

PLANBESKRIVNING



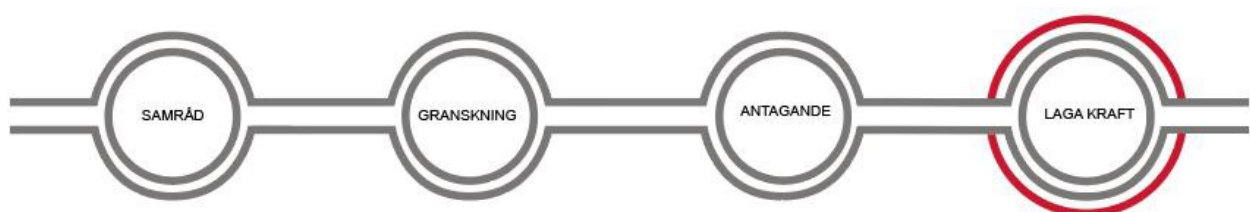
Detaljplan för Orren 2 m fl i Bjuv, Bjuvs kommun

Dnr 2021-00064

Laga krafthandling

Upprättad 2022-11-23

Standardförfarande



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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan.....	3
Planprocessen.....	3
Planen i korthet.....	3
Sammanfattning	3
Syfte	4
Planförfarande.....	4
Handlingar	4
Plandata	5
Läge och area	5
Markanvändning och markägoförhållanden	5
Initiativtagare till planen.....	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	6
Markanvisning	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	7
Övriga kommunala ställningstaganden.....	8
Vision 2030	8
Bostadsförsörjningsprogrammet.....	8
Förutsättningar	9
Miljömål	9
Nuvarande markanvändning och bebyggelse	9
Kulturmiljö	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	17
Planförslag.....	19
Övergripande struktur.....	19
Föreslagen bebyggelse	20
Föreslagen markanvändning	21
Natur	23
Grönstruktur	24
Geotekniska förhållanden.....	25

Gator och trafik.....	25
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning	27
Avvägning mellan motstående intressen.....	29
Konsekvenser.....	29
Konsekvenser för fysisk miljö	29
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	30
Sociala konsekvenser	31
Fastighetsrättsliga konsekvenser	32
Ekonomiska konsekvenser.....	32
Genomförande.....	32
Organisatoriska frågor.....	32
Tekniska och ekonomiska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Upplysningar	34
Administrativa frågor	34
Medverkande tjänstemän.....	34

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 ställningstaganden 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 vunnit laga kraft och gäller fram till dess att kommunen upphäver, ändrar eller ersätter detaljplanen.

Planen i korthet

Sammanfattning

Kommunen har förvärvat ett antal fastigheter inom kvarteret Orren och har utlyst en markanvisningstävling med syfte att utveckla platsen med bostäder. Detaljplan för Orren 2 m fl i Bjuv utgår från det vinnande markanvisningsförslaget och föreslår en varierad bebyggelse med bostäder i olika utformning, storlek och höjd, ett torg med centrumverksamheter i bottenvåningarna och en förstärkt koppling till Folketshusparken med en parkyta i norr för dagvattenhantering.

Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 2021-08-25 till 2021-09-30 och granskning under 2021-12-22 till 2022-02-04. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 2022-03-24 § 25. Länsstyrelsen fattade 2022-05-19 beslut att upphäva kommunens antagandebeslut mot grund av att de ansåg att miljö kvalitetsnorm för vatten inte följdes samt att bebyggelsen eller ett byggnadsverk skulle bli olämpligt med hänsyn till risken för översvämning. Detaljplanen har sedan dess reviderats gällande principlösning för dagvattenhantering och marken har höjdsatts. Då planområdet har utökats med allmän platsmark sedan tidigare granskning har en ny granskning genomförts under 2022-08-30 till 2022-10-01. Inga synpunkter som inkommit har inneburit någon förändring av planförslaget.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att förtäta och bebygga fastigheterna Orren 2 m fl i Bjuv med bostäder, centrumverksamheter, torg, park och gata.

Planförfarande

Detaljplanen föreslås handläggas med ett standardförfarande då den:

- Är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande,
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och
- Inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planområdet ligger centralt i Bjuv, i direkt anslutning till befintliga bostadskvarter och nära Bjuvs pågatågsstation vilket motiverar en tätare bebyggelse. Planförslaget innebär att områdets före detta markanvändning med mejeri och industri ersätts med bostäder, centrumverksamheter samt allmän platsmark. Bedömningen är att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och ej heller strider mot ÖP 2006.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Handlingar

Planbeskrivning 2022-11-23

Plankarta med bestämmelser 2022-11-23

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2021-01-12

Samrådsredogörelse 2021-12-08

Granskningsutlåtande 2022-03-10

Granskningsutlåtande II 2022-10-13

Fastighetsförteckning 2022-10-03

VA- och dagvattenutredning Kvarteret Orren, Atkins, 2021-09-30

PM principskiss dagvattenlösning, TerrVia, 2022-07-07

Teknisk PM Geoteknik, AFRY, 2021-04-30

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik, AFRY, 2021-04-30

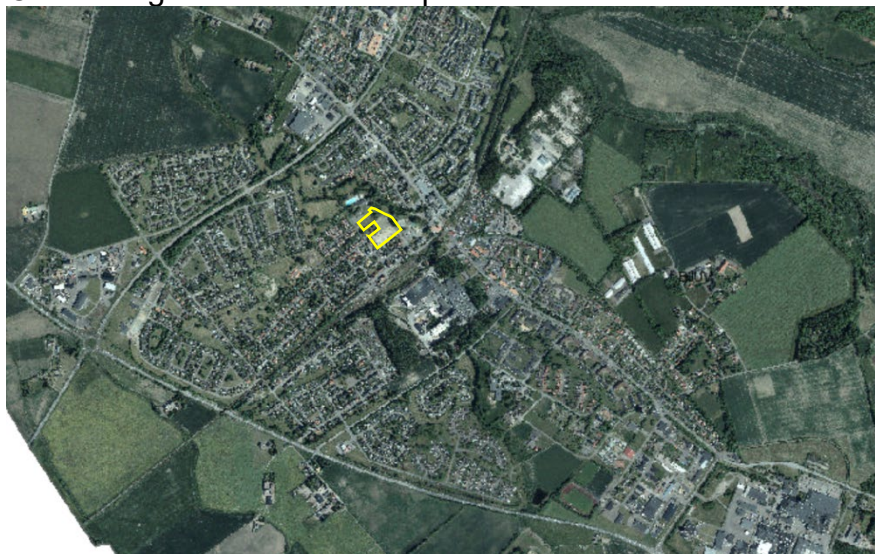
Översiktlig miljöteknisk undersökning Folketshusparken, Bjuv, AFRY, 2021-04-30

Solstudie, Bjuvs kommun, 2021-08-05

Trafik-, buller- och riskutredning, Tyréns, 2021-10-21

Plandata

Orienteringskarta med utritat planområde.



Planområdets lokalisering i Bjuv.

Läge och area

Planområdet ligger i den centrala delen av Bjuvs tätort och uppgår till ca 18 000 m². Området omgärdas av Kvarngatan i söder och Bangatan i väster, park och grönområde med Boserupsbäcken samt gång- och cykelvägar och lekplatser i norr och öster. I närområdet finns parkeringsplatser öster om samt nordväst om planområdet. Planområdet ligger stationsnära med ca 200 meter till Bjuvs station.

Markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av de kommunalägda fastigheterna Orren 2, 4, 5, 7, 8, del av Bjuvstorp 5:114, Bjuvstorp 5:91 och del av Bjuvstorp 6:1. Gällande markanvändning är bostadsändamål och industri. Idag utgörs marken av en större grusad yta efter rivna mejeriindustribyggnader, två bostadsfastigheter, en parkeringsplats, en obebyggd grönyta med några mindre träd och buskar och en befintlig gata.

Initiativtagare till planen

Det är Bjuvs kommun som har tagit initiativ till planen.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag och markförvärv

Bjuvs kommun förvärvade under 2016 Orren 2,4,7 och 8. Under 2020 förvärvade kommunen även fastigheten Orren 5 för att få till en bättre utformning av området.

2021-02-03 togs beslut om planuppdrag i KSAU, 2021-00055 § 22.

Markanvisning

Under 2020-2021 genomfördes en markanvisningstävling. Det vinnande tävlingsförslaget från Fastighets AB 3Hus och Kaminsky arkitektur innehåller bostäder som radhus och punkthus med lägenheter fördelat på cirka 60–80 % hyresrätter och cirka 20–40 % bostadsrätter, små verksamheter i markplanet, torgmiljö samt gång- och cykelstråk och gröna gemensamhetsytor. Tävlingsförslaget ligger till grund för detaljplanen. Kommunen har 2021-03-05 tecknat markanvisningsavtal med 3Hus Holding AB.

