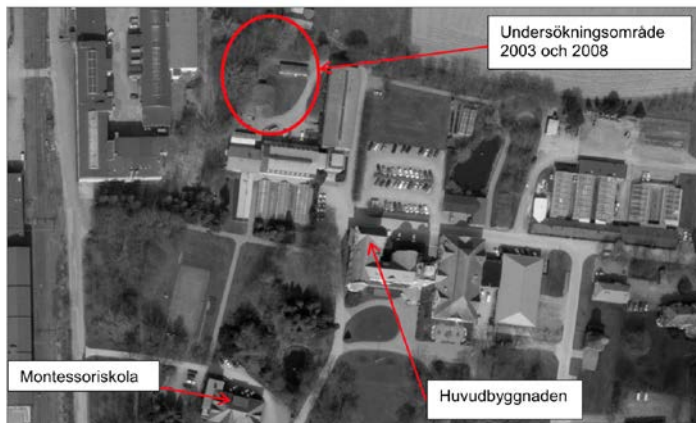
Markföroreningar

Vid den närbelägna verkstadsindustrin, Cereallaboratoriet (CEBE), har klorerade lösningsmedel använts. För att undersöka om denna verksamhet har orsakat förorening i jord och grundvatten har undersökningar genomförts av WSP år 2003 och Sweco år 2008. Undersökningarna utfördes norr om Cereallaboratoriet. Vid undersökningen 2003 påträffades klorerade alifater, framförallt trikloretylen, i jordlagren 3,5 – 7,0 meter under markytan. Fältnätningar antydde att klorerade lösningsmedel förekom ner till ett djup av 8 meter under markytan. Klorerade alifater har även påträffats väster om Cereallaboratoriet i anslutning till järnvägen i en undersökning genomförd av Tyréns år 2013.

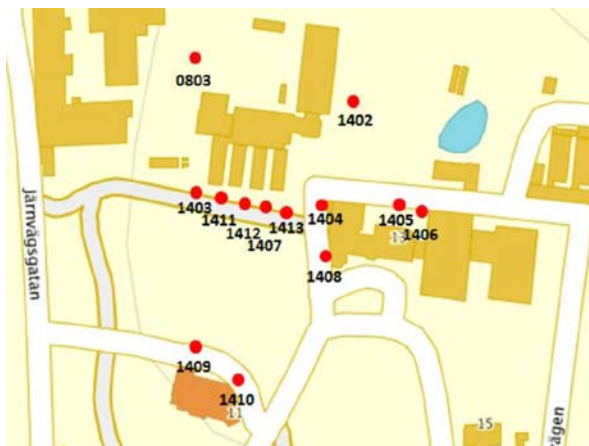
Sweco Environment AB utförde 2014 på uppdrag av Lantmännen fastigheter AB en kompletterande undersökning av porgas och grundvatten med avseende på klorerade lösningsmedel (klorerade alifater) för att utreda hur Trikloretylen spridit sig från Cereallaboratoriet samt om det finns rester av bekämpningsmedel vid de ytor där växthus står och har stått.

Det finns inga uppgifter i genomförda markundersökningar som tyder på att den förorening som finns inom fastigheten Södra Svalöv 5:18 spridits i riktning mot växthusområdet mot öster.

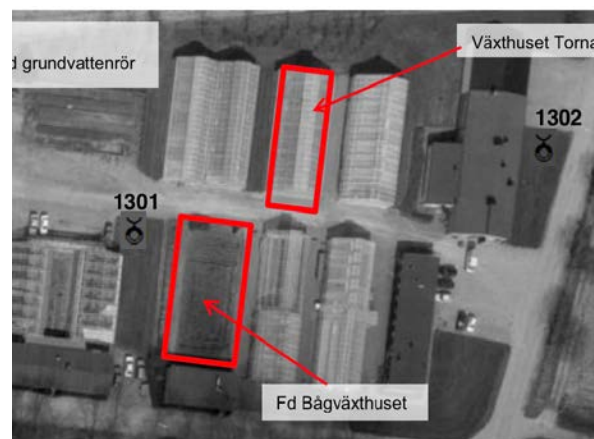
Bilderna nedan är från undersökningsrapporterna från 2014.



Inga klorerade alifatiska kolväten har detekteras i grundvatten som hämtats från de tre grundvattenrör som placerades mellan källan, Montessoriskolan och huvudbyggnaden. Följaktligen finns inga indikationer på att skolan eller huvudbyggnaden påverkas negativt av den förorening som konstaterats norr om Cereallaboratoriet, om inte förutsättningarna för grundvattnets rörelse i jordlagren ändras.



