



Planbeskrivning detaljplan för Önneslöv 16:11 i Dalby

Antagandehandling

PÅ 22/2021

Upprättad 2023-06-16

1281K-P333

Standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Plandata	3
Tidigare kommunala ställningstagande	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Gällande detaljplaner	5
Förutsättningar	6
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	6
Historik och kulturmiljö.....	7
Natur och grönstruktur	7
Service	8
Trafik och gator	8
Teknisk försörjning	8
Hälsa och säkerhet	9
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	11
Planförslag.....	13
Övergripande karaktär och disposition	13
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	13
Grönstruktur (kvartersmarken).....	13
Trafik och gator	14
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
Avvägning mellan motstående intressen	16
Genomförande.....	17
Organisatoriska åtgärder.....	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Konsekvenser.....	18

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	18
Konsekvenser för fysisk miljö	18
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	19
Sociala konsekvenser	20

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



Vill du komma i kontakt med oss?

Jenny Lindström

Planingenjör

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av 1–2 enbostadshus samt ändra markanvändningen för del av Önnestöv 16:11 till bostadsändamål. Planområdet är idag planlagt till två tredjedelar som allmän plats parkändamål och resterande del som bostäder. Planförslaget syftar till att ändra markanvändningen till bostadsändamål för hela fastigheten. Bebyggelsen i fråga föreslås bestå av två enbostadshus med komplementbyggnader till respektive bostadshus.

Fastighetens mark används idag som åkermark och sporadiskt som vall. Fastigheten har aldrig använts som allmän plats – parkändamål.

Bostäderna utformas för att passa in i den befintliga bebyggelsen i Björnstorp. Byggnadernas utformning regleras därför mednockhöjd och takvinkel. Även byggnadernas storlek och placering regleras för att följa den befintliga strukturen och för att inte negativt påverka det dikningsföretag söder om planområdet som fastigheten är ansluten till. Genom denna reglering förhindras även problematik vid skyfall. Skyfallskartering visar att den södra delen av planområdet kan bli stående under vatten.

Planförslaget syftar även till att skapa en trafiksäker miljö, därför föreslås placering av utfart ske i mitten av planområdet. Parkeringsbehovet har lösts inom fastigheten med markparkering.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det allmänna intresset av att bygga bostäder inte går emot något enskilt intresse i detta fall. Användningen bedöms inte leda till olägenheter enligt vad som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL.

Planområdets area: cirka 2800 kvm

BTA, bostäder: cirka 400 kvm, 2 enbostadshus
--

Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av 1–2 enbostadshus samt att ändra markanvändningen till bostadsändamål för hela den aktuella delen av fastigheten. Tillkommande bebyggelse anpassas efter bebyggelsestrukturen i byn och till områdets förutsättningar vad gäller dagvatten samt översvämning och skyfall.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer
- Granskningsutlåtande

Plandata



Flygfoto med planområde markerat

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Önnestöv 16:11 som ligger söder om väg 806 som går genom samhället Björnstorp.

Inledning

Areal

Planområdets yta uppgår till 2 800 kvm.

Markägoförhållande

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är en privatperson som har tagit initiativ till planen genom att inkomma till byggnadsnämnden med begäran om planbesked.

Medverkande i planarbetet

Siri Jeppson, planarkitekt, SBK

Jenny Lindström, planingenjör, SBK

Maria Borisson Lindvall, landskapsarkitekt, SBK

Marcus Sollvén, lantmätare, SBK

Malin Bogren, trafikplanerare, SBK

Maria Milton, planchef, SBK

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning den 10 februari 2022.