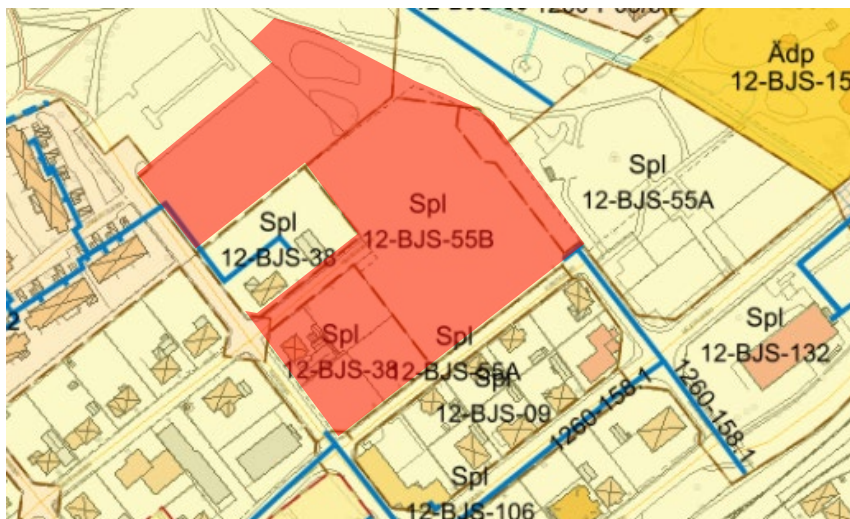
Översiktsplan

I Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet utpekad som planlagd mark för bostäder och industriändamål. Planområdet ingår i de mest centrala delarna av kommunens huvudort där gällande översiktsplan framför en bred målsättning om tätortsutveckling som rymmer förtätning av bostäder, kommersiell och offentlig service.

Detaljplaner

För planområdet gäller flera äldre detaljplaner:

- 12-BJS-09 stadsplan för Bjuvs municipalsamhälle, 1947-12-05
- 12-BJS-38 stadsplan för kvarteret Skatan, 1957-07-05
- 12-BJS-55A stadsplan för kvarteret Mejeriet, 1960-10-07
- 12 BJS-55B stadsplan för kvarteret Mejeriet, 1960-10-18
- 12 BJS-90 stadsplan för del av fastigheten Bjuvstorp 5:93, 1966-07-25
- 1260-P22 detaljplan för kvarteret Lyran m fl, 1990-01-12
- Tomtindelning 1260K-56



Översikt över gällande detaljplaner med nytt planområde markerat i rött.

Detaljplanerna medger Jm industriändamål, Bj bostads och småindustriändamål, B bostadsändamål, Ch centrumändamål, Rb friluftsbad, V vattenområde, park eller plantering samt A allmänt ändamål.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

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. Byggnadsförvaltningen 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.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Förslaget påverkar inte något Natura 2000-område och kräver därmed inte tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Förslaget medger inga förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt miljöbedömningsförordningen.
- Förslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål negativt.
- Förslaget bedöms inte ge upphov till en betydande påverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten eller liknande.
- Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Förslaget bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Förslaget påverkar inte några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.

- Området är sedan tidigare detaljplanlagt och prövat för bostäder samt industri.
- Ingen ny mark tas i anspråk.
- Miljöpåverkan bedöms som ringa.

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.

Bjuvs bostadsförsörjningsprogram listar följande mål för utveckling av bostäder och befolkning:

- bygga för människor i rörelse
- ha varierande boendemiljöer som passar olika skeenden i livet
- bygga centrala områden tätare och högre med mellanrum där människor vill vara.
- ta ansvar för våra besluts långsiktiga konsekvenser
- vara föredöme i hållbar utveckling
- välkomna olikhet och skapa jämlika förutsättningar för alla.

Avseende hållbar bebyggelse siktar Bjuvs kommun på att bli ett föredöme i den hållbara utvecklingen. Bjuv arbetar för en bebyggelseutveckling med högre täthet, högre exploatering och funktionsblandning i stationsnära och hållplatsnära lägen. I alla våra tätorter ska det finnas gott om mellanrum där människor vill vara. Vi arbetar för att byggnaderna i kommunen byggs hållbart.

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.

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. Detaljplanens intentioner bedöms harmonisera med hållbarhetsmålen på flera sätt:

God hälsa och välbefinnande

Torg och grönskande bostadsområden bedöms skapa anledning till utomhusvistelse som bidrar till en god hälsa och välbefinnande för de boende och en bred allmänhet.

Rent vatten för alla

Planområdet medger en ändamålsenlig hantering av dagvatten.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Planen skapar bebyggelse med bostäder och verksamheter, vilket kan förbättra för lokal och hållbar handel samt arbetstillfällen och ekonomisk tillväxt.

Hållbara städer och samhällen

Fler bostäder i centrala Bjuv kan säkra bostäder till överkomliga priser för nyinflyttade men kan även skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden i kommunen och externt. Flerbostadshus och radhus samt mix av bostadsrätter och hyresrätter skapar förutsättningar för en hållbar stadsdelsutveckling.

Ekosystem och biologisk mångfald

Dagvattenhantering i anslutning till grönskande bostadsmiljöer bedöms kunna skapa goda förutsättningar för att bevara, restaurera och säkerställa hållbart nyttjande av ekosystem på land och i sötvatten.

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 "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas"

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Planområdet är centralt beläget på markyta som idag består av gräsytor och röjda tomter. Intilliggande bebyggelse består till största del av friliggande bostadshus i en till två våningar samt radhus. På platsen har tidigare en mejeriindustri legat vars lokaler nu är rivna.

Kulturmiljö

Hela Bjuvs tätort ligger inom utpekat område med Särskilt värdefulla kulturmiljöer enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Motiveringen till denna klassificering är att Bjuvs samhälle, som utvecklades från 1870-talet runt stenkolsgruvan, är ett tydligt exempel på bruksmiljö som har ett högt kulturhistoriskt värde. Viktiga element i det gamla gruvssamhället är gruvschaktet och arbetarbebyggelse med bostäder, gatumönster och torg. Även stadsplanen, byggnadernas strikta placering samt allén och övrig vegetation utgör betydelse för kulturmiljön. Planområdet har ingen specifik bevarandesvärd kulturmiljö som listas i Bevarandeplan för Bjuvs kommun, antagen av kommunfullmäktige, 1998-10-29, § 87.

Natur

Naturvårdsprogram

I Bjuvs kommuns naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2016-01-28, är Boserupsbäcken, som biflöde till Vegeå, utpekad som värdefullt vatten där det förekommer öring, ål, bäcknejonöga, elritsa och storspigg. Boserupsbäcken rinner genom Bjuvs tätort med ca 45 meters avstånd till kvartersmark i planområdet.

Strandskydd

Boserupsbäcken är idag undantaget det generella strandskyddet efter Länsstyrelsens beslut om strandskyddsområden i Bjuvs kommun (1996-12-12). Dock träder strandskyddet åter i kraft, enligt 7 kap 13§ Miljöbalken, när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Strandskyddet (100 meter från strandkant) kommer återinträda i östra delen av planområdet i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Prövningen om upphävande av strandskyddet hanteras i denna planprocess i samråd med Länsstyrelsen, läs mer under Planförslag.



Planområdet med Boserupsbäckens strandskyddsgräns markerad i grått.

Grönstruktur

Boserupsbäckens park och naturområde utgör rekreationsområde i planområdets närhet. Boserupsbäcken ingår i kommunens naturvårdsprogram. Åtta träd i närområdet mellan kvarteret Orren och skateparken är ungefär likformiga med genomsnittlig höjd på 22,5 meter.

Topografi

Planområdet är relativt flackt och sluttar något åt nordöst med slänt ner mot Boserupsbäcken.

