

Upprättad 2017-12-01
Reviderad 2018-02-08
Antagen 2018-02-27
Laga kraft 2018-03-27

Dnr. BRN 2017-107

Detaljplan för Södra Svalöv 34:81 m.fl., "Ryttaregatan", Svalövs samhälle, Svalövs kommun, Skåne län



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANPROCESSEN	3
HANDLINGAR	3
MEDVERKANDE	3
PLANDATA	4
TIDIGARE BESLUT OCH BAKGRUND	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
PLATSEN	8
MARKFÖRHÅLLANDEN	9
BEBYGGELSE	9
KOLLEKTIVTRAFIK	10
SERVICE	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSINGRIPANDE	11
PLANBESKRIVNING	12
MARKANVÄNDNING OCH GESTALTNING	12
TRAFIK	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
FASTIGHETSBESTÄMMELSER	15
UTRYMNINGSSÄKERHET	15
KONSEKVENSER	16
MILJÖBEDÖMNING	16
PLATSEN	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	16
MILJÖKVALITETSNORMER	16
SOCIALA KONSEKVENSER	17
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
TEKNISKA FRÅGOR	19
EKONOMISKA FRÅGOR	19

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

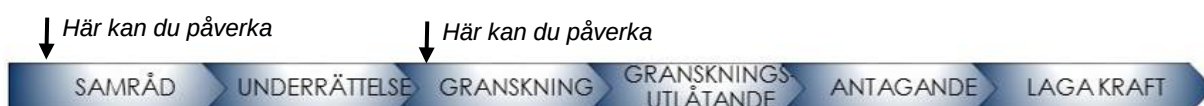
Syftet med planen är att pröva möjlighet till byggnation av flerbostadshus i centrala Svalöv. I detaljplanen kombineras bostadsbebyggelse med möjlighet till småskalig vårdverksamhet.

Ambitionen är att genom förtätning skapa ett attraktivt boende samt att stärka centrum där kollektivtrafik, handel och service är en viktig funktion.

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas för ett område. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

Standardförfarande tillämpas, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900), då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. I processen vägs bl.a. allmänna och enskilda intressen mot varandra.

Efter granskning sammanställs de synpunkter som har kommit in och redovisas i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden. Även synpunkter från samrådet inkluderas i utlåtandet.

Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagett beslutet eller anslagit protokollet över beslutet på kommunens anslagstavla. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor efter antagandet och länsstyrelsen inte beslutat att överpröva planen vinner planen laga kraft och blir därmed en juridisk gällande handling.

Handlingar

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som är beskrivande.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med konsekvenser och genomförandebeskrivning (denna beskrivning)
- Plankarta och illustrationskarta
- Grundkarta redovisas på plankarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar som ligger till grund för detaljplanen (finns tillgängliga på Plan & Bygg):

- Geoteknisk undersökning, GeoExpert AB, 2017-06-14.
- Markradonmätning med spårfilm i kanister, Radonanalys GJAB, 2017-06-30.
- Bullerutredning Södra Svalöv 34:81, Ramböll, 2017-11-08.

Medverkande

Plansökande

AB SvalövsBostäder, Robert Johansen, VD.

Svalövs kommun

Planen har upprättats på Plan och Bygg. Medverkande tjänstemän: Astrid Burton, planassistent. Ansvarig planarkitekt är Vlasta Sabljak.