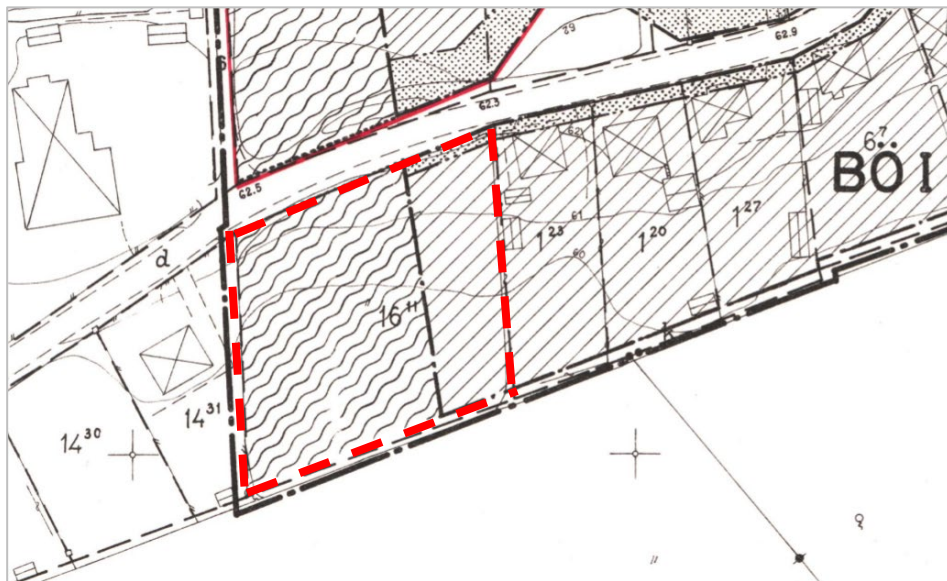
Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekad som befintlig landsbygd. Den bästa åkermarken ska undantas från exploatering så långt som möjligt. Aktuell åkermark klassificeras som 6 på en tiogradig skala.

Översiktsplanen tillåter viss bebyggelsekomplettering i mindre byar för att stödja en levande landsbygd, generationsskiften och social trygghet.

Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan B12 för Björnstorps samhälle (1281K-B12-B1137) som medger allmän plats - park samt kvartersmark för bostadsändamål. Planen är från 1972 och har inte blivit genomförd i denna del. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Urklipp från gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Marken är obebyggd och används vid vissa tillfällen att ta vall från. På den östra och västra sidan om planområdet ligger bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus.



Foto över planområdet, sett från norr.

Längs planområdets södra gräns finns en beträda och därefter tar åkermarken vid. Området erbjuder vida utblickar över odlingslandskapet med skogsmarken vid Björnstorps gods och Romeleåsens siluett i fonden.



Beträda längs planområdets södra kant samt vy över planområdet sett från söder.

Historik och kulturmiljö

Fornlämning

Inga kända fornlämningar förekommer.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram Romeleåsen-Lyngby-Genarp-Häckeberga. Häri beskrivs att Romeleåsen och dess sluttningar visar ett variationsrikt landskap med både öppna odlings- och fäladsmarker samt löv- och barrskog. Det kända fornlämningsbeståndet är i huvudsak från järnåldern och vanligast förekommande är resta stenar och stensättningar. Särskilt intressant är den monumentala skeppssättningen vid Södra Ugglarp. Vidare finns beskrivet om kyrkbyarna Gödelöv, Genarp och Lyngby samt om sätesgårdarna Björnstorp, Toppeladugård och Häckeberga.

Motiv för bevarande är att Romeleåsen till stora delar speglar ett utifrån godsen präglad bebyggelsemönster och landskap. Viktiga komponenter i landskapsbilden är både de stora brukningsenheterna och de småskaliga med lövskog, åker och betesmark. Särskilt intressanta är de välbevarade fäladsmarkerna. Därtill utgör vägsystemet, alléerna, stengårdsgårdarna, pileraderna och den äldre bebyggelsen viktiga delar i helheten.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Planområdet ingår i område utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL.

Björnstorp uppstod som stationssamhälle åt Björnstorps gods efter att järnvägen byggdes 1893. Bebyggelsen i Björnstorp har uppstått främst under 1900-talets första hälft. Järnvägen lades sedan ner år 1970. Planområdet förefaller inte ha varit bebyggt tidigare utan använts som utmark till Önneslövs by.

Natur och grönstruktur

Planområdet är beläget i det lilla samhället Björnstorp med närhet till både åkermark och strövområden.

