

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Ljungsgård 2:210 m fl i Billesholm, Bjuvs kommun, Skåne län

Dnr 2021-00082

Laga krafthandling

Upprättad 2023-03-24

Utökat förfarande



Planprocessen för utökat förfarande, röd ring markerar var detaljplanen är i processen.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan.....	4
Planprocessen.....	4
Planen i korthet.....	4
Sammanfattning	4
Syfte	4
Planförfarande.....	5
Handlingar	5
Plandata	5
Markanvändning och markägoförhållanden	6
Initiativtagare till planen.....	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	6
Planbesked och planuppdrag.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	7
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	7
Övriga kommunala ställningstaganden.....	8
Vision 2030	8
Bostadsförsörjningsprogrammet.....	8
Förutsättningar	8
Miljömål	8
Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	9
Kultur.....	10
Grönstruktur	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Gator och trafik.....	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Teknisk försörjning	14
Planförslag.....	16
Föreslagen markanvändning	17
Geotekniska förhållanden.....	18
Gator och trafik.....	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning	19
Avvägning mellan motstående intressen.....	20

Konsekvenser	21
Konsekvenser för fysisk miljö	21
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	22
Sociala konsekvenser	22
Genomförande.....	23
Organisatoriska frågor	23
Tekniska och ekonomiska frågor	23
Utbyggnad vatten och avlopp.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Administrativa frågor	24
Medverkande tjänstepersoner.....	24

Vad är en detaljplan

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. I detaljplanen ingår en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiska handlingen som säger vad som är tillåtet att bygga och anlägga på platsen. Planbeskrivningen innehåller en beskrivning av området och en förklaring av de ställningstagande som gjorts och en motivering av de bestämmelser som gäller i plankartan.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. När en detaljplan upprättas provas lämpligheten för området och säkerställer att en rättvis bedömning och avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen. I plan- och bygglagens 2 kap. 2 § samt i miljöbalkens 3 och 4 kap. anges det att planläggning ska ske och provas utifrån en långsiktig, god hushållning med mark- och vattenområden. Detta innebär att områdena ska användas för de eller det ändamål de är mest lämpade för. Det är kommunen som tar fram och antar detaljplaner. Detta kallas för kommunalt planmonopol.

Som underlag till detaljplanen tas ofta olika utredningar fram, som exempelvis en trafikutredning eller en dagvattenutredning. När detaljplanen har genomgått detaljplaneprocessens olika steg och den inte har överklagats kallas det att detaljplanen har den vunnit laga kraft och gäller fram till dess att kommunen upphäver, ändrar eller ersätter detaljplanen.

Planen i korthet

Sammanfattning

OBOS Mark AB förvärvade under 2021 fastigheterna Ljungsgård 2:206 och del av Ljungsgård 2:98 i Billesholm. Fastigheten Ljungsgård 2:98 har styckats av sedan samrådet och planområdet omfattar nu istället Ljungsgård 2:210 och 2:206.

För att möjliggöra ny byggnation av bostäder behövs en ny detaljplan. Planens syfte är därför att pröva lämpligheten att bebygga fastigheterna med ca 24 bostäder i form av radhus och parhus i en till två våningar. Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 1 juni – 1 juli 2022 och granskning under 2 november – 5 december 2022. Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Då delar av planområdet ligger utanför områden utpekade för bostäder i översiktsplanen ändrades förfarandet från standardförfarande till utökat förfarande efter samrådet.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att bebygga fastigheterna Ljungsgård 2:210 och 2:206 med bostäder i form av radhus och parhus i en till två våningar.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande då den:

- Enbart delvis bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande

Detaljplanen bedöms dock

- 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. Detaljplanen är upprättad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Handlingar

Planbeskrivning 2023-03-24

Plankarta med bestämmelser 2023-03-24

Samrådsredogörelse 2022-10-13

Granskningsutlåtande 2023-01-12

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-04-07

Fastighetsförteckning 2023-01-06

Översiktlig geoteknisk undersökning Ljungsgård 2:98, Sigma Säwab, 2000-08-16

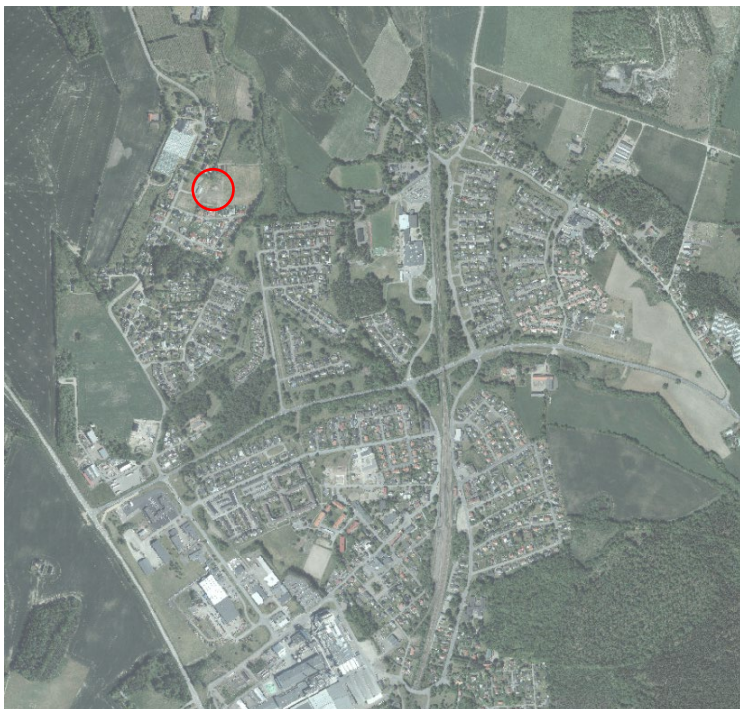
Trafik- och bullerutredning för detaljplanerna Ljungsgård 2:210 m fl samt Ljungsgård 2:54 m fl, Bjuvs kommun, 2022-09-21

