



SVALÖVS KOMMUN

Upprättad 2011-01-20 Antagen 2012-01-30
Reviderad 2011-12-01 Laga kraft 2012-02-28

Diariern
p 2010-0280

Förslag till detaljplan för Södra Svalöv 34:80 och 34:89 (flerbostadshus)
Svalövs samhälle, Svalövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING MED BEHOVSBEDÖMNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är pröva möjlighet till byggnation av flervåningshus i centrala Svalöv. I förslaget kombineras centrumbebyggelse med bostadsbebyggelse vilket gynnar framtida utveckling av centrum. Ambitionen är att stärka attraktiviteten i centrum där handel är en viktig funktion. Lokaler för handel och icke störande verksamhet såsom kontor m.m. placeras främst på bottenvåning och bostäder på övre våningar.



Det föreslagna området ligger norr om Carl XI:s gata, mellan Møllegatan i väster och Luggudevägen i öster. Planområdet markeras med en vit linje på bilden.

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av följande:

- Planbeskrivning med behovsbedömning och genomförandebeskrivning(denna beskrivning)
- Plankarta och illustrationskarta
- Grundkarta redovisas på plankarta
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig geoteknisk undersökning

MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning av ett planförslag görs i ett tidigt skede för att belysa frågor som berör hälsa och miljö, se sid 15.

Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ge någon betydande negativ miljöpåverkan. Därför upprättas inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt de krav som finns i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL).



De störningar som förekommer orsakas övervägande av trafik från Luggudevägen, genom påverkan på buller och luft. Bullerutredning krävs i samband med bygglov.

PLANDATA

Läge



Korsningen Luggudevägen och Carl XI:s gata. I bakgrunden, på andra sidan korsningen, planområdet och pressbyrån.



Planområdet är beläget i centrala Svalöv mellan Möllegatan och Luggudevägen, strax norr om Carl XI:s gata. Området omfattas av fastigheterna Södra Svalöv 34:80 och 34:89 och begränsas av fastigheternas gränser.

Areal

Planområdet omfattar ca 2871 m² fördelat på fastigheterna Södra Svalöv 34:80 (1615 m²) och Södra Svalöv 34:89 (1256 m²).

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo. Fastigheterna belastas av avtalsservitut för jordkabel och ledningar för fjärrvärme.

PLANFÖRFARANDE

Planprocessen genomförs med normalt planförfarande. Under, tre huvudsakliga skeden innan antagande, hålls samråd med allmänhet och berörda sakägare.

Planförslaget i samtliga skeden ställs ut i kommunhusets foajé och på biblioteket i Svalöv under minst tre veckor. Utställningen annonseras i dagspressen och kända sakägare m fl underrättas med brev. Kommunen samråder även inom kommunens organisation, med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

De yttranden som kommer in under samrådsperioderna beaktas och arbetas om möjligt in i den vidare utvecklingen av planen. Under planprocessen redovisas inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar i samrådsredogörelse/utlåtande till kommunstyrelsens Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskott som beslutar om inriktningen för det fortsatta arbetet.

Planprogram

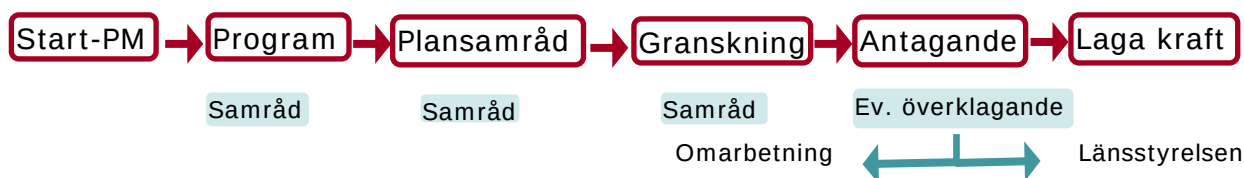
Som underlag till diskussion om detaljplanearbetets inriktning mm gjordes ett program som ställdes ut 2011 03 28 – 2011 04 20 och intresserade informerades vid samrådsmöte.

Plansamråd

Samråd och utställning genomfördes 2011 07 13 – 2011 08 22.

Granskning

Granskning/utställning för det slutliga granskningsförslaget genomfördes 2011 10 05 – 2011 10 27 på samma sätt som för program och plansamråd.



