

Laga krafthandling

Upprättad 2021-05-28

Antagen SBN 2021-06-16

Laga kraft 2021-08-23

Dnr. SBN 170-2019

**Detaljplan för del av fastighet Röstånga 2:140,
"Villa Söderåsen" i Röstånga samhälle**



Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	1
Inledning	3
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	3
PLANPROCESSEN	3
PLANHANDLINGAR	3
Medverkande	3
Plandata och markägoförhållanden	4
LÄGE	4
AREAL	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
Tidigare ställningstaganden	5
PLANER	5
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN	6
ÖVRIGA KOMMUNALA PROGRAM OCH UTREDNINGAR	7
Detaljplanens förutsättningar och konsekvenser	8
DETALJPLANENS SYFTE	8
NATUR, MARK OCH TOPOGRAFI	8
Naturmiljö	8
Ändrad lovplikt	8
Mark	8
Djurliv	10
MARKANVÄNDNING, KARAKTÄR OCH BEBYGGELSE	11
Landskapsbild	11
Bebyggelse	11
Markanvändning	13
FRITID OCH SERVICE	14
Friluftsliv	14
Fritid och föreningsliv	14
Service	14
TRAFIK, TILLFART OCH TILLGÄNGLIGHET	15
Gator och tillfart	15
Parkering	16
Kollektivtrafik	16
Buller	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Kommunalt verksamhetsområde	17
Renhållning	17
Uppvärmning och energibehov	17
El och bredband	17
Allmännyttiga underjordiska ledningar	17
Genomförandebeskrivning	18
Organisatoriska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser	19
Tekniska genomförandefrågor	19
Konsekvenser och miljöbedömning	20
Miljöbedömning enligt miljöbalken	20
Resurser och hushållning	20
Hälsa och säkerhet	20
MILJÖCHECKLISTA	21
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE	21

Inledning

Bakgrund och huvuddrag

Detaljplanen

I detaljplanen tillskapas ytterligare byggrätt på fastigheten för att möjliggöra en utveckling av verksamheten. Ändamålet boende tillkommer på en mindre del för att bekräfta befintliga förhållanden och möjlighet till en personalbostad.

Platsens natur- och kulturvärden säkras och den kulturhistoriskt värda byggnaden skyddas och bevaras genom planbestämmelser.

Under planprocessen har bedömningen gjorts att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 §, Plan- och bygglagen och 6 kap Miljöbalken.

Verksamheten

STF Villa Söderåsen, Bed & Breakfast (B&B), tidigare Söderåsens Vandrarhem, är ett mindre semesterhotell med 37 bäddar. Förutom att man tar emot övernattningsgäster anordnar man olika former av tillställningar, yogakurser, vandringar, seminarier m m. Verksamhetens målsättning är att kunna erbjuda fler evenemang och även hyra ut lokal till sammankomster.

Planprocessen

Planprocessen har skett med utökat planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) eftersom ett rivningsförbud är till för att skydda ett allmänintresse.

Under samråd och granskning har sakägare, myndigheter och andra berörda haft möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna yttranden har sammanställts och redovisats tillsammans med kommunens ställningstaganden.

Planhandlingar

Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med detaljplanebestämmelser och en beskrivande planbeskrivning (denna handling) vars primära syfte är att underlätta förståelsen av plankartans innebörd.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser.
- Grundkarta redovisas på plankarta.
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning.

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse.
- Fastighetsförteckning.
- Områdesvis uppföljning av fladdermöss 2016, Söderåsens nationalpark, 2016-10-14
- Bilaga 1: Påverkan på fladdermösspopulationen, detaljplan för del av Röstånga 2:140.

Medverkande

Planen har upprättats av ansvarig planarkitekt i samråd med berörda kommunala tjänstemän.

Vlasta Sabljak
Planarkitekt

Plandata och markägoförhållanden

Läge

Röstånga, med sina cirka 940 invånare, vid foten av Söderåsens sydostsluttning är den ort i Svalövs kommun som ligger längst österut. Avståndet till Svalöv är 17 km och till Klippan 20 km. Till Malmö och Helsingborg är det ca 5 mil och till Kristianstad ca 7 mil.



Bild 1: Centrala Röstånga med "Villa Söderåsen" vid skogskanten i slutet av Nackarpsdalsvägen.



Figur 1: Blå yta markerar fastigheten Röstånga 2:140.

Planområdet med Villa Söderåsen B&B är beläget väster om Marieholmsvägen och norr om Per Gummessons väg, i slutet av Nackarpsdalsvägen och bredvid Röstånga Turistinformation.

Området angränsar till fastigheten Röstånga 2:141 i väster och till Röstånga 2:141 och 2:142 i norr. I öster angränsar det till Röstånga 2:34 och i söder till fastigheterna Röstånga 5:53, 5:52, 5:13 samt 5:14.

Planområdet omfattar merparten av fastigheten Röstånga 2:140.

Areal

Planområdet är på ca 2646 m² och omfattar merparten av fastigheten Röstånga 2:140.

Markägoförhållanden

Röstånga 2:140 är i enskild ägo liksom de angränsande fastigheterna Röstånga 5:58, 5:14, 5:13 och 2:34.

Naturvårdsverket (Staten) är lagfaren ägare till Röstånga 2:141 och Svalövs kommun till Röstånga 2:142 och 5:52.