Riksintresse för friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet Romeleåsen med Skrylleområdet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Enligt Naturvårdsverket har områden som klassats som riksintresse för friluftsliv stora friluftsvärden sett ur ett nationellt perspektiv. Riksintresseområdet Romeleåsen med Skrylleområdet startar norr om Dalby och sträcker sig söderut och

passerar planområdet i öster. Naturvårdsverket beskriver området Romeleåsen som viktigt för friluftsliv och utomhusaktiviteter. Planområdet omges av goda natur- och friluftsvärden men bedöms enskilt ej inneha de kvaliteter som är viktiga att bevara för riksintresset. En exploatering inom planområdet bedöms därför inte ta några friluftsvärden i anspråk och heller inte påverka möjligheten till friluftsliv och rekreation. Detta då planområdet är litet och består av åkermark.

Topografi och vegetation

Planområdets topografi är sluttande från norr till söder med en höjdskillnad om cirka 3,1 meter (cirka +62,7 meter i norr och +59,6 meter i söder). Den slänt som finns längst i norr innan vägen tar vid utgör cirka 1 meter av fastighetens totala höjdskillnad. Områdets växtlighet utgörs av gräs som slås och går till vall.

Service

Björnstorp tillhandahåller ett begränsat utbud av service. Närmsta förskola och skola ligger i Dalby cirka 7 kilometer från planområdet. I Dalby finns även matbutik, vårdcentral och annan både kommersiell och offentlig service.

Planen påverkar inte underlaget för servicen.

Trafik och gator

Planområdet gränsar i norr till väg 806 som är en statlig väg. Enligt Trafikverkets vägdatabas uppgår biltrafiken till cirka 290 fordon ÅDT, årsmedeldygnstrafik.

Hållplats för regionbuss samt pendlarparkering ligger längs väg 11 cirka 1,5 kilometer norr om området.

Parkeringsbehovet ska enligt "Parkeringsnorm för cykel och bil i Lunds kommun tillgodoses inom fastigheten". För småhusbebyggelse ska parkeringsnormen om 2 bilplatser/småhus uppfyllas.

Gång- och cykel sker idag i blandtrafik på väg 806.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har i dagvattenplanen klassificerats

Förutsättningar

efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö-kvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å och delavrinningsområdet tillhör Källingabäcken. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö-kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god. Källingabäckens status har inte statusklassificerats.

Fastigheten Önnelöv 16:11 är delägare i dikningsföretaget Ugglarp – Önnelöv av år 1938 och fastigheten avvattnas i dagsläget till detta dikningsföretag. Ytterligare ett dikningsföretag från tidigare än 1920 finns inom fastigheten. Den exakta placeringen av detta är inte fastställd då kartmaterialet har digitaliserats från analoga kartor.

Markens beskaffenhet

Jordartskartan indikerar att den norra delen av planområdet utgörs av isälvsediment medan den södra utgörs av glacialt grovsilt – finsand.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och ledningarna ligger norr om planområdet längs väg 806.

Övriga ledningar

I en nord-sydvästlig riktning går en teleledning samt en optokabel genom fastigheten. Bebyggelse får inte ske över ledningarna men däremot skulle infarten kunna passera ovanpå ledningarna.

Renhållning

Avfallshantering sker vid varje enskild fastighet.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger på mer än 1000 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods. Planområdet ligger därmed utanför uppmärksamhetsavstånd enligt Lunds kommuns "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods".

Buller

Översiktlig kartläggning av omgivningsbuller från 2016 redovisar ekvivalent ljudnivå (Leq) om 50–55 dBA precis längs med väg 806 medan resten av planområdet ligger på ljudnivåer lägre än 50 dBA (Leq). Vad gäller maximal ljudnivå (Lmax) så går gränsen för 65–70 dBA ungefär i mitten av planområdet parallellt med väg 806.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)-pyren. Översiktlig kartering av luftens kvalitet för aktuellt planområde avseende partiklar, kvävedioxid och svaveldioxid visar att alla värden enligt MKN följs.

Markradon

Den översiktliga karteringen av markradon visar att marken klassificeras som normalrisk, 10 – 25 kBq/m³.