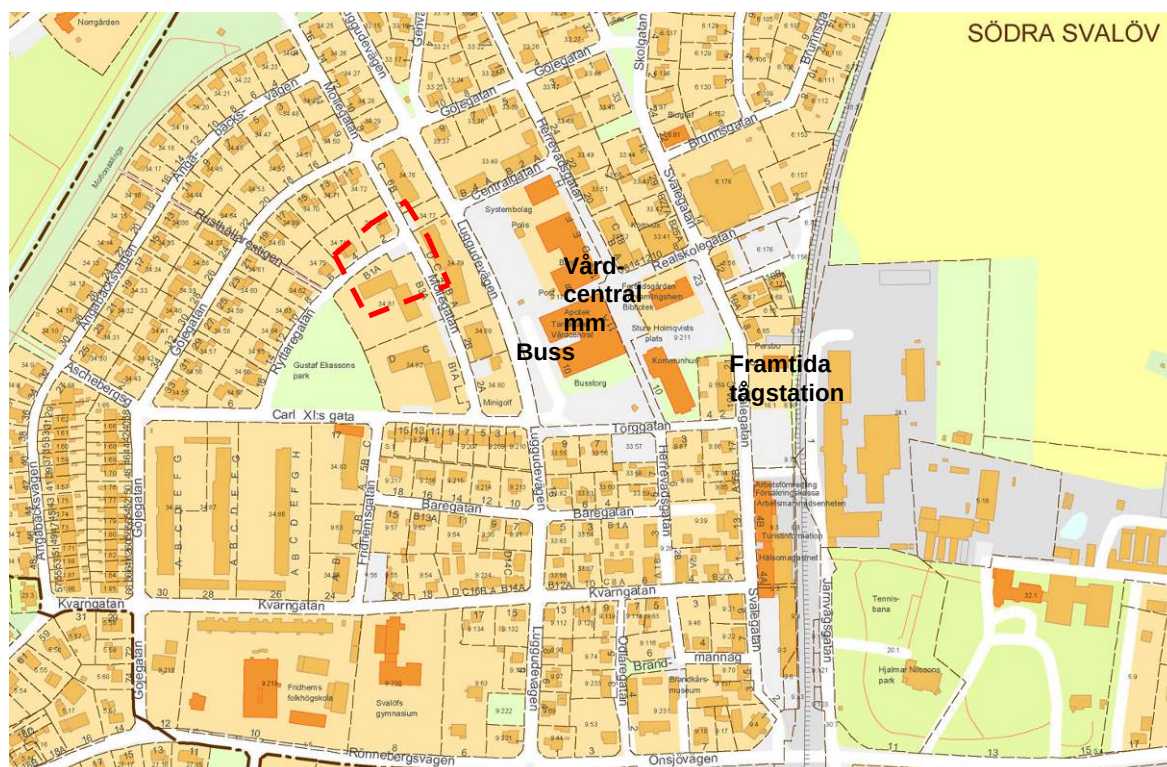
Vlasta Sabljak
Planarkitekt

Plandata

Läge

Planområdet ligger söder om Ryttagatan, mellan Möllegatan och Gustaf Eliassons park.

Området omfattas av fastigheten Södra Svalöv 34:81, norra delen av Södra Svalöv 34:82 samt befintlig parkering i korsningen, Ryttagatan och Möllegatan, på fastigheten Södra Svalöv 30:7.



Planområdet är beläget i centrala Svalöv. Ungefärligt område markeras med röda linjer.



Det aktuella kvarteret ligger i korsningen Möllegatan och Ryttagatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 5300 m². Huvudparten består av fastigheten Södra Svalöv 34:81 (4920 m²).

Markägoförhållanden

AB Svalövsbostäder är lagfaren ägare till fastigheten Södra Svalöv 34:81 och 34:82.

Svalövs kommun är lagfaren ägare till Södra Svalöv 30:7. Fastigheten Södra Svalöv 34:81 belastas av avtalsservitut för ledningar för fjärrvärme (värmeledning m.m.), 57/2243.

Tidigare beslut och bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden i Svalövs kommun beslutade den 25 april 2017 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för nämnda fastigheter. Den 20 juni 2017 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att förslag till detaljplan skulle ställas ut för plansamråd och den 28 november 2017 att det skulle ställas ut för granskning.

Förordnanden, planer, kommunala mål och policys

Riksintressen

Området berörs inte av riksintressen.

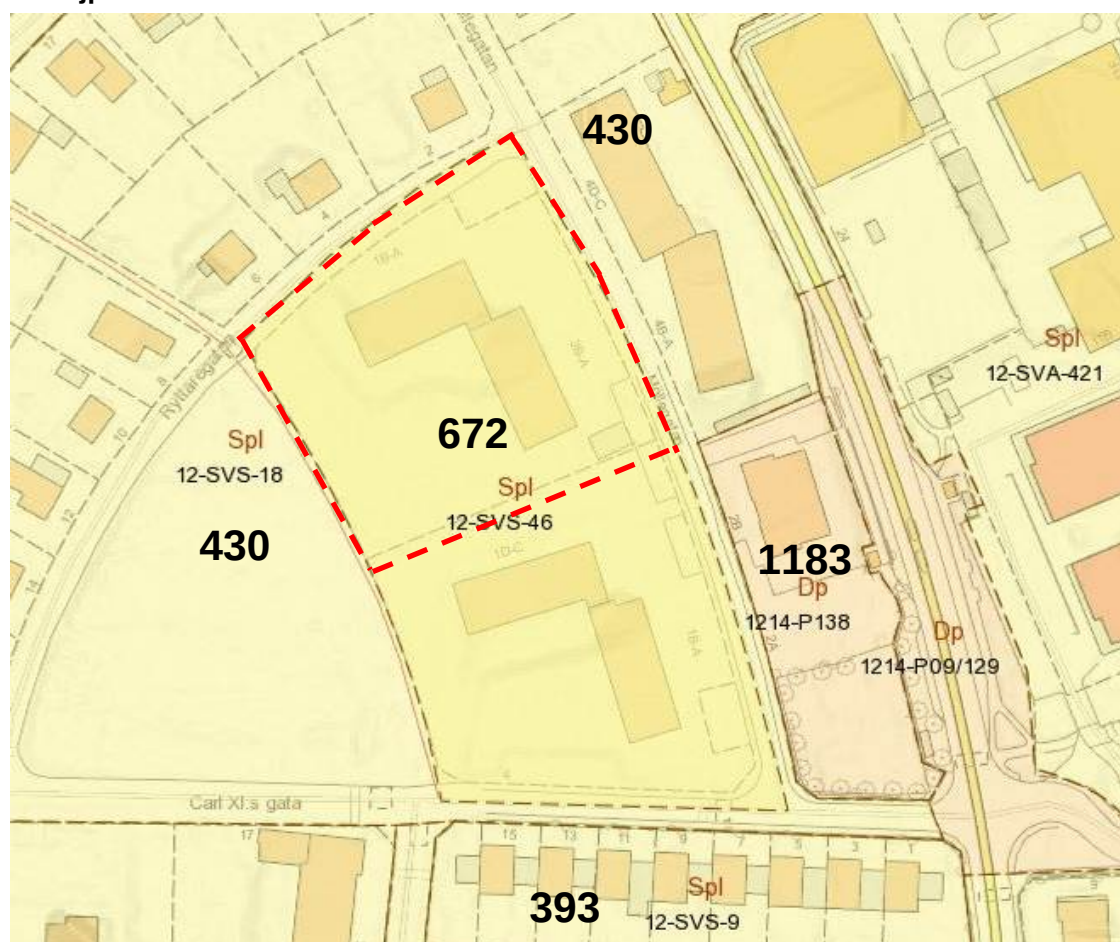
Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan från 2007 har kommunen för avsikt att arbeta för att utveckla Svalövs tätort så att den blir kommunens naturliga centralort.