Tidigare ställningstaganden

Planer

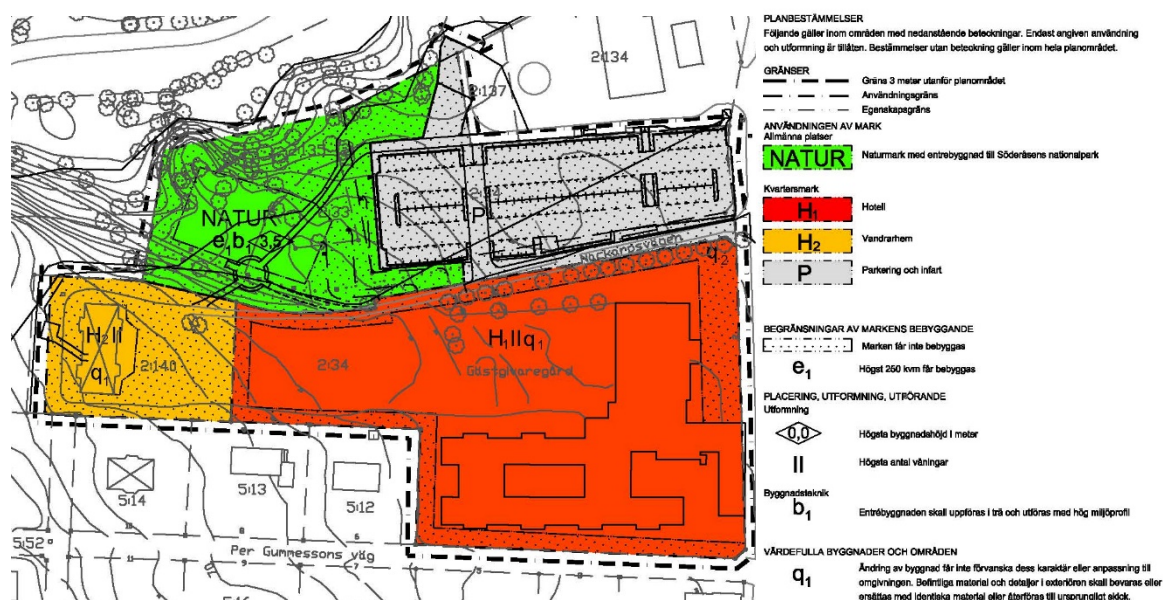
Översiktsplan

Översiktsplanen understödjer generellt en förtätning av kommunens samhällen och lyfter vikten av att samhällelig och kommersiell service inte utarmas. Aktuellt område som är detaljplanerat omnämns inte särskilt i översiktsplanen från 2007.

Gällande detaljplan

Enligt detaljplanen från 2004 är Röstånga 2:140 till övervägande del detaljplanerad för handel med preciseringen vandrarhem. Västra delen av den befintliga fastigheten är utanför detaljplanen.

Den del, som fastställer ändamålet NATUR, norr om infarten fortsätter att gälla.



Figur 2: Detaljplan "Röstånga 2:135 Nationalparksentrén", nr 1214-P04/87 (Svalövs kommun nr 1153), år 2004.

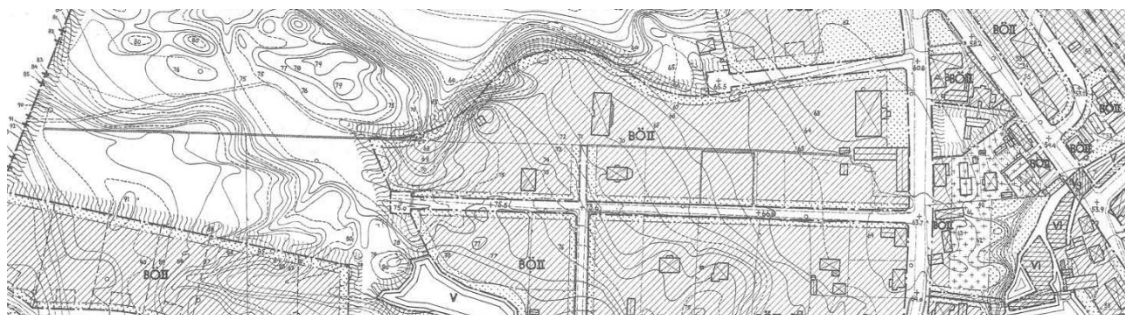
Detaljplanen medger högst två våningar. Huvudbyggnaden skyddas mot framtida förvanskningar genom skyddsbestämmelsen "Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Befintliga material och detaljer i exteriören skall bevaras eller ersättas med identiska material eller återföras till ursprungligt skick." Någon närmare specificering av byggnadens kulturvärden redovisas inte.

Genom planbestämmelsen "Marken får inte bebyggas" medges ingen ytterligare bebyggelse på fastigheten.

Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Angränsande detaljplan i söder

Enligt stadsplanen från 1944, som omfattar merparten av Röstånga samhälle, är en infart möjlig söderifrån. Fastighetsägarna har aviserat att man vill öppna upp infarten.



Figur 3: Stadsplan "Röstånga SPL", nr 12-RÖS-5 (Svalövs kommun nr 0201), år 1944.

Fastighetsplan

Området omfattas inte av fastighetsplan.