Ställningstaganden och antagande av planen

När kommunstyrelsens Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskott beslutat godkänna planförslaget överlämnas planen till kommunstyrelsen och sedan till kommunfullmäktige för antagande.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts vilket innebär ca fyra veckor efter att planen antagits, om den inte överklagas. Den som senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet att anta planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare beslut och bakgrund

Bo och Bygg upprättade den 20 september 2010 Start-PM för fastigheterna Södra Svalöv 34:80 och 34:89. Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet i Svalövs kommun beslutade den 22 september 2010 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för nämnda fastigheter. Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet godkände den 8 december 2010 förslag till markanvisningsavtal. Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2011-02-16 att förslag till detaljplan skulle ställas ut för programsamråd och 2011-06-15 för plansamråd samt 2011-09-28 för utställning.

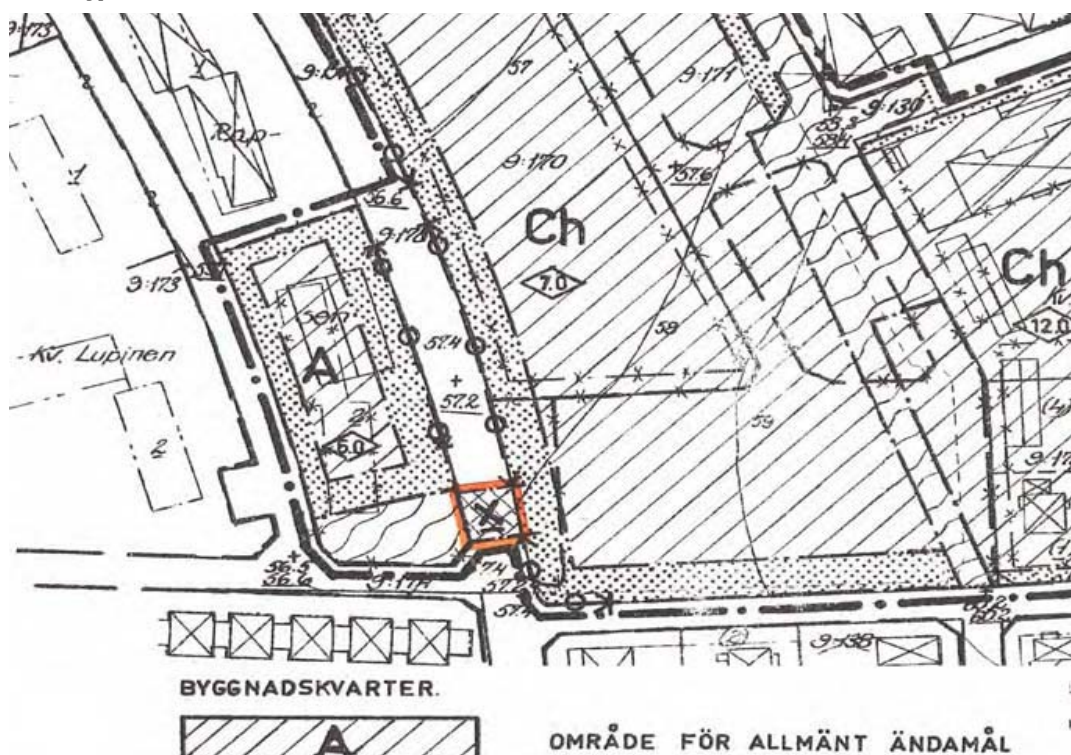
Riksintressen

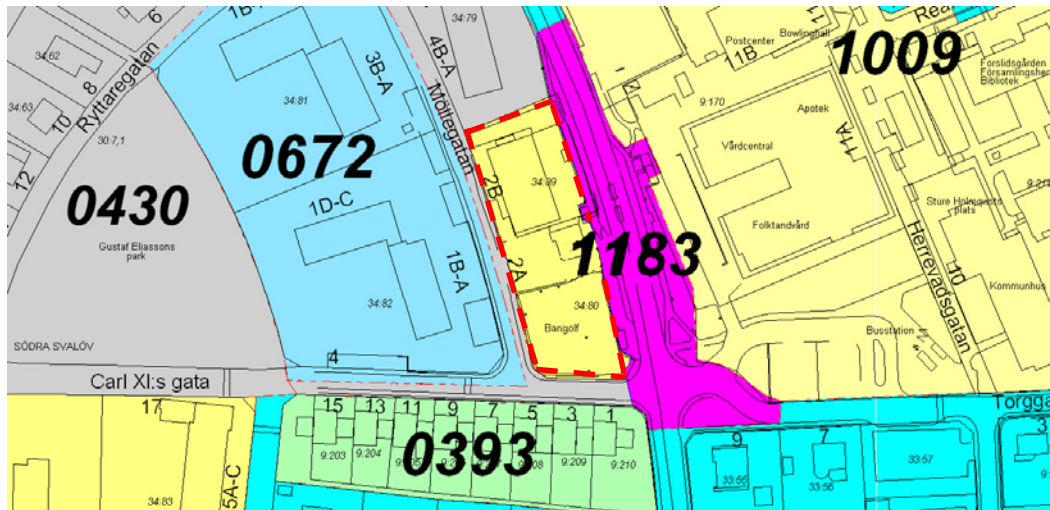
Området berörs inte av riksintressen.