Översiktsplanen påtalar också att en förtätning av samhällen kan anses bra för deras fortsatta sociala leverne. "Det är viktigt att tätorterna expanderar så att underlaget för samhällelig och kommersiell service finns kvar. Ett levande centrum ger en mötesplats och en ortsidentifikation."

Området är detaljplanerat och ett genomförande av planen följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

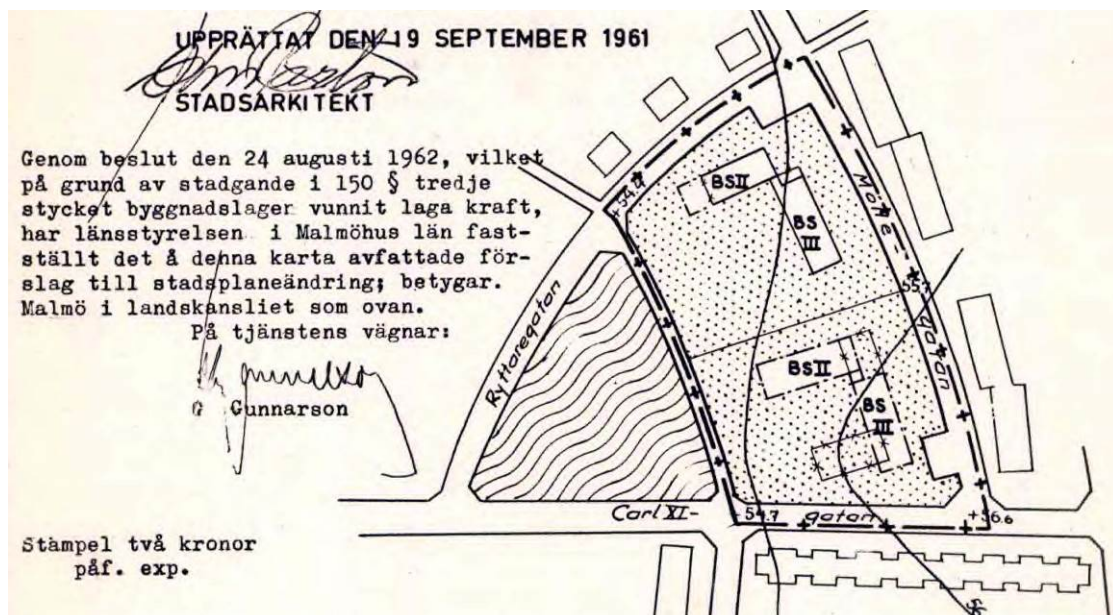
Detaljplaner



Befintliga detaljplaner i området anges med kommunens aktnummer (större siffror) och med lantmäteriets aktnummer (mindre siffror) på kartan. Ungefärligt planområde markeras med röd streckad linje.

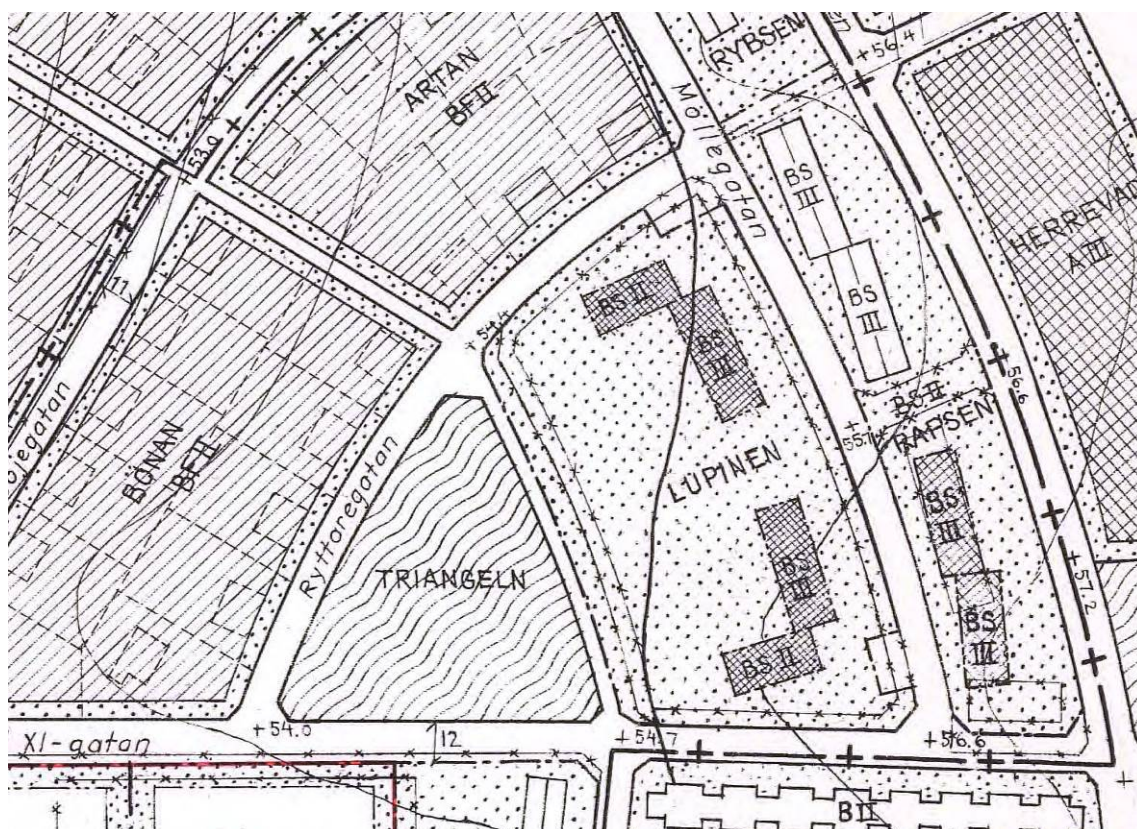
Stadsplan för kvarteret Lupinen, akt 672