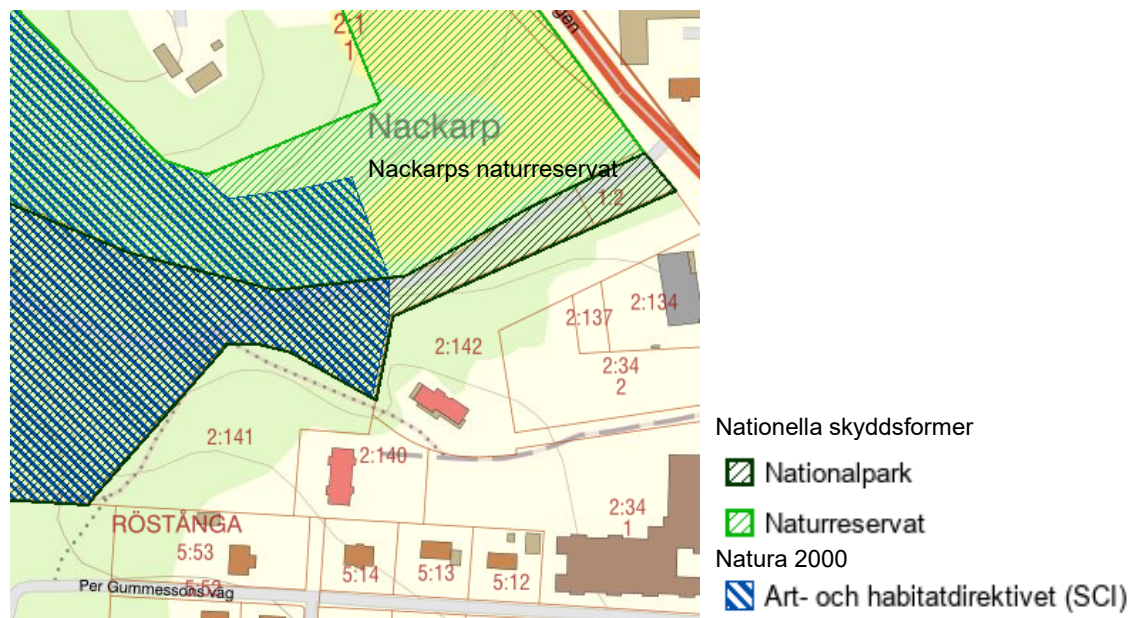
Riksintressen och förordnanden

Aktuellt planområdet ligger strax intill Söderåsens nationalpark, inom riksintresseområde för naturvård och friluftsliv samt kulturmiljöområde "Skärålid-Söderåsen". Området är också ett Natura 2000-område (SCI), d v s ett område av gemenskapsintresse enligt habitatdirektivet.

Natura 2000-område

Målet med Art- och habitatdirektivet är att främja att den biologiska mångfalden bibehålls, genom bevarande och förbättring av naturmiljön. För att nå det målet ska alla EU-länder utse särskilda områden, Natura 2000-områden.¹

I Natura 2000 ingår särskilt skydds- eller bevarandevärd natur, ur ett EU-perspektiv.



Figur 4: Skyddad natur, <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>.

Nationalpark Söderåsen

Söderåsen nationalpark bildades 2001 och är Nordeuropas största, skyddade ädellövsområde. Nationalparkens värden är allsidiga och omfattar fauna och flora men även geologiska värden.

Riksintresse för naturvård, N48

Röstånga omges av riksintresset "Söderåsen med vattendrag och Jällabjär".

Riksintresset omfattar fyra kommuner och är i sin helhet på ca 22 000 ha.

Riksintresse för friluftsliv, FM05

Det artrika, lövskogsdominerade landskapet är strövvänligt med en stor andelen allemansrättslig mark och omfattas även av riksintresse för friluftsliv.

Det genomkorsas förutom av Skåneleden av mindre vägar och brukningsvägar som kan användas för strövande och cykling. Här finns flera naturreservat och anläggningar för friluftslivet.

Riksintresse för totalförsvaret

Området tangerar riksintresse för totalförsvarets väderradar, Bjäre TM0093.



Bild 2: Utsikt mot Söderåsens nationalpark i väster.

¹ www.naturvardsverket.se/Var-natur/Skyddad-natur/Natura-2000/

Skyddsområde för vatten

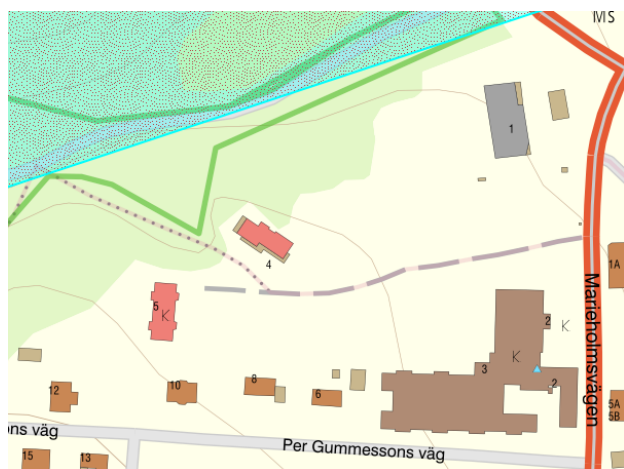
Området är sedan 1972 utpekad som skyddsområde för vattentäkt (akt nr 0994).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga under mark kända dolda fornlämningar.

Skulle lämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med Kulturmiljölagen.

Särskilt värdefull kulturmiljö Skäralid, Söderåsen



Figur 5: Blå färg markerar den särskilt värdefulla kulturmiljön "Skäralid, Söderåsen".

Kulturmiljön norr om planområdet beskrivs i Kulturmiljöprogrammet för Skåne.

Området visar på lång skoglig kontinuitet med spår dels från förhistorisk tid, dels från 1800-talets utmarksbete och skogsavverkning. Under 1900-talet är det framför allt turismen som påverkat området. Skäralid hör till de "exotiska", eller på annat vis ovanliga, platser som exploaterades för turism redan runt sekelskiftet 1900. Kopplingen mellan nya kommunikationssätt, först tåg sedan bil, och områdets utveckling som utflyktsmål är tydlig²

Övriga kommunala program och utredningar

- Riktlinjer för bostadsförsörjning, 2018-10-29.
- Svalövs kommuns parkeringsriktlinjer, 2018-04-23.
- Dagvattenplan Svalövs kommun, 2017-12-15.
- Dagvattenpolicy Svalöv, 2013-03-25.
- Naturvårdsprogram för Svalövs Kommun, 2017-01-30.
- Avfallsplan och renhållningsordning, 2017-02-27.

² Länsstyrelsen, Kulturmiljöprogram för Skåne, <https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/skaralid-soderasen.html>, 2020-07-29.

Detaljplanens förutsättningar och konsekvenser

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att öka byggrätten samt att bekräfta befintliga förhållanden vad avser befintligt boende.

Detaljplanens intention är att säkerställa och bevara den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden liksom platsens natur- och kulturvärden genom ett rivningsförbud och genom att främja en för platsen lämplig utformning.

Natur, mark och topografi

Naturmiljö

Fastigheten ligger naturskönt vid sidan om Söderåsens Nationalpark och omges av uppvuxen vegetation i väster och i norr.

Planområdet består till övervägande del av öppna gräsbevuxna och grusade ytor med undantag för enstaka buskar och träd. På fastigheten finns några värdefulla tysklönnar (sykomorlönnar).



Bild 3: Traditionell stenmur i fastighetsgräns.