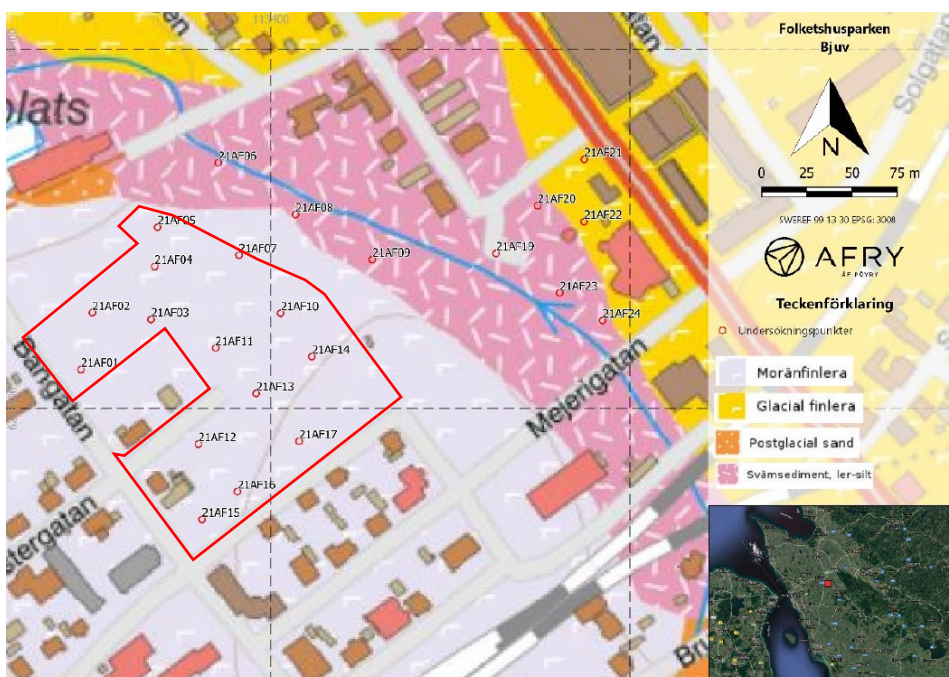
Friytor, lek och rekreation

I direkt anslutning till planområdet i nordöst ligger en skatepark och lekplats.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

En markteknisk undersökningsrapport med tillhörande tekniskt PM Geoteknik (AFRY, 2021-04-30) har tagits fram. Dessa rapporter har fastställt jordlagerföljden samt dess tekniska egenskaper på platsen. Den ytliga jorden inom undersökningsområdet består huvudsakligen av moränfinlera.



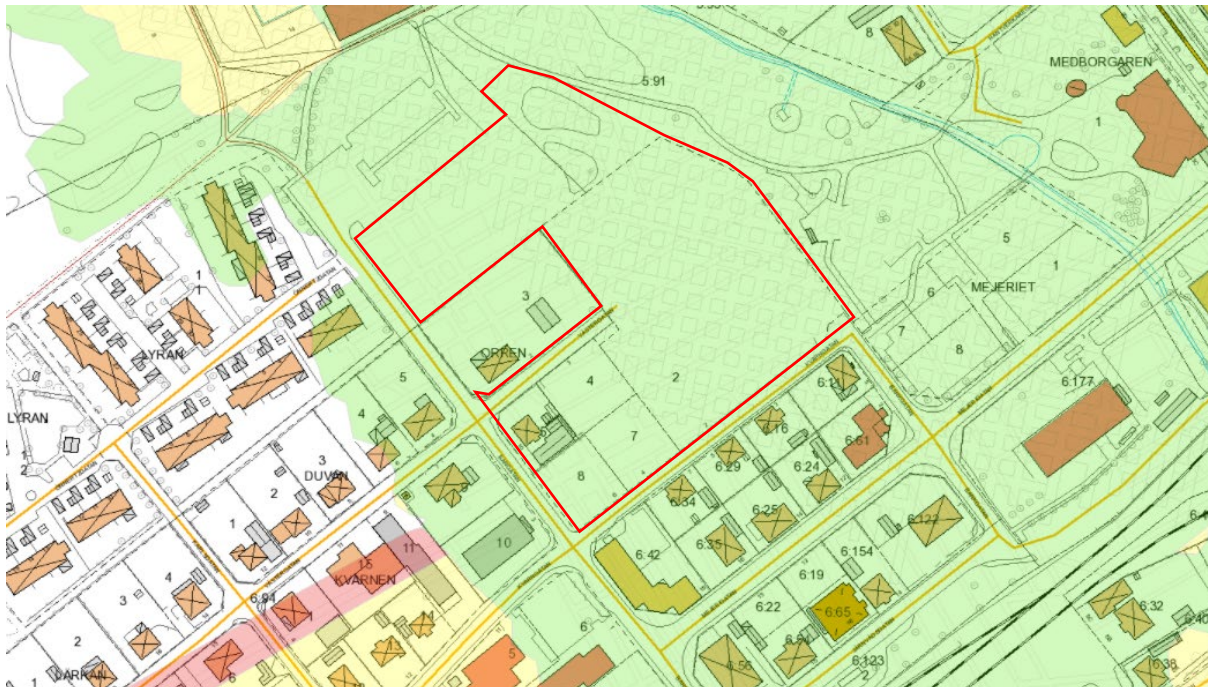
Utdrag från Jordartskarta (SGU) med undersökningspunkter inom planområdet. Källa: AFRY

Traditionell grundläggning rekommenderas ej utföras på förekommande fyllning av mullhaltiga jordar. Fyllningen av jordar kan skiftas ut och ersättas med ny packad fyllning och sedan kan byggnaden grundläggas på traditionellt sätt. Ett annat alternativ är grundläggning med plintar/grävpålar som sedan kan kombineras med grundsulor eller bottenplatta.

Vid schaktarbeten rekommenderas att grundvattentrycknivån vid behov sänks till minst ca 0,5 m under planerad schaktbottennivå. Tillfällig och lokal sänkning av grundvattenytan kan utföras med pumpgröpar i schakten.

Gruvgångar

Enligt Bjuvs kommuns övergripande riskbedömning av gruvgångar (WSP, 2017-12-08) ingår planområdet i grön riskklass 1. Risk för skadliga sättningar på grund av planerad bebyggelse bedöms inte föreligga. Rapporten visar att byggnation inom planområdet inte kräver särskild åtgärd eller utredning.



Gruvgångar inom planområdet markerade som klass 1 (grönt).

Radon

Radonmätning har genomförts i tre undersökningspunkter med nedgrävda detektorer. I Teknisk PM Geoteknik (AFRY, 2021-04-30) framgår att planområdet klassificeras som ett normalriskområde och därför ska nybyggnation utföras radonskyddat.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omgärdas av Bankgatan och Kvarngatan i sydöst samt Västergatan och Bangatan i väster. Kommunen är väghållare för samtliga gator.



Angöring och in-/utfarter

Området kan idag angöras från både Bangatan/Västergatan och Bankgatan/Kvarngatan men även från parkeringsplatsen i norr.

Parkering

Det finns idag befintliga parkeringsplatser norr och öster om planområdet.

Trafik

Trafikmätningar har gjorts på Kvarngatan under april 2020. ÅDT (Årsdygnstrafik) för gatan är 428 fordon/dygn. Samtliga gator i området är hastighetsreglerade till 50 km/h.

Gång, cykel och mopedtrafik

Folketshusparken har ett befintligt gång- och cykelstråk som ansluter till övriga gång- och cykelvägsnät i området.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 170 meter väster om Norra Storgatan som har en bushållsplats för regionbuss vilken trafikerar sträckan Helsingborg-Ekeby. Ca 200 meter söder om planområdet ligger Bjuvs station vilken både har hållplats för regionbuss och station för Pågatåg som trafikerar sträckan Helsingborg-Hässleholm/Kristianstad.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En riskutredning har tagits fram (Tyréns, 2021-10-21) för att klargöra den framtida trafik-, buller och risksituationen i området efter exploatering.

Bullerberäkningar för vägtrafiken har genomförts enligt Naturvårdsverkets "Beräkningsmodell för vägtrafikbuller". Buller definieras som ett oönskat ljud och mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel(A) och

bullerskalan är logaritmisk. Den bullernivå som beräknas i ett genomsnitt per dygn kallas för ekvivalent bullernivå. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid planläggning av nya bostadsbyggnader, bör inte den ekvivalenta bullernivån vid fasad överstiga 60 dB(A).

Naturvårdsverket har angett följande riktvärden för buller från vägtrafik 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

Inget av de befintliga bostadshusen intill planområdet beräknas i dagsläget ha sammanlagda ekvivalentnivåer (från väg och järnväg) som överstiger riktvärde 65 dBA. Ingen av de befintliga bostadshusen beräknas heller utsättas för maximalnivåer från järnvägen vid fasad som riskerar medföra att riktvärdet för inomhusnivån, 55 dBA, överskrids.



Sammanvägd
ekvivalentnivå dBA
2 m över mark

< 40
40 <=
45 <=
50 <=
55 <=
60 <=
65 <=
70 <=

Beräknade bullernivåer sammanvägd ekvivalentnivå, nuläge. Källa: Tyréns.

Verksamhetsbuller

Verksamheten Höganäs Borgestad AB på Bjuv 1:14 ligger 220 m öster om planområdet med järnvägsspåret emellan. Verksamheten ligger centralt i tätorten med befintlig bostadsbebyggelse runtomkring och har sedan 2015-01-15 ett gällande miljötillstånd för tillverkning av keramiska produkter. Enligt verksamhetens miljötillstånd får ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostad inte överskrida 50 dBA på vardagar mellan klockan 06.00–18.00. Momentana ljud nattetid får inte överskrida 55 dBA utomhus vid bostad.

