

Detaljplan för Genarp 3:3 m.fl. (Kärrvallen), Genarp



Upprättad 2024-12-10

Antagen av BN 2025-01-23

Laga kraft 2025-02-24

Genomförandetiden går ut 2035-02-24



LUNDS
KOMMUN



Planbeskrivning detaljplan för Genarp 3:3 m fl (Kärrvallen) i Genarp

Antagandehandling

Upprättad 2024-12-10

PÄ 07/2022

1281K-P347

Standardförfarande i delegation



LUNDS
KOMMUN

Antagen av byggnadsnämnden i Lund
2025-01-23 § 2 ,betygar.

Ann-Sofi Almqvist

Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Plandata	3
Tidigare kommunala ställningstagande	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Gällande detaljplaner	7
Förutsättningar	8
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	8
Historik	9
Natur	10
Grönstruktur och offentliga rum	11
Service	12
Trafik och gator	13
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	17
Planförslag	18
Övergripande karaktär och disposition	18
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild	18
Grönstruktur och offentliga rum	20
Trafik och gator	21
Teknisk försörjning	23
Hälsa och säkerhet	26
Avvägning mellan motstående intressen	27
Genomförande.....	28
Organisatoriska åtgärder	28

Tekniska och ekonomiska åtgärder	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Ledningsrätt	29
Ansökan om fastighetsbildning, kostnader med mera	29
Konsekvenser	30
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	30
Konsekvenser för fysisk miljö	30
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	31
Sociala konsekvenser	32
Fastighetsrättsliga konsekvenser	32

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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

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

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



Vill du komma i kontakt med oss?

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för utveckling av nya verksamheter och detaljhandel, förutom livsmedelshandel, inom området där gällande detaljplan tillåter småindustri. Planbestämmelser föreslås som bekräftar befintliga verksamheter på kvartersmark så som räddningstjänstlokaler, lager, tekniska anläggningar samt upphäver strandskyddet för dessa.

Fler markanvändningar föreslås för att öka detta befintliga verksamhetsområdes attraktivitet. Ändringarna föreslås för att öka flexibiliteten och förutom verksamheter inklusive partihandel, räddningstjänst och tekniska anläggningar även tillåta viss detaljhandel. Livsmedelshandel tillåts inte då konsekvenserna i form av förändrade trafikrörelser och markant ökad fordonstrafik, inte bedöms vara lämpliga i detta läge i Genarp.

Planområdet innehåller sammanlagt 4,9 ha kvartersmark varav 1,2 ha är ianspråktagen för lager, räddningstjänst, återvinningsstation samt tekniska anläggningar.

Det finns i dagsläget ca 3,7 ha mark för verksamheter kvar att bebygga. Det motsvarar åtminstone tio möjliga tomter på cirka 2000–4000 m².

Preciseringar av byggrätterna föreslås för att ta hänsyn till att befintligt dagvattendike kan svämma över vid skyfall

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs för delar i planområdets norra kant som omfattar brandstation, kvartersmark avskärmad av en teknisk anläggning samt två tekniska anläggningar.

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för kulturmiljön eller negativt påverka siktlinjerna mot Genarps kyrka. Inte heller tillgängligheten till grönområden vid Höje å eller grönstråk till möjligt friluftsliv förändras.

Planområdets area: ca 6,8 ha

Kvartersmark: totalt ca 4,9 ha (varav 1,2 ha är ianspråktagen)

Allmän plats, gata, park och natur, area: 1,9 ha

BTA verksamheter/kommersiell service: totalt cirka 26 600 m², varav befintlig lagerlokal cirka 558 m²

BTA offentlig service: Befintlig brandstation 828 m²

BTA tekniska anläggningar: Pumpstation 111 m², nätstationer 145 m²

Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för utveckling av nya verksamheter och detaljhandel, förutom livsmedelshandel, inom området där gällande detaljplan tillåter småindustri, samt hantera översvämningsrisker. Planbestämmelser föreslås som bekräftar befintliga verksamheter på kvartersmark så som räddningstjänstlokaler, lager, tekniska anläggningar samt befintlig allmän gata och parkmark.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande i delegation eftersom planen bedöms

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

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

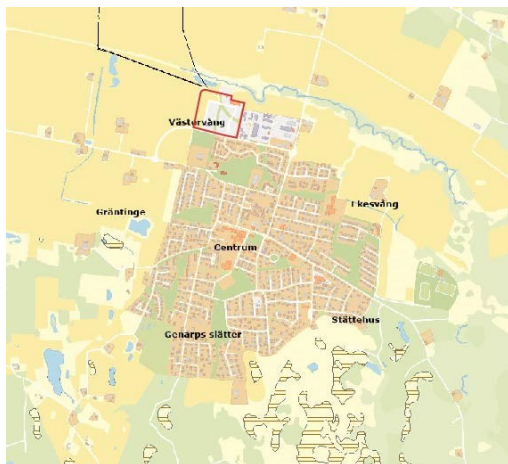
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Handelsutredning Genarp, Niras 2020-01-16
- Särskild utredning begränsad handel, SBK Lund 2023-04-05
- Reningsutredning Kärrvallen, VA SYD 2023-03-29
- Översvämningsrisk Kärrvallen, SBK Lund 2023-10-13

Plandata



Översiktskarta för Genarp och flygbild över planområdet till höger.

Inledning

Läge

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Genarp, Västervång. Planansökan omfattar de kommunägda fastigheterna del av Genarp 3:3, Genarp 30:1 och Ängsullen 1 samt de privatägda fastigheterna Genarp 1:117, Taggstarren 1 och Kärrsiljan 1.

Området avgränsas åt söder av Genvägen och ett bostadsområde byggt under 2019 och 2021, åt öster av fastigheterna Kärrvallen 6, 9 och 19, planlagda för småindustri, åt väster samt åt norr av Höje å och ej planlagd jordbruksmark.



Bild från nordost, utifrån åkerkanten vid Höje å mot planområdet och med Genarps kyrka i bakgrunden.

Befintliga verksamheter är Räddningstjänstens station, en liten transformatorstation, en större kopplingsstation/transformatorstation, ett lager, en pumpstation, en vattenkiosk och en återvinningscentral. Infrastrukturen i form av gator, cykelvägar med gatubelysning och parkmark är utbyggd enligt gällande detaljplan.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 6,8 ha.

Markägoförhållande

Fastigheterna Taggstarren 1, Kärrsiljan 1 och Genarp 1:117 är privatägda medan större delen, Genarp 3:3, Genarp 30:1 och Ängsullen 1 ägs av kommunen.

Initiativtagare till planen

Det är tekniska nämnden som har tagit initiativ till planen.