Förorenad mark

Några indikationer om föroreningar på aktuellt planområde förekommer inte enligt den översiktliga karteringen av potentiellt förorenade fastigheter som kommunen har låtit ta fram. En miljöteknisk markundersökning har därför inte ansetts nödvändig att ta fram.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Översvämningsskarteringen täcker inte aktuellt planområde. Enligt analys i Scalgo riskerar stora delar av fastigheten att översvämmas vid ett 100-årsregn.



Bilden visar en modellering av ett skyfall på 86 mm. Bild från Scalgo hämtad augusti 2022.

Räddning

Planområdet ligger inom en insatstid på 20 minuter. Brandpost finns i gata utanför aktuellt planområde.

Skjutbana

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområdet för den skjutbana som är belägen norr om Björnstorp. Då avståndet från skjutbanan till planområdet är nästan 800 meter anses det inte vara ett problem och skjutbanan anses inte påverka ljudbilden inom planområdet.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har beslutat att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5–8 §§ MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB utan integreras i planbeskrivningen. I undersökningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in samt skälen till bedömningen;

Gränsen för riksintresse friluftsliv löper diagonalt genom planområdet men bedömningen är att påverkan på riksintresset blir obetydlig.

Åkermark tas i anspråk. Dock är marken planlagd som allmän platsmark park och delvis som kvartersmark för bostadsändamål, men har inte blivit genomförd. ÖP 2018 anger att bebyggelsekompletteringar i mindre byar ska vara möjligt för att stödja en levande landsbygd. Planförslaget följer på så vis översiktsplanens intentioner.

Kartunderlag "Historiskt småvatten" visar att det i den södra delen av planområdet kan ha förekommit stående vatten. Fastigheten ingår i dikningsföretag dit markavvattningen sker. Marken inom planområdet förses bland annat med bestämmelser om högsta andel hårdgjord mark samt begränsning av uppförande av byggnader.

Ett genomförande av planförslaget innebär att marken blir mer hårdgjord. Infiltrationsförmågan minskar när mark blir hårdgjord. Fördröjning och rening av dagvattnet är åtgärder för att inte riskera att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids vilket regleras med planbestämmelser.

En så kallad lucktomt som gränsar ut i odlingslandskapet byggs för och möjligheten till utblick över landskapet när man färdas längs bygatan minskar. Tillkommande bebyggelse anpassas till bebyggelsekaraktären i byn vad gäller utformning och utförande.

Förutsättningar

Området ligger inom så kallat uppmärksamhetsavstånd till skjutbana. Avståndet till skjutbanan bedöms tillräckligt och påverkar inte ljudbilden inom planområdet.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget innebär att upprättandet av 1–2 enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader möjliggörs samt att användning ändras från parkmark till bostadsändamål. Huvudbyggnaderna placeras längs väg 806. Vissa begränsningar föreslås vad gäller utformning, höjd och volym för att dessa nytillskott inte ska avvika från bebyggelsekaraktären i denna del av byn.

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Detaljplaneförslaget innebär att hela fastigheten ges markanvändning för bostadsändamål. Byggrätter för 1–2 bostadshus samt komplementbyggnader föreslås och anpassas till omkringliggande miljö genom egenskapsbestämmelser.

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad (bostadshus) föreslås vara 8,5 meter, medan komplementbyggnader (uthus) föreslås ha en högsta tillåtna nockhöjd på 4 meter (4 kap 11 § PBL). Huvudbyggnad föreslås ges en bestämmelse, o₁, om taklutning på 45–48 grader likt den befintliga bebyggelsen (4 kap 11 § PBL). Utöver byggnadernas höjd och takvinkel föreslås högsta tillåtna byggnadsyta (BYA) regleras med planbestämmelserna e₁ - e₃ (4 kap 11 § PBL). Genom att på detta vis reglera den nya bebyggelsen ges den förutsättningar att passa in i grannskapet på bästa sätt. Befintliga hus i området har fasader i olika utföranden vilket gör att det inte anses motiverat att reglera utformningen av fasaderna på de nya byggnaderna.