Provtagningspunkter för Triklöretylen 2014.



Provtagningspunkter vid växthusen 2014.

Sweco Environment AB utförde även en översiktlig undersökning 2014 i syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i jord och grundvatten. Detta med anledning av uppgifter om att olja kan ha hanterats inom området och bekämpningsmedel hanterats i växthusen.

Ett antal bekämpningsmedel detekterades i jordproverna och svenska riktvärden saknas för de påvisade ämnena. För några ämnen finns holländska riktvärden och i dessa fall underskrids riktvärdena för industriområden. För de ämnen där jämförvärden inte finns kan det inte helt uteslutas att halterna medför risk för människa och miljö. En preliminär bedömning gjordes att riskerna med de uppmätta halterna som små.



Uppdelning av området i känslig och mindre känslig markanvändning.

Ytterligare undersökningar genomfördes under 2016 indelade i efter typ av planerad användning i detaljplanen; KM som i Känslig markanvändning (bostäder, skolor m m) och MKM som i Mindre Känslig Markanvändning (industri, kontor och vägar).

Utredningarna leder till följande generella planbestämmelse för planområdet "Massor får inte flyttas vid grävning mellan användningsområden eller från planområdet innan provtagning och godkännande från ansvarig myndighet."

Planbestämmelsen "Innan bygglov beviljas ska markens lämplighet för bebyggande ha säkerställs genom att markföroreningar avhjälpes." (a₁) begränsas till de ytor som utifrån genomförda utredningar eventuellt skulle kunna komma att kräva åtgärder avseende föroreningar.

Känslig markanvändning

De södra delarna av planområdet undersöktes i Kompletterande utredning av södra delen av Hjalmar Nilssons park ("KM-området"), 16 09 21. Syftet har varit att uppmärksamma eventuell förekomst av bekämpningsmedel, metaller och PAH inom det område som även i fortsättningen kommer att användas för verksamheter m.m. och som faller inom ramen för känslig markanvändning.

Sammanfattning:

Det finns inga uppgifter om att det i någon större utsträckning ska ha företagits försöksodlingar inom den södra delen av Svalöv Weibull området, se karta sidan 18. Centralt inom området har det funnits en mölla. Det kan inte uteslutas att kvicksilverbetat utsäde har hanterats vid möllan men det finns i provtagningar som genomförts inga tecken på någon förorening i området. I anslutning till möllan har marken varit odlad. Då inga analysresultat visar halter överskridande riktvärden för känslig markanvändning bedöms inga efterbehandlingsåtgärder behövas vidtas med avseende på bekämpningsmedel, metaller eller PAH i ytliga jordlager. Eftersom det finns en viss variation i halterna anges "Skall massor från området återanvändas på annan fastighet krävs dock att ansvarig tillsynsmyndighet underrättas för de områden där halter överskrider nivån för mindre än ringa risk".

Mindre känslig markanvändning

Även den norra delen av planområdet undersöktes: Kompletterande utredning av norra delen av Hjalmar Nilssons park ("MKM- området"), daterad 16 09 14.

Sammanfattning:

Analyserna visar att bekämpningsmedel påvisas i yttlig jord utanför växthusen endast i ett fall och inom detta område har troligen försöksodling företagits på 1960- och 70-talet. Inga halter över riktvärdet för MKM påvisas i något prov. Halterna bedöms generellt som låga (under riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i alla prov utom ett där DDT påvisas över riktvärde för KM) för området. Föroreningar som tidigare påvisats (Swecos undersökning 2014) bedöms vara avgränsad i plan och med gällande markanvändning görs bedömningen inga ytterligare undersökningar av jord eller efterbehandling av jord vara nödvändig.

Inga efterbehandlingsåtgärder eller ytterligare utredningar med fokus på föroreningshalt i jord bedöms nödvändiga för att avgränsa föroreningen. Föroreningen förknippas med de växthus som har funnits och finns på platsen. Om schaktarbeten genomförs inom delområde 5 bör jorden omhändertas på godkänd plats/anläggning (halterna DDT överstiger riktvärdet för KM).

Kompletterande provtagning bör övervägas om det genomförs schaktarbeten inom ej provtagna ytor och om massorna ej avses återanvändas inom fastigheten (MKM-området).