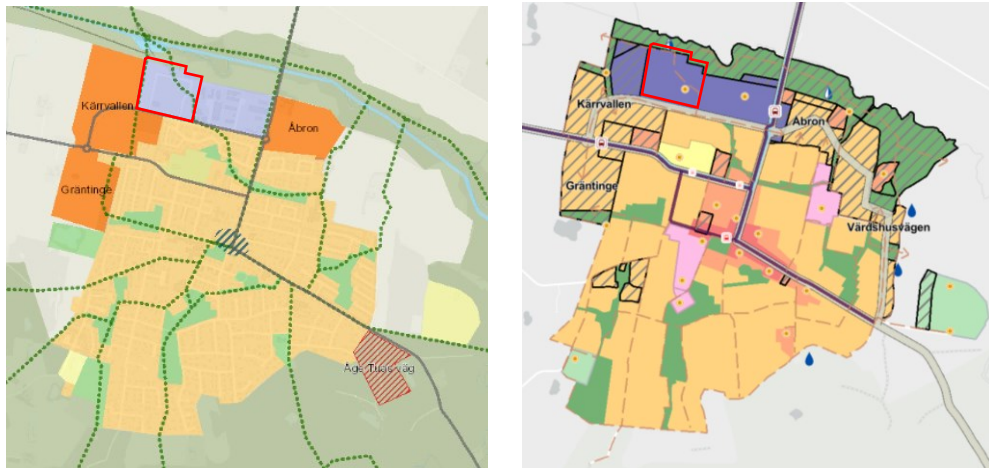
Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden fattade beslut om planläggning 2022-09-20.

Översiktsplanering

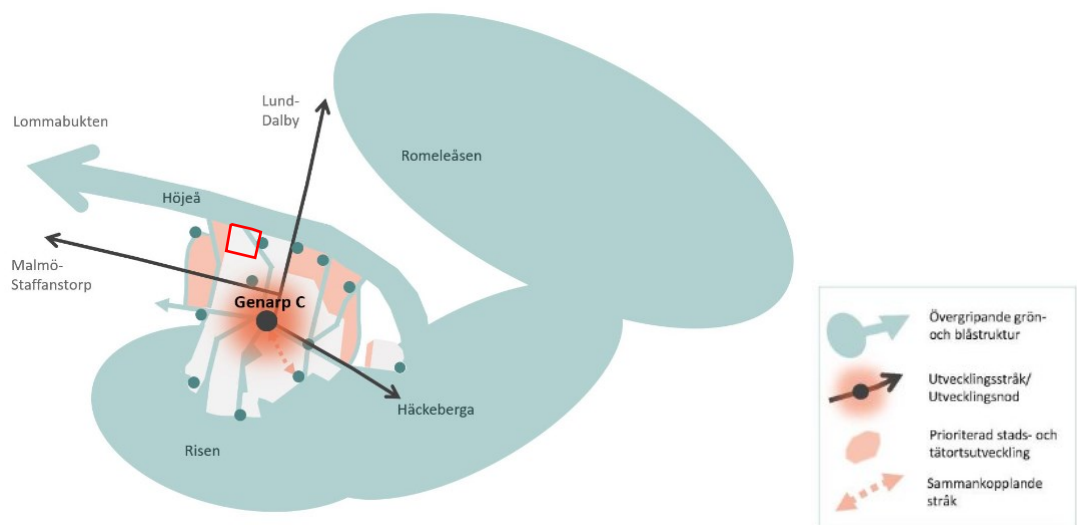
Planförslaget följer riktlinjerna i Lunds kommuns översiktsplan, antagen 2018, samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekade som befintligt verksamhetsområde. Planförslaget följer så tillvida översiktsplanens intentioner.



Utdrag ur gällande översiktsplan, **ÖP 2018** samt utdrag ur förslag till ny översiktsplan **ÖP 2025**.

Båda visar planområdet som verksamhetsområde (blå färg) och områdena sydväst om som framtida bostadsområde (orange färg).

Arbete pågår med en ny översiktsplan, ÖP 2025. Samråd för den nya översiktsplanen har pågått under våren 2024. I detta arbete ingår en fördjupning som föreslår en utvecklingsinriktning för Genarp.



ÖP Utvecklingsriktning 1-5. Planområdet markerat med rött. Planområdet ligger vid Höje å.

Förslaget till fördjupning av översiktsplanen visar fem punkter vad gäller utvecklingsinriktning för Genarp:

1. Ta avstamp i Genarps unika identitet och attraktionskraft som Romeleåsens pärla

Genarp kan utvecklas som besöksmål. Det är naturligt att orientera sig utifrån Genarps kyrka och Höje å. Dessa är tydliga i stora delar av Genarp och gör det lätt att hitta och veta var du är.

Gränszonen mot åker ska utformas så att det går att röra sig i åkerkanten. Genarp kommer att växa och bebyggas västerut men det kan ta generationer.

Gatuskyltar i Genarp är vita med röd text, det ger en identitet. Färgval för fönster, dörrar och plank kan vara Genarpsgrön (Björnstorpsgrön) och Genarps röd.

Bebyggelse med sadeltak, lador inte lådor, blir en anpassning till slättlandskapets arkitektur.

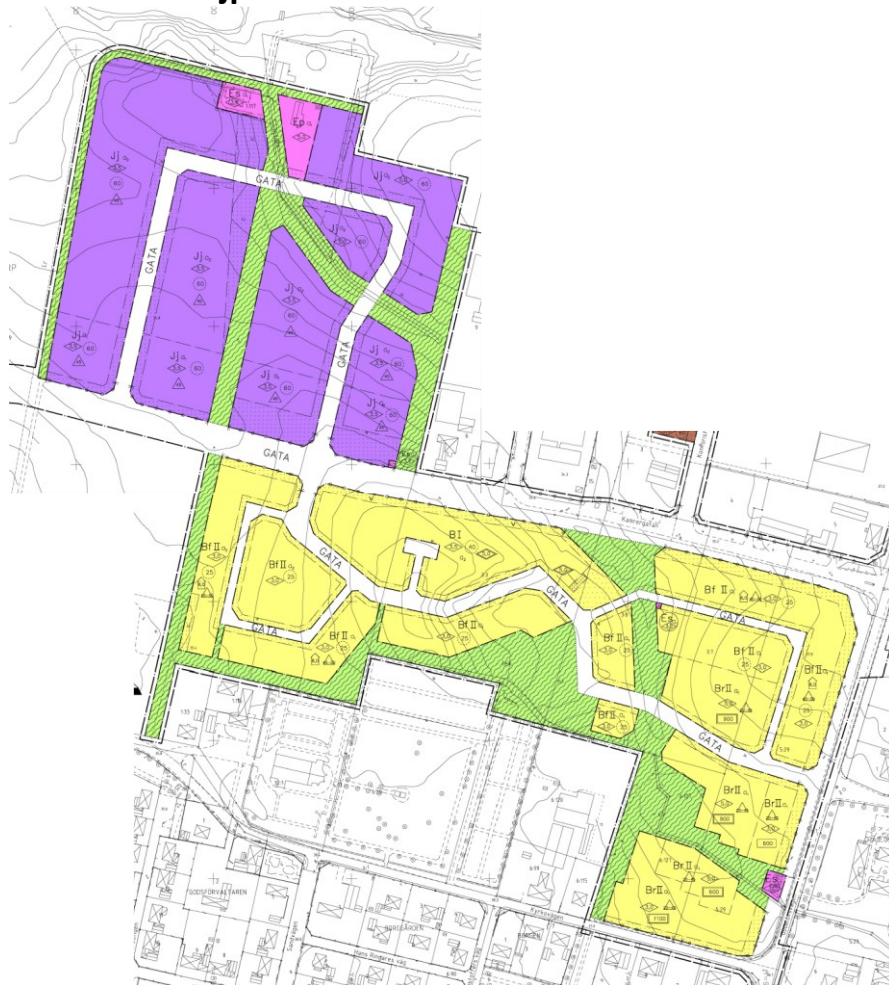
2. Utveckla och prioritera Höjeådalens friluftsliv och naturvärden
Höje å ska bli en framsida med goda kopplingar in i Genarp. Gång- och cykelvägar som leder genom planområdet till naturen längs Höje å ligger inom planområdet. Viktigt att byggnader placeras så att naturen längs åstråket känns lättillgänglig.