Planer och policys

Enligt gällande översiktsplan från 2007 har kommunen för avsikt att arbeta för en tätortsutveckling av centralorten Svalöv genom mindre förtätningar.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden





Angränsande detaljplaner angivna med aktnummer på kartan. Planområdet är innanför röd streckad linje.

Fastighetsplaner

I området finns ingen gällande fastighetsplan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända dolda fornlämningar inom planområdets gränser. Om lämningar skulle påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med Kulturminneslagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Platsen

Planområdet är i dagsläget bebyggt med två enplans byggnader med flacka tak och fasader i träpanel.



Vid nybyggnation flyttas alternativt rivs både pressbyrån och tidigare försäkringskassan, den röda byggnaden i bakgrunden.

Markförhållanden



I övrigt består området av anlagd minibangolfanläggning, gräs samt asfalterade ytor såsom p-plats och gångytor.

Höjdförhållandena är till största delen de samma inom området. Mot Luggudevägen i öster lutar marken i planområdets gräns ca 0 – 60 centimeter.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är god med busshållplats i direkt anslutning på Luggudevägen med förbindelser mot bland annat Kågeröd, Teckomatorp och Helsingborg.



Service

Planområdet ligger i centrum med god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service. Det finns flera butiker i närområdet. Inom gångavstånd finns matvarubutiker, mindre handel, bank, apotek, vårdcentral, systembolag, skolor, kommunhus m.m..



Utmed gågatan, på andra sidan Luggudevägen finns bl.a. apotek, bank och systembolag.



Inom planområdet finns inga betydande naturvärden. I södra delen finns en häck samt en del gräsbevuxna markavsnitt. Området omgärdas av relativt nyplanterade trädrader utmed gatorna, vilka torde kunna bevaras

Markradon

Radonmätning i samband med geoteknisk undersökning under mätperiod 2011 11 16 - 2011 12 06 visar på värden som ligger inom normalradonintervallet och föranleder enklare radonskyddande åtgärder.

Geotekniska förhållanden

Utförd geoteknisk undersökning var översiktlig och begränsades även av befintliga byggnader på fastigheten. Utförlig geoteknisk undersökning erfordras i samband med nybyggnad och bygglov.

Fältarbetet utfördes i november och december 2011 och omfattade:

- Utsättning av borrhälsnummer samt avvägning.
- Kontinuerlig provtagning med skruvborr i 8 punkter.
- Maskinell viktsondering till fast botten i 4 punkter.
- Skjuvhållfastighetsbestämning med handvingborr i 4 punkter.
- Inmätning av fria vattenytor i borrhålen.
- Installation av långtidsregistrerande radonmätare i 4 punkter.