Gällande detaljplan för området vann laga kraft den 15 maj 1962. Merparten av planområdet är detaljplanerat för bostadsändamål med bebyggelse i högst två och tre våningar.



Stadsplan för kvarteret Lupinen m fl, akt 430

Detaljplanen vann laga kraft 10 maj 1954. Område på andra sidan Möllegatan och Ryttaregatan är avsedda för bostadsändamål i tre (slutet byggnadssätt) respektive två våningar (fristående byggnadssätt).



Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Fastighetsplaner

I området finns en Tomtindelning, akt 1214K-479, beslutad 1956-09-14.

Bostadsförsörjnings- och tillväxtprogram

Kommunens utbyggnadskapacitet redovisas i Svalövs kommuns bostadsförsörjningsprogram med bilagor antaget av kommunfullmäktige 2013-03-25.

Tillhörande tillväxtprogram belyser orterna och ger förslag till framtida utbyggnad, offentliga miljöer, rekreation, kollektivtrafik och infrastruktur, företagande, kommersiell och offentlig service. Förtätningen överensstämmer med intentionerna i Svalöv tätorts tillväxtprogram.

"Kommunen ska vara en drivkraft för ökat byggande och utveckling genom en positiv attityd, informationsspridning och god framförhållning". I tillväxtprogrammet omnämns även att mark bör reserveras för särskilt boende.

Miljömål och energistrategi

Lokala miljömål för Svalövs kommun, med målformuleringar och förslag på åtgärder, är vägledande i kommunens miljöarbete och är uppdelade i fyra huvudområden som var för sig berör flera av de nationella 16 miljömålen.

Energistrategi för Svalövs kommun, med målformuleringar och förslag på åtgärder, är ett underlagsarbete för en aktiv handlingsplan med konkreta åtgärder samt för att följa upp kommunens arbete inom klimat- och energiområdet.

Dagvattenpolicy för Svalövs kommun

Dagvattenpolicyn beskriver grundprinciper för hantering av dagvatten i Svalövs kommun. Målet är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas.

Dagvattenpolicyn och tillhörande riktlinjer föreslås följas i plan- och bygglovsprocessen, vid tecknande av exploateringsavtal, vid VA-anmälan samt i förvaltningens och NSVAs övriga arbete.

Parkeringstal för cykel och bil i Svalövs kommun

För en framtida bra tillgänglighet är det av vikt att förebygga och minimera problem med otillräcklig bil- och cykelparkering.

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.



Parkering sker till stor del på Möllegatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Platsen

Fastigheten ligger centralt i Svalövs tätort med service och kollektivtrafik inom gångavstånd. Området omgärdas av gator på två sidor, Gustaf Eliassons park i väster och ett motsvarande bostadskvarter i söder.

Natur, park och vegetation



Det är nära till det sammanhängande grönområdet utmed Svalövsbäcken som sträcker sig från norr till söder genom centralorten.

Vegetationen i området och omgivningarna är uppvuxen och exploateringsgraden låg. Bostadsgården som avgränsas av större buskage vänder sig mot parken.

Inom planområdet, som består av asfalterade parkeringsplatser och körytor, stenlagda gångytor, gräsbevuxna markavschnitt med buskar och träd, finns inga betydande naturvärden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända dolda fornlämningar inom planområdet. Om lämningar skulle påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950).

Trafikbuller

Trafiken på angränsande lokalgator (Möllegatan och RyttaREGATAN) bedöms kunna anses som försumbar. Beräknade trafikbullernivåer i "Bullerutredning Södra Svalöv 34:81" utförd av Ramböll 2017-11-08 visar på acceptabla ljudnivåer.

Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåer finns vid våningsplan fyra och uppgår till 45 dB(A) för scenariot år 2040 respektive 44 dB(A) för idag rådande trafik.