3. Utveckla centrum och stärk det flerkärniga Genarp
Genarp har nära mellan målpunkterna. Detaljhandel med livsmedel ska framför allt utvecklas kring befintliga dagligvarubutiker i centrum. Kärrvallens målpunkter för boende och besökare kan vara naturen vid Höje å, Vattenkiosken mitt i områdets norra del samt verksamheter som har produktion som kan visas upp och direktköp.

4. Stärk ett hållbart resande för boende och besökare genom en central mobilitetsnod
Busshållplatsen centralt i Genarp är den viktigaste mobilitetsnoden. Det ska även finnas goda kopplingar till föreslagna busshållplatser med pendlarparkering vid Kyrkovägen och Gödelövsvägen.

5. Stimulera näringslivsutveckling och ett breddat bostadsutbud
Målet är att verksamheter ska kunna etableras som lockar kunder från Genarp i första hand men även kunder som kommer via kollektivtrafik från hela Södra stambanans upptagningsområde till Genarp via ett byte. Detta kan ske när ny linje med direktbuss kopplar stationen i Burlöv till Genarp, planerad start i dec 2024.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplan för del av Genarp 8:9 mfl.

För planområdet gäller detaljplan för del av Genarp 8:9 mfl, PÅ64/99
Laga kraft 2006-03-29 som ändrades i planärendet PÅ 35/2016, P277,
laga kraft 2017-06-16.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet består av ett verksamhetsområde där det idag finns ett par bebyggda tomter med lager respektive räddningstjänsten samt tekniska anläggningar och Genarps återvinningsstation. Utöver dessa verksamheter är planområdet inte bebyggt utan kvartersmarken består främst av öppna grovterrasserade ytor som är gräsbevuxna. Planområdet gränsar till åkermark i väster. Parkmark och gc-vägar är anlagda och klara. Gatan är belagd men inte färdigställd.



Räddningstjänsten



Bild mot norr från övergångsstället över Genvägen. Lagerlokal till vänster, cykelvägen mot Höje å i mitten, pumpstation i vit byggnad mitt i bilden och Räddningstjänstens grå byggnad med röda portar i bakgrunden.

sy



Bild mot söder på vattenkiosken och planområdets centrala cykelväg

Förutsättningar



Återvinningsstationen.



Kopplingsstation för el och pumpstation för spillvatten.

Historik

Fram till att den gällande detaljplanen togs fram 2005 bestod planområdet av åkermark samt ett reningsverk som då var placerat i den norra delen av planområdet.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård M83 Björnstorp – Gödelöv. Motivet till riksintresset utgörs av ett kuperat odlingslandskap vid Romeleåsen med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet, sätesgården Björnstorp från senmedeltiden med omgivande slottslandskap samt medeltida kyrkor. Området omfattar Genarps stora kyrkobyggnad från 1599 - Skånes enda under 1500-talet nybyggda kyrka.

Fornlämning

Inga kända fornlämningar förekommer.

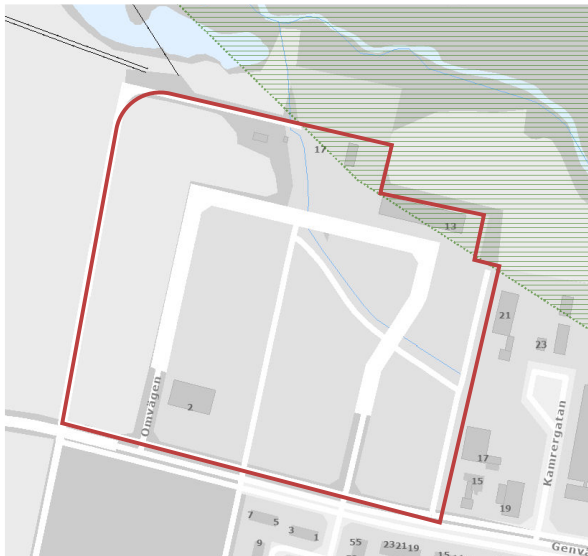
Förutsättningar

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

Natur

Riksintresse för naturvård

Området tangeras av riksintresseområdet N87 Backlandskapet söder om Romeleåsen enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Den nordöstra delen av planområdet är bebyggd med räddningstjänst och pumpstation och kommer sannolikt inte att förändras av planförslaget.



Riksintresse för naturvård tangerar den nordöstra delen av planområdet.



Höje å med en 50 – 100 meter bred zon av naturmark på sidan mot planområdet.



Riksintresse friluftsliv berör den norra kanten av planområdet.

Marken kring Höje å är intressant för friluftsliv. Trädriddåer kantar ån och det finns en del öppna gräsmarker kring dessa som gör området relativt lättillgängligt och trevligt att besöka. Gång och cykelvägarna inom planområdet underlättar för tillgängligheten till naturen längs Höje å. Trots att Höje å avrinningsområde till stora delar är kraftigt påverkat av olika miljöproblem finns det fina naturvärden på många håll. Det har påträffats en hel del fiskarter och några musselarter i ån. Den har dock inte pekats ut av Havs- och vattenmyndigheten som att ha några speciella fiskevärden.

Topografi och vegetation

Planområdets höjder varierar mellan +32 meter över nollpunkten, mön, i norr och +36 mön i söder. Marken lutar således norrut mot den damm som ligger norr om planområdet. Vegetationen inom området består till största del av gräs. Inga större träd finns inom planområdet. Alléträd och buskar är nyplanterade.

Friytor och rekreation

Parkmarken inom planområdet innehåller belysta cykelvägar och gångvägar längs gränsen mot åkermark och natur. Dessa förbinder Genarps bostadsbebyggelse med naturen kring Höje å.

Service

Offentlig service

Inom planområdet finns räddningstjänstens station.

Utanför planområdet i Genarps centrum, söder om planområdet, finns förskola, en grundskola åk 4-9, äldreboende och bibliotek. I Genarps utkanter finns ett friluftsbad och en idrottsplats i västra respektive östra delarna. Apotek finns idag i form av apoteksombud samt i Staffanstorp samt Dalby.

Kommersiell service

Inom planområdet finns en lagerlokal för e-handel. Öster om planområdet finns bland annat bilservice och en lådfabrik liksom färgtillverkning och färghandel.

Utanför planområdet i Genarps centrum finns en småskalig service i form av livsmedelsbutiker och ett begränsat antal restauranger. I centrum finns även ett fåtal butiker samt frisör. Det finns två gym i Genarp. I dagsläget är detta ett rimligt utbud med tanke på underlaget.