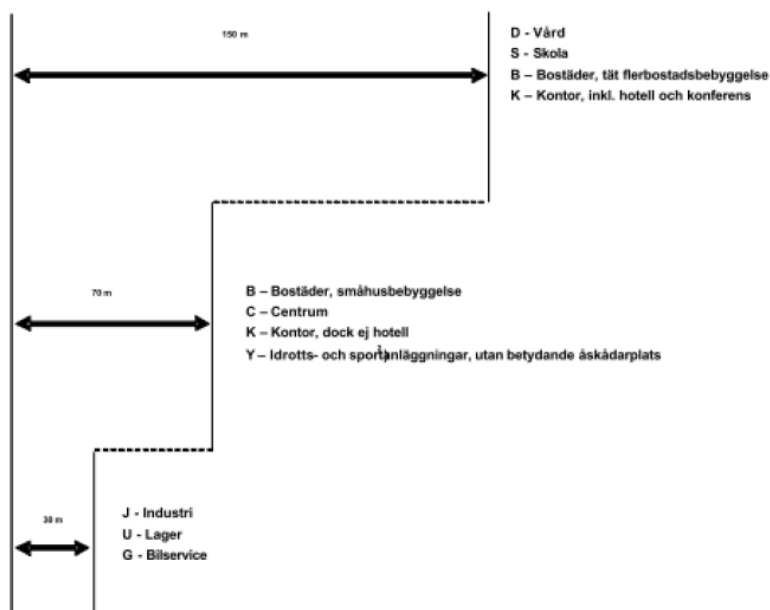
Risk och farligt gods

En riskutredning (Tyréns, 2021-10-21) har tagits fram för att tydliggöra hur planområdet påverkas av järnvägssträckningen med transporter av farligt gods samt vilka eventuella åtgärder som krävs för att möjliggöra en exploatering med bostäder i närområdet.

Länsstyrelsen i Skåne län fastställde i maj/juni 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods (RIKTSAM, 1st rapport 2007:6).

RIKTSAM anger att:

- Småhusbebyggelse (B), kontor i ett plan (K) samt Handel (H) kan normalt accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 70 meter från transportleden. På närmare avstånd krävs en utredning enligt RIKTSAM.
- Flerbostadshus, kontor, vård, skola kan normalt accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 150 meter från transportleden. På närmare avstånd krävs en utredning enligt RIKTSAM, vilket har genomförts.



RIKTSAM:s rekommendationer avseende avstånd till farligt godsled. Källa: Tyréns.

Planområdet ligger som närmst ca 135 meter från järnvägen som är transportled för farligt gods. Därför har en utredning tagits fram i enlighet med RIKTSAM:s rekommendationer för flerbostadsbebyggelse.

Trafikverket rekommenderar ett avstånd om 30 meter (räknas från spårmitt på närmaste spår) mellan järnväg och bostäder. Eftersom avståndet till planområdet överstiger 30 meter uppfylls detta krav.

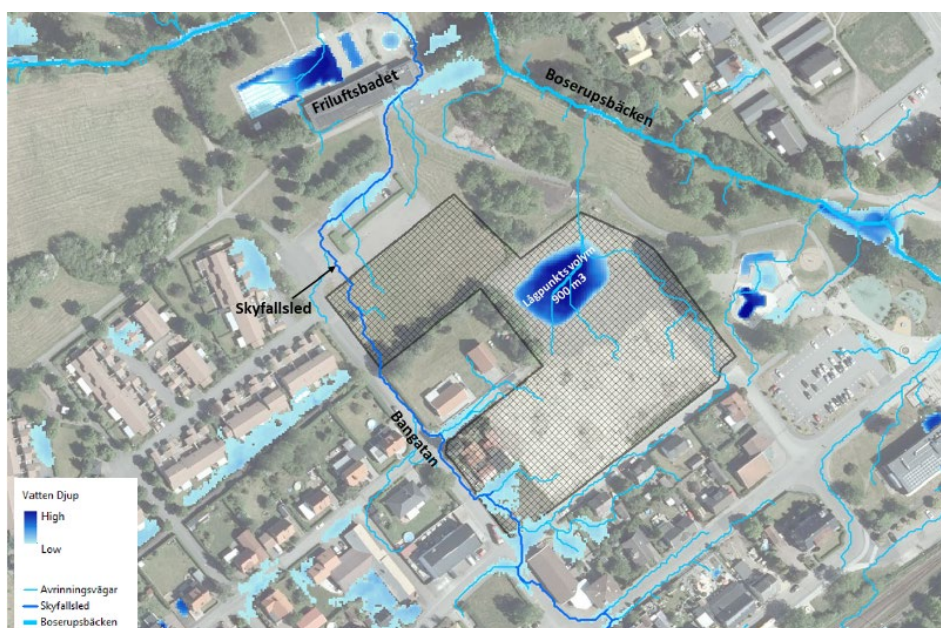
De risknivåer som beräknats i riskutredningen enligt kriterierna i RIKTSAM bedöms som acceptabla och därför föreslås riskåtgärder enbart som en rekommendation (ej krav) för att visa på god planering.

Översvämning och skyfall

För att bedöma översvämningsrisker efter exploateringen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram (Atkins, 2021-09-30). De delar som berör dagvattenhantering har ersatts av principskiss för dagvattenhantering på allmän platsmark samt höjdsättning av marken inom planområdet (TerrVia, 2022-07-05). Mitt i planområdet har tidigare funnits en lågpunkt motsvarande en volym på 12 000 m³. Denna lågpunkt har fyllts upp med massor och bedöms inte utgöra någon översvämningssrisk för framtida byggnader.

Vid planområdets västra gräns mot Bangatan finns en befintlig skyfallsled med avledning ner mot friluftsbadet.

Planområdet tar inte emot någon avrinning från områden utanför dess gränser och därmed förväntas ingen risk för översvämning inom planområdet.



Befintliga avrinningsvägar och lågpunkter för området. Den stora lågpunkten har idag fyllts upp med massor. Källa: Atkins, 2021-09-30

Teknisk försörjning

Dagvattenplan

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.

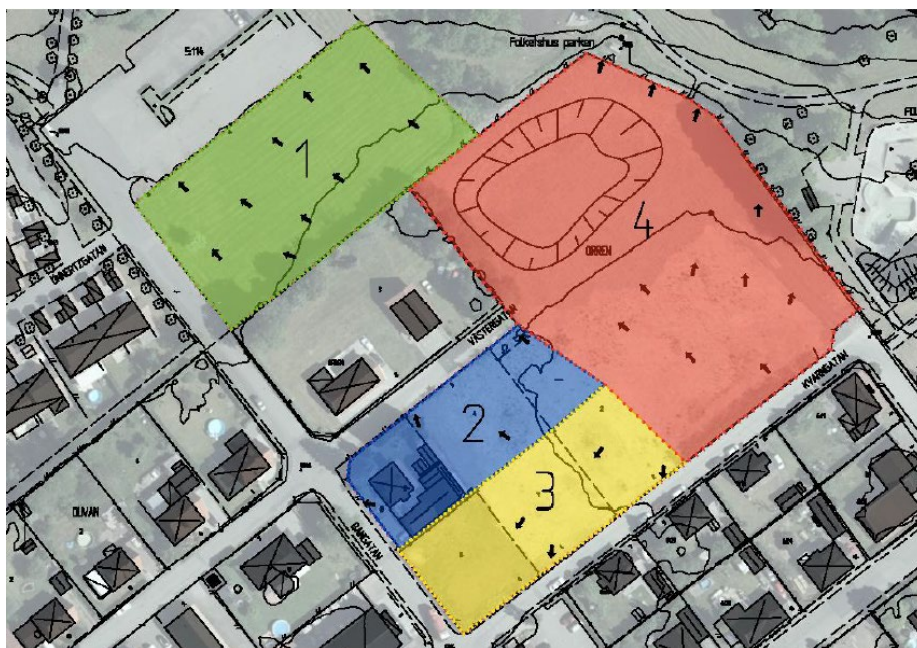
Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Boserupsbäcken. Boserupsbäcken har inte inkluderats i statusklassningen enligt EU:s ramdirektiv för vatten, på grund av att avrinningsområdet är mindre än 10 km². Boserupsbäcken tar emot en stor del av dagvattnet från Bjuvs tätort. För att undvika översvämningar bör Boserupsbäcken även fortsättningsvis rensas regelbundet så att största möjliga kapacitet finns tillgänglig vid höga flöden. Vattendragets ekologiska status bedöms som otillfredsställande. Systematisk rensning av Boserupsbäcken genomförs regelbundet av Bjuvs kommun. NSVA har inte utpekat åtgärdsförslag i eller nära planområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten

Det finns befintliga dagvattenledningar i gatorna i anslutning till området. En av ledningarna följer planområdesgränsen mot Folketshusparken för att sedan vika av mot Boserupsbäcken där ledningen mynnar ut. I Västergatan finns en dagvattenledning som korsar planområdet och leder vidare ner genom Folketshusparken. Nordväst om planområdet, under den befintliga parkeringsplatsen, finns en dagvattenledning som avvattnar en del av planområdet.