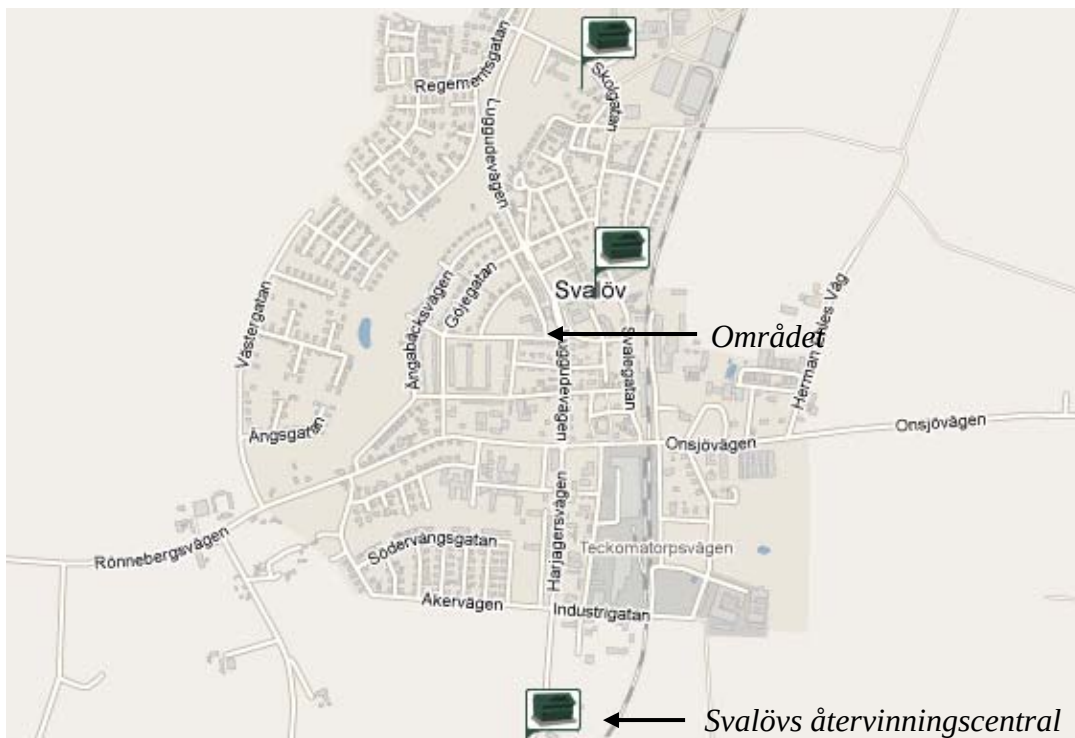
Utföres byggnad med källare sker grundläggning av byggnadsstommen troligtvis på nivå under +7,5, dvs på fast lagrad lermorän. Med ledning av undersökningsresultatet föreslår den geotekniska undersökningen att grundläggning av byggnadsstommen sker frostfritt med utbredda plattor som nedföres genom förekommande lösare jordlager till fast lagrad lermorän. Dräneringssystemet skyddas mot igenslamning med fiberduk. Dagvatten avledes från området.

Resultatet av de utförda viktsonderingarna ger vid handen, att marken kan vara löst lagrad till 2,0 i 2,5 m:s djup och att den är fast till mycket fast lagrad på större djup. I sydvästra hörnet noterades mycket lös lagring på 1,4-2,2 m:s djup. Ytlig grundläggning (utan källare) kräver betydligt större grundplattor. All schakt torde kunna ske i torrhet. Förekommande jordarter kan dock lätt bli ytuppmjukade och uppåltade vid vattenöverskott. Schaktarbete bör därför ske under torrväder. Färdig schaktbotten bör ej stå oskyddad på grund av risken för ytuppmjukning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Renhållning och avfallshantering

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



Miljöstation är en plats med uppsamlingsbehållare för miljöfarligt avfall. Elektroniskt avfall exempelvis lämnas till återvinningscentral.

Ledningsnät

Befintliga kommunala VA-ledningar som passerar genom planområdets norra del skyddas med ett u-område, vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar. Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock. Övriga förekommande ledningar inom området flyttas i samband med byggnation i samråd med ledningsägare.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp via befintligt ledningsnät i intilliggande gator.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till kommunens dagvattennät.

Detta är dock redan högt belastat varför dagvattenflödet måste utjämnas lokalt innan det släpps ut från fastigheten. Högsta tillåtna totala utflöde av dagvatten till kommunala ledningar från planområdet är 30 l/s.

Dagvatten omhändertas i viss mån lokalt via infiltration inom planområdet bl.a. genom exempelvis:

- Gröna och genomsläppliga och körbara ytor.
- Genomsläpplig beläggning runt träd.

- Takvegetation minskar avrinningen.

Högsta tillåtna totala utflöde i förbindelsepunkten är 30 l/s för att inte försämma situationen i det allmänna ledningsnätet. Dräneringsvattnet från planområdet bör pumpas till det kommunala nätet.

Grundvatten

Hänsyn ska tas till rådande grundvattenförhållanden.

Uppvärmning

Fastighet ansluts till befintligt fjärrvärmenät förslagsvis med komplettering av solenergi. Direktverkande el eller fossila bränslen ska inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

El och tele

I området finns anslutningsmöjligheter till både el- och teleledningar i angränsande gator.

Förutsättningar för räddningsingripande

Utrymningssäkerhet

En brandskyddsdocumentation upprättas i vilken förutsättningar för utförande av brandskyddet och utrymningssituationen redovisas. Att erforderligt brandskydd och utrymningsvägar säkerställs i enlighet med Boverkets byggregler BFS 2011:6 och utefter räddningstjänstens krav regleras i bygglovshanteringen.

Bebyggelse utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas utefter räddningstjänstens krav. Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid.

Vid fönsterutrymning ska varje lägenhet vara åtkomlig för räddningstjänsten. För lägenheter som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggnadsteknisk väg.