PM VA Ljungsgård 2:98, NSVA, 2022-09-01

Lokaliseringsutredning Ljungsgård, Bjuvs kommun, 2022-10-05

Plandata

Planområdet är beläget i norra Billesholm, i området Ljungsgård, mellan Ljungsgårdsvägen i väster och Möllebäcken i öster. Planområdets yta uppgår till ca 7900 m².



Planområdets placering i norra Billesholm.

Markanvändning och markägförhållanden

Planområdet omfattar Ljungsgård 2:210 (tidigare Ljungsgård 2:98) och Ljungsgård 2:206. Fastigheterna inom planområdet ägs av OBOS Mark AB. Området gränsar till befintlig bostadsbebyggelse men är idag obebyggt och delvis planlagt för bostadsändamål.

Initiativtagare till planen

Det är fastighetsägaren OBOS Mark AB som har tagit initiativ till planen.

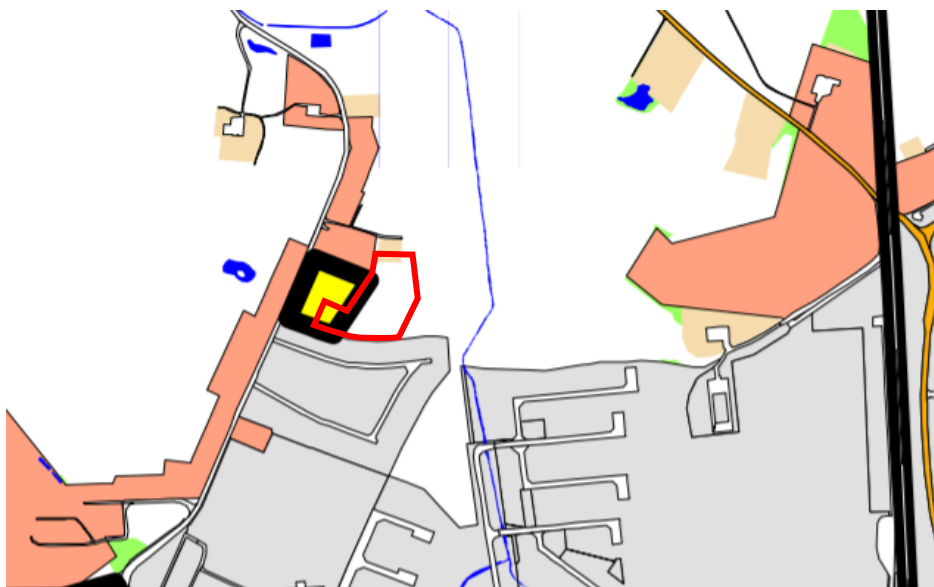
Tidigare kommunala ställningstaganden

Planbesked och planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om positivt planbesked 2021-03-03 § 40. KSAU tog beslut om planuppdrag 2021-11-03 § 208.

Översiktsplan

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet delvis beläget inom mark utpekad för planerad bostadsbebyggelse.

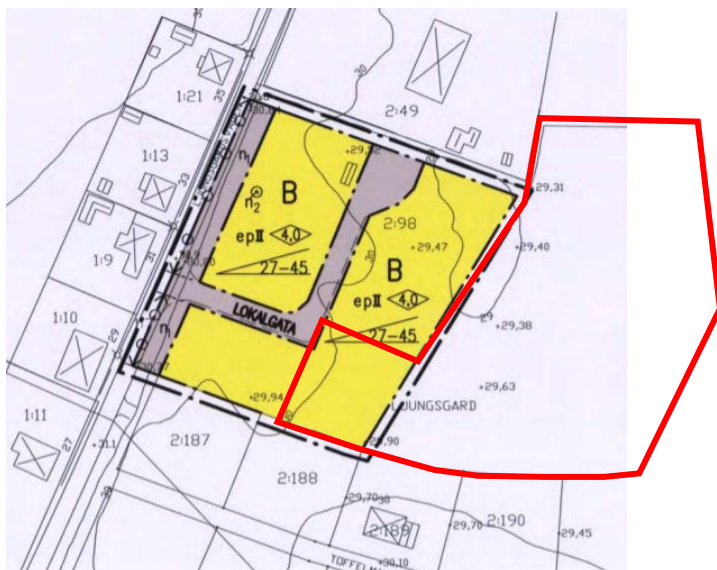


Område som pekas ut för bostadsbebyggelse i ÖP 2006 markerat i gult och planområdet i rött.