För att klargöra befintliga avrinningsområden och dagvattenhantering har en VA- och dagvattenutredning tagits fram (Atkins, 2021-09-30). Delavrinningsområdena är framtagna utifrån den befintliga höjdsättningen av området samt med vissa antaganden kring avrinningen. Delområde 1 lutar norrut mot parkeringen utanför planområdet där vattnet avleds via rännstensbrunnar och ledning vidare till Boserupsbäcken. Delområde 2 avleds till Västergatan och via rännstensbrunnar och ledning vidare till Boserupsbäcken. Delområde 3 leds till Kvarngatan och via rännstensbrunnar och ledning till Boserupsbäcken. Delområde 4 avleds norrut ytledes via Folketshusparken till Boserupsbäcken.



Befintliga avrinningsområden. Källa: Atkins.

Vatten och spillvatten

I Kvarngatan söder om planområdet finns befintliga VA-ledningar. Det finns två spillvattenledningar från den gamla verksamheten inom området vilka går ihop och följer Boserupsbäcken parallellt. Planområdet korsas även av en vattenledning från Bangatan som leds ner mot Friluftsbadet.

Övriga ledningar

Tvärs över planområdet finns högspänningskablar som är markerade ur drift. Inom Orren 2 finns det även gasledningar som är markerade som urkopplade samt en teleledning. Ledningarna bedöms ha varit kopplade till tidigare verksamheter. Inom Orren 8 finns telekablar och lågspänningskablar kopplat till huset som tidigare legat

på fastigheten. Det finns även en lågspänningskabel som även den varit kopplad till tidigare verksamhet. Genom Bjuvstorp 5:114 går en kabel-TV ledning. Weum Gas har en distributionsledning för energigas i Västergatan, Bangatan och Bankgatan vilken delvis omfattas av ledningsrätt 1260-158.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätter för fjärrvärme 1260–288 och gas 1260–158 kommer delvis beröras av planområdet.

Brandposter

Det finns två brandposter i anslutning till planområdet. Den ena finns på Bankgatan (32 m från planområdet) och en på Bangatan (12 m från planområdet). Ska brandskydd ske med släckning direkt från brandposter är rekommendationen att dessa inte placeras med större avstånd än 150 meter ifrån varandra. För kvarteret Orren ligger den nordvästra delen av området utanför det rekommenderade avståndet från en brandpost och det bör därmed kompletteras med ytterligare en brandpost för att säkerställa brandskyddet.

Planförslag

Följande justeringar har gjorts av planförslaget:

- Nytt förslag på dagvattenhantering inom allmän platsmark
- Allmän platsmark i form av PARK har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för fördröjningsanläggning har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om markens höjd över nollplanet har tillkommit samt illustrationspilar som visar hur avrinning är tänkt att ske
- Egenskapsbestämmelse om totalhöjd har ändrats tillnockhöjd
- Ändrad lovplikt har införts för den del som omfattas av PARK

Övergripande struktur

Det vinnande förslaget från markanvisningstävlingen ligger till grund för detaljplaneförslaget och föreslår blandade byggnadsvolymer och byggnadstyper. Bebyggelsen är uppdelad i tre olika kvarter vilka även kan beskrivas som tre möjliga etapper för utbyggnaden:

Etapp 1:

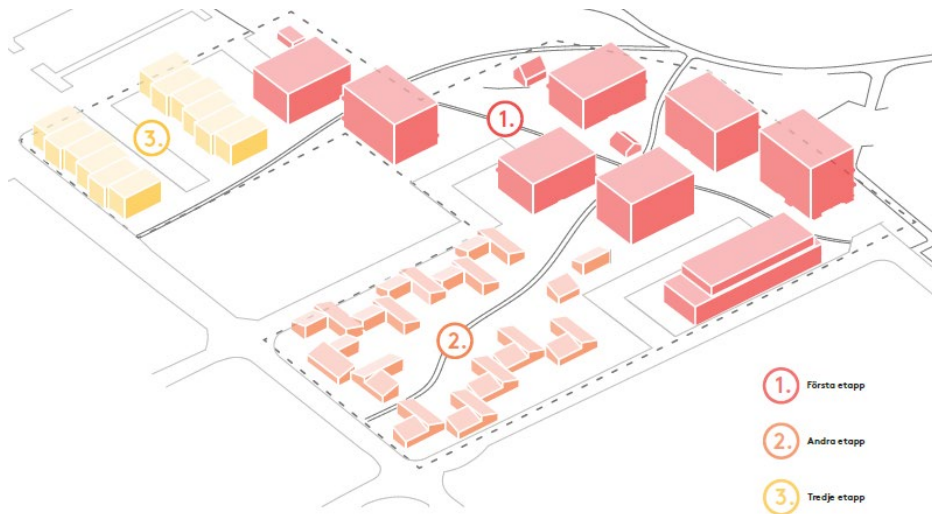
Flerbostadshus i områdets östra och nordöstra del med punkthus och lamellhus vilket innebär förtätning och ett tydligare inslag av stadsmässighet. I flerbostadshusen möjliggörs lägenheter i olika storlekar som 1 rum och kök, tvåor, treor och fyror samt att indragen takvåning kan anordnas. Mellan cirka 120 – 155 lägenheter bedöms kunna tillskapas inom etapp 1.

Etapp 2:

Radhus i en våning i söder kring ett gemensamt grönområde. Mellan ca 10-12 radhus beräknas kunna rymmas inom etapp 2.

Etapp 3:

Radhus i två våningar i västra delen av området där höjderna trappas ned för att möta befintlig bebyggelse. En lokalgata matar området som beräknas kunna inrymma 10-12 radhus.



Ett illustrerat exempel på möjlig utbyggnad av området med de olika etapperna. Bild från markanvisningsförslaget.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en varierad bebyggelse från punkthus i 3-5 våningar till radhus i ett plan. Olika fasadmateriell såsom tegel och trähusbebyggelse i kombination med lutande och/eller gröna tak bidrar till att skapa variation i bebyggelsen.



Ett möjligt förslag på vilka typer av byggnader som kan rymmas inom planförslaget. Punkthusen i den norra delen av området kan bli något högre för att stärka den stadsmässiga karaktären medan husen i öster och söder trappas ned för att möta omkringliggande, lägre bebyggelse. Bild från markanvisningsförslaget.



Exempel på möjlig gestaltning av etapp 2 i enlighet med markanvisningsförslaget med lägre bebyggelse i form av radhus kring ett gemensamt gårdsrum.

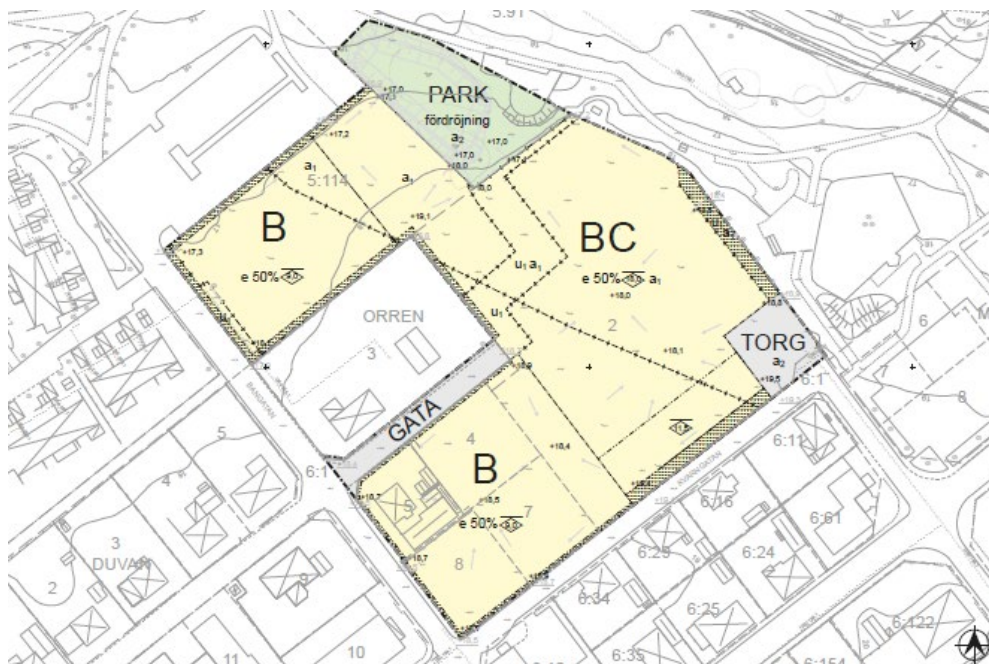


Exempel på gestaltning av etapp 3 vilket innefattar radhusbebyggelse i två plan kring en lokalgata. Bild från markanvisningsförslaget.

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen föreslås möjliggöra:

- Allmän platsmark för gata
- Allmän platsmark för torg
- Allmän platsmark för park
- Kvartersmark för bostäder
- Kvartersmark för centrumverksamheter



Plankarta med planbestämmelser.