Byggnadernas placering föreslås begränsas till den norra delen av planområdet. Bestämmelse om så kallad prickmark, mark får inte försees med byggnad, föreslås längs den norra, östra och västra sidan för att skapa bebyggelsefritt område mot gata och intilliggande bostadsfastigheter samt på den södra delen av planområdet (4 kap 11 § PBL). Placeringsbestämmelsen motiveras av att den norra delen är mest lämplig för uppförande av bostadsbebyggelse eftersom det finns risk för vattenansamling i den södra delen. Föreslagna bestämmelser kopplade till dagvatten samt skyfall och översvämning redovisas under rubrikerna Teknisk försörjning respektive Hälsa och säkerhet.

Grönstruktur (kvartersmarken)

Den södra delen av planområdet kommer att utgöra huvuddelen av bostadshusens trädgårdssidor. Området är naturligt sluttande från norr mot söder. För att bevara avläsbarheten i landskapet föreslås att sluttningen ska bibehållas. Marken föreslås därför försees med bestämmelse, n₁, om att markens höjd inte får ändras (4 kap 10 § PBL).

Trafik och gator

Trafikförsörjningen till de föreslagna bostadsfastigheterna föreslås ske via befintligt gatunät. Några särskilda utformningskrav bedöms inte vara nödvändigt då trafiktillskottet är mycket litet. Gång- och cykeltrafik föreslås även fortsättningsvis ske i blandtrafik på väg 806.

Detaljplanen avser att möjliggöra för en gemensam utfart åt båda fastigheterna. Detta för att minimera antalet utfarter på befintlig väg. Trafikverket ska kontaktas och godkänna detaljutformningen för anslutningen.

Enligt Trafikverket bör reglering av byggnadsrätternas placering baseras på det avstånd Trafikverket rekommenderar vid statlig väg, det vill säga 12 meter. Stadsbyggnadskontoret hävdar att de säkerhetsaspekter och utbyggnadsmöjligheter av gång- och cykelvägar som ligger till grund för ett avstånd på 12 meter inte går att applicera i detta fall då väg 806 är hastighetsreglerad till 30 km/h samt att årsmedeldygnstrafiken, ÅDT, längs vägen uppgår till cirka 290 fordon. Den befintliga bebyggelsen, särskilt österut sett från planområdet, är dessutom placerad i stort sett intill väg 806 vilket innebär att utbyggnad av gång- och cykelväg inte är möjlig. Den nya bebyggelsen föreslås följa bebyggelsemönstret för att anpassas till kulturmiljön. Avståndet från fastighetsgränsen till de nya byggrätterna föreslås vara 4,5 meter vilket regleras med bestämmelse om att marken inte får försees med byggnadsverk. Detta är även av vikt eftersom vatten vid skyfall blir stående på fastighetens södra del och bebyggelse därför begränsas till fastighetens norra del.

Parkering föreslås ske inom egen fastighet.

Teknisk försörjning

El, dricksvatten, spillvatten och övriga ledningar

Tillkommande bebyggelse föreslås kopplas på befintligt ledningsnät.

Befintliga ledningar genom planområdet i nord-sydlig riktning försees med bestämmelse, u₁, att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, ett så kallat u-område (4 kap 6 § PBL) samt försees med bestämmelse om att marken inte får försees med byggnad (4 kap 11 § PBL). Trots ledningarna finns utrymme att bygga ett enbostadshus på vardera sida om ledningarna.

Dagvatten

Dagvatten föreslås fortsatt att ledas till dikningsföretaget som ligger söder om planområdet. Exploateringen innebär att mark blir hårdgjord, till exempel av bebyggelse eller plattläggning. Dessa hårdgjorda ytor leder till snabbare avrinning av dagvatten eftersom ingen infiltrering kan

ske. Därför föreslås vatten från hårdgjorda ytor att ledas över genomsläpplig mark så att vattenflödet bromsas in och fördröjs naturligt innan det når dikningsföretaget. Detta föreslås regleras genom bestämmelsen b₃ - 90% av marken ska vara genomsläpplig vilket gäller för den södra hälften av planområdet (4 kap 10 § PBL). För att säkerställa bestämmelsen om markens genomsläpplighet föreslås även en bestämmelse om ändrad lovplikt (9 kap 12 § PBL). Denna bestämmelse innebär att marklov krävs för bygglovbefriade åtgärder och regleras med bestämmelsen a₁.