Av genomförd handelsutredning framgår att det kan vara bra för centrumets attraktivitet att samla dagligvaruhandeln men det är en betydande investering att omlokalisera handel som kan vara svår att räkna hem för handeln. Kommunen bör ha en kontinuerlig dialog med nuvarande livsmedelsbutiker om deras planer för Genarp. Restaurang och dagligvaruhandel har utvecklingsmöjligheter.

Förutsättningarna för att bedriva någon form av sällanköpsvaruhandel i Genarp är begränsade enligt utredningen. Främsta skälet är ett för litet kundunderlag, samt närheten till övriga handelsplatser i Malmö, Lund samt e-handeln. Dock kan det finnas underlag för enskilda butiker som svarar mot ett lokalt behov. Trots detta är det inget som säger att en duktig företagare inte kan lyckas ändå. Med rätt utbud, som även kan dra kunder utanför Genarp eller locka turister under sommaren kan fungera. Detta är dock svårt att räkna på.

Trafik och gator

Bygggator är anlagda inom planområdet. Körbana på 7,0 meter med 1,5 respektive 3,5 meter grus/gräs på ömse sidor.

Det finns ett väl utvecklat kommunalt gatunät inom och i anslutning till planområdet. Den interna gatan Omvägen har två anslutningar mot Genvägen. Genvägen söder om planområdet leder trafiken i öst-västlig riktning mellan de båda statliga vägarna 798 och 790 och avlastar centrala Genarp. Kommunen arbetar för att ta över väghållningen av väg 798 Esarpsvägen och väg 790 Gödeslövsvägen inom orten.

Tillkommande trafik bedöms inte påverka det statliga vägnätet nämnvärt.

Dagens trafik utgörs idag av arbetsresor och transporter till de befintliga verksamheterna, resor till återvinningscentralen och besöksresor. För industriområden brukar inte personal- och besökstätheten vara särskilt hög och efterfrågan på cykelparkeringar brukar vara låg.

Kollektivtrafik

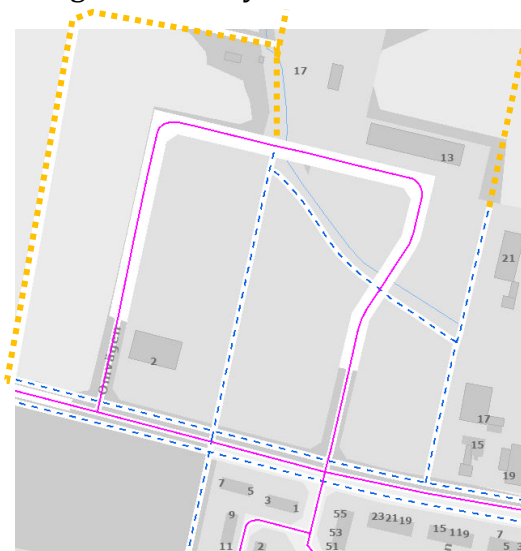
Det finns förutsättningar för hållbart resande till och från verksamhetsområdet. Kollektivtrafik i form av buss finns i Genarp. Bussar som förser

Förutsättningar

Genarp med trafik går till Malmö via Staffanstorp respektive Lund via Dalby. Från planområdet är det cirka 400 meter till närmsta busshållplats vid Kyrkovägen.

Gång-, cykel- och motortrafik

Inom planområdet och i intilliggande omgivning är cykelnätet väl utvecklat. Cykelvägar kopplar området söderut mot centrala Genarp och mot övriga delar av byn.



De rosa linjerna visar gator och de streckade blå linjerna visar områdets gång- och cykelvägar. Gula linjer visar gångvägar mot Höje å.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet hos verksamheterna ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

Lunds kommuns nuvarande parkeringsnorm anger ett behov av 6 bilplatser/1000 m² BTA och 5 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA för industri och lager. Och för handel gäller 25 bilplatser/1000 m² BTA och 30 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna är placerade i det utbyggda vägnätet. Dagvattnet leds via dike och kulvert ut till dammen norr om planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2033. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Förutsättningar

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas innan den leds vidare till allmänt ledningsnät.

Den damm som ligger norr om planområdet har potential att utvecklas för att ta emot och rena större delen av dagvattnet från nästan hela Genarp. Ytan är utpekad i översiktsplanen som en potentiell plats för rening av dagvatten från Genarp.

Markens beskaffenhet

Jordartskartan indikerar att planområdet utgörs av glacial finlera.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och avloppsledningar (dag-, spill och vattenledningar) finns på allmän platsmark, i gatunätet och längs gång- och cykelbanan inom planområdet. Befintlig pumpstation ligger på före detta reningsverkets tomt. Genarps spillvatten pumpas till Dalby och vidare mot Källbyverket.

Elledningar

På fastigheten Genarp 1:117 i planområdets norra kant finns en kopplingsstation/transformatorstation. Skånska energi planerar för att modernisera och förstärka elförsörjningen till Genarp med omnejd genom att bygga om elstationen. När stationen är klar kommer detta att möjliggöra att en hel del luftledning kan ersättas med markkabel. Det är två luftledningar med förgreningar norrut som är kopplade och leder till kopplingsstationen inom planområdet.

Högspänningskabeln som ligger i marken ganska rakt söderut från kopplingsstationen, rakt över kvartersmark, är tänkt att ersättas med en ny, grövre kabel under 2025. Den är tänkt att den förläggs längs GC-vägen söderut i mitten av området.

Renhållning

Inom planområdet ligger Genarps återvinningsstation. Befintliga verksamheter i övrigt har enskild avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger långt från rekommenderad färdväg för farligt gods (ca 4,6 km).

Buller

Det finns ingen extern påverkan på området av buller utifrån.

Förutsättningar

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.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskmark 10–50 kBq/m³.

Förorenad mark

Markmiljöutredning har inte bedömts som nödvändig eftersom hela planområdet är omschaktat 2012. Då förbereddes marken för exploatering och byggator anlades enligt gällande detaljplan. I samband med de schakarbetena har det funnits möjlighet att identifiera eventuella spår från jordbruket och få svar på osäkerheter kring markens innehåll.

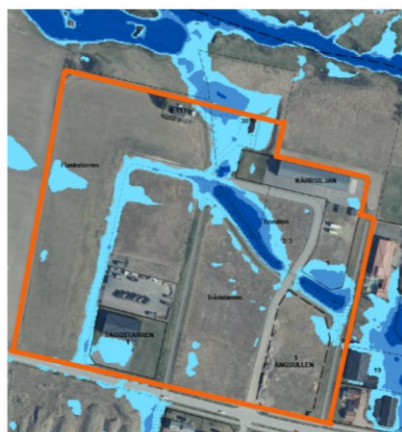
Grundläggning

Översiktlig markundersökning som gjordes i samband med tidigare planläggning visar att grundläggning normalt kan ske utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Golven i byggnaderna kan utföras fribärande eller som betonggolv på mark.