GATA

För att säkerställa angöring av trafik från Västergatan till planområdet föreslås marken planläggas som allmän platsmark GATA.

TORG

En torgyta föreslås genom planläggning av allmän platsmark TORG. Ett torg i anslutning till centrumverksamheter skapar, förutom förutsättningar för en stadsmässighet, en plats för möten, umgänge och socialt liv. Det kan även stärka förutsättningarna för de verksamheter som etablerar sig i omringliggande byggnader.

PARK

Ett område med allmän platsmark PARK föreslås i områdets norra del för att säkerställa yta för omhändertagande av dagvatten.

B

Genom att planlägga med användningen B (bostäder) skapas möjligheten att området förses med en varierande bebyggelse med olika upplåtelseformer och uttryck. Även bostadskomplement såsom parkering, garage och tvättstuga ingår i användningen. I förlängningen kan ett ökat bostadsbyggande leda till att fler kan flytta till kommunen i enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet.

BC

Användningen BC (Bostäder och centrum) innebär att olika typer av verksamheter kan etablera sig i området. Exempel på sådana verksamheter är handel, service, kontor eller samlingslokaler. I planförslaget föreslås centrumverksamheter centreras kring torget.



Högsta nockhöjd för bebyggelse i antal meter över marken. För att kunna reglera i vilka delar av planområdet högre respektive lägre bebyggelse lämpligen placeras utifrån aspekter såsom befintliga byggnaders höjder samt skuggbildning.



Begränsning av mark som får bebyggas. Prickmarken säkerställer bebyggelsens avstånd till gatumark för att skapa utrymme för t.ex. ledningar och dörrblad då den definierar förgårdsmarkens bredd. I det södra kvarteret är prickmarken 1 meter bred och i norr 2 meter för att skapa avstånd till befintlig bebyggelse inom Orren 3. Mot parken i öster finns en bredare remsa prickmark för att säkerställa avstånd till befintliga träd. Prickmarken mot en del av Kvarngatan är 4 meter bred för att skapa plats för parkeringsplatser samt minska risken för skuggning av befintlig bebyggelse.

e 0,0%

Största byggnadsarea angivet i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet för att skapa tillräcklig yta för exempelvis parkering och innergårdar.

Natur

Strandskydd

a₁

a₂

Det generella strandskyddet om 100 meter återinträder när området planläggs på nytt. För att möjliggöra ny byggnation föreslås därför strandskyddet upphävas i de delar som framgår av de administrativa bestämmelserna a₁ och a₂ i plankartan.

Det särskilda skäl (MB 7 kap. 18 c, 18 d §§) som åberopas vid prövningen om upphävandet inom kvartersmarken och torgytan är att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. De områden som föreslås planläggas för bostäder, centrum och torg har tidigare innehållit byggnader som rivits och sedan genomgått en marksanering. Därmed gör kommunen bedömningen att aktuellt område redan idag kan betraktas som icke tillgängligt för allmänheten och strandskyddet saknar därmed syfte i denna del.

Strandskyddet som återinträder inom den allmänna platsmarken markerad med PARK föreslås upphävas och de särskilda skäl (MB 7 kap. 18 c, 18 d §§) som åberopas vid prövningen om dispens är:

7 kap. 18 c § MB

3. Att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området samt att

5. området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Aktuell placering för dagvattenanläggningen bedöms vara den mest lämpliga utifrån aspekter såsom topografi, befintliga ledningars lägen samt tillräcklig yta för upplag av slamsediment och åtkomst från serviceväg.

Grönstruktur

Grönområde och vegetation

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt park- och rekreationsområde och omfattar även en mindre del av Folketshusparken. Markanvisningsförslaget bygger på gröna stråk som binder samman bebyggelsen. Grönska från Folketshusparken letar sig in mellan byggnaderna och bildar nya stråk av olika karaktär. De gröna ytorna skapar även möjligheter till dagvattenhantering, odlingar, utegym och naturlekplatser.

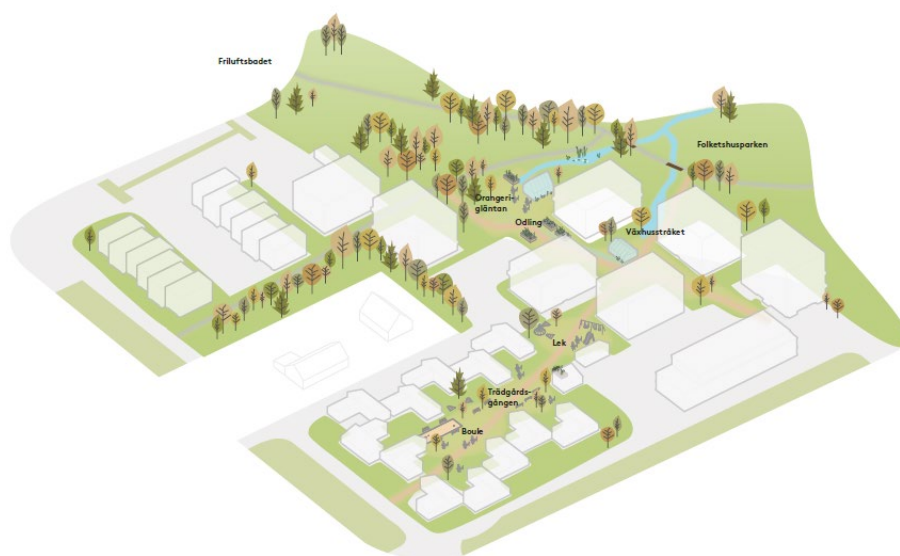


Illustration från markanvisningsförslaget som illustrerar en möjlig utveckling av området med gröna stråk av olika karaktär samt bebyggelse i form av punkthus och radhus.

Området som föreslås planläggas som PARK säkrar yta för rening och fördröjning av dagvatten innan utlopp i Boserpusbäcken.

Torg och platser

Ett torg föreslås i områdets östra hörn. Placeringen i denna del av området kan bidra till en mer levande stadsdel samt understödja de verksamheter som kan etablera sig i bottenvåningarna.



Exempel på hur torget kan gestaltas med verksamheter i bottenvåningarna. Bild från markanvisningsförslaget.

Friytor, lek och rekreation

Planförslaget möjliggör att rekreativa platser såsom dammar, grillplatser och sittplatser, naturlekplats, utegym och boulebanor kan rymmas inom kvarteret i enlighet med markanvisningsförslaget.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

I enlighet med utförd geoteknisk utredning (AFRY, 2021-04-30) rekommenderas inte grundläggning på fyllning av mullhaltiga jordar eller torv. Istället är rekommendationen att skifta ut de jordar som innehåller mull och sedan grundlägga på konventionellt sätt. Ett annat alternativ är att grundlägga med plintar/grävpålar.

Gator och trafik

Gatunät och angöring

Angöring till området kommer kunna ske från både från Kvarngatan, Västergatan samt Bangatan.

Parkering

Parkeringsplatser i markplan kan lösas på kvartersmark inom planområdet. Radhusen inom etapp 2 och 3 kommer kunna rymma 1 parkeringsplats/bostad. För flerbostadsområdet kommer ca 84 parkeringsplatser kunna ordnas vilket motsvarar ca 0,7 parkeringsplatser/bostad. Totalt antal parkeringsplatser uppgår till ca 110 stycken. Utöver parkeringsplatser för boende kan parkering för rörelsehindrade anordnas inom 25 meter från närmsta entré.

Hälsa och säkerhet

Buller

Beräkningarna för den planerade bebyggelsen inom kvarteret Orren visar att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, beräknas uppfyllas. Inga fasader beräknas utsättas för ekvivalentnivåer över 57 dBA. Byggnaderna kan därmed uppföras med valfri planlösning.

Vid några av husen beräknas dock riktvärdena för uteplatser överskridas. För enbostadshuset i sydväst kan byggnaden placeras så att uteplats hamnar på insidan. Alternativt kan lokal skärm vid uteplats, eller skärm mot vägen, anläggas. För trevåningshuset i sydöst kan balkonger placeras på insidan av huset, alternativt kan en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas. För femvåningshuset kan en gemensam uteplats i markplan, där riktvärdena för uteplats klaras, anordnas. Balkonger vid varje lägenhet blir då ett komplement till denna. Samtliga åtgärder möjliggörs av detaljplanen och löses i detalj i bygglovsskedet.

Risk och farligt gods

Bedömningen är att riskerna kopplade till farligt gods på järnväg kan accepteras för ny bebyggelse om ett antal riskreducerande åtgärder övervägs:

- Fasader på hus som vetter mot järnvägen på fastigheten Medborgaren 1 utförs i obrännbart material.
- Möjlighet till utrymning (ej krav på formell utrymningsväg) för de som befinner sig i byggnaderna ska finnas på fasad som ej vetter mot järnvägen.
- Central avstängningsbar ventilation.

De åtgärder som föreslås kan med fördel tillämpas i bygglovsskedet och regleras inte i detaljplanen då marken bedöms som lämplig även om åtgärderna inte skulle genomföras. Åtgärder som berör Medborgaren 1 hanteras inom ramarna för det planarbetet då fastigheten ligger utanför detta planområde.

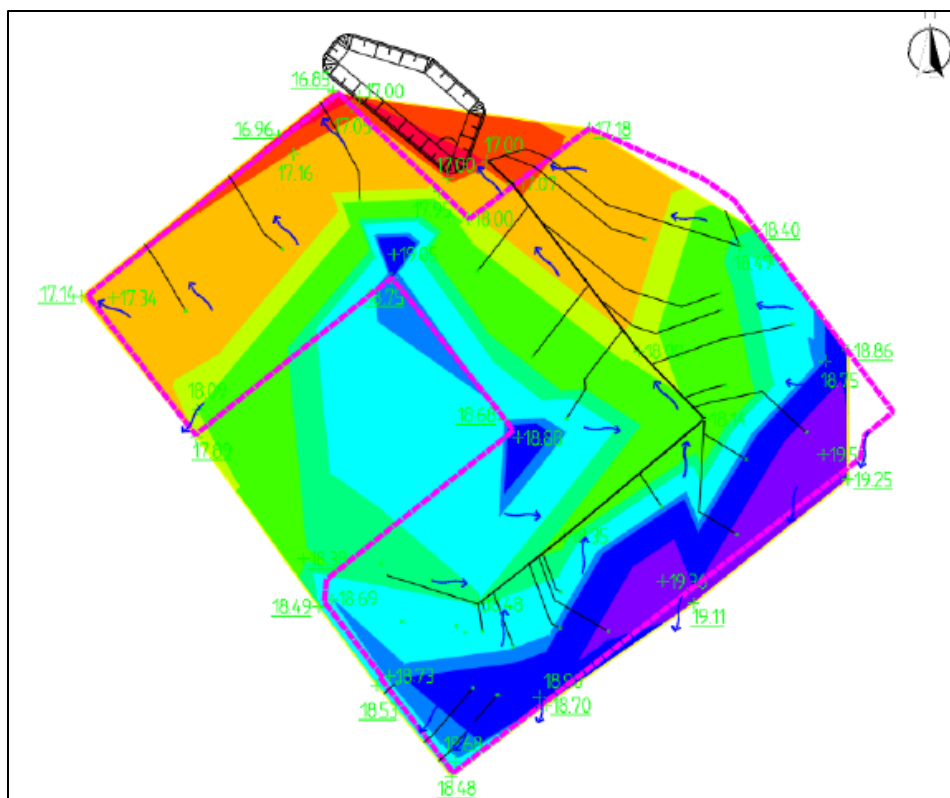
Markmiljö

Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen (AFRY, 2021-04-30) förekommer föroreningar överstigande känslig markanvändning i två punkter utanför planområdet. Då föroreningarna är väl avgränsade och ligger utanför planområdet är bedömningen att det inte behövs någon specifik planbestämmelse eller villkorat bygglov i fråga om markens lämplighet. Fastighetsägarens ansvar att anmäla oförutsedda föroreningar kvarstår oavsett om det uppdagas föroreningar i framtiden.

Översvämning och skyfall

+0,0

Planområdet har höjdsatts så att skyfall kontrolleras och leds till planerat dagvattenmagasin i norr. Vid fastighetsgränser planeras marken att höjas med ca 20 cm över intilliggande gatunivåer för att förhindra att vatten stängs inne.



Översikt planerad avrinning med olika färger för olika höjdnivåer. Källa: TerrVia, PM Principskiss dagvattenlösning, 2022-07-07.

Räddning

För bebyggelse där avståndet mellan marken och fönsters underkant/balkongräcke överstiger 11 meter kan inte räddningstjänsten utgöra utrymningsväg och därför ska alternativ utrymningsväg säkerställas, exempelvis med Tr2-trapphus. Upplysning om detta finns i plankartan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

fördröjning

Dagvatten från planområdet avleds via ledningssystem till ett planerat dagvattenmagasin i norr. Detta dimensioneras för att kunna omhänderta dagvatten enligt P110 för 20-årsregn med säkerhetsfaktor 1,25 och säkerställs med egenskapsbestämmelsen *fördröjning* – *Markytan ska vara tillgänglig för fördröjningsanläggning* i plankartan.



Dagvattenhantering inom planområdet, blåa pilar visar vattnets väg i dagvattensystem mot planerat dagvattenmagasin. Källa: TerrVia, PM Principskiss dagvattenlösning, 2022-07-07.

Vatten och spillvatten

Planområdet kan anslutas till befintligt VA-nät då det finns flera befintliga ledningar kring planområdet. Spillvattenledning behöver dras fram för att kunna ansluta området inom etapp 3.

Elförsörjning

Området ansluts till befintligt försörjningsnät för el och bredband.

Brandposter

För planområdet föreslås bostadshus med fler än tre våningar vilket ger ett dimensionerande brandvattenflöde på 20 l/s. Det finns två befintliga brandposter i anslutning till området. Då den nordvästra delen av planområdet ligger utanför det rekommenderade avståndet från en brandpost bör det kompletteras med ytterligare en brandpost för att säkerställa brandskyddet.

Ledningar

Två större dagvattenledningar inom området föreslås dras om och säkras med ett markreservat vilket betecknas med u₁ i plankartan. En befintlig vattenledning i den norra delen korsar fastigheten och hamnar i konflikt med ny, föreslagen bebyggelse. Denna föreslås omläggas till Bangatan.

Befintlig lågspänningsledning som går genom Orren 8 föreslås flyttas i ut i gatan.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätten 1260-158 för gas som delvis är belägen inom planområdet kommer

planläggas med allmän platsmark TORG. Något u-område bedöms därför inte behövas. Gällande ledningsrätt 1260-288 för fjärrvärme som är belägen på kvartermark säkras med ett u-område.

Renhållning

Sophantering sköts av NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB). Körbara slingor kan anläggas inom området för att sopbilen inte ska behöva vända. Dessa ska ha tillräcklig bredd och var anpassade för körbara fordon enligt NSR:s angivna mått för att möjliggöra avfallstömning. Renhållning föreslås lösas med miljöhus och tunntömning.

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 centralt i kommunens huvudort bedöms vara väl lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge, och till behoven av att tillskapa förtätning av bostadsbebyggelse som förbättrar förutsättningarna för boende i Bjuv. Förslaget är i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär.

Konsekvenser

Konsekvenser för fysisk miljö

Stadsbild

Planområdet har tidigare varit bebyggt med verksamhetslokaler vilka nu är rivna. Detaljplanens genomförande kommer innebära att området ges en ny, mer stadsmässig karaktär med bebyggelse av olika slag, både vad gäller typologi, utformning och höjder. Förslaget kommer bidra med en ny årsring i bebyggelsen samtidigt som det tar hänsyn till det befintliga genom t.ex. en nedtrappning av höjder mot existerande bebyggelse för att skapa en mjuk övergång mellan nytt och befintligt.

Skyddade områden

Det generella strandskyddet om 100 meter kommer återinträda som en konsekvens av ny planläggning. Bedömningen är att del av området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. De områden som föreslås planläggas för bostäder, centrum och torg har tidigare innehållit byggnader som rivits och sedan genomgått en marksanering. Därmed gör kommunen bedömningen att områden markerade med a₁ och a₂ redan idag kan betraktas som icke tillgängligt för allmänheten och strandskyddet saknar därmed syfte i denna del. Strandskyddet föreslås även upphävas inom området markerat som PARK mot bakgrund av att området krävs för anläggandet av en anläggning som för sin funktion måste ligga inom aktuellt område. Se utförligare motiv för upphävande under Planförslag.

Grönstruktur och biologisk mångfald

Detaljplanens genomförande innebär att en mindre gräsbevuxen yta kommer tas i anspråk och bebyggas. Bedömningen är att denna yta saknar några större rekreativa eller biologiska värden som kan påverkas negativt av exploateringen. Mot bakgrund

av att platsen för planområdet är sanerad och efterbehandlad med nya massor bedömer kommunen att det inte behövs ytterligare efterforskning eller undersökning av skyddade arter. Naturvärdesinventering bedöms därmed ej behövas till planarbetet. Planområdet har tidigare till största del bestått av ett asfalterat verksamhetsområde som ej varit tillgängligt för allmänheten. Planförslaget möjliggör istället nya grönstråk som sträcker sig genom hela exploateringsområdet och som bedöms stärka tillgängligheten till gröna ytor samt kopplingen till Folketshusparken. De tillkommande grönytorerna kan även bidra till ökad biologisk mångfald genom odlingar, sedumtak och nyplanterade träd.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

De nya bostadshusen kommer generera trafik i området, främst lokalt förekommande biltrafik till och från bostadsparkeringarna samt trafik till centrumverksamheterna i området. Tung trafik från föregående markanvändning försvinner istället. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte försämra luftkvaliteten för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Dagvatten kommer renas och fördröjas i planerat dagvattenmagasin och ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på vattendraget. Istället bedöms situationen snarare förbättras då dagvatten i dagsläget leds direkt ut i vattendraget utan någon rening eller fördröjning. Den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen bedöms inte försämrats och möjligheterna att uppnå *God status* äventyras inte av åtgärderna.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig dagvattenhantering genom lämplig höjdsättning och ett dagvattenmagasin som är dimensionerat för ett 20-års regn.