Framkörningstider

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till kommunens (räddningstjänstens) utrustning d v s förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning. I dagsläget kan räddningstjänsten i Svalöv inte tillhandhålla en betryggande utrymning via fönster eller balkong inom föreskriven insatstid på 10 minuter för byggnad där höjden mellan fönsters underkant/balkongräcke och mark överstiger 11 meter.

Brandvattenförsörjning

Brandposter skall finnas enligt VAP P76 och VAP P83.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Detaljplanen tillåter byggande av en alternativt flera byggnadskroppar i högst fem våningar. Inredd vind medges. Med en blandning av bostäder och verksamheter uppnås rörelse i kvarteret vid olika tidpunkter på dygnet.

Användningen centrum inrymmer sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I bestämmelsen ingår även att varutransporter och logistik till och från byggnaden ska ske på ett tillfredsställande sätt, utan att orsaka störningar eller medföra trafiksäkerhetsproblem. Utifrån detta krav kan till exempel följande centrumfunktioner vara aktuella; kontor, småskaligt hantverk eller tillverkning i liten skala, samlingslokaler samt mindre butiker och restauranger som inte kräver dagliga omfattande leveranser. Rumshöjden utökas till minst 2,70 meter på bottenvåning för att möjliggöra centrumändamål med lokaler avsedda för ett större antal personer.

Lokaler, den kommersiella och offentliga sidan av huset, utformas med entréer mot öster, mot Luggudevägen och torget.

Gestaltning

Tillkommande byggnation placeras parallellt med Luggudevägen och utformas med hänsyn till platsens centrala läge och det angränsande torget.

Bebyggelsen som kommer att utgöra ett blickfång i tätorten och en viktig rumsbildande fond till torget utformas omsorgsfullt vad gäller fasadmateriäl, färg, placering och form.



Torget i förgrunden, området och Luggudevägen i bakgrunden.

Tillgänglighet

Hänsyn i utformningen av utemiljön tas till personer med nedsatt syn-, hörsel-, rörelse- och orienteringsförmåga. Gångar ska vara fria från hinder. Tydliga, kännbara gränser med t ex kantsten läggs mot körbana, planteringsyta och dylikt. En så jämn yta som möjligt eftersträvas samtidigt som markbeläggningen inte får vara hal i vått eller torrt tillstånd.

Verksamhet och boende ska vara tillgängligt för så många som möjligt. Nya byggnader ska vara tillgängliga för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Särskilda parkeringsplatser för handikappade anordnas vid entrépartier. Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas i samband med bygglovprövning.

Cykeltrafik

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

Cykelparkering

Boende: 2 platser per lägenhet

Arbetsplats: 0,5 platser per arbetstagare

Restaurang: 40 platser/1000 m² BTA (bruttoarea)

Gata och parkering



Området angörs från Luggudevägen via Möllegatan (lokalgata) väster om området.

Trafiken och parkeringsbehovet förväntas öka vid ett genomförande av planförslaget. Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. I detaljplan anges minimikrav för var och i hur stor omfattning parkering ska ordnas. Det är sedan fastighetsägares skyldighet att ordna med tillräckliga parkeringsmöjligheter för boende och verksamhet på fastigheten. Principen är att parkering, lossning och lastning löses inom fastigheten. Vilket ska bevakas i samband bygglovsprövning.

Kombinationen av boende och centrumverksamhet kan i viss mån medföra att samparkering är möjlig. Parkeringsbehovet kan delvis tillgodoses även i anslutning till planområdet.

För att bl.a. i möjligaste mån minimera hårdgjorda ytor accepteras parkering i direkt anslutning utmed Möllegatan. Parkeringsbehovet kan även tillgodoses i källarvåning eller del av bottenvåning. Parkeringsplatser är bygglovspflichtiga.

Bilparkering

Boende: 1,0 plats anordnas per lägenhet för boende och 0,1 plats för besökare

Kontor och handel: 20 platser/1000 m² BTA (bruttoarea)

Restaurang: 60 platser/1000 m² BTA (bruttoarea)

Trafikbuller och utemiljö

Trafikverkets översiktliga bullerberäkningar och de som utförts i samband med planarbetet visar på att riktvärden mot Luggudevägen i öster överskrids. Därför krävs i samband med att husens utformning och placering bestäms att kompensationsåtgärder utreds och redovisas i en bullerutredning i lovskedet. Bullerskyddande åtgärder och tekniska lösningar rekommenderade av Boverket exempelvis lokala bullerskydd på balkonger kan användas.