Bostäder i den planerade byggnaden beräknas inte få ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentljudnivå. Vad gäller riktvärdet 50 dB(A) ekvivalentljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad beräknas detta inte överskridas oavsett var eventuella balkonger placeras.

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad överskrider inte enligt beräkningarna. Maximal ljudnivå vid fasad uppgår till 62dB(A) som högst vid den planerade nya byggnaden för båda scenarierna.

Markförhållanden



Inom området finns en höjdskillnad på ca 1,6 meter. Höjdskillnaden består i huvudsak av den utgrävda, asfalterade infarten till garage i källarvåningen som delvis ligger under markplan.

I övrigt är området flackt.

*Nedfart till garage i källarvåning på befintlig byggnad.
Balkonger är riktade mot den tystare gårdssidan.*

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden, som underlag för dimensionering och utförande av geokonstruktioner, dränering och markarbeten, har klarlagts i geoteknisk undersökning av GeoExperten AB, 2017-06-14.

Markradon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m³ är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m³ är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Enligt Radonanalys GJAB tyder mätvärdena på radonhalter inom normalriskintervallet. Radonhalten kan dock vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. I resultatet konstateras att ett radonskyddat byggande vid nybyggnation krävs.

Bebyggelse

Områdets liksom omgivande bebyggelse är i huvudsak uppförd på 50-talet.



Inom planområdet finns två flerbostadshus, byggda ca 1956, i tre och två våningar med flacka tak och fasader i rött tegel med garage i källarnivå.

Söder om området finns två snarlika flerbostadshus, också dessa i rött tegel.

De sammanbyggda flerbostadshusen på andra sidan Möllegatan i öster är i tre våningar och gult tegel.

Bebyggelse på andra sidan Ryttagatan består av fristående villor i puts eller tegel med generösa tomter och uppvuxna trädgårdar.

Gräsyta på entrésidan mot Möllegatan.

Kollektivtrafik



Busshållplats finns på Luggudevägen. I bakgrunden ser man det befintliga trevåningshuset i aktuellt område.

Kollektivtrafiken i området är god. Busshållplats finns på närliggande Luggudevägen. med bussförbindelser mot Teckomatorp, Kågeröd, Röstånga, Landskrona och Helsingborg.

I öster ligger järnvägen som är en del av Söderåsbanan mellan Åstorp och Teckomatorp och som utgör en del av "Godsstråket genom Skåne". I dag trafikeras banan av några få godståg per dygn.

Persontågstrafik beräknas införas 2021 med station inom 400 meter från området.



Det är nära både till bussen och den framtida pågatågsstationen.

Service



Flertal centrumfunktioner finns utmed gågatan, på andra sidan Luqqudevägen.

Planområdet har god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service. Inom gångavstånd finns bl.a. bank, apotek, vårdcentral, systembolag, skola, kommunhus, hårfrisörer, två större dagligvaruaffärer och flera småbutiker.

Teknisk Försörjning

Renhållning och avfallshantering

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

Grovsopor och exempelvis elektroniskt avfall lämnas till återvinningscentral strax söder om tätorten.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp via befintligt ledningsnät på intilliggande gator.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till kommunens dagvattennät. Detta är dock redan högt belastat varför dagvatten omhändertas lokalt via infiltration inom planområdet genom exempelvis genomsläppliga ytor på nyanlagda parkeringsplatser och gångbanor.

Grundvatten

Hänsyn ska tas till rådande grundvattenförhållanden.

El och tele

I området finns anslutningsmöjligheter till bredband liksom till el- och teleledningar.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

I dagsläget kan räddningstjänsten i Svalöv inte tillhandhålla en betryggande utrymning via fönster eller balkong inom föreskriven insatstid på 10 minuter för byggnad där höjden mellan fönsters underkant/balkongräcke och mark överstiger 11 meter.

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till kommunens (räddningstjänstens) utrustning d.v.s. förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning.

PLANBESKRIVNING

Markanvändning och gestaltning

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett blickfång från parksidan och bör utformas omsorgsfullt vad gäller fasadmateriell, färg och form. Tillkommande byggnation placeras med långsida utmed Gustaf Eliassons park så att en definierad bostadsgård tillskapas.



Illustrationen visar exempel på möjlig byggnation och är inte bindande.

Detaljplanen tillåter byggnation med byggnadshöjden 13 meter. I höjden kan förutom en indragen tak- alternativt vindsvåning inrymmas förutom fyra våningsplan. Exakt antal lägenheter kan inte anges eftersom själva byggnaden inte är projekterad.

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 (ägarätt, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll, studentboende eller kollektiv). 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 prövas 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 lägenhetsdaghem och fritidshem omfattas av bostadsändamålet.

D₁ VÅRD. Med småskalig vård avses både offentlig och privat vårdverksamhet som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler.

Miljövård, lokalvård, föremålsvård eller vård av djur ingår inte i ändamålet, inte heller psykisk eller kriminalvård.

Utemiljö



Utblick från fastigheten mot Gustaf Eliassons park.

Förtätningen begränsar den befintliga friytan för de boendes utevistelse, lek och utomhusaktivitet.

Vilket föreslås kompenseras med användbara, kvalitativt möblerade ytor för de boendes avkoppling.