Detaljplaner

För planområdet gäller delvis detaljplan 1260-P07-92 från 2007. Den medger lokalgata och bostäder i två våningar där högst 30% av tomtytan får bebyggas.

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2017-05-23. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande detaljplan och vilka delar som berörs av ny planläggning.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen och avses kunna samrådats parallellt med planhandlingarna. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§

miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken utan integreras i planbeskrivningen.

Undersökningen grundas på följande:

- Inga fynd av skyddade eller rödlistade arter
- Inga biotopskydd
- Inga kända fornlämningar inom området
- Planförslaget bedöms kunna omhänderta dagvatten på ett ändamålsenligt sätt
- Planförslaget bedöms inte generera några stora mängder trafik eller bidra med annan betydande omgivningspåverkan
- Utsikten för de närmaste grannarna kommer att förändras. Då detaljplanen enbart medger en nockhöjd motsvarande 2 våningar bedöms påverkan som måttlig
- Detaljplanen kommer innebära att en liten del jordbruksmark kommer att tas i anspråk. Delar av detta område är redan planlagt för bostäder i dagsläget och har börjat byggas ut. Den nya detaljplanen blir en naturlig förlängning av befintligt exploateringsområde

Övriga kommunala ställningstaganden

Vision 2030

Vision 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-24, §128, anger bland annat under rubriken Puls i tryggheten att:

”Varierande boendemiljöer som passar olika skeenden i livet gör det lätt att flytta till, inom och tillbaka till kommunen. Centrala områden byggs tätare och högre med mellanrum där människor vill vara. I Bjuv finns puls i tryggheten.”

Bostadsförsörjningsprogrammet

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att konkretisera hur Bjuvs kommun ska arbeta för att uppnå Vision 2030. Kommunens mål är att öka befolkningen med minst 1% per år. Bostadsbyggandet i kommunen ska minst motsvara det behov som genereras av befolkningsutvecklingsmålet.

Förutsättningar

Miljömål

Globala miljömål

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer de globala målen för hållbar utveckling. De 17 hållbarhetsmålen konkretiseras med 169 delmål och 230 globala indikatorer.

Regeringen har ambitionen att Sverige ska vara ledande i arbetet med att genomföra Agenda 2030. Detaljplanen kan antas beröra följande mål:

- Mål 11 | *Hållbara städer och samhällen*. Detaljplanen bidrar till att förtäta inom befintlig tätort samt bidrar med en upplåtelseform som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Det miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Planförslaget bedöms kunna bidra till en god bebyggd miljö då bebyggelsen blir ett komplement till det befintliga beståndet. Utformningen av byggnaderna kommer kunna utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planområdet är idag obebyggt och ligger i direkt anslutning till ett befintligt exploateringsområde som i dagsläget bebyggs med friliggande hus samt parhus. I norr gränsar området till Billesholms gamla skola i två våningar samt ett friliggande 1,5-planshus. I öster sluttar området ner mot Möllebäcken. Den södra delen avgränsas av Toffelmakaregatans bostadsområde med friliggande bostadshus i en till två våningar. Från området ges utsikt över landskapet mot Söderåsens sluttningar.





Planområdet sett från Johannes väg.

Kultur

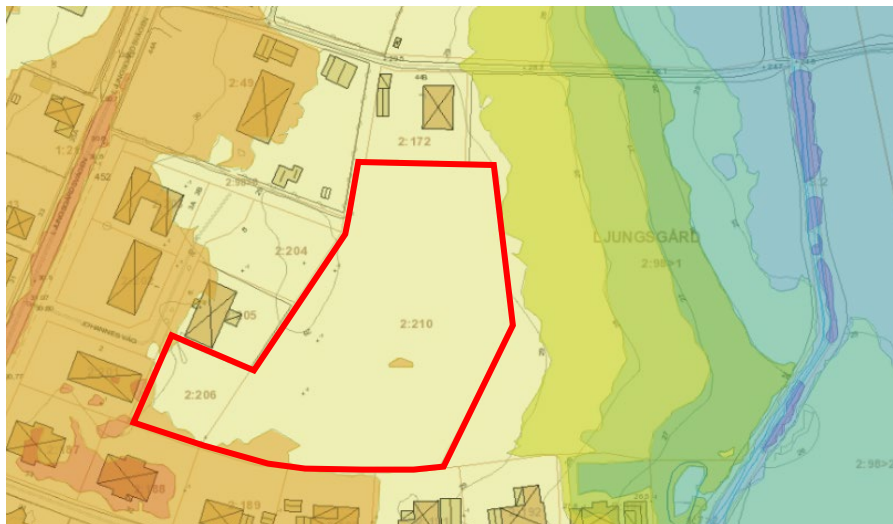
Kulturvården och fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Grönstruktur

Topografi och vegetation

Själva planområdet är flackt, men strax öster om området sluttar marken ner mot Möllebäcken.