En så god ljudmiljö som möjligt bör eftersträvas, både i och kring bostaden. Minst hälften av bostadsrummen, liksom gemensam uteplats, ska vara vända mot väster. Även vistelseytor och entréer till bostäder bör orienteras mot Möllegatan.

Riktvärden

Riksdagen antog i mars 1997 riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärden inomhus ska uppfyllas.

Utemiljö

Förtätningen och exploateringsgraden begränsar friytan för de boendes utevistelse, lek och utomhusaktivitet. Något som i viss mån kompenseras av närhet till Gustaf Eliassons park, ca 100 meter väster om området. Begränsningen ställer krav på användbara, kvalitativt möblerade ytor med en god ljudmiljö för de boendes avkoppling. I närmiljön tillskapas insyns- och bullerskyddade ytor med omsorgsfull markbeläggning och belysning omgivna av rumsbildande vegetation.

Kan en gemensam uteplats anordnas i ett läge som klarar riktvärdena och som ligger i anslutning till bostaden så bör balkonger dessutom byggas som en extra kvalitet, även om de hamnar i ett bullerutsatt läge. Balkonger och/eller terrasser uppskattas och bör utformas generösa.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN, BEHOVSBEDÖMNING

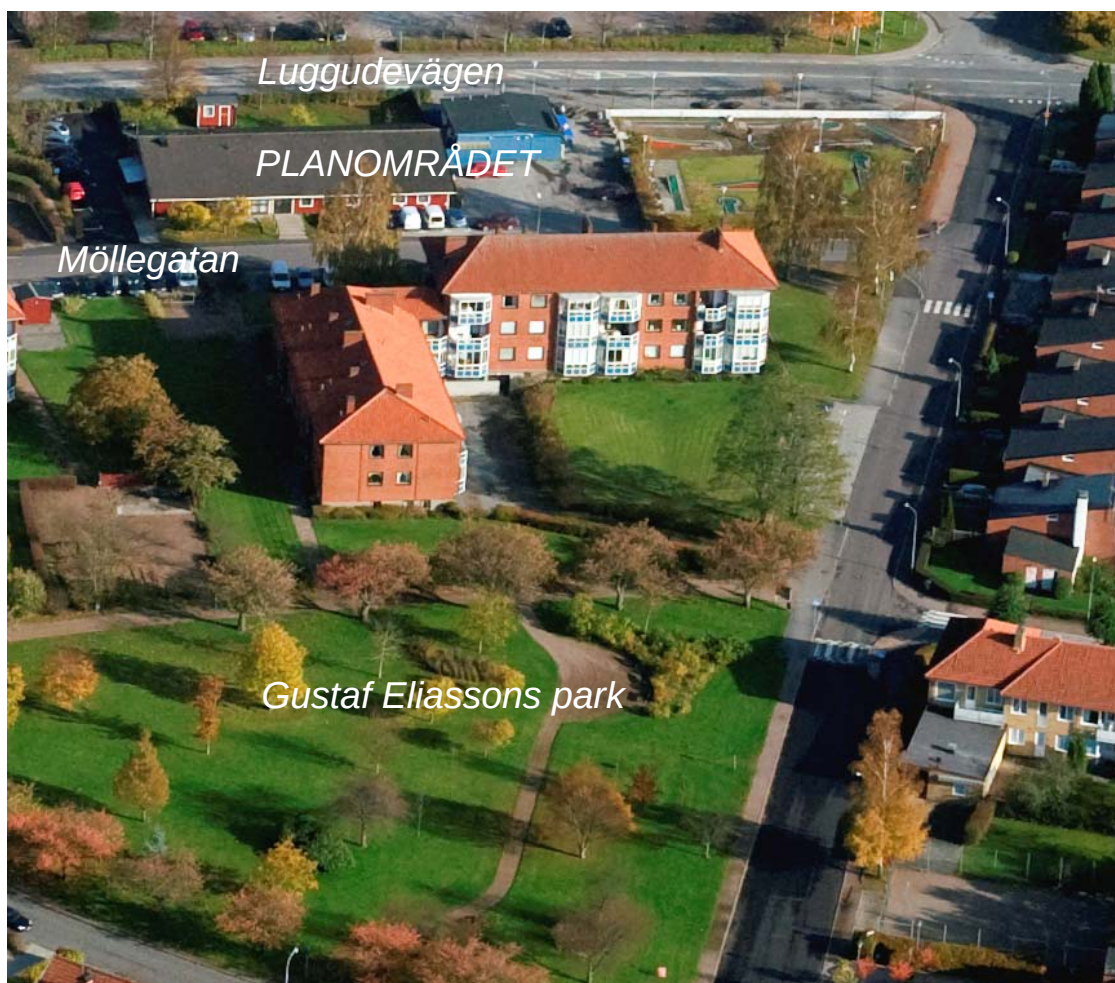
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning göras av en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som underlag för kommunens ställningstagande till detta görs en behovsbedömning. Påvisar behovsbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Miljöbedömning

En miljöbedömning av ett planförslag görs för att belysa frågor som berör hälsa och miljö. För att varaktigt skydda människors hälsa och miljö från negativ påverkan har regeringen möjlighet att för vissa geografiska områden, eller för hela landet, meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt.