Ytor med omsorgsfull markbeläggning och belysning omgivna av rumsbildande vegetation i närmiljön skulle höja kvalitén på utemiljön.

Tillgänglighet



Gångar ska vara fria från hinder.

Verksamhet och boende ska vara tillgängliga för så många som möjligt. I utformningen av utemiljön ska hänsyn tas till personer med nedsatt syn, hörsel, rörelse- och orienteringsförmåga.

Särskilda parkeringsplatser ska kunna anordnas för rörelsehindrade i närheten av entréer.

En så jämn yta som möjligt ska eftersträvas samtidigt som markbeläggningen inte får vara hal.

Tydliga, kännbara gränser med t ex kantsten läggs mot exempelvis körbana, planteringsyta och dylikt.

Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas i samband med lovprövning.

Trafik

Trafiken och parkeringsbehovet förväntas öka även om genomförandet av detaljplanen innebär nya bostäder i ett ur kollektivtrafik samt gång- och cykelsynpunkt bra läge.

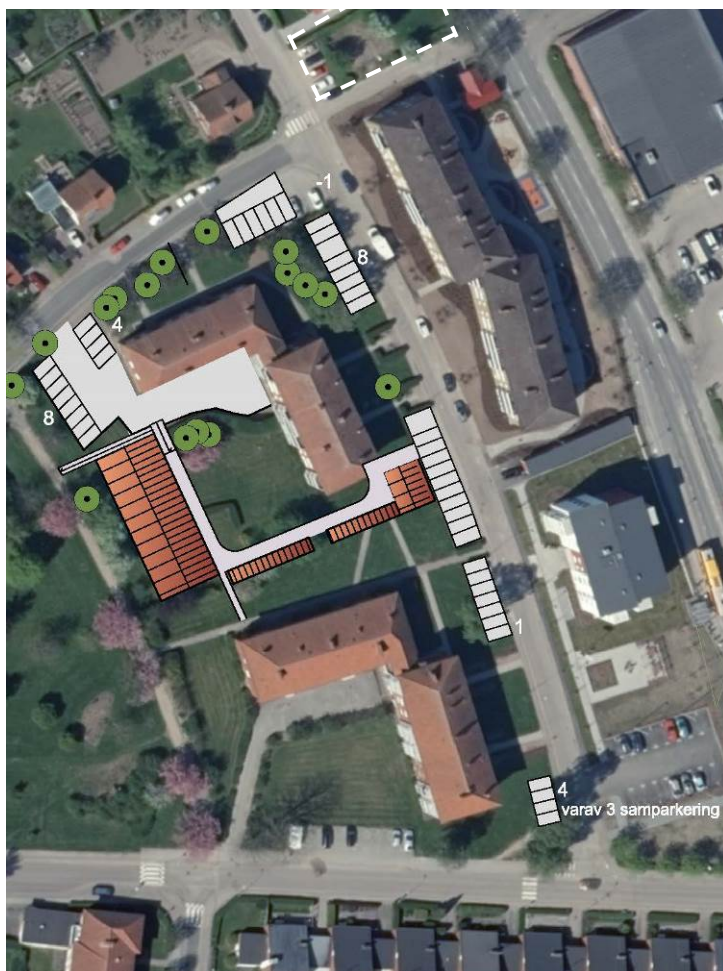
Cykeltrafik

God cykelparkering inom planområdet bidrar till ökad cykelanvändning. Cykling har minimal miljöpåverkan, bidrar till motion och folkhälsa.

Gata och parkering

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. För detaljplanen gäller att parkering ska anordnas i enlighet med parkeringsriktlinjer "Parkeringstal för bil och cykel".

I parkeringsriktlinjerna anges minimikrav för i hur stor omfattning parkering ska ordnas. Det är sedan fastighetsägares skyldighet att ordna med tillräckliga parkeringsmöjligheter för boende och verksamhet på fastigheten.



Det finns inget som hindrar att fastighetsägaren anordnar fler parkeringsplatser.

Om fastighetsägaren inte kan lösa parkeringskravet inom tomten kan kommunen i vissa lägen erbjuda friköp av parkeringsplatser. För friköpta parkeringsplatser bör samparkering tillämpas.

För att bl.a. i möjligaste mån minimera hårdgjorda ytor accepteras komplettering med fler parkeringsplatser med backning ut på Möllegatan.

Att parkeringsbehovet uppfylls säkerställs i samband med bygglov.

Illustrationen visar hur ytterligare p-platser kan anordnas.

Fler parkeringsplatser kan anordnas, även inom streckad yta, nordöst om området.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Fastigheten fortsätter använda befintliga anslutningar och ansluts till befintligt fjärrvärmenät förslagsvis med komplettering av solenergi.

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

Ledningsrätt

Befintliga fjärrvärmenät fram till bostadshuset skyddas med ett u-område, vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar. Inom u-område får inte förekomma plantering av träd. Mindre buskar accepteras dock.

Övriga förekommande ledningar inom planområdet flyttas i samband med byggnation i samråd med ledningsägare.

Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

Området ligger inom verksamhetsområde för VA och fastigheten fortsätter använda befintliga anslutningar. NSVA ansvarar för att ta hand om dag- och spillvatten. Hantering av dagvatten föreslås ske i enlighet med Svalöv kommuns dagvattenpolicy.