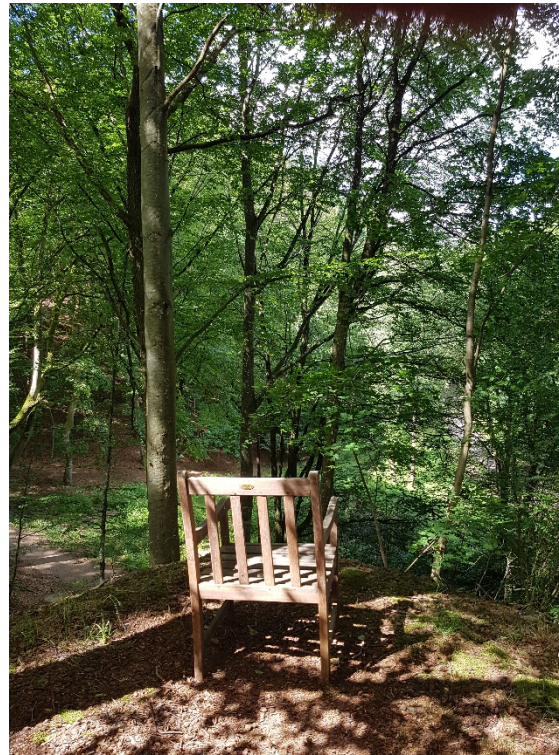


Bild 4: Utsiktsplats mot nationalparken.

Ändrad lovplikt

Med kravet på marklov "Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk" bevakas att värdefulla träd inte fälls utan särskilda skäl, exempelvis den befintliga sykomorlönnen med värdefull epifytflora.

För att marklov ska kunna beviljas krävs att trädet utgör en säkerhetsrisk eller att byggnation hindras på platsen och det inte finns lämplig alternativ placering.

I prövningen ska även en bedömning göras om det ska krävas villkor såsom att eventuella fällda träd ska ersättas med ett eller flera nya träd i samråd med kommunen.

Mark

Topografi och höjdsättning

Marken kring huvudbyggnaden lutar svagt både mot centrum i öster och mot norr, där den vid övergången till en kraftig lutning närmast stigen (Skåneleden), se bild 7.



Bild 5: Två stora uppvuxna sykomorlönnar varav den i bakgrunden är på fastigheten.



Bild 6: I norr lutar marken kraftigt ner mot Skåneleden.



Bild 7: Marken stiger i väster innan sänkan mot nationalparken. Skåneleden passerar i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte närmare kända och en geoteknisk undersökning har inte utförts i samband med planarbetet. Det kan föreligga risk för skred vid den nordliga fastighetsgränsen där marken lutar relativt brant mot Skåneleden.

Geoteknisk undersökning genomförs vid behov i samband med projektering och utbyggnad när byggnaders läge fastställts.

Markradon

Markradon bör mätas och det i exempelvis i samband med geoteknisk undersökning.

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.

Statens planverk rekommenderar att nya hus i normalfall byggs med radonskyddande utförande. På mark där markradonrisken är särskilt hög bör husen byggas radonsäkert. Endast i de fall, där radonrisken är garanterat liten, kan nybyggnad ske på traditionellt sätt.

Förorenad mark

Det finns inga av kommunen kända markföroreningar inom området.

Djurliv

Förekomsten av fridlysta fladdermöss och en bedömning av plangenomförandets eventuella påverkan på populationen redovisas i bilaga 1³.

Det konstateras att varken värdefulla habitat, tillgången till vatten eller våtmarksmiljöer påverkas och slutsatsen görs att området troligen inte är viktigt när det gäller fladdermössens födosöksmiljöer.

Konsekvenser: Natur, mark och topografi

Nybyggnationen medför inte att värdefulla träd behöver fällas.

Tillkommande byggnadsarea är begränsad. Den är i nära anslutning till befintlig byggnad och i utkanten av tätorten. Människor promenerar redan idag på den anlagda stigen och ljud och ljus alstras på området.

I relation till riksintresseområdet för naturvård på ca 22 000 ha som dessutom omgärdas av natur och åkrar bedöms tillbyggnadens eventuella påverkan på fladdermössens revir vara marginell.

En riskanalys bedöms inte behöva upprättas då aktuell exploatering är begränsad och sannolikt inte kommer att påverka fladdermösspopulationen negativt.

³ Bilaga 1, Påverkan på fladdermösspopulationen, detaljplan för del av fastighet Röstånga 2:140, "Villa Söderåsen.

Markanvändning, karaktär och bebyggelse

Landskapsbild

Förutom den ursprungliga huvudbyggnaden finns inga andra byggnader på tomten än ett provisoriskt skärmtak. Byggnaden omgärdas av fria ytor och är synlig på håll från infarten i öster.

Ett stycke upp, vid vägen mot Nackarpsdalen, uppfördes Annexet 1904. Det står kvar i bevarat skick, som ett sagoslott med luftig altan och balkong mellan tornlika utbyggnader.⁴



Bild 8: Från Villa Söderåsen stiger man direkt in i Söderåsens böljande bokskogar.

Med bestämmelsen "Marken får inte förses med byggnadsverk. Plank eller mur får uppföras till en högsta höjd av 1,1 meter" säkerställs den öppna landskapsbilden mot öster.

Bebyggelse

Röstångas läge mellan jordbruksbygd och skogsbygd kännetecknas av varierad bebyggelse. Teglet är fortfarande det vanligaste byggnadsmaterialet på större villor och representativa byggnader i Röstånga. Enklare hus är ofta klädda med stående träpanel i falurött eller andra klara färger som gult och vitt.

Kulturmiljö och gestaltning

Järnvägens utbyggnad påverkade samhället och turismen tog fart. Gästgiveriet byggdes i samband med järnvägen på 1890-talet och "Villa Söderåsen" byggdes 1904, som ett annex. Byggnaden, som i över ett sekel använts som hotell/vandrarhem, har haft en stor betydelse för ortens identitet och sociala liv och representerar en viktig tidsepok i Röstångas historia.

Enligt gällande planbeskrivningen ansåg Naturvårdsverket redan att vandrarhemmet var värdefullt för besökare till nationalparken och bidrog även till upprustning 1996.

Det vackra huset präglas av denna historia både in och utvändigt. Just närheten till naturen har varit den främsta turistattraktionen både förr och nu.⁵

Byggnaden har en väl genomarbetad gestaltning och ett medvetet arkitektoniskt uttryck. Både in- och utsidan kännetecknas av en hög detaljrikedom med utsirade trädetaljer och vackert spröjsade fönster.