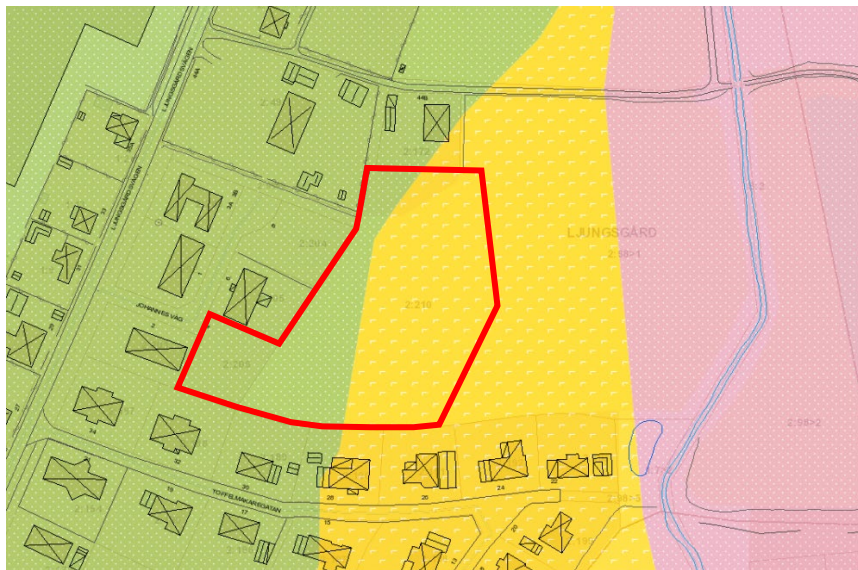


Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Den geotekniska utredningen (SigmaSäva, 2000-08-16) visar att jordlagren under mulljordstäcket består till övervägande del av siltig och sandig lera som mot djupet övergår i sand. På 1-2- meters djup registrerades låg relativ fasthet i den ytliga leran. Under detta djup registrerades mycket hög relativ fasthet. Grundvattnet bildades vid undersökningstillfället (mars 2000) på nivåer mellan +4,9 och +7,0.

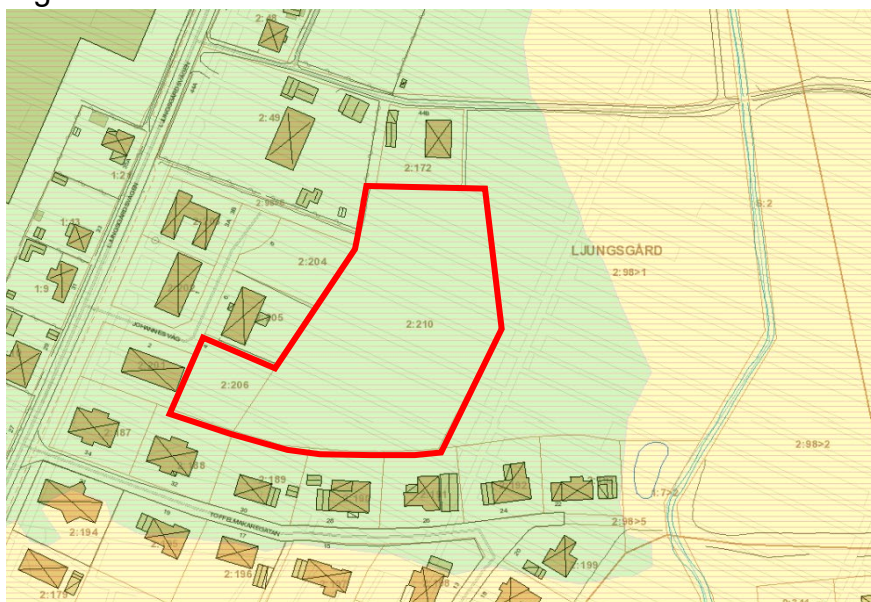
Undersökningen indikerade inte några större geotekniska problem i jordlagren. 2-3 våningshus bedöms kunna grundläggas normalt utan särskild grundförstärkning.



Utdrag ur jordartskarta. Källa: SGU

Gruvgångar

Enligt den översiktliga riskbedömningen av gruvgångar från 2017-12-08 förekommer äldre gruvgångar av klass 1 inom planområdet vilket innebär att man brutit kol på ett större djup än 35 meter i en nivå. Vid byggnation av bostäder krävs ingen särskild åtgärd.



Gruvgångar i området. Grönt område är klass 1 och gult klass 2.

Radon

Enligt ÖP 2006 finns inga områden i Bjuvs kommun som är klassade som högriskområden.

Gator och trafik

Trafik

Hastigheten på Ljungsgårdsvägen är begränsad till 50 km/h. Trafikmängden har uppmätts med en trafikmätare med radarteknik under en veckas tid (Bjuvs kommun, 2022-09-21). Årsdygnstrafiken (ÅDT) uppmättes till 593 fordon/dygn.

Gatunät och angöring

Området nås idag från Ljungsgårdsvägen via Johannes väg eller från den enskilda Västervångsvägen i norr.



Gång, cykel och mopedtrafik

Längs Ljungsgårdsvägens östra sida finns en kombinerad gång- och cykelväg som förbinder Bjuvs tätort med Billesholm.

Kollektivtrafik

Regionbuss linje 250 trafikerar sträckan Helsingborg-Ekeby. Busshållplats för regionbuss finns på Billesholmvägen ca 600 meter norr om planområdet och på Snödroppsgatan ca 700 meter öster om planområdet. Billesholms station ligger ca en kilometer österut.