Genom att låta regnvatten rinna över vegetationsytor fördröjs flödena och en viss infiltration sker innan vattnet leds vidare till recipienten. Flödestoppar minskas samtidigt som eventuella föroreningar binds i vegetationen. Större infiltration kräver mindre fördröjningsmagasin.

Nya parkeringsplatser föreslås anläggas med marksten (SF-sten) med mellanrum vilket ger god infiltrationsmöjlighet, detta skulle minska behovet av uppsamling av dagvatten.

Anläggs parkeringen med hårdgjord yta med låg infiltrationsförmåga, såsom asfalt, behöver dagvattnet uppsamlas för att ledas vidare till övrigt dagvattensystem för rening och fördröjning innan det leds vidare till befintligt dagvattennät.

Markens lutning medför att del av ytvattnet rinner naturligt mot parken. Det dagvatten som inte tas om hand inom kvartersmark leds i huvudsak till allmän platsmark.

Fördröjning anordnas inom Eliassons park i enlighet med Dagvattenplan Svalöv (arbetsmaterial).

När fördröjning lokaliseras till allmän plats bör dammar, ytor eller diken där vatten samlas tillfälligt efter kraftiga regn utföras som miljöskapande inslag.

Dagvattenlösning och höjdsättning stäms av med NSVA i samband med detaljprojektering och bygglov.



För att avlasta ledningsnätet anordnas fördröjning på den södra delen av Eliassons park.

El, tele och bredband

Bredbandsledning inom fastigheten kan komma att behöva flyttas. I övrigt fortsätter fastigheten använda befintliga anslutningar.

Renhållning

Sophantering sköts via Möllegatan. Den befintliga miljöstationen (soprummet) kan komma att behöva byggas ut.

Fastighetsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelsen (tomtindelning) akt 1214K-479, antagen 1956-09-14 upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Några bestämmelser om fastighetsindelning bedöms inte behövas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Utrymningssäkerhet

Bebbyggelse ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas utefter räddningstjänstens krav. För byggnader som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggnadsteknisk väg.

Byggnader ska utformas enligt kapitel 5 i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR med avseende på brandskydd.

Uppställningsplatser för räddningstjänstens stegar ska finnas så att samtliga lägenheter kan utrymmas med hjälp av räddningstjänsten i det fall utrymning förutsätts ske med stega.

Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid. En brandskyddsdokumentation ska upprättas i vilken förutsättningar för utförande av brandskydd och utrymning redovisas.

Brandpostnätet ska uppfylla VAV P76 och VAV P83.

Åtkomligheten för räddningsfordon, eventuella särskilda krav på trapphus och utrymning av bostäder och lokaler säkerställs i samband med bygglovsprövningen.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Plan- och bygglagen ska tillämpas så att en god och långsiktigt hållbar livsmiljö främjas. Kommunen är ansvarig för att människors hälsa inte äventyras och planeringen följer lagens intentioner. Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar att bevaka frågor om människors hälsa och säkerhet.

En miljöbedömning av ett planförslag görs för att belysa frågor som berör hälsa och miljö och om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Redovisade kriterier nedan utgör grund för kommunens bedömning av om den aktuella detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Platsen

Kulturmiljö

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ge en negativ miljöpåverkan på kulturmiljö.

Vegetation

Inom planområdet, i centrala Svalöv, finns inga betydande naturvärden. På de återstående gräsbevuxna markavsnitten bevaras träd och buskar i möjligaste mån. Närheten till Gustaf Eliassons park bidrar till en god livsmiljö.

Miljöpåverkan från omgivningen

De störningar som förekommer orsakas av trafik på den närliggande genomfartsgatan, Luggudevägen, genom påverkan på buller och luft.

För övrigt finns inga verksamheter i närheten eller inom området som innebär miljöstörningar eller risker.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Tillkommande bebyggelse medför en marginell ökning av biltrafiken i närområdet. De beräknade trafikbullernivåerna visar på acceptabla ljudnivåer inom planområdet.

Sammantaget har det planerade flerfamiljshuset mycket goda förutsättningar att tillgodose en god boendemiljö avseende buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Trafiktillskottet från den förändring som detaljplanen innebär bedöms inte förändra nivåerna nämnbart inom närområdet.



Den relativt sparsamma vegetationen i kvarteret föreslås kompletteras.



Trafikbuller på gården dämpas av de L-formade, befintliga byggnaderna mot omgivande gator.

Förtätningen innebär generellt en positiv inverkan för kommunen som helhet genom mindre fordonstrafik.

Luftföroreningarna bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet.
Miljökvalitetsnormerna för luftmiljö bedöms inte överskridas.

Vatten

Dagvatten leds efter fördröjning via kommunala ledningar till Svalövsbäcken som mynnar i Saxån. Saxån är klassad med måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Den tillkommande bebyggelsen förväntas inte försämra statusen på vattenförekomsten Saxån. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Syftet med planen är främst att pröva möjlighet till byggnation av ett flerbostadshus i centrala Svalöv. I förslaget medges även småskalig vård. Fastigheten ges en flexiblare användning vilket möjliggör ett levande centrum med blandade funktioner.

Förtätning av centrala Svalöv och fler invånare innebär att centrumverksamheter stärks. Nybyggnationen bedöms därmed bidra till en god bebyggd miljö.