Luft och vatten

En framtida exploatering kommer att leda till en lokal ökning av fordonstrafik. Luftkvaliteten i planområdet bedöms god och ett genomförande av detaljplanen medföra begränsade föroreningsnivåer i luften. Det är lämpligt att ta in friskluft från trädgårdssidan för att minska risk för att föroreningar från trafiken tas in i bostadsluften.

En högre exploatering innebär mer hårdgjord yta vilket ställer krav på fördröjning av dagvatten inom området. I samband med exploatering utförs åtgärder för att fördröja dagvattnet.

Värmeverk

Norr om planområdet finns ett värmeverk som har tillstånd för en oljepanna på 5 MW och en flispanna på 11 MW. Skyddsavstånd till bostäder enligt "Bättre plats för arbete" är ca 200 meter. Närmaste byggrätt för bostadsbebyggelse ligger på ett avstånd av ca 240 meter till värmeverket vilket bedöms som tillräckligt ur risk- och störningssynpunkt.

Lösningsmedel och krav på skyddsavstånd

På fastigheten Södra Svalöv 24:1 finns två billackerare med skyddsavstånd på 100 meter till bostäder p.g.a. risk för utsläpp av lösningsmedel. Till närmaste yta med bostadsanvändning inom planområdet är det drygt 100 meter vilket bedöms vara tillräckligt ur risk- och störningssynpunkt.

Riskbedömning med anledning av transport av farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till Söderåsbanan där transport av farligt gods förekommer. Banan är även planerad för persontrafik. Närmaste bebyggelse ligger drygt 70 meter från järnvägen.

En riskbedömning har utförts "PM Riskbedömning Södra Svalöv 32:1 m.fl. Hjalmar Nilssons park – riskbedömning med anledning av transport av farligt gods på Söderåsbanan" av Wuz risk consultancy AB, 2015-04-02. I riskbedömningen konstateras att risknivån för bebyggelsen i Hjalmar Nilssons park är tillfredsställande låg och att inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder krävs utöver det faktiska avståndet till Söderåsbanan.

Buller

Bullerdämpande åtgärder anordnas så att gällande riktvärden för trafik- och industribuller innehålls enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I bullerutsatta delar av planområdet krävs bullerdämpande åtgärder. I dessa delar placeras minst hälften av boningsrummen mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats i anslutning till bostad där maximal ljudnivå (L_{max}) inte överstiger 70 dBA.

I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt riktvärden ska inomhusvärden inte överskridas. Fasader och fönster dimensioneras och utförs för att ge erforderligt skydd mot buller inomhus. Det finns flera åtgärder som visat sig effektiva för att klara buller vid väg. Åtgärderna bedöms som ekonomiskt rimliga och är ofta tillämpade.

Även om det alltid går att få låga trafikbullernivåer inomhus med stängda fönster är det ett mervärde att ha måttliga trafikbullernivåer inomhus med vädringsöppna fönster. Byggnadens placering och planlösning är därför av stor betydelse. För att trädgårdssidan ska bli tyst är det viktigt att till exempel ventilationsaggregat inte ger buller på gårdssidan.

Avvägning enligt Miljöbalken

Sammantaget bedöms ett genomförande inte medföra betydande negativ påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser eller strida mot miljö kvalitetsnormer för vatten, luft och buller.

Planförslaget innebär en viss ökad trafikalstring av gång-, cykel- och biltrafik i området. En utbyggnad av orten i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik ger dock ett ökat underlag för närservice och bidrar därigenom generellt till minskat bilberoende.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra begränsade negativa konsekvenser med avseende på trafikbuller och luftföroreningar i närmiljö.

Genomförandet bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.



Planområdet med Söderåsbanan i förgrunden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under år 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA). Det innebär att Svalövs kommun ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar för underhåll av vatten- och dagvattenhantering samt avloppssystem på allmän platsmark.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket har förvaltningsansvaret (är väghållare) för den till planen angränsande Onsjövägen och svarar för vägens framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Huvudexploatör för tillkommande bebyggelse är W. Weibull AB i egenskap av lagfaren ägare till fastigheterna inom området. Förvaltare är Lantmännen Fastigheter AB.

Fastighetsägaren utför och bekostar all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för att anläggandet av vägar och dagvattenhantering (diken, dammar och avrinningsytor) liksom att övriga anläggningar gestaltas och byggs innan exploatering av resterande mark genomförs.

Det åligger fastighetsägare att se till att regeringens riktvärden för bullernivåer säkerställs. Erforderliga bullerskyddsåtgärder genomförs innan inflyttning och ibruktagande för nya ändamål.

Säkerställande av en god ljudmiljö vid genomförandet och i brukarskedet följs upp av kommunen i samband med lovhantering.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för och bekostar sanering av markförorening inom egen fastighet.

Mark planlagd som kvartersmark förvaltas av fastighetsägaren.

Avtal

Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal ha upprättats mellan Svalövs kommun och fastighetsägaren. I avtalet ska bl.a. ansvar för planens konsekvenser på allmän plats regleras liksom drift och underhåll av de gång- och cykelvägar som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik.

Markbyte regleras i avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Kommunförvaltningen Samhällsbyggnad är Svalövs kommuns part i handläggningen av fastighetsrättsliga frågor.

Trafikverket är statens part avseende fastighetsrättsliga åtgärder som berör Onsjövägen.

Detaljplanen medför en rättighet samt en skyldighet för kommunen att lösa in mark som utgör allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats som GATA. Fastighetsgräns mellan Södra Svalöv 20:1 och Järnvägsgränd (Södra Svalöv 30:7) regleras enligt detaljplanekarta.

Eventuell fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställes av berörd fastighetsägare/exploatör eller anläggningsägare.

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen. Ett genomförande av

planen kan innebära att kvartersmark utgörs av en alternativt flera fastigheter. Behovet bedöms inte finnas att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser.

Ledningsrätt

Om allmänna ledningar sträcker sig över kvartersmark kan ledningsägare alternativt fastighetsägare ansöka om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra ledningens sträckning.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Eftersom området består av mer än en fastighet inrättas en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma ytor, internvägar samt tekniska anläggningar som kan bli nödvändiga för gemensamt bruk. Eventuella framtida behov av förläggande av enskilda ledningar inom gemensamhetsanläggning regleras genom uppdatering av gemensamhetsanläggningen.

En sådan förrättning söks och bekostas av markägare. En samfällighetsförening inrättas för anläggningars skötsel och drift. Detta för att säkra utfart och få till en gemensam drift.

Rätt till väg till E-område säkras i lantmäteriförrättning genom del i gemensamhetsanläggning.

För tillträde till E-område öster om Herman Ehles väg bildas servitut genom lantmäteriförrättning alternativt genom avtalsservitut.

Allmänhetens tillgång till x-områden genomförs i första hand genom officialservitut i andra hand genom avtalsservitut i samband med exploateringsavtal.

Ekonomiska frågor

Om beställaren fullgör sina skyldigheter enligt planavtalet uttas ingen planavgift i samband med att en fastighet söker bygglov.

All byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Kommunen står för Lantmäterikostnaderna i samband med fastighetsreglering med avseende på fastighetsgräns mellan Södra Svalöv 20:1 och Järnvägsgatan. Ingen ersättning utgår till någondera av parterna.

Berörd fastighetsägare/exploatör bekostar övrig erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten.

Fastighetsägare/exploatör bekostar erforderliga bullerutredningar. Berörd fastighetsägare/exploatör bekostar och säkerställer att erforderliga bullerskyddsåtgärder utförs.

Fastighetsägare/exploatör bekostar och utför gator, GC-vägar, dagvattenhantering, ledningar m.m. inom kvartersmark.

För utbyggnad av VA-nät betalar fastighetsägaren anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Eventuell flytt av eller skador på befintliga anläggningar, fibrer och kanalisation samt eventuella utredningar kring alternativa placeringar bekostas av fastighetsägaren.

Samtliga åtgärder som kan bli nödvändiga att utföra på ledningar, till följd av detaljplanens genomförande, såsom flyttning av underjordiska ledningar och kablar samt eventuella utredningar kring alternativa dragningar bekostas av fastighetsägaren.

Geoteknisk undersökning och andra nödvändiga tekniska utredningar genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet tillämpas i den del som avvattnas via diktningföretag.

Ersättning för markintrång ska utgå enligt Anläggningslagen och regleras i Lantmäteriförrättning om fastighetsägarna inte kommer överens om annat.

Tekniska Frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

För att bedöma omfattningen av efterbehandlingsbehovet kan kompletterande miljötekniska markundersökningar behöva utföras.

Eventuell sanering i byggnad till följd av förändrad markanvändning ska ske i enlighet med gällande krav där så erfordras. Nya byggnader ska utföras skyddade mot flyktiga markföroreningar.

Bullerutredning erfordras i samband med lovhantering, vid nybyggnation och ändrad användning, där risk föreligger att regeringens riktvärden för bullernivåer inte uppfylles.

Erforderliga geotekniska undersökningar görs före ändring/utbyggnad av gata och vid nybyggnation i samband med lovhantering.

Generellt för området gäller att massor inte får flyttas vid grävning mellan användningsområden eller från fastigheten innan provtagning och godkännande från ansvarig myndighet. Med ovan avses även schaktning för ny bebyggelse.

När fördröjningsytor detaljprojekteras säkras och identifieras breddningsvägar för dag- och ytvatten.

Ledningar

Kommunala ledningar finns i Järnväggsgatan, på norra sidan av Onsjövägen och i Herman Ehles väg. VA ansluts till kommunalt ledningsnät och utföres enligt kommunens (NSVAs) kravspecifikation.

Ombyggnad av ledningar ska ske i nära samarbete med ledningsägare.

Samtliga åtgärder som kan bli nödvändiga att utföra på ledningar, till följd av detaljplanens genomförande, såsom flyttning av underjordiska ledningar och kablar samt eventuella utredningar kring alternativa dragningar bekostas av fastighetsägare/exploatör. Kabelvisning genomförs före byggstart.

Markentreprenör ser till att nödvändiga försiktighetsåtgärder åtas vid markarbeten. Vid hantering av massor vid grävnings- och anläggningsarbeten ska, där så erfordras, exponeringsrisken för markföroreningar beaktas.

Vid risk av förekomst av trikloretylen i marken ska fastighetsägare/exploatör säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar.

För arbete invid och under kraftledningar gäller Elsäkerhetsföreskrifter (ESA).

Samråd med Räddningstjänsten

Bebyggelse ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas i enlighet med räddningstjänstens krav. Samråd ska genomföras med Räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning, utrymningsvägar/räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske i samband med projektering av byggnader.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Under samråd och granskning har möjlighet getts för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter samråd har en samrådsredogörelse upprättats och efter granskning ett granskningsutlåtande där inkomna synpunkter redovisats och bemöts.

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningen och gjorda ändringar ställs planförslaget ut på nytt (granskning II).

När kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsnämnd beslutat godkänna planförslaget överlämnas det till kommunstyrelsen och därefter till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll från kommunfullmäktige kungjorts på kommunens anslagstavla såvida inte planen under denna tid överklagas.

Handlingar

Detaljplan styr hur marken får användas för ett område. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planhandlingar

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning (denna handling).
- Plankarta med bestämmelser och ortofoto (grundkarta, redovisas på plankarta).
- Checklista för miljöbedömning.
- Granskningsutlåtande för granskning (II).
- Granskningsutlåtande för granskning (I)
- Samrådsredogörelse, plansamråd

Planeringsunderlag

- Fastighetsförteckning.
- Dagvattenutredning (ej anpassad till det aktuella, mindre planområdet), Ramböll Sverige AB.
- PM Riskbedömning Södra Svalöv 32:1 m.fl. "Hjalmar Nilssons park" – riskbedömning med anledning av transport av farligt gods på Söderåsbanan, 15-04-02.
- Bullerutredning Svalöv, rev 3.
- Bullerutredning Söderåsbanan, Nya mötesspår i Kågeröd och Svalöv, Järnvägsplan, 2016-02-03, Trafikverket.
- Testrapport Determination of sound power level Vestas V47-660/200 kW, Abterp, 97-08-26.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande planärende Hjalmar Nilssons park, 14-03-24.
- Porgasmätning och analys av grundvatten med avseende på klorerade alifatiska kolväten, 14-12-15.
- Kompletterande utredning av södra delen av Hjalmar Nilssons park ("KM- området"), 16-09-21.
- Kompletterande utredning av norra delen av Hjalmar Nilssons park ("MKM- området"), 16-09-14.
- Parkeringsriktlinjer "Parkeringsstal för bil och cykel".
- Utredning av trafikalstring utifrån BTA för detaljplanen Södra Svalöv 32:1 m.fl., 17-11-30, Rumba arkitektur.

Medverkande

Samrådshandlingen har tagits fram av Petter Brunskog och Gustav Karlsson på Sandellsandberg arkitekter AB i samråd med Vlasta Sabljak, planarkitekt och Astrid Burton, planassistent, Svalövs kommun. Granskningshandlingen har tagits fram av Petter Brunskog på Rumba arkitektur.

Ansvarig handläggare är Vlasta Sabljak, Svalövs kommun.

Plan & Bygg

Vlasta Sabljak
Planarkitekt