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller definieras som ett oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människans mäts normalt i decibel(A) och bullerskalan är logaritmisk. Den bullernivå som beräknas i ett genomsnitt per dygn kallas för ekvivalent bullernivå. Enligt

förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid planering av nya bostäder:

Buller från vägar bör inte överskrida

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

För befintlig bostadsbebyggelse byggda före 1997, utan ny- eller väsentlig ombyggnad av väg eller spår, gäller följande riktvärden enligt Naturvårdsverket:

1. 65 dBA ekvivalent ljudnivå buller från väg, utomhus vid fasad
2. 55 dBA maximal ljudnivå buller från spår, inomhus natt

En översiktlig bedömning av nuvarande bullernivåer från vägtrafik vid befintliga bostäder har gjorts utifrån riktlinjerna i Hur mycket bullrar vägtrafiken? (Boverket 2016). Uppskattningen görs baserat på den uppmätta årsdygnstrafiken, vägens skyltade hastighet samt avstånd till vägmitt. Bullernivåerna i dagsläget bedöms understiga 55 dBA ekvivalentnivå vilket innebär att inget av de befintliga bostadshusen i närområdet bedöms ha ekvivalentnivåer som överstiger riktvärde 65 dBA ekvivalentnivå.

Luft

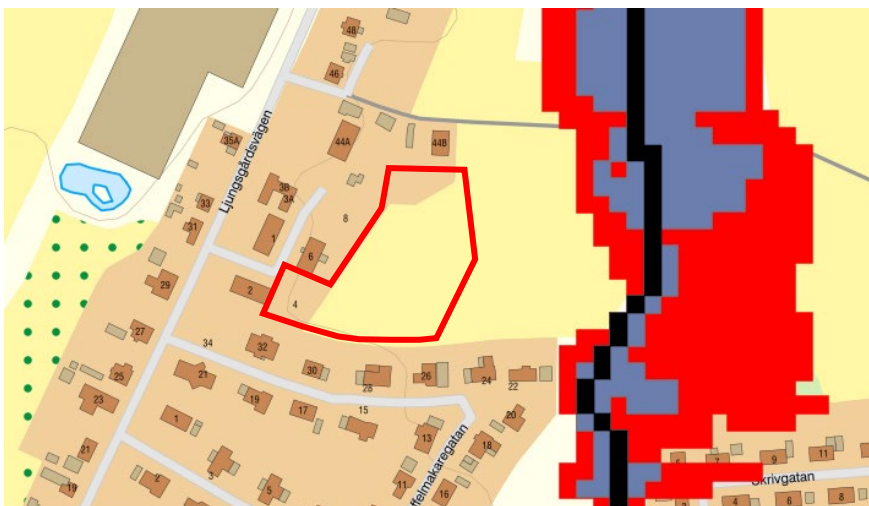
Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belasta utan fara för påtagliga olägenheter.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Översvämning och skyfall

Länsstyrelsens svämplansanalys visar att Möllebäcken kan svämma över enligt bild nedan.



Svämplansanalys som visar hur Möllebäcken kan svämma över vid en höjning av vattennivån med 1,5 (blått område) respektive 2,5 m (rött område).

Teknisk försörjning

Dagvatten

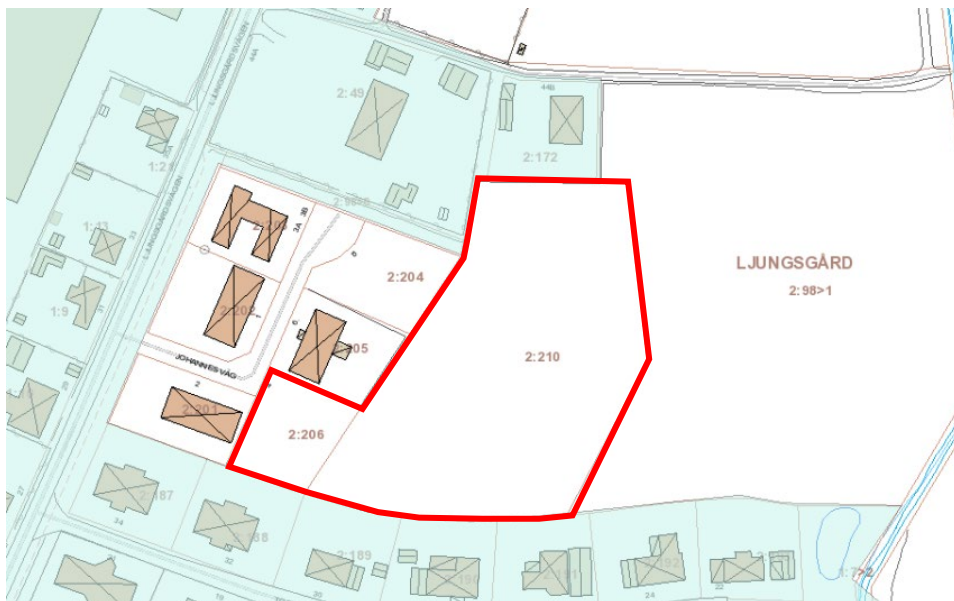
Bjuvs kommun har tillsammans med NSVA och Söderåsens miljöförbund tagit fram Dagvattenplan Bjuvs kommun. Bjuvs kommun tillhör i huvudsak Vegeåns avrinningsområde. De södra delarna av kommunen tillhör Rååns avrinningsområde.

Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Vege å och delavrinningsområde som avvattnas till Möllebäcken. Vattendragen är klassificerade avseende den ekologiska statusen enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattendragens ekologiska status ska ligga till grund för framtida arbete med att nå miljömål och följa EU:s ramdirektiv för vatten.

Vegeåns status klassas i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att Vege å ska uppnå god ekologisk status till 2027. Möllebäcken saknar statusklassning. Den ekologiska statusen bedömdes ligga mellan hög och god i en punkt uppströms dagvattenutsläppen från Södra Vram men sjönk till att hamna mellan otillfredsställande och dålig status vid en punkt i Billesholms centrum.

Verksamhetsområde

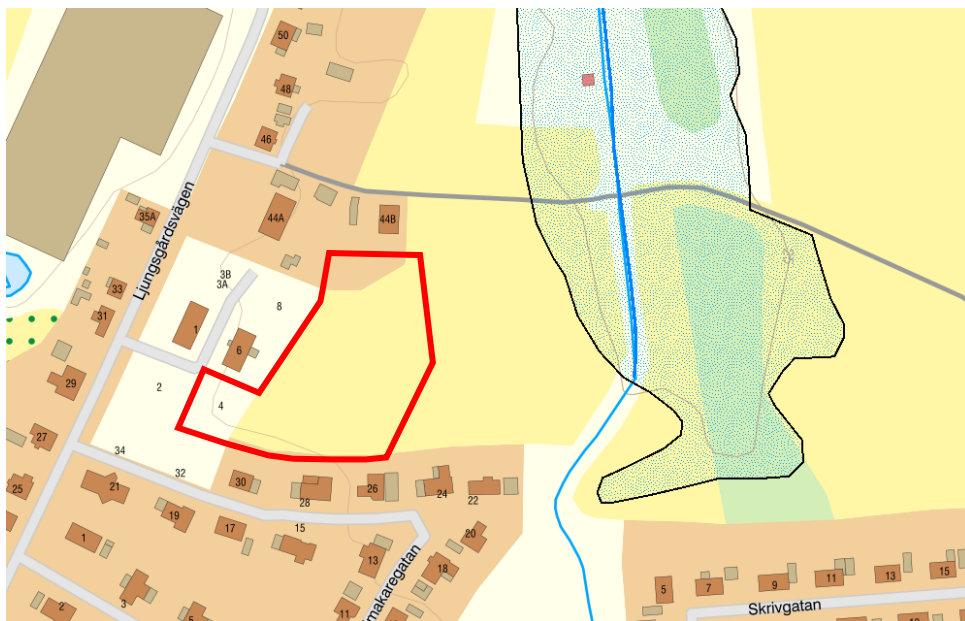
Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.



Verksamhetsområdet markerat i blått.

Dikningsföretag

Delar av Möllebäcken öster om planområdet omfattas av Ljungsgård-Södra Vrams 1934 års dikningsföretag (12-LN-473).



Dikningsföretaget markerat inom svart linje.

Dagvattenpolicy

Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2014-01-30, anger att vid planering av nya områden ska dagvatten i första hand fördröjas genom lokalt omhändertagande.

Vatten och spillvatten

Genom planområdets norra del går en dricksvattenledning tillhörande NSVA. Ledningar och anslutningspunkter för vatten, dag- och spillvatten finns i Johannes väg.

Övriga ledningar

Det finns el- och datakablar i Ljungsgårdsvägen och Toffelmakaregatan.

Rättigheter och servitut

Det finns ett vägservitut, 1260-2021/29.1 över Ljungsgård 2:206 till förmån för Ljungsgård 2:210. Vattenledningen som går genom planområdet skyddas med ett avtalsservitut, 71/1110.

Brandposter

Brandpost finns i Ljungsgårdsvägen, ca 20 meter söder om Johannes väg.

Planförslag

Detaljplanen ska pröva lämpligheten att bebygga Ljungsgård 2:206 och 2:210 med ca 24 bostäder i form av radhus och parhus i ett till två plan. Byggnaderna föreslås rama in den angöringsgata från vilken man når området.



Utkast till situationsplan över möjlig placering av byggnader. Källa: OBOS.



Illustrationer över möjliga utformningar av bostäderna. Källa: 3D Nord och OBOS.

Föreslagen markanvändning

B

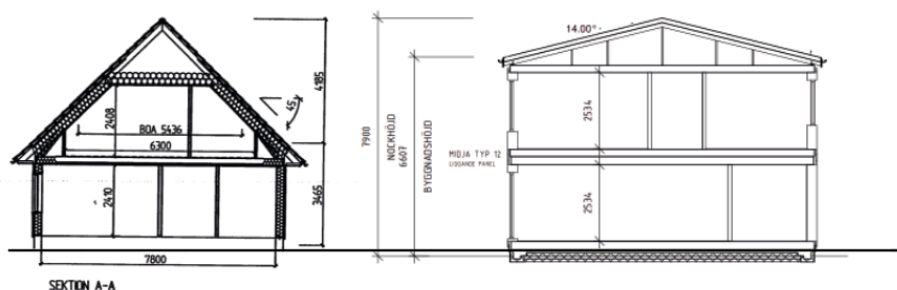
Huvudsaklig markanvändning föreslås bli bostäder för att möjliggöra förtätning av området med radhus/parhus.

e, 0,0%

Största byggnadsarean av fastighetsarean inom användningsområdet föreslås begränsas till 40%.