⁴ Röstånga Turist- och Hembygdsförening, Röstånga del 1, 2005.

⁵ B&B Villa Söderåsen, www.villasoderasen.com/villasoderasen/, 2020-08-03.



Bild 9: Huvudentré med öppen altan och utsirade trädetaljer.



Bild 11: Invändig pelare och balk.

Bygglövsprövning ska ske utifrån en helhetsverkan och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag, volym, proportioner, indelning, material, materialbehandling samt detaljeringsnivå.

Nybyggnation ska volymmässigt och till sin karaktär underordnas befintlig huvudbyggnad.

Bebyggelses omfattning och utformning regleras i planbestämmelser:

- Högsta tillåtna taklutning är 45°.
- Största tillåtna byggnadsarea på fastigheten är 500 m². Nyttillkommen inklusive befintlig huvudbyggnads byggnadsarea (altan/balkong ej inräknade) ingår i tillåten byggnadsarea.
- Högsta tillåtna totalhöjd för nybyggnationen är 5,5 meter.

Skyddsbestämmelser föreskriver att huvudbyggnaden inte får rivras eller förvanskas. Ett Förvanskingsförbud gäller oberoende av lovplikt.

Huvudbyggnaden omfattas av särskilda varsamhetsbestämmelser med syftet att säkra att takutformning, taktäckning, fasadpanel, räcken och andra utvändiga detaljer bibehålles till sin utformning.

Fönster ska bibehållas till form, material, indelning, läge i vägglivet och proportioner.

Invändig trappa, pelare och balkar med sina utsmykningsdetaljer ska bibehållas till sin utformning.

Befintliga material och detaljer kan ersättas med identiska och återföras till ursprungligt skick.



Bild 10: En omsorgsfullt utformad, invändig trappa.

Markanvändning

Nybyggnation medges för fristående kontors-, mötes- eller aktivitetslokaler samt mindre komplementbyggnader.

Med komplementbyggnad avses en byggnad som är underordnad huvudbyggnaden och som exempelvis innehåller förråd, garage, uthus eller lusthus.

O₁, Tillfällig vistelse, ej camping

Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningsarna är av icke varaktig karaktär. Konferensanläggningar och alla typer av tillfälliga övernattningsanläggningar ingår.

Komplement till verksamheten som till exempel parkering, personalutrymmen, kontor, butiker, restaurang, spa, yoga och gym ingår i användningen. Camping däremot ingår inte.

B, Bostäder

Användningen bostad sätts på den del som används idag som bostad.

Boendeformen (enskilda hushåll, studentboende eller kollektiv) har ingen betydelse i sammanhanget. Enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras.

Genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan ingå i användningen. Om det är vård eller boende definieras av den omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Bostadskomplement och boendeservice liksom mindre lägenhetsdagar och fritidshem omfattas av användningen.



Bild 12: Balkong och altan får ej inglasas av hänsyn till helhetsbilden.

Konsekvenser: Markanvändning, karaktär och bebyggelse

Genom tillbyggnadsmöjligheter säkras verksamhetens fortlevnad. Ekonomiska förutsättningar tillskapas för underhåll och bevarande av byggnaden.

Kultur- och naturmiljön bedöms inte påverkas i någon betydande omfattning med nytillkomna lägre byggnader enligt föreslagen placering.

Med bestämmelse om skydd av kulturvärden uppmärksammas byggnadens värden och byggnaden skyddas från förvanskning och mot rivning.

Detaljplanens avsikt är att tillkommande bebyggelsen både genom att hålla ett respektavstånd till huvudbyggnaden samt genom sitt utförande, utbredning och volym anpassas till den befintliga huvudbyggnaden för att inte påverka den negativt.

Fritid och service

Friluftsliv

Röstånga med sina stora möjligheter till naturupplevelser har länge varit ett populärt utflyktsmål. I närområdet finns möjlighet till en variation av naturupplevelser och friluftaktiviteter i form av vandring, cykling, strövande, promenader, ridning och mycket mer.

”Villa Söderåsen” har ett unikt läge vid sidan om nationalparksentrén och Turistinformation som har säsongsöppet med utställningar med naturanknytning. Vid Odensjön kan man både bada och fiska, där finns även vindskydd och badbrygga. I närheten passerar också ett elbelyst motionsspår.

Fritid och föreningsliv

Röstånga präglas av ett starkt föreningsengagemang och lokala utvecklingsinitiativ kring bland annat kultur, miljö och boende. Byn har flera föreningar både inom kultur och idrott. I närheten finns idrottsplats, tennisbana, boulebana och bangolf. Röstånga camping har ett mindre friluftsbad.

Röstångabygdens kulturförening arbetar för att stimulera och bidra till ett rikt och varierat kulturliv liksom Röstånga turist och hembygdsförening.

Konstföreningen Freon anordnar utställningar och konstpedagogiska aktiviteter i kanske en av Sveriges minsta konsthallar. Även ”Villa Söderåsen” anordnar sammankomster, ofta med naturanknytning men även exempelvis aktiviteter såsom guidning i byns mikrobryggeri och ölprovning.

Service

Röstånga har sin stora potential i utveckling av näringar kopplade till naturen och Söderåsens nationalpark. Det är en sommar- och semesterort med uteservering, turistinformation och gästgiveri.

I Röstånga finns kommersiell service i form av livsmedelsbutik, försäljning av drivmedel, kafé, pizzeria, restaurang/pub, frisör, blomsteraffär m m. Marknaden som anordnas återkommande är också ett sätt att få liv i bygden.



Bild 13: Skåneleden till Odensjön passerar mellan fastigheten och turistinformationen.

Konsekvenser: Service och föreningsliv

Aktiviteter och närheten till nationalparken lockar till rekreation och natur.

Verksamheten bidrar till ett aktivt fritidsliv och fler besökare till Röstånga. Vilket i viss mån kan bidra till ett något större kundunderlag för ortens service.

Trafik, tillfart och tillgänglighet

Gator och tillfart

Angöring sker, liksom i dag, från Marieholmsvägen via Nackarpsdalsvägen med infart mellan Gästis och parkeringen. Trafikverket är väghållare för de statliga vägarna Marieholmsvägen/väg 108 och Skäralsdalsvägen/väg 13/väg 108.