I planområdet föreslås även att marknivån regleras med planbestämmelse om att markens höjd inte får ändras för att säkerställa att avrinning inte påverkar grannfastigheterna (4 kap 10 § PBL).

Renhållning

Avfallskärl placeras inom egen bostadsfastighet. Uppställningsplats för sopbil finns längs väg 806.

Hälsa och säkerhet

Buller

Några särskilda åtgärder för att följa riktvärdena för trafikbuller bedöms inte nödvändiga. Möjlighet finns längs bostadsbebyggelsens södra fasad att uppföra uteplats som innehåller riktvärdena för ljudnivå.

Markradon

Bostadsbebyggelse rekommenderas uppföras i radonskyddat utförande.

Översvämning och skyfall

Då det finns risk för översvämning i den södra delen av fastigheten föreslås byggrätten placeras i den norra delen. Detta regleras med planbestämmelse om byggrätternas placering. För att undvika problem som en översvämning kan innebära föreslås nivån på färdigt golv att regleras (4 kap 16 § PBL). Nivån för färdigt golv på huvudbyggnad föreslås vara som lägst +61,2 meter vilket regleras genom planbestämmelsen b₂. Ett färdigt golv under +61,2 meter är inte lämpligt då det innebär risker för översvämning. Källare bedöms olämpligt med avseende på översvämningsriskerna varför planbestämmelse föreslås om att källare inte får finnas; b₁ (4 kap 16 § PBL). Även markhöjder föreslås att regleras för att förhindra att vatten rinner in till grannfastigheterna (4 kap 10 § PBL).

Räddning

Särskilda åtgärder avseende räddning bedöms inte nödvändiga.

Avvägning mellan motstående intressen

Det finns ett bostadshus på vardera sida om lucktomten som påverkas av planen. Genomförandet av planen innebär att de intilliggande bostadshusen som idag har åkermark intill fastigheten kommer få bostadsbebyggelse intill fastigheten. Utöver detta medför inte planen några stora förändringar för de intilliggande husen. Längs väg 806 finns bostadsbebyggelse och ett tillägg i form av två enfamiljshus har inte stor påverkan på grannskapet. Utblicken från väg 806 kommer att förändras då lucktomten som finns där idag skapar en obruten utblick över landskapet. Plangenomförandet innebär att utblicken bryts av bostadsbebyggelsen. Det har varit av stor vikt att endast tillåta bebyggelse som passar in i grannskapet. De byggnader som finns i förslaget kommer kunna uppföras och vara proportionerligt anpassade i volym till omgivningen.

Det starka intresset av att bevara odlingsmark står emot ett annat starkt intresse av att skapa nya bostäder. På denna plats har kommunen gjort bedömningen att bostadsintresset får gå före med motivet att det gäller en lucktomt i en befintlig by. ÖP 2018 anger att bebyggelse på landsbygd ska vara möjlig för att främja levande landsbygd. Planförslaget följer på så vis översiktsplanens avsikt. Marken kan fortsatt brukas utanför planområdet och arealen som tas i anspråk är liten. Drift och skötsel av odlingsmarken som idag sker på rationellt sätt gynnas inte av att spridas ut på sådana mindre luckor som aktuellt planområde utgör.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder (9 kap 12 § PBL).

Anslutning av ny utfart

I god tid före genomförandet av ny utfart ska kontakt tas med Trafikverket. Trafikverket ska sedan godkänna detaljutformningen för anslutningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör att fastigheten Önnelöv 16:11 i framtiden kan styckas av och bli till två fastigheter.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Konsekvenser orsakade av ett genomförande av planförslaget bedöms bli ringa för intilliggande fastigheter. Den trafikökning som alstras genom planförslaget bedöms bli begränsad och leder inte till att riktvärden för trafikbuller inte kan innehållas.