Byggnadernas höjder regleras med ennockhöjd som begränsas till 8,5 meter för att säkerställa att den nya byggnationen smälter in med befintlig bebyggelse, men som också tillåter en variation i utformningen av tak. Denna nockhöjd är lägre i jämförelse med den för ett 1,5-planshus med en takvinkel på 45 grader vilken är en vanligt förekommande hustyp i området.



Nockhöjd för ett befintligt 1,5-planshus på Ljungsgård 2:189 till vänster och exempel på typ av radhus från exploatören i två våningar med flackare takvinkel till höger. Källa: OBOS.



Minsta takvinkel för huvudbyggnad föreslås regleras till 12 grader för att komplettera bestämmelsen om nockhöjd.

p₁

Placeringsbestämmelsen säkerställer att huvudbyggnader inte placeras närmare fastighetsgränsen än 4 meter. Detta för att skapa ett lämpligt avstånd till grannfastigheterna.

u₁

Markreservatet för underjordiska ledningar säkerställer att ingen byggnad placeras ovanpå ledningen med dess säkerhetsavstånd. Ett u-område innebär dock inte per automatik att en rättighet eller servitut upprättas.

18

Översvämning och skyfall

Höjdsättning av området i projekteringen ska utformas så att marken faller från fasadliv med ett fall på minst 1:20 i ca 3 meter i enlighet med BBR för att säkerställa avledning från husen. Vid övrig höjdsättning bör Svenskt vattens principer följas.

Räddning

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

Teknisk försörjning

Vatten, dag- och spillvatten

Området ligger utanför NSVA:s verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Planområdet ska upptas i verksamhetsområdet och anslutas till det kommunala VA-nätet i Johannes väg. En ytlig avledning i t.ex. ytliga diken fram till anslutningspunkten kan med fördel anläggas för att minska belastningen på dagvattensystemet. Det dagvatten som inte infiltreras direkt i marken leds sedan i befintlig dagvattenledning i Ljungsgårdsvägen till en dagvattendamm i nordväst för rening och fördröjning innan det leds vidare till Möllebacken.



Planområdets placering i förhållande till befintlig dagvattendamm.

Befintlig huvudledning för dricksvatten som korsar planområdet föreslås kunna ligga kvar. Bebyggelsen anpassas efter ledningens placering med aktuella säkerhetsavstånd och ett u-område läggs ut som markreservat för allmännyttiga ledningar.

Elförsörjning

Området kommer att anslutas till befintligt elnät med ledningar i Ljungsgårdsvägen.

Brandposter

Ska brandskydd ske med släckning direkt från brandposter är rekommendationen att dessa inte placeras med större avstånd än 150 meter ifrån varandra.

Uppställningsplats för släckbil får inte vara längre ifrån en brandpost än 75 meter.

Flödet i brandposterna bör vara 10 l/s för bostadsbebyggelse lägre än 4 våningar och 20 l/s för övrig bebyggelse och ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i

Distribution av dricksvatten, P114.

Renhållning

Sophantering sköts av NSR (Nordvästra Skånes Renhållning AB). Avfallsutrymmen för fastigheten ska placeras i nära anslutning till allmän väg, som är anpassad för renhållningsfordonen och följer angivna mått i kommunens renhållningsordning. Vid placering av ett avfallsutrymme är det viktigt att ta hänsyn till trafiksäkerhet, framkomlighet och arbetsmiljö. Avfallsutrymmet bör inte placeras så att backning förekommer, men även T-korsning är möjligt efter de mått som anges i renhållningsordningen. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger samt underlätta för källsortering.

Avvägning mellan motstående intressen

Marken avsedd att tas i anspråk för bebyggelse bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet, PBL (2010:200) 2 kap. 2§, 4§. Planområdet som ligger i direkt anslutning till övrig bebyggelse bedöms vara väl lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge, och till behoven av att tillskapa en komplettering av bostadsutbudet i Billesholm. Förslaget är i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär.

Konsekvenser

Konsekvenser för fysisk miljö

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen kommer ha en liten påverkan på utsikten mot Söderåsen i öster. Området bebyggs dock redan i dagsläget och de tillkommande byggnadernas höjder begränsas av en totalhöjd som motsvarar maximalt två våningar med sadeltak. Förslaget kan även fortsatt möjliggöra siktlinjer över landskapet. Bedömningen är därför att påverkan sammantaget är liten.

Jordbruksmark

Enligt miljöbalkens 3 kap. 4§ får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning har olika alternativa lokaliseringar pekats ut i en Lokaliseringsutredning (Bjuvs kommun, 2022-10-05), beskrivits och slutligen vägts mot varandra för att kunna påvisa den mest lämpliga platsen.

I en sammanvägd bedömning anser kommunen, mot bakgrund i översiktsplanen, närhet till kollektivtrafik, ytstorlek, rådighet/äggande, täthet, tillgång till samhällsintressen och tekniska funktioner, etc. att det föreslagna området alltför bör ses bäst lämpat för att tillgodose kommunens samhällsintresse avseende bostadsförsörjning.