Bild 14: Vid infarten finns en stor pelare med texten nationalpark med Söderåsens nationalparks logotyp.



Bild 15: Fastighetsägarna vill öppna upp den detaljplanerade infarten från Per Gummesons väg.

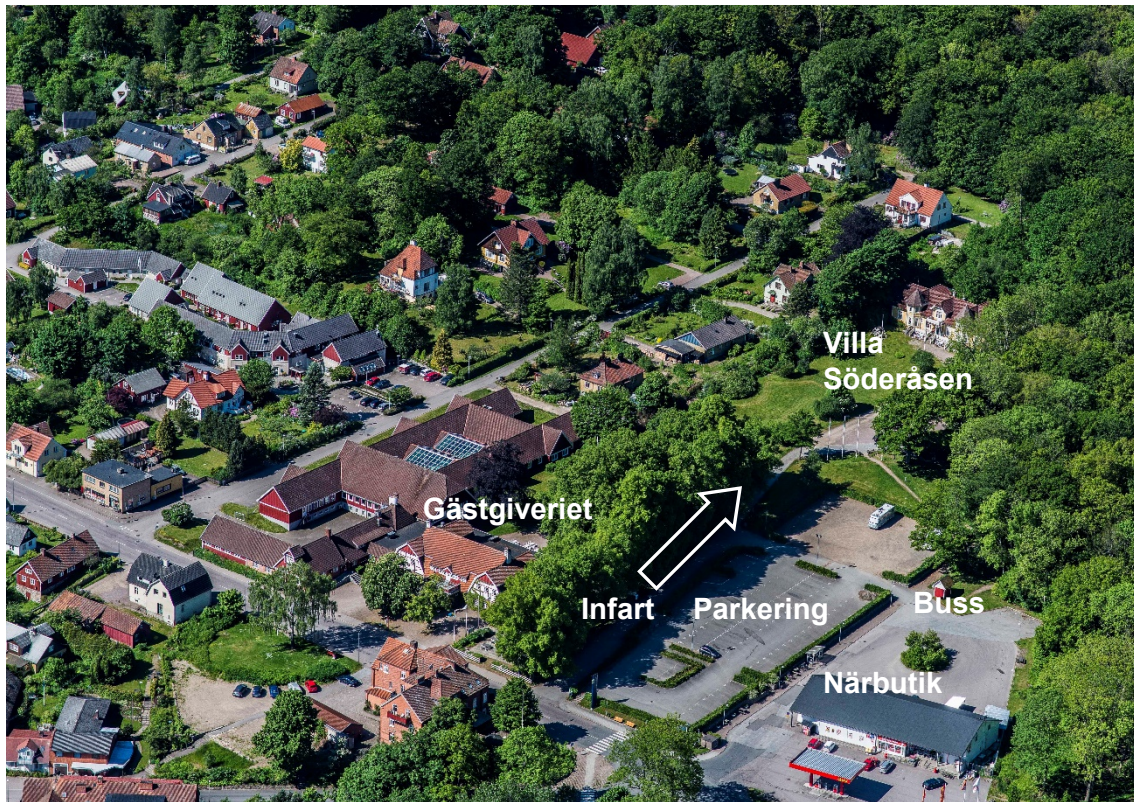


Bild 16: Det finns gott om parkeringsplatser på parkeringen vid Marieholmsvägen.

Parkering

Bilparkering sker även fortsättningsvis i huvudsak på den gemensamma parkeringen vid infarten.

För att främja ett hållbart resande bör en god tillgång till cykelparkeringar säkerställas i anslutning till bostäder och verksamheter.

Cykelparkering ska lösas på kvartersmark och vara väl knuten till bostaden och verksamheten.

Kollektivtrafik

Från området är det ca 100 meter till busshållplatsen. Det finns dagliga bussförbindelser till och från Teckomatorp, Svalöv, Klippan och Stehag.

I Stehag finns pågatåg vidare till Eslöv-Malmö. Restiden från Röstånga till Malmö är ca 1 timme.

Inga förändringar i kollektivtrafiken sker till följd av planen.

Buller

Trafiken i områdets omedelbara närhet är begränsad och andra störande bullerkällor förekommer inte.

En bullerberäkning med avseende på trafikbuller bedöms inte krävas:

- Det är ca 210 meter från bostadsdelen till Marieholmsvägens mitt.
- Gästis avskärmar visst trafikbuller.
- I gällande bygglov är ett av två sovrum mot bullerdämpad sida.
- Bostadens entré och uteplats är på bullerdämpad sida.

Trygghet och tillgänglighet

För funktionshindrade och många äldre är en god tillgänglighet avgörande för en oberoende tillvaro. Tomten är relativt flack vilket underlättar tillgängligheten. Rörelsehindrade har möjlighet att parkera på fastigheten vid baksidans entré.

Stigen ner till Odensjön är relativt handikappvänlig. Efter kontakt med turistinformationen kan man köra en sträcka med bil.

Det är av stor vikt att både ute- och inomhusmiljön utformas tillgänglig för människor med funktionshinder. Hur kraven på tillgänglighet i byggnaden och på tomten i detalj tillgodoses avgörs i samband med projekteringen och bevakas i lovprövningen.



Bild 17: Parkeringsmöjligheter för handikappade finns vid baksidans entré.

Konsekvenser: Trafik, tillfart och tillgänglighet

I Röstånga är serviceutbudet och kollektivtrafiken begränsad och bilberoendet relativt högt. Busstrafikens låga turtäthet gör att någon större ökning av resande med kollektivtrafiken inte förväntas även om området ligger intill en busshållplats.

Antalet tillkommande trafikorörelser med anledning av den planerade nybyggnationen bedöms inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå.

För att minska bilresande bör man arbeta aktivt med samåkning eller bilpooler och andra beteendepåverkande åtgärder (Mobility Management) genom exempelvis organisering av tjänster och koordination av verksamheter.

Teknisk försörjning

Kommunalt verksamhetsområde

Teknisk infrastruktur är utbyggd och befintliga ledningar ansluter till området. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för distribution av dricksvatten samt spill- och dagvatten gata, men inte dagvatten fastighet.