Området kring diket bör ej bebyggas. Detta område där organiska jordarter påträffats till ett djup överstigande 1,0 meter bör kompletteras med ytterligare undersökning och schaktbottenbesiktning innan grundläggning sker.

Eftersom förekommande jordlager mestadels är täta måste dagvatten avledas från området.

Översvämning och skyfall



Översvämningskartering Lunds kommun 2024. Maxvattendjup

- 0.1 - 0.3 m - Besvärande framkomlighet
- 0.3 - 0.5 m - ej möjligt att ta sig fram med motorfordon. Risk för stor skada
- > 0.5 m - Stora materiella skador, risk för hälsa och liv

Orange linje visar verksamhetsområdet

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Planläggning för ny bebyggelse ska inte försämra eller skapa översvämningsproblematik för omgivningen. Det ska istället alltid eftersträvas att i samband med planläggning förbättra

skyfallshanteringen där det behövs. Bebyggelse på ej tidigare exploaterad mark ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Befintlig struktur och höjdsättning fungerar i stort sett bra utifrån ett översvämningssperspektiv, både utifrån höga vattenflöden i Höje å och vid skyfall. Där det finns en översvämningssrisk i förhållande till gällande detaljplan är nordost om befintligt dagvattendike, där byggrätter ligger fram till fastighetsgräns. Där visar Lunds kommuns översvämningsskartering att dagvattendiket inte har kapacitet att ta allt vatten vid ett 100-års regn och det riskerar att bli översvämning även på närliggande ytor.

Räddning

Planområdet bedöms ligga inom normal insatstid med god tillgänglighet från omgivande gatunät.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret 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 MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen.

Planförslaget innebär mycket små förändringar jämfört med gällande detaljplan. Riksintressen för kulturmiljö, naturvård och friluftsliv berörs och hanteras i planen, liksom strandskydd. Strandskydd föreslås upphävas inom kvartersmark, för tekniska anläggningar och Räddningstjänst samt en liten del för verksamheter och handel, enligt de särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

Det blir ingen eller ringa påverkan på siktlinjer mot Genarps kyrka eftersom byggnadernas höjd begränsas. Risker med skyfall har hanterats i planförslaget genom utökat bebyggelsefritt område. Människors hälsa anses inte påverkas av ett plangenomförande. Då planområdet redan har byggts ut med vägar, ledningar och diken för dagvattenhantering är förutsättningarna goda för att ett framtida genomförande kan göras utan påverkan på miljön. Det föreslås därför att en formell miljöbedömning enligt MB inte genomförs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planområdet är tidigare planlagt för verksamheter/industri och kommer så förbli. Skillnaden mot gällande plan är att även detaljhandel tillåts förutom livsmedelshandel. Livsmedelshandel tillåts inte då konsekvenserna för befintlig livsmedelshandel och markant ökad trafik, inte bedöms vara lämpliga i detta läge i Genarp.

Verksamhetsområdet omfattar sex kvarter, grupperade kring en genomfartsslinga.

Inom planområdet får byggnader på totalt cirka 26 600 m² totalarea, BTA, byggas. Kvarteren kan indelas i varierande tomtstorlekar. Indelas kvarteren i tomter om ca 3 500 m² ryms inom det verksamhetsområdet ca 15 tomter.

Planförslaget föreslås innehålla:

- Kvartersmark för Verksamheter och Detaljhandel förutom livsmedelshandel
- Kvartersmark för Räddningstjänst
- Kvartersmark för Teknisk anläggning, nätstation och pumpstation
- Allmän platsmark för Gator, Park *inklusive gc-väg och dike* och Natur.

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planförslaget innebär att både verksamheter och handel möjliggörs inom planområdet genom att användningen ändras från Småindustri [Jj] till Verksamheter (Z) och Räddningstjänst (U) samt även handel förutom livsmedelshandel [H₁]. Dessutom behålls områden för tekniska anläggningar (E).

Inom mark som är planlagd för tekniska anläggningar (E) finns det en kopplingsstation (145 m²), två transformatorstationer och en pumpstation (111 m²). På sikt finns behov av ännu en transformatorstation och eventuellt ytterligare pumpstation. Dessa ska kunna rymmas inom marken betecknad med E.

I markanvändningen Verksamheter (Z) ingår områden för service, lager, återvinningscentral, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan samt komplement till verksamheterna. Inom planområdet finns redan en befintlig lagerlokal (558 m²) samt en återvinningsstation.

Användningen Räddningstjänst (U) innefattar räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål samt komplement till verksamheten.

Räddningstjänstens brandstation är en befintlig verksamhet med en byggnad (828 m²).

Användningen Detaljhandel (H₁) ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster samt komplement till handeln. I detta fall med tillägget att detaljhandel är tillåten förutom med livsmedel.

Tomterna föreslås att få bebyggas med 60 % byggnadsyta.

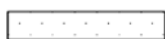
Marken inom området är kuperad med lågpunkten längs diket och med stigning åt söder och väster. Genom att föreslå begränsningar i tillåten byggnadshöjd samt bestämmelse kring byggnadernas utformning bedöms påverkan på vyn utifrån landskapet norrifrån mot kyrkan kunna begränsas.

För att minska påverkan på riksintresse för kulturmiljövården föreslås att tillåten nockhöjd begränsas till +43,0 meter över nollplanet vilket innebär cirka 8 meters nockhöjd mätt från marken för de högre belägna tomterna. För fastigheterna närmast Höje å föreslås 10,0 meter som högsta totalhöjd mätt från marken. Tak ska utföras som sadeltak och lutningen föreslås vara minst 23 och maximalt 45 grader.

Byggnaderna kan placeras fritt inom byggrätten. Begränsningar i markanvändningen föreslås i form av förgårdsmark, markerad i plankartan med prickar, på vardera sidan om gatan samt längs det dike som passerar diagonalt genom verksamhetsområdet. Det föreslås 6 meter förgårdsmark mot gata för att byggnader inte ska skymma sikten vid utfarter och för att hålla en enhetlig linje mot gatan.

Förslag på planbestämmelser:

Z	Verksamheter
H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel
U	Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål
E	Teknisk anläggning
h ₁	Högsta nockhöjd är +43,0 meter över angivet nollplan.
h ₂	Högsta totalhöjd är 10,0 meter
o ₁	Tak ska utföras som sadeltak med minst 23 grader och högst 45 grader
e ₁	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet



Marken får inte förses med byggnad

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park, vegetation och natur

Genom området finns tre parkstråk, två i nord – sydlig sträckning, ett av dessa längs östra kanten av planområdet, samt ett parkstråk längs befintligt dike i öst – västlig sträckning. En remsa och en yta naturmark är förlagd i områdets norra och västra gräns, vilket gör att ett promenadstråk runt området tillskapas.

De gröna stråken inom planen ligger så att det ska vara enkelt att röra sig trafikskyddat mellan kvarteren. De gröna gc-vägarna och stigarna lockar till att vandra och cykla till naturen längs Höje å. Det är lätt för besökare att hitta tack vare siktlinjer genom området. Den tydliga skogsridån längs ån och Genarps kyrka ger riktning och visar var man är.