Mikroklimat

En solstudie har genomförts (Bjuvs kommun, 2021-08-05) vilken visar hur skuggbildning påverkas av den maximala byggrätten som medges i enlighet med samrådsförslaget. Studierna visar att viss skuggverkan skapas på Kvarngatan och intilliggande fastighet under sommarsolståndet kl 18.00 om intilliggande byggnad utförs i fyra våningar. Då undersökningen utgått från en högre exploatering än vad granskningsförslaget tillåter bedöms påverkan som liten och att nuvarande totalhöjd som istället medger 3 våningar ger förutsättningar för goda solförhållanden i området.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Beräkningar som genomförts för den planerade bebyggelsen inom kvarteret Orren visar att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, beräknas uppfyllas. Byggnaderna kan därför uppföras med valfri planlösning. Inga av de befintliga bostäderna beräknas få ekvivalentnivåer som överstiger riktvärde 65 dBA.

Vid några av husen beräknas riktvärdena för uteplats överskridas. Uteplatser och balkonger kan då placeras bort från gatorna, på insidan av husen. Exakt hur dessa lösningar gestaltas bestäms i detalj i bygglovsskedet.

Verksamhetsbuller

Verksamheten Höganäs Borgestad ligger på andra sidan om järnvägen drygt 200 meter från planområdet vilket innebär att föreslagen bebyggelse inte utgör närmsta fasad. Enligt verksamhetens miljötillstånd får ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostad inte överskrida 50 dBA på vardagar mellan klockan 06.00–18.00. Momentana ljud nattetid får inte överskrida 55 dBA utomhus vid bostad. Detaljplanen bedöms inte vare sig riskera det nuvarande miljötillståndet eller att påverkas negativt av buller överstigande 50 dBA från verksamheten. Järnvägsspåret är upphöjt och verkar som bullervall till befintlig bebyggelse. Sammantagen bedömning är att föreslagen detaljplan ej bedöms påverkas negativt av eventuellt verksamhetsbuller.

Risk och farligt gods

Bedömningen är att riskerna kopplade till farligt gods på järnväg kan accepteras för ny bebyggelse och inte påverka området negativt. Ett antal riskreducerande åtgärder ska övervägas i bygglovsskedet:

- Fasader på hus som vetter mot järnvägen på fastigheten Medborgaren 1 utförs i obrännbart material. Denna fastighet ligger utanför planområdet.
- Möjlighet till utrymning (ej krav på formell utrymningsväg) för de som befinner sig i byggnaderna ska finnas på fasad som ej vetter mot järnvägen.
- Central avstängningsbar ventilation.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts (AFRY, 2021-04-30) där det framgår att två punkter har halter av PAH-H som överstiger riktvärde för känslig markanvändning. De halter som överskrider känslig markanvändning är isolerade till fyllnadsmaterial samt är avgränsade i sin utbredning och ligger utanför planområdet. Marken inom planområdet bedöms därför vara lämplig att bebygga enligt planförslaget utan specifik planbestämmelse eller villkorat bygglov i fråga om markens lämplighet. Fastighetsägarens ansvar att anmäla oförutsedda föroreningar kvarstår oavsett om det uppdagas i framtiden.

Översvämning och skyfall

Höjdsättning av marken regleras i plankartan och planförslaget kommer inte medföra några risker vad gäller översvämning och skyfall.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. Lokaler för centrumändamål i den östra delen kan bidra till attraktiva lokaler för

ungdomar, till exempel café med uteplatser. Att planlägga med bostäder som möjliggör gröna stråk och innergårdar bidrar till att göra området tillgängligt och säkert för barn.

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I samband med planens genomförande behöver fastigheterna sammanföras genom fastighetsreglering. Regleringen kommer att ske i samråd med exploatören och indelningen kommer att grunda sig på exploatörens etappindelning samt ägandeformer på bostäderna. Kommunen bekostar bildandet av en exploateringsfastighet och exploatören bekostar den etappvisa avstyckningen och bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget ligger inom befintlig tätort och kan utnyttja befintlig infrastruktur. Ny allmän platsmark i form av torg och park skapas som medför drift- och anläggningskostnader för kommunen. Kommunen driftar redan gata, park och lekplats i området. Planläggning kan medföra värdeökning av fastigheter i området samt högre intäkter vid försäljning.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	sommar 2021
Granskning II	sommar 2022
Antagande	höst 2022

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).

Huvudmannaskap

Bjuvs kommun är huvudman för allmän platsmark såsom GATA, PARK och TORG. Inga ytterligare mark- eller utrymmesförvärv är aktuella för att genomföra detaljplanen.

Markanvisningsavtal och marköverlåtelse

Utgångspunkten i markanvisningsavtalet är att kommunen bekostar allmänna anläggningar och åtgärder på allmän plats. Exploatören bekostar åtgärder inom kvarteretsmark. Eventuella kostnader för iordningställande av parkering för exploatörens behov på allmän platsmark (inom eller utanför planområdet) bekostas av exploatören. Gestaltning, iordningsställande och framtida drift och underhåll av torgyta och allmän platsmark bekostas av kommunen eller enligt avtal.

Bjuvs kommun har före detaljplanearbetet upprättat en markanvisningstävling. Genom markanvisningsavtal kan förutsättningar anges som gäller för att markanvisningen ska fullföljas med en marköverlåtelse. Det har tidigare konstaterats föreningar inom fastigheten. Kommunen har därför före planarbetets uppstart låtit sanera fastigheten.

En konsekvens av att exploateringsprojektet genomförs med ett markanvisningsavtal är att om exploatören drar sig ur så kan byggnationen bli annorlunda då ett nytt avtal tecknas med en ny exploatör.

Tillståndsprövning och dispenser

Som konsekvens av planens genomförande kommer kommunen ombesörja att strandskyddet som återinträder för Boserupsbäcken upphävs inom delar av planområdet.

Grundvattensänkning är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet. Länsstyrelsen ska kontaktas i fråga om grundvattensänkande åtgärder inför och under utförandet av schakt- och grundläggningsarbeten, vilket görs i samband med bygglov när dagvatten, exploatering och utformning av mark och bebyggelse i området prövas i detalj.

Tekniska och ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av kommunen.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Bjuvs kommun är markägare och markåtkomst sker genom fastighetsförsäljning. Avtal kan reglera fördelning av ansvar och kostnad samt utbyggnad. Se rubrik Markanvisningsavtal och marköverlåtelse.

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

Bjuvs kommun är markägare och markåtkomst sker genom fastighetsförsäljning. Avtal reglerar fördelning av ansvar och kostnad samt utbyggnad. Möjligheterna till

markåtkomst, fördelning av ansvar, kostnad och utbyggnad samt drift i gemensamt område betecknat torg kan regleras enligt avtal.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av grundläggning och marksanering

Bjuvs kommun är markägare och markåtkomst sker genom fastighetsförsäljning. Markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar och kostnad samt utbyggnad.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av vatten- och avloppsanläggningar

VA-nätet är utbyggt till berörda fastigheter. Exploatören bekostar anslutningsavgifter. Dagvattenanläggningar på allmän platsmark bekostas av kommunen.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av ledningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattas av de kommunalägda fastigheterna Orren 2, 4, 5, 7, 8, del av Bjuvstorp 5:114, Bjuvstorp 5:91 och del av Bjuvstorp 6:1. Berörda fastigheter och tomtindelningar inom planområdet regleras som konsekvens av planens antagande. Kommunen initierar fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätter för fjärrvärme 1260–288 och gas 1260–158 gäller i delar av planområdet. Kommunen kan eventuellt komma att initiera reglering av ledningsrätter och servitut som konsekvens av planens antagande, markanvisning och bygglov.

Upplysningar

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt införs för den del som omfattas av allmän platsmark PARK. Marklov krävs inte för anläggande av dagvattenanläggning inom aktuellt område.

Administrativa frågor

Medverkande tjänstemän

Medverkande tjänstemän har varit planarkitekter Elinor Thornblad och Jeppe Appelin, mark- och exploateringsingenjör Sofia Lundblad, förvaltningschef Anneli Gille, planeringschef Niklas Ögren och stadsarkitekt Mattias Samuelson.

Elinor Thornblad
Planarkitekt

Niklas Ögren
Planeringschef