Befolkning och service

Det boende som ryms inom planområdet bidrar till ökat serviceunderlag. Detaljplanen möjliggör en viss blandning av funktioner som kan ge aktivitet även på dagtid.

Den goda tillgången till bra kollektivtrafik och service i närområdet är en livskvalitet. Särskilt för äldre är ett utbud av andra boendeformer än den egna villan i ett centralt läge i tätortens invanda miljö viktigt.

Barnperspektivet

Detaljplanen tillåter bostäder med möjligheter för barnfamiljer att bo i. Planområdet rymmer en grön och bilfri innergård.

Gemensam lekplats för området kan anordnas i parken i anslutning till planområdet i samarbete med kommunen.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats.

Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på tomter i detalj tillgodoses fastställs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Säkerhet och trygghet

Den upplevda tryggheten kommer att påverkas positivt eftersom fler kommer att vistas i området på olika tider av dygnet. Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till en ökad trygghet och en positiv påverkan ur ett socialt perspektiv

Avvägning enligt miljöbalken

Projektet bedöms alstra trafik, buller och avgaser lokalt men försumbart ur både ett lokalt och regionalt perspektiv. Troligt är att den omedelbara närheten till busshållplatsen medför att fler än idag kommer att använda kollektivtrafiken.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Den totala miljöpåverkan bedöms som ringa och inte av gränsöverskridande karaktär. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken upprättas därför inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nedan beskrivs de frågor som bedöms viktiga vid genomförandet för aktuell detaljplan. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan är en vägledning till olika genomförandeåtgärder.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

De rättigheter som uppkommer genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande och beräknas kunna antas under våren 2018.

Huvudmannaskap

Allmänna platser förekommer inte i planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsägaren ska utföra och bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Det åligger fastighetsägaren att se till att bullernivåer, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, säkerställs.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal ha upprättats mellan Svalövs kommun och AB SvalövsBostäder. I avtalet ska bl.a. markregleringar samt övrigt ansvar för planens konsekvenser regleras.

Avtalet ska bland annat reglera:

- Exploateringskostnader i anslutning till utbyggnad inom planområdet.
- Marköverföring mellan AB SvalövsBostäder och kommunen.
- Dagvattenfördröjning och hantering.
- Anordnande av parkeringsplatser.

Eventuella övriga avtal tecknas senast i samband med genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen omfattar fastigheten Södra Svalöv 34:81 samt del av fastigheterna Södra Svalöv 34:82 och 30:7.

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom detaljplaneområdet.

Det åligger fastighetsägaren att ansöka om eventuella erforderliga lantmäteriatgärder och servitut (ledningsrätter) som krävs i samband med genomförandet.

Ledningsägare alternativt fastighetsägare ansöker om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra lednings sträckning.

Fastighetsplan

Behovet bedöms inte finnas att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser.

De bestämmelser om tomtindelning (akt 1214K-479) som antogs 1956-09-04 upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Angränsande parkering på allmän platsmark, på fastigheten Södra Svalöv 30:7, blir kvartersmark och förs över till fastigheten Södra Svalöv 34:81 genom fastighetsreglering.

Tre meter av fastigheten Södra Svalöv 34:82, utmed den norra fastighetsgränsen, förs över till fastigheten Södra Svalöv 34:81 genom fastighetsreglering.

Servitut/ledningsrätter

Fastigheterna belastas av fyra avtalsservitut, inskrivna i fastighetsregistret.

Södra Svalöv 34:81

- Värmeledning, Avtalsservitut 12-IM6-57/2243.

Södra Svalöv 34:82

- Elledning, Avtalsservitut 12-IM6-98/4120.
- Solör Värmeanläggningar i Sverige Fastighets AB, Avtalsservitut 1214IM-09/7698.
- Jordkabel, Avtalsservitut 12-IM6-74/7669.

Om rättigheterna berörs av fastighetsbildning kan de förordnas att fortsätta gälla även inom överfört område.

Tekniska frågor

Ledningar

För ledningar i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningar, så att reparation och underhåll försvåras.

VA ansluts till kommunalt ledningsnät. Ny- och omläggning av VA-ledningar ska ske i enlighet med NSVA-AMA.

Flyttning av underjordiska kablar/ledningar eller andra åtgärder sker i samråd med ledningsägare.

Exploatören svarar för att kabelvisning sker före igångsättning och står för att nödvändiga försiktighetsmått vidtages i samband med markarbeten.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet rekommenderas.

Dagvattenhantering utförs i samråd med kommunen (NSVA).

Samråd med Räddningstjänsten

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

AB Svalövsbostäder är beställare av detaljplanen. Om beställaren fullgör sina skyldigheter enligt planavtalet uttas ingen planavgift i samband med bygglov.

Inlösen, ersättning

Inlösen av fastighet är inte aktuellt för planområdet.

Fastighetsbildning

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

Kostnadsfördelningen av förrätningskostnaderna i samband med detaljplanens genomförande bestäms i exploateringsavtal mellan Svalövs kommun och AB Svalövsbostäder.

Tekniska utredningar/undersökningar

Tekniska utredningar och flyttning av underjordiska kablar/ledningar bekostas av fastighetsägare.