Enligt Bostadsförsörjningsprogrammet är målet att befolkningen i Bjuvs kommun ska öka med minst 1% per år, vilket motsvarar i snitt ca 150 personer per år. Kommunens behov är att bygga i snitt 90 bostäder per år för att komma ifatt det underskott av bostäder som finns och för att möta den efterfrågan som finns. Bedömningen är att planförslaget genomförande bidrar till att uppfylla det väsentliga samhällsintresse som bostadsbyggande innebär. Intilliggande mark bebyggs idag med friliggande hus. Planförslaget innebär en ännu tätare exploatering i form av radhus/parhus vilket i sin tur innebär en bättre hushållning och ett effektivare nyttjande av marken. Aktuellt område ligger dessutom kollektivtrafiknära, inom gång- och cykelavstånd till Billesholms nya Pågatågsstation och hållplats för regionbuss.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte försämra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Vegeåns status klassas i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Möllebäcken saknar statusklassning. Då dagvattnet passerar en damm fås ett reningssteg innan utsläpp till recipient. Dagvatten från radhusområde med en lokalgata som inte är speciellt trafikerad genererar en begränsad mängd föroreningar. Således bedöms exploateringen inte försvåra målet att uppnå god ekologisk och kemisk status i recipienten. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Planområdet ska i sin helhet upptas i verksamhetsområde för vatten-, spill och dagvatten. Befintliga anslutningspunkter för VA finns i Johannes väg. En ny servis för dagvatten från Ljungsgårdsvägen kan komma att krävas för det nya exploateringsområdet. Dagvattnet kommer ledas till en dagvattendamm i nordväst för rening och fördröjning innan det leds vidare till Möllebäcken.

Miljömål

Förutsatt att ny exploatering inom planområdet utformas med hänsyn till områdets karaktär bedöms planförslaget kunna genomföras utan att motverka miljömålen vad gäller God bebyggd miljö.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Genomförd bullerutredning (Bjuvs kommun, 2022-09-21) visar att ekvivalentnivåer vid fasad beräknas uppgå till 42 dBA. Maxnivåerna beräknas till 56 dBA. Därmed bedöms aktuellt planområde inte utsättas för några bullernivåer överskridande riktvärdena. Söderåsbanans spårområde ligger drygt 600 meter öster om planområdets med bebyggelse emellan. Bedömningen är att detta avstånd är tillräckligt för att planområdet inte ska utsättas för buller över riktvärdena. Marken bedöms därmed som lämplig.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar förekommer i området. Då marken inte har varit bebyggd sedan tidigare och inga fyllnadsmassor förekommer bedöms marken vara lämplig. Fastighetsägares ansvar att anmäla oförutsedda föroreningar kvarstår oavsett om det uppdagas i framtiden.

Översvämning och skyfall

Utifrån topografi och skyfallskartering bedöms planförslaget kunna hantera framtida skyfall och möjliggöra rinnvägar för vattnet. Svämplansanalys visar att området inte riskerar att översvämmas av Möllebäcken vid en höjning av vattennivån motsvarande 2,5 meter och marken bedöms därför som lämplig för föreslagen bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Detaljplanen har utformats med tanke på barn bästa och säkerhet.

Tillgänglighet

Ett 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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen drivs med standardförfarande och tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	vår 2022
Granskning	höst 2022
Antagande	vinter/vår 2023

Genomförandetid

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

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

Avtal

Bjuvs kommun har ingått ett planavtal med OBOS Mark AB. Avtalet fastställer fördelning av kostnader och åtaganden mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen.

Tekniska och ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av exploatören.

Utbyggnad ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar som inte är kommunala

Utbyggnad av angöringsgata på kvartersmark bekostas i sin helhet av exploatören.

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-nätet är utbyggt till Ljungsgård 2:206. Exploatören bekostar anslutningsavgifter. Eventuell ny dagvattenservis från Ljungsgårdsvägen bekostas av VA-kollektivet.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av ledningar

Nya ledningar inom planområdet initieras och bekostas av exploatören i samband med exploateringen. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Berörda fastigheter inom planområdet kan komma att regleras som konsekvens av planens antagande. Detta bekostas av exploatören.

Rättigheter och servitut

Det befintliga vägservitutet kommer upphävas som en konsekvens av planens genomförande och fastighetsreglering då de bägge fastigheterna föreslås regleras ihop till samma fastighet. Detta initieras och bekostas av exploatören.

Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekt Elinor Thornblad, mark- och exploateringsingenjör Ulrika Adolfsson, planeringschef Niklas Ögren, förvaltningschef för bygg- och miljöförvaltningen Anneli Gille och stadsarkitekt Mattias Samuelson.

Elinor Thornblad
Planarkitekt

Niklas Ögren
Planeringschef

Bjuvs kommun

POSTADRESS Bjuvs kommun, Box 501, 267 25 Bjuv

BESÖKSADRESS Bjuvs kommun, Mejerigatan 3, 267 34 Bjuv

TFN 042-458 50 00

E-POST bygg@bjuv.se

WEBBPLATS www.bjuv.se/detaljplaner