Norra delen av planområdet är naturskönt invid Höje å och miljön är attraktiv för friluftsliv. Området ingår inte i planområdet men möjlighet finns att förstora befintlig damm och fördröja dagvatten samt att skapa stråk för vandring längs ån och koppla samman slingor i Genarps utkanter.

Rödlistade eller fridlysta arter bedöms inte påverkas av planen. Om fridlysta arter noteras när planen genomförs, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Strandskydd

Det område som berörs av upphävandet av strandskyddet är de delar som inte längre är allemansrättsligt tillgängliga. Dessa delar är i huvudsak sedan länge bebyggda och delvis hårdgjorda för tekniska anläggningar och räddningstjänsten samt mark som avskiljs från strandområdet av en teknisk anläggning.

Planerad kvartersmark för verksamheter tar i anspråk något mindre yta än i gällande plan. Justerad gräns följer sträckningen för strandskyddet i nordvästra delen av planområdet. Markanvändningen NATUR har ökat inom området för strandskydd.

För ett upphävande krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

Inom denna plan finns fyra skäl som är aktuella: 1. Redan ianspråktaget område, 2. Område väl avskilt från stranden och 3. Anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten samt 5. Angeläget allmänt intresse.

E - Transformatorstationen/el-station uppfyller skäl 1 och 5. El-stationen är i drift, bebyggd och omgärdad av stängsel och distribuerar el till hela Genarp.

E - Pumpstationen uppfyller skäl 1, 3 och 5. Pumpstationen är i drift, den måste ligga lågt i terrängen för den tar emot avloppsvatten från hela Genarp med självfall och är placerad där det tidigare fanns ett reningsverk. Numera pumpas spillvattnet till rening på annan plats.

U - Räddningstjänstens brandstation – skäl 1 och 5. Brandstationen är redan byggd och i drift och är ett angeläget allmänt intresse.

ZH-kvartersmark – skäl 2. Detta område på ca 350 m² är väl avskilt från stranden på grund av el-stationens stängsel och byggnader.

Enligt 7 kap. §18f miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att, mellan strandlinjen och byggnaderna, säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Längs åsträckan hålls även fortsättningsvis en bred passage fri. Avståndet är som minst ca 70 meter. Med ovanstående resonemang bedömer stadsbyggnadskontoret att strandskyddet ska upphävas inom kvartersmarken för tekniska anläggningar och brandstation. Ytor där strandskyddet genom planen avses upphävas, markeras med och regleras med a₁ i plankartan. Allmän plats utökas väster om de tekniska anläggningarna inom strandskyddsområde och ges markanvändningen NATUR.

Förslag på planbestämmelser:

PARK	Park
NATUR	Natur
gc-väg ₁	Gång och cykelväg
dike ₁	Dagvattendike ska finnas.
utfart ₁	Utfart från teknisk anläggning är tillåten
a ₁	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. (PBL 4 kap 17 §)

Trafik och gator

Gatan ska ges en bredd av 12 meter, med 7 meters körbana, gångbanor på 1,5 meter på ömse sidor samt plats för en 2 meter bred planteringszon för träd.

Den trafik som sker till industriområden består främst av arbetsresor, enstaka besökare och transporter, till skillnad mot handelsområden som genererar mer besöks trafik. Beroende på typ av butik kan antalet anställda och besökare variera.

Tillkommande trafik bedöms inte påverka det statliga vägnätet nämnvärt. Den närmaste gatan Genvägen avlastar så att trafiken inte passerar centrum.

Då planförslaget planeras för handel utan livsmedel antas att en parkeringsplats för sällanköpshandel omsätts ca 3 gånger per dygn. Detta innebär att trafikstringen i området blir mellan ca 200–2000 fordon/dygn. Om fördelningen mellan industri och handel är 70/30 ger det drygt 700 fordonsrörelser per dygn. Andelen tunga transporter till området bedöms utgöra ca 10 %.

Parkeringsnormen ger möjligheten att samnyttja parkeringsplatser och verksamheternas faktiska parkeringsbehov utreds närmare i bygglovsskedet.

Trafikalstring	Antal p-platser	Omsättning plats per dygn	Fordonsrörelser per dygn	Andel tung trafik
<i>Industri/lager</i>	160	1	160	10 %
<i>Handel</i>	665	3	1995	10 %
<i>Industri/lager och handel (70/30)</i>	112+200	1/3	712	10 %

Beräknad trafikstring.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Gatunätets utformning förändras inte utan föreslås vara kvar även efter planens genomförande. Detaljplanen möjliggör för att bevara de utfarter som finns inom området. Angöring till verksamheter ska vara tillgängliga och ske max 25 m från entré. Utfart, infart, lastning och lossning mot Genvägen är inte tillåten.

Parkeringsnorm och parkering

Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småindustri och handel är det troligt att det kommer finnas en fördelning mellan dessa. Bedömning har gjorts att ca 70 % av BTA kommer utgöras av industri/lager och att 30% kommer att utgöras av handel. Detta skulle då resultera i ett totalbehov på 312 bilparkeringsplatser och 332 cykelparkeringsplatser inom planområdet. Dessa parkeringsplatser kan fördelas på respektive tomt. Detaljerad utredning om antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar görs i bygglovsskedet.

Tillgängliga parkeringsplatser ska finnas max 25 m från entré.

Behov	Industri/lager	Handel	Industri/lager och handel (70/30)
<i>Bilparkering</i>	160	665	312
<i>Cykelparkering</i>	133	798	332

Beräknat behov för bil- och cykelparkering.

Förslag på planbestämmelser:

GATA Gata

↳ ○ · ○ ¶ Utfartsförbud

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Grundläggning kan normalt ske utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Områdena längs diket, både de öppna och de kulverterade delarna, är dock inte lämpliga att bebygga.

El och tele

Servisledningar för el och tele finns idag förlagda i gatumark och kvartersmark.

I anslutning till verksamhetsområdets norra gräns finns i dag en kopplingsstation/transformatorstation. Från kopplingsstationen utgår två högspänningslinjer (20 kV), en linje in mot Genarp samt en linje mot befintligt verksamhetsområde. Befintlig kopplingsstation planeras att byggas om inom befintlig tomt.

Det kommer inledningsvis behövas en krafttransformator, större än de som sitter i de mer vanliga nätstationerna. I framtiden kan det behövas två.

Projektet med att bygga om kopplingsstationen till en transformatorstation/fördelningsstation kommer i stora drag endast pågå på själva fastigheten.

I gällande detaljplan tillåts endast en byggnadshöjd på 3,0 meter som uppfyller dagens byggnad. En högre höjd behövs för de nya byggnader som behövs när elstationen byggs om. En totalhöjd om 10,0 meter har införts för att ge möjlighet till större installationer men inte tillåta alltför höga byggnader som skulle skugga den värdefulla naturmarken norr om planområdet.



Exempel på transformatorstorlek (uppställd utomhus) som kan bli aktuell inom planen.

Det finns en transformatorstation i planområdets södra kant som tillhandahåller el till bostadsområdet söder om planområdet. Ytterligare en transformatorstation behövs inom planområdet. Den föreslås placeras inom område för teknisk anläggning i planområdets norra del.