Redovisade kriterier utgör grund för kommunens bedömning av om den aktuella detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvenser redovisas även i planbeskrivningen.



Planens syfte

Syftet med planen är pröva möjlighet till byggnation av flervåningshus i centrala Svalöv. I förslaget kombineras centrum- och bostadsverksamhet. Förtätning av centrala Svalöv och fler invånare innebär att en väl fungerande centrumverksamhet kan säkerställas och vidareutvecklas.

Trygghet

Tillgång till god kollektivtrafik och service i närområdet är en livskvalitet. Den upplevda tryggheten i området kommer att påverkas positivt eftersom fler personer kommer att ges anledning att vistas i närområdet på olika tider av dygnet. Särskilt för äldre är ett utbud av andra boendeformer än den egna villan i tätortens invanda vardagsmiljön viktigt. Därför bedöms ett genomförande av planförslaget leda till en ökad trygghet och en positiv påverkan ur ett socialt perspektiv.

Kulturmiljö

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ge någon betydande negativ miljöpåverkan ur kulturmiljösynpunkt.

Vegetation



I den södra delen av planområdet sträcker sig en grön zon utmed minigolfbana med träd, buskage samt en del gräsbevuxna markavsnitt. Inom planområdet, i centrala Svalöv, finns inga betydande naturvärden.

Störningar och risker

Vatten

Dagvattnet från exploateringsområdet tas omhand och släpps i en närliggande kommunal dagvattenledning. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

Miljöpåverkan från omgivningen

Det finns ingen nämnvärd negativ områdespåverkan från omkringliggande verksamheter. De störningar som förekommer orsakas av trafik på genomfartsgata, (Luggudevägen) genom påverkan på buller och luft. Trafiken på lokalgatorna (Möllegatan) bedöms kunna anses som försumbar. För övrigt finns inga verksamheter i närheten eller inom området som innebär några miljöstörningar eller risker.

Hälsa och säkerhet

Buller

Beräkning av vägtrafikbuller från Luggudevägens mitt till fasad (utan bullerskyddsåtgärder i form av bullerskärm i tomtgräns):

- Ekvivalentnivån 58 dBA, frifältsvärde inkl. fasadreflex från andra sidan (0,8 dBA).
- Maxnivå 78 dBA, frifältsvärde inkl. fasadreflex från andra sidan (0,2 dBA).

Trafik

Tillåten hastighet på Luggudevägen är idag 30 km/timme. Vid låga hastigheter, cirka 30 km/h för personbilar och 50 km/h för tunga fordon, dominerar maskinbullret. Vid högre hastigheter tar däck- och vägbanebullret överhand. Enligt Trafikverket uppmättes trafikflödet på Luggudevägen, årsdygnstrafik (under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn) till 3570 fordon år 2009 (ca 2,5 fordon/min) varav 230 var tunga fordon.

I Svalöv kommuns översiktsplan redovisas en vägsträckning och ny förbifart öster om tätorten. Kommunen arbetar för att genomfartstrafiken flyttas ut från tätorten och för införande av persontågstrafik vilket på sikt skulle minska genomfartstrafiken. Förbifart Svalöv finns inte med i Trafikverkets nuvarande planer.

Tekniska lösningar

Kompensationsåtgärder kan till exempel handla om att skapa en särskilt god inomhusmiljö, en tystare sida av hög akustisk och visuell kvalitet och genom goda planlösningar där fler än hälften av bostadsrummen är orienterade mot en skyddad sida. Exempelvis kan befintliga bostäder skärmas mot buller genom att man bygger med högre ljudklass inomhus vilket medför bl.a. att fönster, eventuella uteluftdon och yttervägg dimensioneras därefter.

Olika tekniska lösningar för att skapa en god boende- och ljudmiljö kan i vissa fall medföra försämrade boendekvaliteter i andra avseenden och bör användas med urskiljning. Till exempel provas nya fönsterkonstruktioner i syfte att tillgodose människors önskemål om att kunna vädra och sova med öppet fönster med bibehållen god ljudmiljö inomhus. Sådana fönster fungerar när de är öppna som en ljudfälla, och absorberer i konstruktionen gör att bullret begränsas inne i bostaden.