Spillvatten tas om hand på det kommunala reningsverket och vattenförsörjningen kommer från ortens grundvattenverk norr om byn.

Dagvattenpolicy och dagvattenplan

Kommunens generella målsättning är att skapa en långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas. Svalöv kommuns dagvattenplan och dagvattenpolicy utgör underlag för kommunens detaljplanering och framtida dagvattenutformning.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten på fastigheten. Tillkommande hårdgjorda ytor förväntas att bestå förutom av nya byggnader även av packat grus och eventuell marksten eller likvärdigt på uteplats.

En dagvattenutredning bedöms inte vara nödvändig;

- Mängden tillkommande dagvatten är begränsat.
- Dagvattnet leds naturligt ut över gräsmattan och infiltreras på sin väg österut.
- Växtligheten bidrar till flödesutjämning, rening och avledning.
- Ytan som avses att bebyggas är i delar redan grusad.

Genomsläppligheten minskar med tiden och gräsmattan kan till slut bli helt igensatt. Den kan återställas genom att ytlagret luckras eller tas bort. Gräsmattans infiltrationsförmåga kan även förstärkas exempelvis om sand blandas in i det jordlager som ligger närmast gräsytan.

Renhållning

Avfallshantering sker på kvartersmark.

Svalöv kommuns avfallsplan innehåller mål och strategier för avfallshantering medan renhållningsordningen innehåller föreskrifter.

Uppvärmning och energibehov

Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör övervägas med tanke på att fjärrvärme inte är utbyggt i Röstånga.

Med modern byggnadsteknik och genom uppförande av så kallade lågenergihus eller passivhus kan man sörja för en låg energiförbrukning.

El och bredband

El och bredband

Området har bredband och är anslutet till elnätet.

Allmännyttiga underjordiska ledningar

Allmännyttiga underjordiska ledningar säkras med egenskapsbestämmelsen "Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" ett så kallat u-område.

Inom fastigheten finns en högspänningsledning som man avser att flytta närmare huset. U-området markerar den yta där ledningen, i samråd med Kraftringen, kommer att placeras.

Konsekvenser: Teknisk försörjning

Försörjning sker via kommunal försorg och bebyggelsen är ansluten till vatten- och avloppsnätet.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten är att föredra framför att ytterligare belasta befintligt system. Dock måste föreskrifterna för vattenskyddsområdet iakttas.

Fjärrvärme är i dagsläget inte utbyggt i Röstånga och särskild omsorg bör läggas på energieffektivitet och uthållig energiförsörjning.

Genomförandebeskrivning

I genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med utökat förfarande och beräknas kunna antas under våren 2021.

Tidplanen kan komma att ändras under arbetets gång.

Genomförandetid

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

Efter genomförandetidens utgång gäller planen fortfarande men vid ny planläggning kan ersättning för eventuell förlorad byggrätt inte längre krävas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet är enskilt. Allmän plats förekommer inte inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren (exploatören) bekostar:

- Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- De tillstånd och undersökningar som kan krävas vid byggnation, exempelvis geologi, markens bärighet, markradon med mera.
- Erforderliga utredningar samt eventuella förändringar i infrastruktur.
- Eventuella flyttningar av ledningar.
- Flyttning av ledning.
- Omprövning av ledningsrätt.
- Åtgärder som kan krävas, med avseende på bullerskydd.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Drift och underhåll av vatten och avlopp finansieras genom gällande VA-taxa.

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägare och Svalövs kommun där kostnader för planarbetet reglerats. Om beställaren fullgör sina skyldigheter enligt avtalet uttas inte planavgift i samband med lov.

Anslutningsavgifter

Ny anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet förväntas inte erfordras.

Anläggningsavgifter för VA kan uppstå i samband med utbyggnad. Förändring av VA (t.ex. till följd av utbyggnation) ska anmälas till NSVA och ev. avgifter hanteras då i anmälan.

Inlösen, ersättning

Inlösen är inte aktuell.

Avtal

Kostnader, för eventuella åtgärder som kan krävas i samband med utbyggnaden, regleras i ett exploateringsavtal med fastighetsägare innan detaljplanen antas.

I exploateringsavtalet ska det framgå att ingen ersättning från kommunen ska utgå med anledning av detaljplanens skyddsbestämmelse/rivningsförbud.

Ett avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägarna där åtaganden vad gäller kostnader, utförande och ledningsrätt regleras för flyttning av ledning.

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning och fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar endast del av en fastighet.

Behovet att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser bedöms inte finnas. Fastighetsbildning är inte aktuell.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Behov av bildande av gemensamhetsanläggning föreligger inte.

Servitut, ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Omprövning av ledningsrätt görs av Lantmäteriet efter ansökan.

Nytt servitutsavtal ska tecknas mellan fastighetsägaren och Krafteringen i samband med ny placering av ledning.

Tekniska genomförandefrågor

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning redovisas i samband med bygglovsansökan.

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten gata, men inte dagvatten fastighet. Detta innebär att fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten från fastigheten.

Ledningar och kablar

Fastighetsägaren står för att nödvändiga försiktighetsmått vidtages i samband med markarbeten. Allt arbete skall bedrivas med sådan försiktighet att befintliga ledningar och kablar inte skadas.

Grävning får inte ske närmare än två meter på respektive sida om ledning. Utsättning av ledningen måste alltid ske före åtgärd.

Mark inom två meter från befintlig högspänningsledning bör inte exploateras förrän befintlig högspänningsledning flyttats till avsatt u-område.

Flyttning av ledning ska ske i samråd med ledningsägaren.

För ledning i mark gäller att upplag inte får anordnas och inte heller marknivån ovanför ledningen ändras, så att reparation och underhåll försvåras.

Tekniska utredningar/undersökningar

Geoteknisk undersökning/utredning görs i samband med detaljprojektering och bygglov.

Samråd med räddningstjänsten

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till räddningstjänstens insatstid, utrustning och förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning. För byggnader som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning säkerställs utrymning på byggnadsteknisk väg.