Bebyggelsens påverkan vad gäller mark som är planlagd för parkmark men som tas i anspråk för bostadsbebyggelse medför ingen negativ påverkan för byborna då någon park aldrig har blivit anlagd.

Möjligheten att från väg 806 beskåda landskapet söderut i denna lucka i bebyggelsen ersätts av kortare sekvenser av utblickar, vilket är så som det i övrigt förhåller sig längs med större delen av väg 806 idag. De enligt planförslaget tillkommande bostäderna bedöms inte ge upphov till sådana negativa konsekvenser vad gäller begränsningen av utblickar att det är att räkna som olägenhet för de boende i byn.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset.

Landskapsbild

Landskapsbilden sett över Björnstorps samhälle kommer inte förändras i någon större utsträckning. Att denna lucktomt bebyggs med 1–2 hus som motsvarar de befintliga husen binder snarare ihop det pärlband av enbostadshus som finns i samhället.



Landskapsbild med planområdet markerat.

Mikroklimat

Någon sol/skuggstudie har ej bedömts relevant. Genom att detaljplanen begränsar bebyggelsens placering och maximal nockhöjd bedöms inte skuggning påverka grannfastigheterna negativt.

Natur och biologisk mångfald (trädgård och jordbruksmark)

Förutsättningarna för biologisk mångfald påverkas eftersom användningen ändras. Planområdet går från att ha varit obebyggd mark varifrån man tagit vall till att övergå till mark som bebyggs med 1–2 bostäder med tillhörande trädgårdar.

Den biologiska mångfalden bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget då en trädgård ofta har en mindre ensartad sammansättning av växtlighet.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna på luftkvaliteten för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Planförslaget medger enstaka bostadsbebyggelse som placeras i norra delen av planområdet. Det innebär att vatten ges möjlighet att fördröjas och renas naturligt i planområdets södra del innan det når dikningsföretaget. Detta säkerställs genom planbestämmelser om placering och omfattning av byggnader och exploateringsgrad samt andel genomsläpplig mark. Påverkan på dikningsföretaget anses således bli försumbar. Nuvarande användning av marken inom planområdet bedöms generera högre halter av föroreningar som bidrar till större övergödning än vad planförslaget innebär.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför leda till att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen, MKN, för vatten inte försämras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten har beaktats i planarbetet genom regleringar i form av planbestämmelser för placering av byggrätter och andel genomsläpplig yta. Då avrinningen från den exploaterade ytan sker över genomsläppliga ytor bromsas vattenflödet in och fördröjs naturligt innan det når dikningsföretaget. Genom att följa planbestämmelserna vid planens genomförande blir påverkan på dikningsföretagen knapp märkbar.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte leda till att riktvärdena för trafikbuller inte kan följas.

Besprutning

Söder om planområdet finns åkermark som brukas. Då besprutning som sker på åkermark är reglerad av Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 2015:2) om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel är besprutningen ingen hälsorisk för de boende. Regleringen från Naturvårdsverket samt EU:s växtskyddsmedelsförordning innebär att risken är minimal att besprutning och gödning medfört markföroreningar inom planområdet. Mellan planområdet och åkermarken finns en beträda som distanserar besprutningen och planområdets byggrätter. Byggrätterna regleras till den norra delen av planområdet då vatten kan bli stående i den södra delen vid skyfall. Detta skapar ytterligare avstånd till besprutade ytor.

Markradon

De radonmätningar som utförts visar att området betraktas som normalriskmark varför byggnader bör utföras radonskyddade.

Skyfall och översvämning

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverkas av oönskat vatten under förutsättning att byggnaders placering och omfattning samt minsta andel genomsläpplig mark regleras i enlighet med planförslaget.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet då planprövningen innebär 1–2 enfamiljshus. Barn i området kommer inte påverkas av den nya bebyggelsen.

Service

Planförslaget bedöms inte medföra något behov av utökad service.

Tillgänglighet

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Jenny Lindström

Planingenjör