Förslag på planbestämmelse:

h₂ Högsta totalhöjd är 10,0 meter

Dricksvatten och spillvatten

Ledningar för dricksvatten och spillvatten finns förlagda i Omvägen, gatan inom planområdet.

Golvhöjden i bottenvåningen ska vara minst 30 cm över marken vid anslutningspunkt för vatten.

Inom planområdet finns en pumpstation för spillvatten som ska bevaras och ha möjlighet att utvecklas eller kompletteras med en ytterligare pumpstation inom området för teknisk anläggning.

Dagvatten

Markens beskaffenhet inom planområdet är sådan att fullständig infiltration av dagvatten på den egna fastigheten inte bedöms som lämpligt. Dagvatten ska fördröjas. För området krävs därför åtgärder för att samla dränerings- och dagvatten på den egna fastigheten innan det leds vidare till allmänt ledningsnät.

Det är positivt med gräsytor och genomsläpplig mark. Dagvatten kan delvis infiltreras eller fördröjas genom att ledas till gräsytor och planteringsytor inom kvartersmark. Det behövs minst 5 % genomsläpplig mark för att rena dagvatten från körytor, vanliga asfaltytor. Förutom för byggnaden krävs bygglov/ marklov för att

hårdgöra marken med tät markbeläggning (t ex betong, asfalt eller plattor).

Fördröjning och rening av dagvatten kan styras i avtal vid markförsäljning.

Reningsbehovet av dagvatten och spillvatten beror på vilken verksamhet som etableras. Dagvattenrening ska ske inom kvartersmark genom att verksamhetens system vid behov förses med olje- och slamavskiljare för att förhindra att förorenat vatten når Höje å. Vid verksamheter som kräver miljötillstånd kommer reningen att regleras enligt Miljöbalken.

Det finns en dagvattendamm norr om planområdet som tar emot dagvatten från stora delar av Genarp, även planområdet. I samrådsförslaget för ny översiktsplan föreslås dammen utvidgas för att bättre kunna fördröja och rena dagvatten från hela Genarp. Utrymme för detta finns norr om denna detaljplan.

Fördröjning och rening av dagvatten kan styras i köpeavtal vid markförsäljning och oljeavskiljare kan bli aktuellt. Reningsbehovet av dagvatten och spillvatten beror på vilken verksamhet som etableras. För rening av normala körytor av asfalt behövs minst 5 % genomsläpplig mark (gräsyor eller buskar) som dagvattnet kan infiltrera i. Ytterligare dagvattenrening ska ske inom kvartersmark genom att verksamhetens system vid behov förses med olje- och slamavskiljare för att förhindra att förorenat vatten når Höje å.

Det blir aktuellt att utreda grundvattennivån i samband med att eventuella underjordiska magasin för fördröjning och rening av dagvatten anläggs.

Föreslagen planbestämmelse:

b₁ - Minst 5 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

a₂ – Marklov krävs även för tät markbeläggning.

Renhållning

Verksamheterna inom planområdet ska anordna enskild avfallshantering.

Övriga ledningar

För Genarps samhälle finns ett lokalt fjärrvärmesystem som eventuellt kan nå planområdet.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Verksamheter som tillåts inom planområdet ska inte ha någon större omgivningspåverkan eller generera farligt gods transporter. Några planbestämmelser angående risker har inte bedömts nödvändiga eftersom tillstånd måste sökas enligt annan lagstiftning.

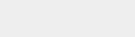
För att förvara och hantera brandfarliga, giftiga och explosiva varor krävs tillstånd som söks enligt Lag om hantering av brandfarliga och explosiva varor, LBE. I den finns regler om avskiljning, fysiskt och avstånd. Eftersom bostäder redan finns och verksamheter kommer efter, så kommer tillståndet sökas utifrån de förutsättningar som finns på området.

Lättare industri som ryms inom markanvändningen Verksamheter (Z) kommer med största sannolikhet inte hantera några avsevärda mängder. Om skydd ska utföras för att skydda mot strålning behövs någon högre konstruktion. Avskiljning med krav om brandklass finns i LBE. Där finns även invallningskrav för vissa vätskor.

Det är räddningstjänsten som bedriver tillsyn för verksamheter med brandfarliga varor. Frågan kan hanteras och bedömas löpande via räddningstjänstens tillsyn.

Översvämning och skyfall



-  Verksamhetsområdet
-  Ytvattenflödesvägar vid skyfall
-  Höje å
-  Dagvattendamm
-  Översvämningsrisk/rekommenderad bebyggelsefri yta och lägsta färdigt golvhöjd.

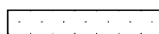
Det är lämpligt att ge diket plats att kunna översvämmas vid skyfall och inte riskera översvämma ny bebyggelse. Det är även lämpligt för att minimera risk för mer översvämning av bebyggelse uppströms genom ökad dämning i diket. Denna 5 meter breda zon utgörs av prickad kvartersmark på plankartan.

Den sydöstra delen av diket genom planområdet korsas av en väg vars lägsta punkt har höjden +33,5 meter över nollpunkten (mön). Att ha ett bebyggelsefritt område på cirka 5 meter från diket och en tillåten lägsta färdigt golvhöjd på +33,8 mön (3 dm över lågpunkt i vägen) ska vara tillräckligt för att säkerställa att ny bebyggelse inte tar skada, eller försämrar uppströms. Vägen vid den norra delen av diket ligger på +33,1 mön.

Ny bebyggelse och markhöjder ska utformas så att regnvatten rinner från fasaderna, vilket bevakas i bygglovsskedet.

Ett 5 meter bebyggelsefritt område närmst diket och en lägsta färdigt golvhöjd på +33,8 mön föreslås för hela planområdets kvartersmark, undantaget de tekniska anläggningarna (E). De tekniska anläggningarna kan utföras friare. Detta ska vara tillräckligt för att säkerställa att ny bebyggelse inte tar skada eller försämrar översvämningssläget uppströms.

Förslag på planbestämmelser:

 Marken får inte förses med byggnad

f₁ Huvudbyggnad ska ha en golvhöjd på minst 33,8 meter över angivet nollplan

Räddning

Särskilda åtgärder avseende räddning bedöms inte nödvändiga.

Avvägning mellan motstående intressen

Eftersom marken redan är planlagd och förberedd för verksamheter samt utbyggd med gator och parkstråk finns inga betydande motstående intressen. Planområdet har redan bebyggts med några verksamheter och tekniska anläggningar. Fortsatt utveckling av verksamheter är lämplig. Planförslaget har utvecklats med åtgärder för att motverka skyfallsrisker.

Fler markanvändningar föreslås för att öka detta befintliga verksamhetsområdes attraktivitet. Ändringarna föreslås för att öka flexibiliteten och förutom verksamheter inklusive partihandel, räddningstjänst och tekniska anläggningar även tillåta viss detaljhandel. Livsmedelshandel tillåts inte då konsekvenserna för befintlig livsmedelshandel och markant ökad trafik, inte bedöms vara lämpliga i detta läge i Genarp. Kommunen arbetar för utveckling i kommunens byar där ett fungerande centrum värdesätts.