I samband med bygglovsprövningen ska sökande redovisa att de tekniska egenskapskraven uppfylls liksom åtkomligheten för räddningsfordon och eventuella särskilda krav på utrymning.

Samråd ska genomföras med räddningstjänsten angående räddningsinsatser och utrymning i samband med lovhantering.

Konsekvenser och miljöbedömning

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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

Detaljplanens konsekvenser redovisas löpande i slutet av varje avsnitt i planbeskrivningen. Tillsammans med sammanfattande kriterier i detta avsnitt utgör de grunden för kommunens bedömning av om den aktuella detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Nollalternativet

Nollalternativets syfte är att beskriva områdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Med nollalternativet skulle den nuvarande detaljplanen fortsätta att gälla vilket skulle medföra att området inte bebyggs.

Att den pågående turistverksamheten utvecklas ökar de ekonomiska förutsättningarna för att kunna underhålla och bevara byggnaden.

Avvägning gentemot gällande översiktsplan och omkringliggande byggnation

Detaljplanen är i linje med översiktsplanens övergripande inriktning såsom att goda betingelser för utveckling av näringslivet och sysselsättningen ska tillhandahållas. Området är detaljplanerat och omtalas inte särskilt i översiktsplanen från 2007.

Vid en avvägning gentemot användning i omkringliggande byggnation och gällande översikts- och detaljplaner konstateras att detaljplanens genomförande inte kan anses ha någon negativ omgivningspåverkan. Det finns inte heller störande verksamheter i närheten.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Tillbyggnaden stödjer miljömålet en God byggd miljö genom hushållning med mark och befintlig byggnation.

Hälsa och säkerhet

Folkhälsa

Detaljplanen bedöms ej medföra några särskilda risker beträffande hälsa och säkerhet. Tvärtom så gagnar aktiviteter med koppling till nationalparken vistelse i naturen och bidrar till en god hälsa.

Fler besökare som rör sig i närområdet under dygnets alla timmar ökar upplevd trygghet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft:

Miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids inte med den begränsade biltrafiken som alstras i området.

Buller:

Detaljplanen bedöms klara gällande riktvärden för bullernivåer från trafiken.

Vatten:

En begränsad mängd dagvatten tillkommer. Bebyggelsen är ansluten till det befintliga ledningsnätet och risk för påverkan på grundvatten föreligger inte.

Miljömål

Ett genomförande bedöms vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

Miljö- och riskfaktorer

Biltrafik:

Antalet tillkommande trafikorörelser är inte av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå.

Förutsättningar för räddningsingripande:

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

Miljöchecklista

Beskrivning	Påverkan	Bedömning
Strider planen mot: - Gällande planer och program - Miljömål (nationella och lokala) - Riksintressen	nej	Förtätningen bedöms inte strida mot några miljömål, kommunala program, planer eller riktlinjer och inte påverka aktuella riksintressen negativt.
Påverkan på landskapsbild: - In- och utblickar - Historiska samband	viss	Mindre utbyggnadsområden placeras med respektavstånd till den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden. Detaljplanen påverkar inte sikten och den öppna vyn mot Mariedalsvägen.
Påverkan på naturmiljö/naturvård (inkl. biologisk mångfald) - Riksintresse för naturvård - Natura 2000-område - Naturreservat/Naturskydd - Strandskydd - Rödlistade arter - Annan värdefull natur	viss	Planområdet berör känslig natur- och kulturmiljö. Strandskydd är dock inte aktuellt. Kommunen har ingen kännedom om några förekommande rödlistade arter inom själva området. Frågan avseende de fridlysta fladdermössen behandlas i särskild bilaga. Området är redan ianspråktaget som kvartersmark och tillgänglighet till naturen m.m. påverkas inte negativt.
Påverkan på rekreation och friluftsliv: - Riksintresse för friluftsliv - Befolkning - Grönstruktur	positiv	Natur- och kulturvärden tas till vara. Människors tillgång till natur ökar, rekreation och friluftsliv främjas.
Påverkan på kulturmiljö och kulturarv - Riksintresse för kulturmiljö - Kulturresevat - Fornminne - Byggnadsminne - Kulturminnesvård - Annan värdefull kulturmiljö	viss	Mindre, diskreta komplementbyggnader, byggs på visst avstånd från den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Byggnaden skyddas i detaljplanen med förvansknings- och rivningsförbud.
Påverkan på omgivande miljö: - Mark - Luft - Vatten - Klimat	nej	Planens genomförande bedöms inte innebära en negativ påverkan på miljön.
Motverkar planen hushållning av resurser (naturresurser m.m.)? - Mark, vatten, materiella resurser m m. - Transporter, kommunikationer, energi m m.	nej	Redan ianspråktagen mark utvecklas och befintlig infrastruktur nyttjas effektivt. En ökad aktivitet skulle kunna ha en positiv påverkan på kollektivtrafiken.
Risker för hälsa och säkerhet? Uppstår störningar från omgivningen eller ger planen upphov till störningar? - Vibrationer - Föroreningar (mark, luft, vatten)	nej	Verksamhet med negativ omgivningspåverkan medges inte i planen. Externa vibrationer eller andra störningar från omgivningen förekommer inte. Det finns inga kända markföroreningar inom området.
Finns risker för: - Översvämning - Erosion - Skred	nej	Risk för erosion eller översvämning bedöms inte föreligga. Marken lutar till största delen från bebyggelsen. Risk för skred kan finnas vid den norra sidan.

Slutsats och ställningstagande

Planens genomförande bidrar inte till överskridanden av miljö kvalitetsnormer eller till att människors hälsa och säkerhet påverkas negativt. Genomförandet bedöms inte heller få en nämnvärd negativ påverkan på aktuella riksintressen eller på växt- och djurlivet i allmänhet.

Sammanfattningsvis bedöms de miljöeffekter som detaljplanen skulle kunna medföra inte vara av sådan omfattning att de kan utgöra hinder för planens genomförande.

Samhällsbyggnadsnämnden har, i samband om beslut för samråd, gjort bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken och i plan- och bygglagen. Någon formell miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därmed inte att utföras.

Miljöbedömning har stämts av med Länsstyrelsen i samband med samråd och granskning.