Även om man med teknikens hjälp klarar låga ljudnivåer inomhus i en mycket bullerutsatt miljö innebär det inte att det övergripande målet om en så långt möjligt bullerfri boendemiljö kan åsidosättas. Störningarna minskar men elimineras inte när en av många störningsfaktorer åtgärdas.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luftmiljö bedöms påverkas negativt i närområdet men förtätning innebär att luftmiljön påverkas positivt i regionen. Därför bedöms inte miljökvalitetsnormerna för luftmiljö påverkas negativt eller överskridas sett ur ett större perspektiv.

Motivering

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

Projektet bedöms alstra mer trafik, buller och avgaser lokalt men mindre ur ett regionalt perspektiv. Troligt är att den omedelbara närheten till busshållplats medför att fler använder kollektivtrafik. Fler boende ger också ett bättre underlag för framtida persontågstrafik.

Riktvärdena för trafikbuller anger de ljudnivåer som samhället anser är godtagbara. När riktvärdena överskrids närmar man sig gränsen där buller blir en hälsofråga. En utbyggnad enligt planförslaget ligger väl i linje med kommunens förtätningsstrategi. Sammantaget bedömer kommunen att det är motiverat att tillämpa de avstegsfall som anges i Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen" och att de vägledande principer som bör gälla vid avsteg från riktvärdena kan uppnås genom val av utformning, planlösningar, ingående konstruktioner m.m..

Ställningstagande

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära några risker för miljön eller för medborgarnas hälsa. Den totala miljöpåverkan bedöms som ringa och inte av gränsöverskridande karaktär. Därför upprättas inte en miljökonsekvensbeskrivning enligt de krav som 5 kap. 18 § plan- och bygglagen gör gällande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i november 2011 – januari 2012.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är generellt huvudman för allmänna platser och avloppssystem och ansvarar för underhåll och drift av dessa. Allmänna platser förekommer inte i planområdet. För anläggningsarbeten, underhåll och drift i kvartersmarken är fastighetsägare ansvarig.

Avtal

Genomförandavtal tecknas i samband med exploatering.

GENOMFÖRANDE

Ansaret för planförslaget genomförande på kvartersmark åvilar fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bedöms inte behöva göras i samband med genomförandet av detaljplanen. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om eventuella erforderliga lantmäteriatgärder och servitut (ledningsrätter) som krävs i samband med plangenomförandet.

Fastighetsplan bedöms inte som nödvändig.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Dagvattenhantering utförs i samråd med kommunen.

Fastighetsägare svarar för att kabelvisning sker före igångsättning. Flyttning av underjordiska kablar/ledningar samt eventuella utredningskostnader som kan uppstå för att utreda alternativa lägen för ledning eller andra åtgärder sker i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägare.

Exploatören står för att nödvändiga försiktighetsmått vidtages i samband med markarbeten.

Brandvattenförsörjning

Exploatören svarar för, om inte annat särskilt avtalas, att erforderliga vattenbrandposter anordnas och anslutes av en av kommunen godkänd entreprenör och enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Bulleråtgärder

Det åligger exploatören att vidta åtgärder som säkerställer att av Naturvårdsverket uppsatta riktlinjer uppfylles alternativt att kompensationsåtgärder genomförs i enlighet med Boverkets allmänna råd.

Fastighetsägaren ansvarar för, bekostar och redovisar en detaljerad bullerutredning i samband med ansökan om bygglov.

Geoteknisk undersökning

Exploator ansvarar för, bekostar och redovisar en detaljerad geoteknisk undersökning för detaljutformning av grundkonstruktioner, dräneringar o.dyl. när byggnads läge m.m. fastlagts.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet, Svalövs kommun är beställare av detaljplanen. Planavgift debiteras i samband med bygglov om inte annat särskilt avtalas.

Inlösen, ersättning

Inlösen av fastighet är inte aktuellt för planområdet.

Fastighetsbildning

Förrättningskostnader för nybildning av fastigheter och fastställande av eventuell ledningsrätt, servitut m.m. bekostas av fastighetsägaren om inte annat särskilt avtalas

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen har en genomförandetid av 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet påbörjades initialt av Martina Larsson, mark- och exploateringsingenjör. Förslaget har vuxit fram genom diskussioner i en kommunal tjänstemannagrupp .

Bo & Bygg

Vlasta Sabljak
Plan- och bygglovarkitekt

Astrid Burton
Plan- och bygglovsassistent