En avvägning har gjorts mellan strandskyddet, fortsatt fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, och redan ianspråktagen mark, tillgänglighet samt samhällsviktiga funktioner.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman inom planområdet.

Avtal

Markanvisning sker enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning. Köpeavtal kommer att upprättas efterhand som kommunen säljer tomter.

Det finns möjligheter att avtala om fördröjning och rening av dagvatten vid markförsäljning. Behovet av rening och fördröjning av dagvatten ska hanteras av respektive verksamhet.

Reningsbehovet av dagvatten och spillvatten beror på vilken verksamhet som etableras. För rening av normala körytor av asfalt behövs minst 5 % genomsläpplig mark (gräsyor eller buskar) som dagvattnet kan infiltrera i. Ytterligare dagvattenrening ska ske inom kvartersmark genom att verksamhetens system vid behov förses med olje- och slamavskiljare för att förhindra att förorenat vatten når Höje å.

Fördröjning för en exempeltomt om 2000 m² (1000 m² tak, 900 m² asfalt och 100 m² grönt) skulle innebära ett fördröjningsmagasin på ca 35 m³. Detta behövs för att nå ett godkänt utloppsflöde (flöde vid 2-årsregn) vid ett 20 års-regn med klimatfaktor 1,25.

I avtal ska även ingå höjdsättning av färdigt golv. Golvhöjden i bottenvåningen ska vara minst 30 cm över marken vid anslutningspunkt för vatten. Marken ska luta ut från fasaderna.

Tillståndsprövning och dispenser

Om anläggningsåtgärder på allmän plats behöver göras inom 100 meter från Höje ås strandlinje ska dispens från strandskydd sökas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Kvarvarande åtgärder inom allmän plats, så som färdigställande av gator, ska finansieras genom intäkter från försäljning av kommunal kvartersmark. Gator ska färdigställas när majoriteten av kvartersmarken är bebyggd och anlagd. Gatorna ska förses med gångbanor, trädrad och toppbeläggning – kommunen ansvarar och bekostar.

Parkmark och gc-vägar är anlagda och grovterrassering av kvartersmark är redan genomförd.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planområdet innehåller sammanlagt 4,9 ha kvartersmark varav 1,1 ha är ianspråktagen. Det finns i dagsläget ca 3,8 ha mark för verksamheter kvar att bebygga. Det motsvarar åtminstone tio möjliga tomter på cirka 2000–4000 m².

Fastighetsbildning

Kvartersmark i detaljplanen kan delas upp i för ändamålen lämpliga fastigheter.

E-områden kan avstyckas till egna fastigheter.

Om väsentliga behov för officialservitut föreligger kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Gemensamhetsanläggningar

Om det finns gemensamma anläggningar/utrymmen inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt

Rätt att framdra ledningar kan upplåtas med ledningsrätt inom allmän platsmark och inom u-område på kvartersmark. Ledningsrätt kan också upplåtas inom E-område. Ledningsrätt prövas i enlighet med Ledningsrättslagen (1973:1144).

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader med mera

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Eftersom det inte finns tydliga motstående intressen uppstår inga olägenheter. Planförslaget bedöms inte ge upphov till konsekvenser för befintlig handel.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintressen. Det är positivt att naturmarken har ökats inom området för riksintresse för friluftsliv.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Kyrkan dominerar det flacka landskapet och är av stor betydelse för avgränsning av riksintresseområde för kulturmiljö.

Väsentliga vyer att värna om är vyn västerifrån längs vägen från Kyrkheddinge mot kyrkan samt vyn från norr och Gödelövs kyrka och boplatz mot Genarps kyrka samt från väg 807 på sträckan innan Björnstorps kors mot kyrkan. Vyn västerifrån mot kyrkan påverkas inte av exploateringen. Vyn mot kyrkan norrifrån är i och med att angränsande befintligt verksamhetsområde har etablerats, redan påverkad.

Genom att begränsningar i tillåten byggnadshöjd föreslås samt bestämmelse kring byggnadernas utformning bedöms påverkan på vyn norrifrån mot kyrkan kunna begränsas.

Skyddade områden

Strandskydd inom kvartersmarken föreslås upphävas i och med denna plan.

Grönstruktur och offentliga rum

Inga förändringar planeras för natur, parkmark och gator inom planen. Kontakten med omgivningarna påverkas inte heller.

Natur och biologisk mångfald

Genarp har god tillgång till rekreationsmark, framför allt söder och sydost om orten. Norrut är kontakten mellan bebyggelsen och jordbruksmarken och Höje å dålig. Höje å dalen är en stor tillgång som rekreationsområde. Planförslaget innebär att tillgänglighet till Höje å:s dalgång bevaras. Planförslaget bedöms inte påverka förekomst av rödlistade eller fridlysta arter.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids.

Vattenkvalitet

De förändringar i markanvändning som kommer ske i och med planförslaget bedöms vara så små att de inte kommer ge någon betydande förändring i föroreningsbelastning, detta då området redan idag är utsatt som verksamhetsområde.

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras under förutsättning att dagvattenanläggningar sköts för att bibehålla sin renande förmåga. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Planförslaget medför inga konsekvenser på grund av förändringar vad gäller dagvattenhanteringen.

Strandskyddsområde

Planförslaget tar hänsyn till strandskyddet. Det aktuella planförslaget omfattar samma mark som gällande detaljplan men kvartersmarken har minskats till förmån för allmän naturmark.

Mark som redan är i anspråkstagen och med begränsad tillgänglighet föreslås få upphävt strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas för delar i planområdets norra kant som omfattar brandstation, kvartersmark avskärmad av en teknisk anläggning samt två tekniska anläggningar.

Övrig mark inom strandskydd planläggs som parkmark och natur och bibehåller strandskydd. Denna mark innehåller en markväg som föreslås regleras som Natur och ingå i ett parkstråk väster om de tekniska anläggningarna.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Inga betydande risker uppkommer eftersom verksamheter måste söka tillstånd för lagring av brandfarliga, giftiga eller explosiva varor och villkor kommer att sättas i tillstånden i närheten av bostäder. Verksamheter med större skyddsavstånd är inte tillåtna inom planområdet och sannolikheten för farligt gods transporter är låg.

Konsekvenser

Buller

Enligt trafikberäkningen är tillkommande trafikmängd liten. Trafikens ljudnivå kommer att vara låg och påverkar inte omgivande bostäder.

Markradon

Inga konsekvenser av radon för boende eftersom bostäder inte tillåts inom planområdet.

Skyfall och översvämning

Planförslaget har tagit hänsyn till risken för skyfall och översvämning och planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn förväntas bland annat nyttja de gång- och cykelvägar som korsar planområdet för att nå naturen vid Höje å. Siktlinjerna från Genvägen och belysning gör att dessa gång- och cykelvägar känns trygga.

Service

Planförslagets påverkar inte behovet av service.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen innebär att lagens krav, på att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med lov och startbesked för bygg- och markarbeten. Om genomförandet innebär att befintliga byggnader ska ändras eller vid nybyggnation inom redan ianspråktaga tomter kan kraven komma att undantas helt eller delvis.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen kan avstycka och sälja fastigheter. Med ansökan om avstyckning följer lantmäterikostnader.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt