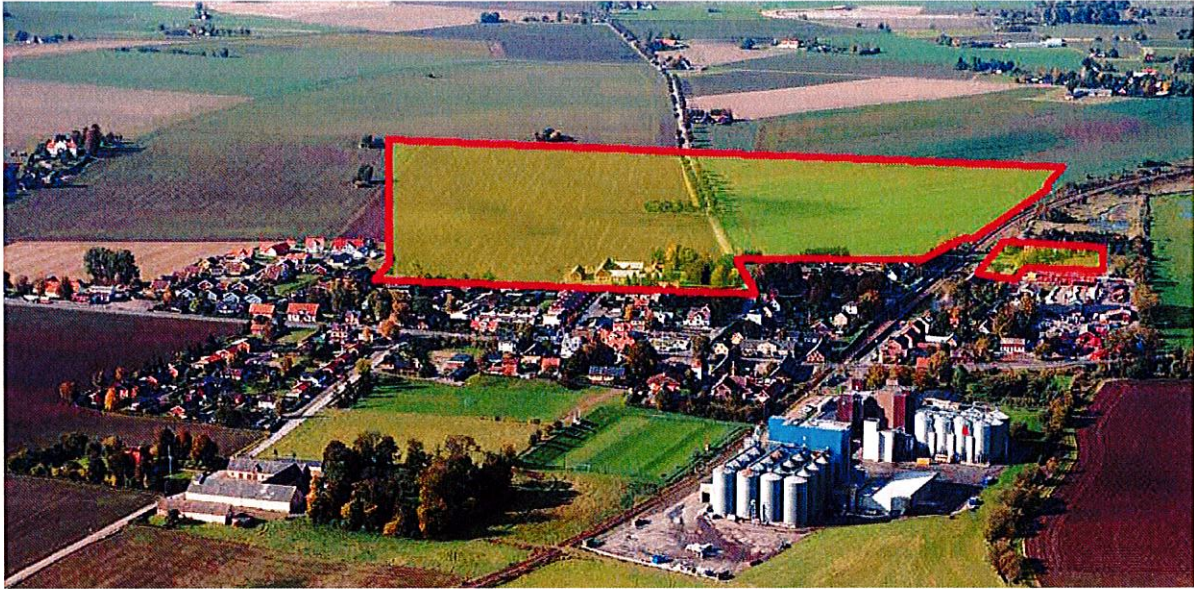
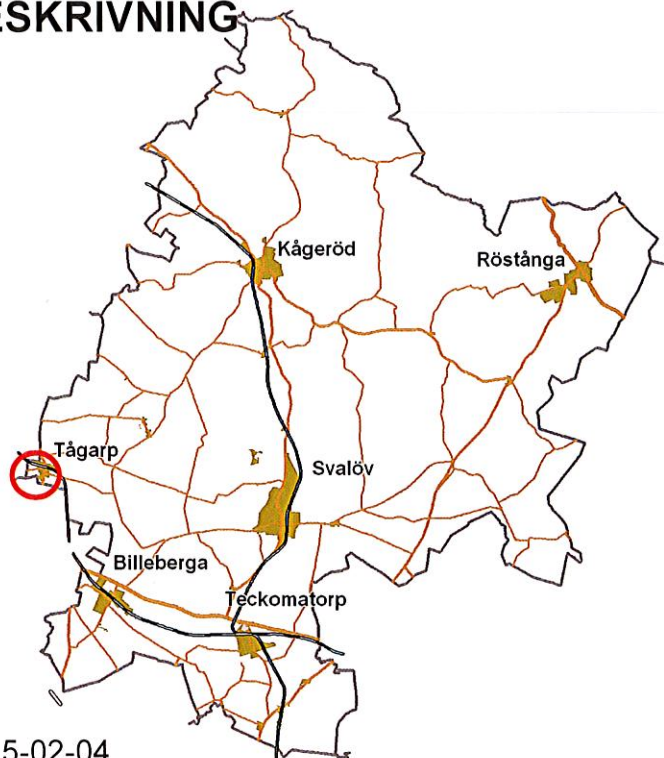


PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Gluggstorp 2:1 m.fl. (Annero), i Tågarps
samhälle, Svalövs kommun, Skåne län**



PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING OCH MILJÖBEDÖMNING



Detaljplanen har:

Upprättats 2012-05-07 reviderats 2015-02-04

Antagits av Kommunfullmäktige 2015-03-30

Vunnit laga kraft 2015-04-24

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

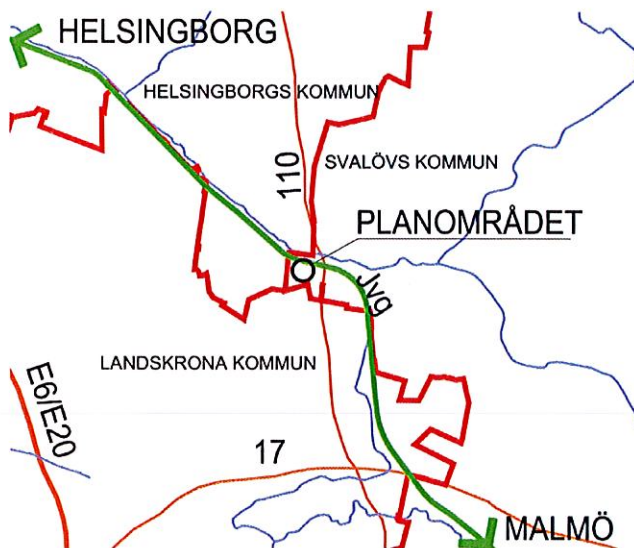
Handlingar	3
DETALJPLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	4
Planområdet	4
Markägoförhållanden	4
Markanvändningen	4
Geoteknik	5
Bostadsbehov	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Förordnanden och riksintressen	6
Rååns dalgång [M10] (delen i Sireköpinge)	6
Rååns dalgång [N45]	6
Järnväg av riksintresse (MB kap 3:8)	7
Strandskydd	7
Fornlämningar och arkeologi	8
Planförhållanden	9
Översiktsplan	9
Detaljplaner	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
Tillgänglighet	10
Natur	10
Bebyggelse	10
Service	13
Teknisk försörjning	13
Gator och trafik	13
Störningar från omgivning	14
PLANFÖRSLAG	16
Områdets gestaltning och disposition	16
Föreslagna åtgärder	17
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	25
Allmänt	25
Kultur	25
Sociala konsekvenser	25
Areella näringar	25
Flora och fauna/naturmiljö	25
VA	25
Dagvatten	26
Klimat/Luft	26
Naturresurser	26
Friluftsliv och rekreation	26
Landskapsbild	26
Hälsa och säkerhet	27
Djurhållning	27
Farligt gods	27
Trafik	27
Miljökvalitetsnorm	27
Buller	27
Gas	28
Säkerhet/risker	28
Markföroreningar	28
Miljöpåverkan	29
Bedömningskriterier Bilaga 4	29
Avvägning enligt miljöbalken	29
PLANFÖRFARANDE	30

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Grundkarta, redovisas på plankarta
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Fastighetsförteckning
- Arkeologiska utredningar

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av en större utbyggnad, i huvudsak av bostäder i anslutning till pågatågsstationen, i västra delen av Tågarp. Möjlighet till mindre, icke störande verksamheter kombineras med boende och i delar med centrumändamål. Inom planområdet inryms natur- och parkytor med möjlighet till bollspel, och skola alternativt vård.

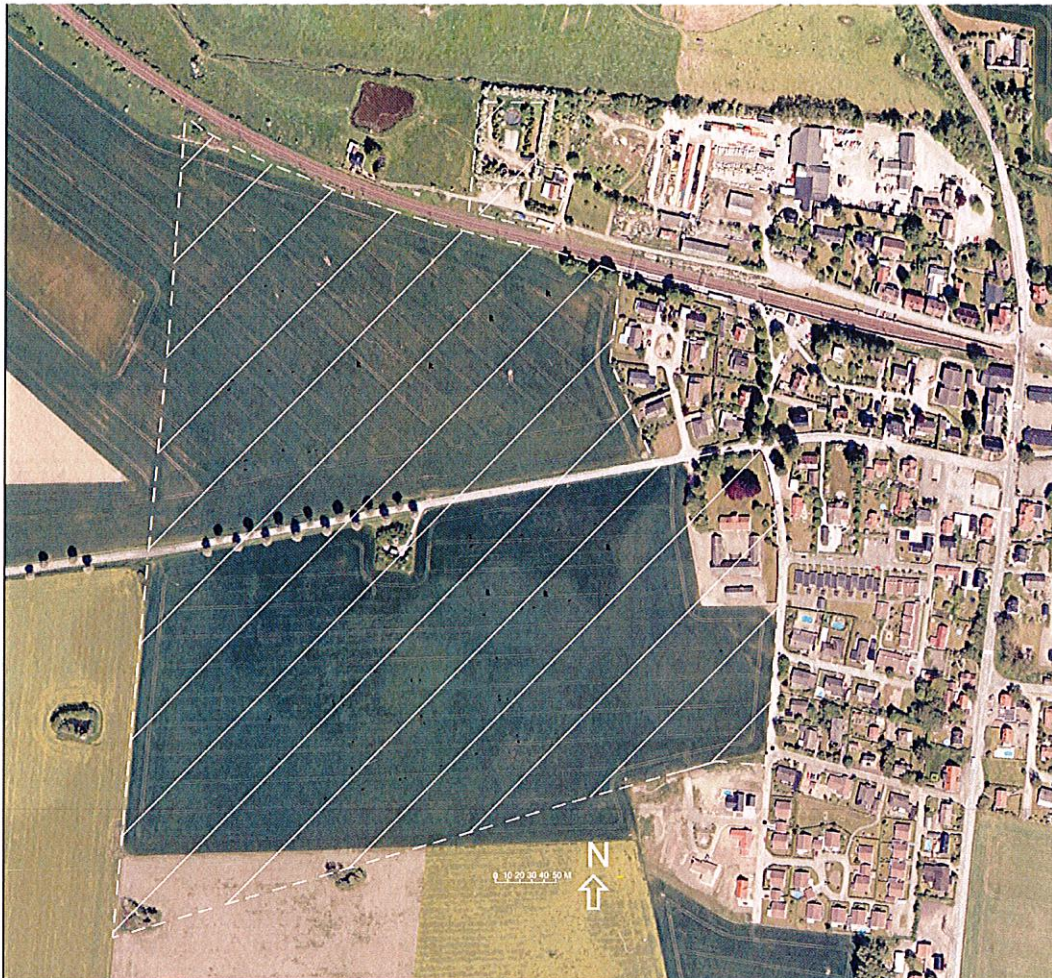


Översiktsskarta, grön linje markerar järnvägen.

Bakgrund och förutsättningar

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Gluggstorp 2:1, 2:4 och 2:17 samt Tågarp 3:91, som ligger väster om Tågarp, söder om järnvägen, öster om Helsingborgs- och norr om Landskrona stad. Området omfattar drygt 24 ha varav bebyggelseområdet omfattar ca 14 ha.



Karta över planområdet, som markeras med vit streckad gräns och snedskraffering.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gluggstorp 2:1 som omfattar större delen av planområdet och fastigheten Gluggstorp 2:17 och Alfastorp 2:27 är privatägda. Gluggstorp 2:4 och Tågarp 3:91 ägs av Svalövs kommun. Vägen genom området Gluggstorp s:1 är allmän. Trafikverket är väghållare.

Markanvändningen

Området är idag i stort obebyggt och nyttjas för produktion av jordbruksvaror. Bebyggelse finns vid brukningscentrat, reningsverket och en mindre byggnad vid kommunens vattenborra. Reningsverket och vattenborran läggs ner.

Inom planområdet finns ett mägerhål, vilket har nyttjats som deponi. Det ligger i västra delen söder om Härslövsvägen och kan innehålla sopor. Utanför planområdet norr om Tågarp 2:33 finns ytterligare ett mägerhål, vilket också fungerat som deponi.

Deponin tangerar planområdet i söder, och innehåller enligt uppgift endast inerta massor.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning görs i samband med lovhantering. Planområdet ligger inom den västra delen av kommunen som bedömts vara av typen lågriskområde för radon. Ett område betecknas som lågriskområde för radon med markradonhalter under 10 kBq/m³.

Bostadsbehov

En årlig befolkningsökning med ca 100 personer i Svalövs kommun motsvarar kommunens andel av förväntad ökning i regionen. Detta innebär att cirka 40-60 nya bostäder behöver byggas per år och 160 - 240 bostäder under fyraårsperioden 2014 - 2018, med varierande storlekar och upplåtelseformer. Prognostiserad möjlig bostadsutbyggnad, inkluderat privata initiativ och fribyggartomter som finns för försäljning, under period 2014 - 2018 är ca 52 bostäder/år. En utbyggnad i Tågarp med 100 bostäder inom perioden ökar möjlig utbyggnad i kommunen till 78 bostäder/år.

Genom ett brett utbud med olika boende- och ägandeformer med allt från egnahemsboende till radhus, flerbostadshus, lägenheter och temaboende med utökad service för äldre, möjliggörs för människor i alla åldrar att kunna välja att bo kvar i en socialt trygg och invand miljö. Efterfrågan av bostäder anpassade efter äldres behov förväntas öka. Förutom stora årskullar på 1940-talet hade Svalövs kommun under 1970-talet en stor inflyttning där en betydande del av de vuxna inflyttarna var födda på 1940-talet. Medelåldern i kommunen är 40,5 år.

Ekonomisk nedgång samt förändrade låneregler innebär att eget boende i småhus för nyblivna barnfamiljer försvårats. Tendensen är också att det är svårare att låna till eget boende i landsortskommuner med lägre andrahandsvärde. Byggnation av lägenheter kan även erbjuda yngre möjlighet att bo kvar och äldre, billigare villor frigörs för barnfamiljer. För unga kan en överkomlig hyra vara en viktig faktor. På en bostadsmarknad med låg omsättning och få alternativ till villaboende har ungdomar svårt att hitta boende i rätt prisläge och storlek

Tågarp omges av jordbruksmark. Förutsättningar för ny bostadsbebyggelse genom förtätning av den småskaliga orten är begränsade. Kommunen äger inte byggbar mark annat än på befintlig fotbollsplan vid Rååbanan och förlitar sig därmed på privata initiativ. Lanspråktagandet av jordbruksmarken tillgodoser väsentliga samhällsintressen bl.a. utbyggnad av bostäder, skola och temaboende (för äldre).

Genom att bygga i stationsnära läge skapas förutsättningar för utnyttjande av befintlig infrastrukturens maximala potential. Resande- och serviceunderlaget förstärks och ett långsiktigt bra boende åstadkoms. Med minskad bilanvändning minskar koldioxidutsläppen och därigenom total klimatpåverkan.

Utbyggnadstakten i en landsbygdskommun är allt som oftast måttfull. Den vanligaste formen är fribyggartomter där försäljning av tomter sker över en längre tidsperiod. Förhoppningen är att med ett större, stationsnära utbyggnadsområde intressera fler exploatörer och genom stordriftsfördelar åstadkomma ett billig, attraktivt boende. Med denna satsning ämnar kommunen bryta trenden och vara redo när konjunkturen vänder.

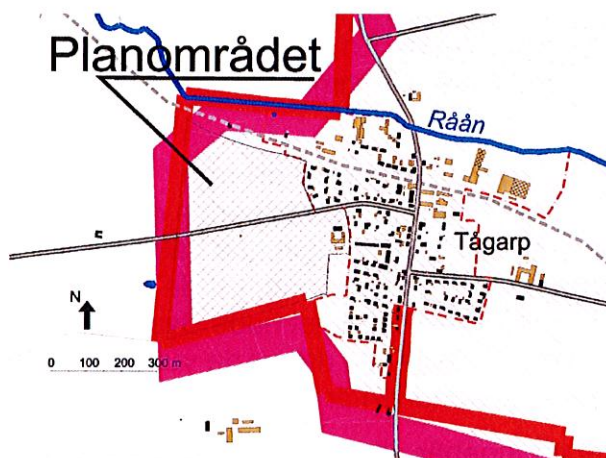
Tidigare ställningstaganden

FÖRORDNANDEN OCH RIKSINTRESSEN

Rååns dalgång [M10] (delen i Sireköpinge)

Motivering:

Dalgångsbygd kring Råån och svagt kuperat öppet odlingslandskap där ett omfattande och landskapsdominerande fornlämningsbestånd vittnar om bosättningskontinuitet alltsedan stenåldern. Stora *bymiljöer*, gårds- och säteribildningar som väl speglar traktens bosättningsmönster och byggnadsskick samt genom dalgångens rika lerfyndigheter, lämningar efter stenkols- och lerbrytning samt betydande tillverkning av tegel och lergods fr.o.m. 1800-talets slut. (Kvarnmiljö, Industrimiljö).



Riksintresse för kulturminnesvård, avgränsas med kraftig rosafärgad linje.

Uttryck för riksintresset:

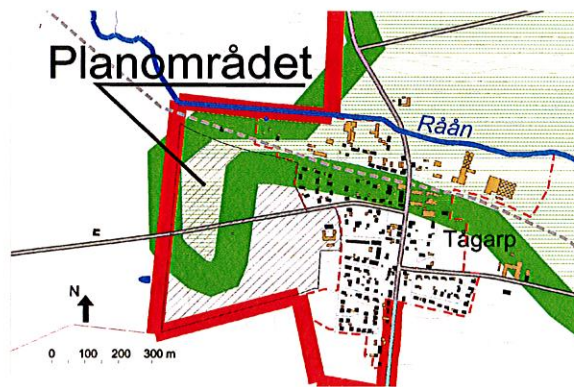
Dalgångsbygd med *fornlämningsmiljöer* i form av bronsåldershögar och järnåldersgravfält. Vidsträckt allékantat odlingslandskap präglad av stordriften kring Sireköpinge *kungsgård* och säteri, av medeltida ursprung med bebyggelse från främst 1700- och 1800-talen, särskilt välbevarad arbetar- och ekonomibebyggelse, holländarmölla. Sireköpinge medeltida och omgestaltade kyrka med tillhörande *kyrkby* och Martina von Schwerins skola från 1840-talet i medeltidsinspirerad stil. (Miljön berör även Helsingborg och Landskrona kommuner).

I området ingår även:

Stationssamhället Tågarp har vuxit fram fr.o.m. sekelskiftet 1900 utmed järnvägen Malmö - Helsingborg på platsen för ett äldre vägmöte med skjutshåll och gästgiverirörelse. Småskalig och tidstypisk bostads- och affärsbebyggelse i tegel från 1900-talets första decennier som ger samhället dess karaktär.

Rååns dalgång [N45]

Rååns dalgång är ett vidsträckt område som omfattar stora arealer jordbruksmark kring källflödena fram till Tågarp. Väster om Tågarp övergår området till en markerad dalgång dominerad av betesmark.



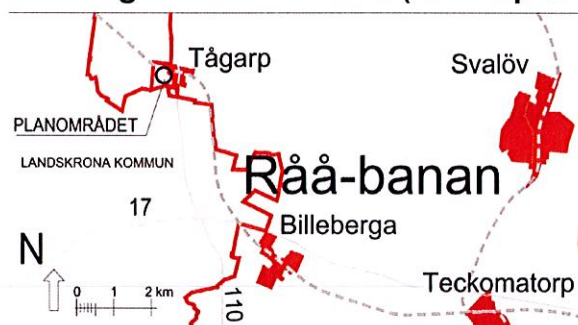
Riksintresse för naturvård, avgränsas med kraftig grönfärgad linje.

Rååns dalgång har stora landskapseстетiska värden och en rik biologisk mångfald som kulturmarksmiljö och även som vattenmiljö.

Förutsättningar för att bibehålla och utveckla värden inom riksintresset

Den västra delen av Rååns dalgång är till sin huvuddel långsiktigt skyddad genom förordnande enligt miljöbalken. Denna del berör Svalövs kommun endast med en liten areal i anslutning till Tågarp. I Svalövs kommun är riksintresset till stor del en helåkerbygd med framför allt landskapseстетiska värden. Kommunerna samverkar inom ramen för Rååns vattendragsförbund med åtgärder för att förbättra vattenmiljön. Detta innefattar anläggning av våtmarker, dammar, insatser i vattendragets närområde samt åtgärder för att gynna fauna, flora och rekreation.

Järnväg av riksintresse (MB kap 3:8)



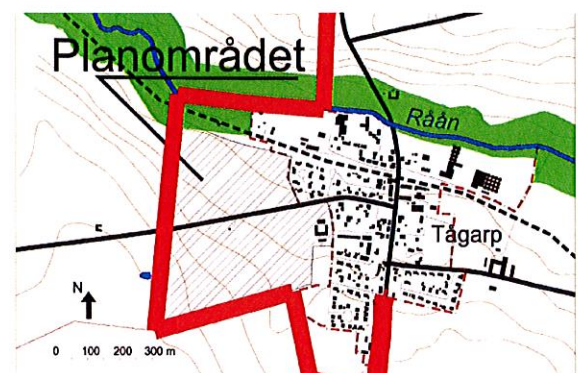
Riksintresse för kommunikation, markeras med en mörkgrå, streckad linje.

Råå-banan utgör kommunikation av riksintresse enligt Miljöbalken (MB) 3:8. Banan är ett viktigt järnvägsstråk och kommer att bidra till dess förutsättningar för kollektivtrafik.

Järnvägssystemet i Skåne har utvecklats och används allt mer som stommen i det kollektivtransportsystem som kommer att verka en lång tid framöver.

Strandskydd

För mindre del ca 1500 m² i nordväst gäller strandskydd enligt miljöbalken. Det aktuella strandskyddsområdet avgränsas av järnvägen. Strandskyddsområdet är idag jordbruksmark vilket medför att tillgängligheten för allmänheten är begränsad under delar av året. I detaljplanen upphävs strandskyddet inom planområdet.



Grön färg markerar strandskyddsområde och snedskraffering planområdet.

Fornlämningar och arkeologi

Inom planområdet finns två fornlämningar enligt riksantikvarieämbetets register, en norr om och en söder om Härslövsvägen. Enligt RAÄ:s fornminneskarta finns inga ytterligare fornlämningar redovisade inom planområdet.



Utdrag ur RAÄ:s fornminneskarta.

Tre arkeologiska utredningar har genomförts 2004, 2011 och 2013 som inte föranledde ytterligare utredningar.

Vid undersökningen 2011 grävdes sju sökschakt (S1, S3-8) på det topografiskt bästa läget inom fornlämningen, RAÄ 84. Antalet löpmeter schakt uppgick till en sammanlagd längd av cirka 160 meter. Sex sökschakt grävdes på topografiskt bra lägen inom resterande del av exploateringsområdet (S9, S13) med en sammanlagd längd av cirka 125 meter.

Vid undersökningen 2013 grävdes sökschakt omfattande 260 löpmeter. Inom den kända fornlämningen påträffades inte några lämningar men nordost om den framkom tre gropar. I groparna påträffades keramik som kan dateras till bronsåldern.

Påträffade lämningar är inte av sådan omfattning att fortsatt undersökning är motiverad. All nödvändig dokumentation kunde genomföras inom ramen för förundersökningen.

Några hinder finns inte längre från arkeologisk synpunkt att fortsätta planerade arbeten.

Om dolda fornlämningar påträffas i samband med markbeten ska arbetet, i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2007, ligger till grund för detaljplanen. I gällande översiktsplan visas markområden i väster, söder och öster sammantaget utgöra en utbyggnadsreserv på ca 200 bostäder. Förutsättningarna för expansion av tätorten Tågarp är begränsade. Orten har ett gynnsamt läge när det gäller kollektivtrafik.

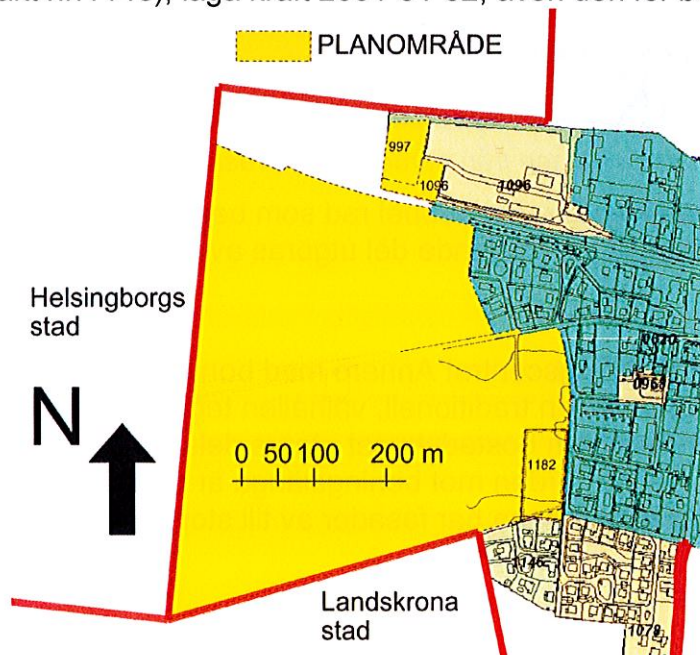


Gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet är i stort inte tidigare planlagt, dock berörs tre detaljplaner. I norr berörs två planer dels "Ändrad och utvidgad byggnadsplan för Tågarps samhälle" (akt nr 997), fastställd av länsstyrelsen 1972-03-14, dels "Detaljplan för Gluggstorp 1:9, Tågarp 3:112 m.fl." (akt nr. 1096) fastställd av Länsstyrelsen 1988-02-05. I öster "Detaljplan för del av Gluggstorp 2:1 (Förskola) i Tågarps samhälle" (akt nr 1182), antagen 2008-07-01.

I anslutning till planområdet finns ytterligare två detaljplaner. I öster gränsar planområdet till detaljplan "Byggnadsplan för Tågarp" (akt nr. 620), fastställd av 2:13 (akt nr.1146), laga kraft 2001-01-02, även den för bostadsändamål.



Översikt över omgivande, gällande detaljplaner.

Planeringsförutsättningar

TILLGÄNGLIGHET

Nya bostäder inom planområdet omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygglovsskedet. Höjdskillnaden inom området är ca 22 meter från sydväst till nordost, vilket fått till konsekvens att kraven på tillgänglighet precis uppfylls.

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av uppodlad jordbruksmark, som betecknats "bruksvärd jordbruksmark". All mark runt Tågarp utgörs av sådan åkermark. Marken i denna del av Tågarp har betecknats som klass 8 till skillnad från den i Tågarps östra del, som utgör jordbruksmark av klass 10. Tvärs genom området går väg 1163, Härslövsvägen, delvis med alléträd. Inom området finns ett mindre buskage som omsluter en vattentäkt. I övrigt finns trädgården runt gården Annero med höga träd och buskage.

Marken inom planområdet sluttar från ca 53 meter över havet från sydväst till norra delen av planområdet längs järnvägen, till ca 31 meter över havet.



Vy över planområdet och allén utmed Härslövsvägen från nordost åt sydväst.

Generellt biotopskydd gäller för lövträd planterade i dubbel rad som består av minst fem träd längs med en väg. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns i östra delen brukscentrat Annero med boningshus och ekonomibyggnader. Boningshuset utgörs av en traditionell, välhållen tegelbyggnad med sadeltak. Ekonomibyggnaderna söder om bostadshuset utgörs dels av en u-gård dels en fristående länga. Flyglarna i u-gården mot boningslänga är uppförda i gult tegel. Mellanlängan och den fristående längan har fasader av till stor del rödmålad träpanel.



Bostadshuset på fastigheten Gluggstorp 2:1, brukningscentrat.



Ekonomibyggnader på fastigheten Gluggstorp 2:1, brukningscentrat.

Inom planområdet väster om brukningscentrat, söder om Härslövsvägen, finns ytterligare en byggnad, pumpstationen till vattentäkten.



Vattentäkten på fastigheten Gluggstorp 2:4 som tas ur bruk.

Norr om järnvägen inom småindustriområdet ligger reningsverket med en länga och några mindre ekonomibyggnader.



Småindustriområdet norr om järnvägen

I sydost inom planområdet söder om brukningscentrat finns en förskola uppförd i slutet på förra decenniet.



Befintlig förskola inom planområdet.

I nordost intill pågatågsstationen finns äldre bebyggelse med tegelfasader och sadeltak i mörk färg.



Bostadshus i fonden med bullerplanket vid pågatågsstationen.

Utanför planområdet i sydost finns ett mindre bostadsområde, Alfastorp, med bebyggelse från 2000-talet. Husen varierar i storlek från ca 150 till 280 m² inklusive garage. Gemensamt för husen är traditionella sadeltak och ljusa färger.



Vy mot sydost. Bebyggelse utanför planområdet.

SERVICE

I Tågarp finns grundläggande kommunal service i form av en förskola. Förskolan är nybyggd och ligger i planområdets sydöstra del. Billeshögsskolan i Billeberga är en kommunal grundskola som har undervisning för barnen både i Billeberga och Tågarp till och med skolår 6. För skolår 7-9 är undervisningen förlagd till Svalöv dit barnen åker med skolskjuts.

Övrig service, kommersiell och kommunal, finns i Svalöv och nås med buss. I Billeberga finns livsmedelsbutik, idrottsplats, idrottshall, boulebana, bibliotek och tillgång till ett avgränsat rekreativt område i Dalen. Livsmedelsbutik, bibliotek, m.m. finns även i Teckomatorp.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den kommunala vattenförsörjningen i Tågarp sker via uttag i sjön Bolmen och köps in via Sydvatten. Spillvatten leds till kommunens reningsverk.

Norr om järnvägen finns Tågarps reningsverk med ytterligare kapacitet för ca 100 personekvivalenter. Kommunen avser att ersätta befintligt reningsverk med överföringsledning till Landskrona via Asmundtorp. Avveckling av reningsverket är under pågående.

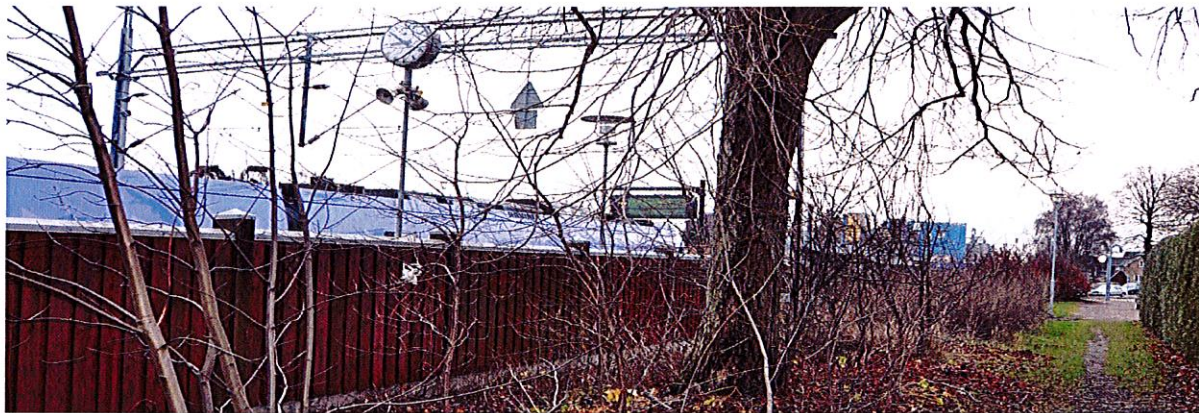
GATOR OCH TRAFIK

Vägnät

Huvudvägnätet i Tågarp består av väg 110 genom samhället i nord-sydlig riktning och väg 1163, Härslövsvägen, i öst-västlig riktning genom planområdet mot Härslöv.

Kollektivtrafik

Tågarp har pågatågsförbindelse mot Malmö i söder och Helsingborg i norr. Till Malmö tar resan ca tre kvart och till Helsingborg ca 20 min. Pågatågsstationen ligger intill planområdets nordöstra hörn, avskärmad med ett bullerplank mot bostäderna.



Pågatågsstationen bakom bullerplank, vy från planområdets nordvästra hörn.

Tågarp ligger ca 12 km från Svalöv och Landskrona. Till Svalöv och Landskrona finns bussförbindelser. Resan till Svalöv tar ca 20 min och till Landskrona ca en kvart.

STÖRNINGAR FRÅN OMGIVNING

Närbelägen flygplats

Ca 4 km västnordväst om Tågarp ligger sportflygklubben Enoch Thulins flygplats där Landskrona flygklubb LFK bedriver verksamhet. LFK:s regler och rutiner för landning av motorflygplan regleras genom Transportstyrelsens bestämmelser.

Enligt Tekniska Verken i Landskrona och Scandiaconsult i februari 1994 framtagna miljökonsekvensbeskrivning för Enoch Thulins flygplats, Landskrona framgår att för mindre flygplatser är det mest relevant att beskriva bullerstörningar med maximalnivå för enstaka bullerhändelser. Maximalnivån 70 dBA utomhus utgör grund för bedömning av störningar av flygbuller.

Vägtrafik

Trafikmängden på väg 1163, Härslövsvägen, en bit väster om Tågarp uppmättes 2012 till 790 fordon/årsmedeldygn varav 90 lastbilar.

Tågtrafik

Råå-banan trafikeras med gods- och pågatågstrafik. Per dygn trafikerades banan år 2011 med 38 persontåg och 12 godståg.

För att klara ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) från tågtrafiken erfordras en 3 meter hög bullervall längs järnvägen. För att klara max ljudet från godstågen erfordras att uteplats lokaliseras på sydsidan av bebyggelsen utmed lokalgatan samt ljuddämpande fönster åt järnvägen. Förgårdsmarken i kvarteren närmast har breddats för att tillskapa uteplats. Rekommenderade ljudnivåer klaras utomhus i plan 2 på sydsidan.

Buller

Bullerutredning krävs i samband med bygglov där bullervärden riskerar att överskridas.

Riksdagen antog i mars 1997 riktvärden nedan för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder, vilket regleras med en särskild planbestämmelse.

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

Gällande bullerriktvärden för trafik enligt prop. 1996/97:53 innehålls vid uteplats med 1 meters hög avskärmning längs Härslövsvägen norra sida. På vägens södra sida innehålls utenvånen vid uteplats intill fasad som vetter från väg 1163. Inomhusnivåen innehålls på norra sidan av Härslövsvägen. På södra sidan erfordras ljuddämpande fönster.

Djurhållning

I planområdets närhet finns idag ingen djurhållning, dock finns en före detta svinfarm ca 300 meter sydväst om planområdet, med tillstånd till anläggning för djurhållning. Länsstyrelsen lämnade den 2 september 1993 tillstånd enligt miljöskyddslagen till en verksamhet bestående av anläggning för djurhållning om högst 640 slaktsvinsplatser i befintliga stallar på fastigheten Alfastorp 4:1 i Landskrona kommun.

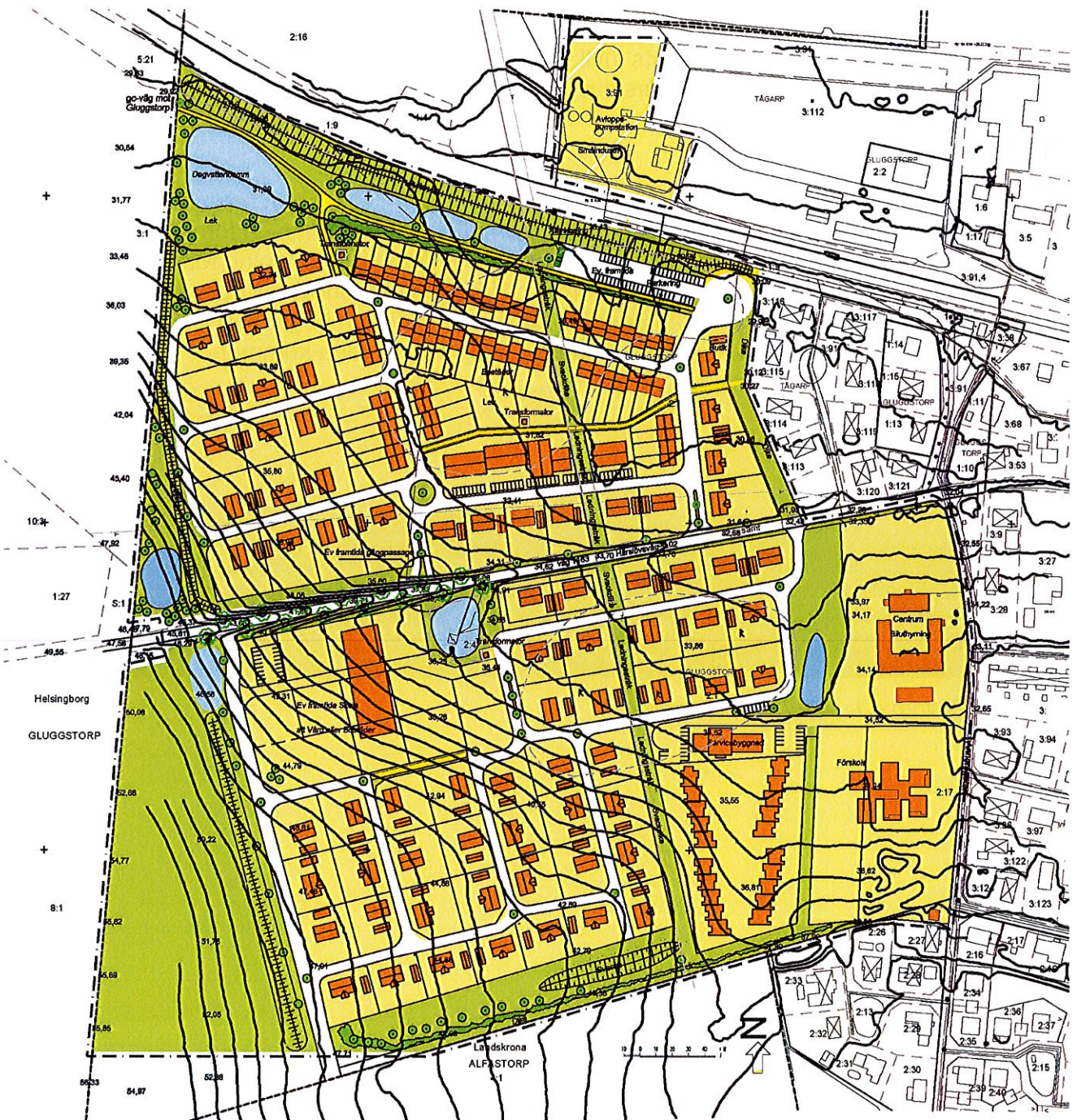


Alfastorp 4:1, söder om planområdet.

Planförslag

Områdets gestaltning och disposition

Huvudsakligt syfte är att åstadkomma ett utbyggnadsområde för ca 200 bostäder i västra delen av Tågarp. Utbyggnaden delas upp i etapper anpassade till reningsverkets avveckling.



Illustration

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- pendlarparkering vid pågatågsstationen,
- kvartersmark för bostadsändamål för flerfamiljs-, rad- och enfamiljshus i kombination med mindre verksamhet/handel samt centrumverksamhet,
- nya utfarter mot väg 1163,
- gång- och cykelstråk i området till pågatåg och eventuellt skola/vård,
- möjlighet till utökning av befintlig förskola,
- dagvattendammar och avskärande vall/dike,
- natur- och parkmark med möjlighet till bollspel,
- skyddszon mot jordbruket i söder och väster,
- bullervall mot järnvägen i norr,
- alternativ användning möjliggörs på område för skola/förskola.

Bebyggelse

Genom ett brett utbud med olika boende- och ägandeformer utökad service, möjliggörs för människor i alla åldrar att kunna välja att bo kvar i en socialt trygg och invand miljö.

Förslaget möjliggör ca 200 bostäder. Bostäderna fördelas i 47 st. i 4-vånings flerfamiljshus, 58 st. i 2-vånings radhus, 20 st. med gemensamhetslokal samt 76 st. enfamiljshus. Ett framtida område för skola, vård alternativt boende möjliggör ytterligare 14 st. enfamiljshus. Befintlig förskola ges samma möjligheter och föreslås dessutom expandera västerut med ca 3700 m² för att möjliggöra ytterligare två avdelningar. I f.d. brukningscentrat, med centrumverksamhet, planeras en bilpool. Ytterligare några bostäder möjliggörs norr om gården. I området tillåts mindre verksamheter av icke störande art, enligt Boverkets skrift "Bättre plats för arbete", exempelvis mindre butiker, kiosk, kontor, frisörer och motsvarande.

Bostadstomterna varierar från ca 350 m² för radhusbebyggelsen till kring 1000 m² för enfamiljshusen. Bebyggelsen följer i stort höjdkurvorna. Den föreslås kvartersvis få en enhetlig karaktär. Enfamiljshusen ges en högsta byggnadshöjd på 4 meter, radhusen på 6,5 och 4-våningshusen på 13 meter. Garage placeras något mer indraget så att en vanlig personbil ryms framför garaget. Komplementbyggnader får placeras som närmast 1,3 meter från fastighetsgräns där inte annat anges. Tomterna får bebyggas med 35 % och 40 % av fastighetsarean.

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet föreslås ett grönstråk i väster med möjlighet till aktiviteter såsom bollspel, tennisbanor och lektyor samt dagvattendammar. En vall mot bebyggelsen anläggs i väster för att undvika större regnvattensflöden från backen. I norr längs järnvägen anläggs en bulleravskärmning för att innehålla rekommenderade ljudnivåer. Innanför avskärmningen inom parkområdet söder om järnvägen föreslås dagvattendammar, gång- och cykelstråk mot Gluggstorp samt en lekplats. I söder mot jordbruksmarken avsätts ett 30 meter brett grönområde med vegetation som skydd mot jordbruket och med ett dike och en svacka. En f.d. deponi regleras som allmän platsmark. Deponin, som enligt uppgift kan innehålla sopor, regleras i närområdet med en särskild bestämmelse om jordprover. Ytterligare en deponi utanför planområdet i sydost, avgränsas med ytterligare parkmark.

Trafik

Biltrafik

Planområdet nås från väg 1163, Härslövsvägen. För att angöra området föreslås fyra anslutningar till väg 1163 två åt norr och två åt söder. En anslutningsväg föreslås till pågatågsstationen och till en ev. skola. Temabostäderna med gemensamhetsanläggning nås med bil från Annerogatan med infart gemensam med förskolan. Dagens trafikmängd 790 f/åd beräknas på 20 år med 1,5 % årlig ökning uppgå till 1080 år 2034.

Förväntad högsta hastighet efter utbyggnad är 50 km/h i enlighet med Trafikförordning (1998:1276) 3 kap. 17 § där det anges att inom tätbebyggt område fordon inte får föras med högre hastighet än 50 kilometer i timmen. Om det är motiverat av hänsyn till trafiksäkerheten, framkomligheten eller miljön får kommunen meddela föreskrifter om att den högsta tillåtna hastigheten inom ett tätbebyggt område eller del av ett sådant område ska vara lägre exempelvis 30 eller 40 kilometer i timmen.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet föreslås en gång- och cykelförbindelse mot pågatågsstationen. Parallellt med bullervallen föreslås ett stråk från järnvägsstationen med en framtida anslutning till Gluggstorp. Söder om den ev framtida skoltomten föreslås en gångförbindelse.

Kollektivtrafik

I nordost intill pågatågsstationen anläggs allmänna parkeringsplatser och en ny tillfart med vändplats till stationen. År 2030 prognostiseras persontrafiken öka till 70 tåg per dygn. Godstrafiken beräknas förbli som idag med 12 passager per dygn samt ett diesellok.

Utformning av gator

Gatustrukturen är utformad för att undvika vändplatser, dock med undantag av den vid pågatågsstationen. Vägbanor inom området ges en bredd på 6 meter. En lastbil och en personbil kan med den bredden mötas i låg hastighet. Vissa gator ges en bredare sektion i entrédelen. Den allmänna vägen med parkstråk bör beläggas med samma kvalitet som kommunala gator.

Utformning av lokalgata fram till stationsnära parkering bör ske med hänsyn till god tillgänglighet och trafiksäkerhet, samtidigt som det är viktigt att gator utformas med hänsyn till bostadsområdets och ortens karaktär. Enstaka träd ger liv åt gaturummet och samspelar med bebyggelsen. Längs infartsgator planteras träd eller annat rumsbildande växtmaterial. Området planteras i stort enligt illustrationen.

Parkering

Parkering sker på egen tomt. Gästparkeringar föreslås både norr och söder om den allmänna vägen. I övrigt föreslås gästparkering ske på gator. Där mer parkering är att vänta har gator breddats till 9 meter exempelvis vid infartsgatan till stationen där mindre butiksetableringar kan förväntas. Vid pågatågsstationen anläggs en större pendelparkering som kan utvidgas vid behov. Parkering avskärmas från bebyggelsen med en tät häck av förslagsvis hassel eller liknande växtmaterial.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Norr om järnvägen ligger befintligt reningsverk. Reningsverket avvecklas och avloppsvattnet pumpas till Landskrona via Asmundtorp. Del av marken avsätts i detaljplanen för teknisk försörjning.

Energiförsörjning

EON Gas Sverige AB har befintlig gasledning i området. Närheten till natur- och biogasnät innebär att gas är ett intressant energialternativ för den planerade bebyggelsen och verksamheten. För uppvärmningen föreslås enskilda anläggningar. Vattenburna uppvärmningssystem ger flexibilitet och är därför att rekommendera. Att utnyttja någon typ av värmepump i kombination med solfångare eller bergvärme alternativt biobränsle är möjliga alternativ. Värmeanläggning för bl.a. förskola inryms idag i ekonomibyggnader söder om befintligt bostadshus inom planområdet. Värmeanläggningen på gården planeras förse den utökade förskolan samt bostäderna kopplade till gemensamhetsanläggningen med värme.

EI

Två transformatorstationer planeras inom planområdet en norr om Härslövsvägen och en söder om för att klara områdets elbehov.

Dagvatten

Området planeras med mindre andel hårdgjorda ytor. Icke genomsläppliga markbeläggningar ska undvikas där så bedöms lämpligt för att underlätta infiltration av dagvatten. Dagvattensystemet utformas så att risken för uppdamningsskador vid kraftiga regn minimeras och föroreningsbelastningen på recipienten minskas. En vall anläggs längs planområdets västra gräns som skydd mot regnvatten. I öster avsätts ett avskärande dike mellan befintlig bebyggelse och föreslagen bebyggelse för att bl.a. hindra att dagvatten rinner över till befintlig bebyggelse. I söder mot jordbruksmarken avsätts ett 30 meter brett grönområde med vegetation som skydd mot jordbruket och med ett dike och en svacka för att ta upp smältvatten som rinner nerför backen.

Dagvattnet bör om möjligt utnyttjas som en estetisk resurs i stadsbyggandet genom anläggande av bl.a. dagvattendammar.

För att klara dagvatten vid 20 års regn ökat med 30 % erfordras fördröjning motsvarande ca 5900 m² vattenyta med en meters djup. Dagvattenhanteringen löses lokalt. Dagvattenfördröjning anläggs inom planområdet dels i väster, söder och norr om Härslövsvägen. I väster anläggs två dagvattenfördröjningar och i norr fyra förutom fördröjningar över den befintliga borran och vid Annerogården. I norr anläggs dagvattendammar söder om bullervallen utmed järnvägen. Dammen i lågpunkten, i nordöstra delen, har förbindelse med Råån. Avrinningen till Råån dimensioneras för maximalt 1,5 l/s och ha. För att undvika problem i samband med större skyfall eller snösmältning anläggs avskärande diken i söder och nordost samt vallar i väster.

En bred zon tillskapas för en 600 dagvattenledning i planområdets östra gräns.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning görs i samband med nybyggnation.

Byggande i närheten av den f.d. västra deponin ska föregås av jordprover.

Renhållning

Avfall från området sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget. På parkeringen, vid stationen i nordost, anordnas återvinning vid behov.

Förutsättningar för räddningsingripande

Utrymningssäkerhet

En brandskyddsdokumentation 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 bygglovshandlingen.

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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs så att den kan föras till antagande i kommunfullmäktige under 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år med olika starttider inom planområdet. Planen indelas i etapper med början med allt från att detaljplanen vinner laga kraft till 5 år efter dagen planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Tågarp utgör ett f.d. byggnadsplaneområde med enskilt huvudmannaskap i hela orten. Kommunen avser att ta på sig huvudmannaskapet för allmän platsmark (gator/vägar, VA, park och natur) inom planområdet. Härslövsvägen (väg 1163) är allmän väg som Trafikverket är väghållare för.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Svalövs kommun iordningställer körvägar med tillhörande anläggningar såsom belysning samt vatten och avlopp. Ansökan görs hos Trafikverket för anslutningar till väg 1136. Om eventuellt en gångpassage behövs över väg 1163 skall en ansökan i god tid lämnas till Trafikverket som är väghållare för väg 1163. Planområdet kommer att ligga inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

När en gc-passage över väg 1163 blir aktuell ska kommunen i god tid samråda med Trafikverket om tidplan för ett genomförande."

Avtal

Genomförandeavtal/exploateringsavtal tecknas mellan Svalövs kommun och fastighetsägare/exploatör och godkänns senast i samband med detaljplanens antagande.

Avtal mellan Svalövs kommun och Trafikverket tecknas och godkänns senast i samband med detaljplanens antagande.

Övrigt

Exploatör säkerställer att:

- Riktvärdena för bullernivåer innehålls vid uppförande av ny bebyggelse med avseende på befintlig järnväg och väg.
- Bullervallar utformas med stöd av Trafikverkets riktlinjer.
- Bullerplank placeras och utformas enligt VGU och Trafikverkets riktlinjer.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Föreliggande detaljplan möjliggör ett flertal nya registerfastigheter för bostadsändamål.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Gemensamhetsanläggning (bl.a. samfällighet) nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättningen enligt Anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut. Deltagare i gemensamhetsanläggningen ska vara de befintliga/tillkommande fastigheter som har varaktigt behov samt nytta av de gemensamma anläggningarna och den allmänna platsmarken. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med i förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. På plankartan med g och lek markerad mark norr om väg 1136 ska bildas en gemensamhetsanläggning för lek och utevistelse. Deltagande fastigheter utgörs av de bostadsfastigheter som bildar ett större sammanhängande område avgränsat av gator.

Fastighetsplan

Det finns inga befintliga fastighetsplaner för området. Ett genomförande av planen kan innebära att kvartersmark utgörs av en alternativt flera fastigheter. Behovet bedöms inte finnas att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser.

Fastighetsåtgärder

Alfastorp 2:27, privatägd del som tidigare ej var planlagd erhåller nu byggrätt. Åtgärder avseende gc-vägar regleras i exploateringsavtal. Gluggstorp 1:9 ägs av Trafikverket och berörs i den del som ligger inom planområdet av bullervallen. Detta regleras i särskilt avtal med Trafikverket. Gluggstorp 2:1, exploateringsfastigheten är privatägd och indelas enligt planförslaget i allmän plats/gator samt kvarter. Kvartersmark föreslås indelas i fastigheter i stort enligt illustrationen. Gluggstorp 2:4, en kommunal fastighet som ska utgöra parkmark med dagvattenanläggning. Gluggstorp 2:16 exploatörens fastighet, som ska ingå i bullervall. Gluggstorp 2:17, exploatörens förskolefastighet, utökas västerut med del av Gluggstorp 2:1. Alfastorp 2:27, privatägd del som tidigare ej var planlagd erhåller nu byggrätt. Tågarp 3:91 är en kommunal fastighet och berörs inte av någon åtgärd.

Ledningsrätt

Om allmänna ledningar sträcker sig över kvartersmark kan ledningsägare alternativt fastighetsägare ansöka om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra ledningens sträckning. Ledningsrätt bildas inom kvartersmark som reserverats med u-område.

Inlösen

Planförslaget innebär att mark till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk till allmän platsmark, enligt 6 kap plan- och bygglagen. Gluggstorp 2:16 samt del av fastigheten Gluggstorp 1:9 och 2:1 berörs.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneavgift uttas inte.

Kostnader för genomförande regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren/exploatören.

Byggnation och anläggningsarbeten bekostas av berörd markägare/exploatör, förutom utbyggnad gata till stationen inkluderat p-platser som bekostas av kommunen.

Markägare/exploatör (Gluggstorp 2:1) bekostar fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten om inte annat särskilt avtalas.

Detaljerad geoteknisk undersökning, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör/markägare.

Erforderlig komplettering av skyddsstängsel på södra sidan om spåret anordnas och bekostas av markägare/exploatör.

Fastighetsägare bekostar de eventuella åtgärder som erfordras avseende flyttning av underjordiska ledningar och kablar samt eventuella utredningar kring alternativa dragningar.

Trafiksäkerhetsfrågor

Planområdet kommer att utgöra en fortsättning på tätbyggt område i anslutning till Tågarps tätort. Inom tätbyggt område är högsta tillåtna bashastighet 50 km/tim. Om det är motiverat av hänsyn till trafiksäkerheten, framkomligheten eller miljön får kommunen föreskriva lägre hastighet. Hastigheten i utbyggnadsområdet anpassas till att följa utbyggnadstakten.

En tätortsport och andra hastighetssänkande åtgärder utreds och eventuellt genomförs i samband med att hastighetsgränsen sänks, enligt överenskommelse med Trafikverket.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning och andra nödvändiga tekniska utredningar genomförs och bekostas på beställning av markägare/exploatör i samband med lovhantering.

Området ansluts till ett nytt elnät. Nya transformatorstationer föreslås i nordost och sydost.

VA ansluts till kommunalt ledningsnät. Ledningsgravar tätas för att undvika strömmande vatten längs dessa.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen förbinder sig, genom avtal med markägare, att inom angiven tid i detaljplanens etappindelningar ha avvecklat reningsverket i Tågarp. Reningsverket ersätts med en överföringsledning

till Landskrona via Asmundtorp. Ledningen dimensioneras för en framtida utveckling av tätorten.

Eventuell ombyggnad av ledningar ska ske i nära samarbete med ledningsägare och kabelvisning genomförs före byggstart. Distributions- och servisledningar för gas är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse på 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Markentreprenör ser till att nödvändiga försiktighetsåtgärder åtas vid markarbeten.

Dagvattenavrinningen från hårdgjorda ytor ökar efter hand som området exploateras. Dagvatten tas om hand lokalt. Vid ett 20-årsregn med varaktigheten 8 timmar erhålls den största dagvattenavrinningen, ca 7000 m³. Med en maximal tillåten avrinning på 1,5 l/s och ha till Råån erfordras en magasinvolym på ca 6400 m³. Redovisade dagvattendammar rymmer ca 6600 m³. Med en sådan utformning samlas dagvattnet upp i dammar och fördröjs så att ev. föroreningar kan sedimentera innan vattnet rinner vidare till Råån.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är till 15 år från det datum planen vunnit 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.

Genomförandet av detaljplanen etappindelas i flera skeden genom att genomförandetiden påbörjas vid olika tidpunkter för skilda områden. Första etappen är anpassad till tillgänglig VA-kapacitet och krav på skyddsavstånd till reningsverket. Nästa etapp börjar ett år från det planen vunnit laga kraft eller tidigare då avloppsreningsverket avvecklats. En sista etapp börjar 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

I exploateringsavtal mellan berörda parter avtalas om avveckling av reningsverket.

En bestämmelse reglerar att bygglov inte får ges för skola, vård eller bostadsändamål inom markerat område förrän jordprover visat att marken är lämplig för byggande intill den västra före detta deponin.

Konsekvenser av planförslaget

ALLMÄNT

Planen möjliggör att ett ca 24 ha stort område ianspråk tas för huvudsakligen bostäder väster om Tågarp. Planområdet utgör en komplettering av Tågarp och är i huvudsak inte tidigare planlagt. Större del av marken ianspråk tas för bebyggelse. I Svalöv kommuns översiktsplan förväntas Tågarp byggas ut med ca 200 bostäder.

Kultur

Närmaste kulturhistoriska värden finns bl.a. i kyrkbyn, gravhögarna och övriga lämningar främst i närheten av Sireköpinge.

Åtgärd: Bebyggelsen utgör i stort en utbyggnad längs Härslövsvägen i anslutning till befintlig bebyggelse i väster, som idag avslutas ganska abrupt. Bebyggelsen ges en skånsk karaktär och en mjukare avslutning med gröna vegetationszoner mot jordbrukslandskapet.

Sociala konsekvenser

När planområdet färdigställts bedöms orten få ett befolkningstillskott på ca 500 personer varav ca 50 förskolebarn och ca 70 - 80 Skolbarn. Nya familjer med barn ger ett ökat underlag för förskola och skola.

Åtgärd: Planområdet byggs ut i flera etapper. Detaljplanen medger utbyggnad av förskola och skola inom området.

Areella näringar

Jordbruksområdet, som ianspråk tas för bebyggelseändamål, är av klass 8. Runt Tågarp finns både jordbruksmark av klass 8 och 10.

Åtgärd: Ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark tillgodoser väsentliga samhällsintressen. Behovet kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Ianspråktaget område utgör Tågarps enda möjliga utbyggnadsområde på jordbruksmark av lägre klass med närhet till järnvägen. Med utbyggnaden förbättras resandeunderlaget.

Flora och fauna/naturmiljö

Inom området finns en allé utmed Härslövsvägen. I övrigt finns ingen särskild naturmiljö bortsett från produktionslandskapet.

Åtgärd: Alléen bevaras. Mångfalden i flora och fauna förväntas öka genom planteringar på natur- och parkmark samt i villaträdgårdar.

VA

Norr om planområdet, på andra sidan järnvägen, ligger Tågarps reningsverk. Reningsverkets kapacitet tillåter att ytterligare ca 100 personekvivalenter (pe) belastar anläggningen. Reningsverket är utrustat med mekanisk, biologisk och kemisk rening.

Åtgärd: Vattenverket och avloppsreningsverket i Tågarp, avvecklas. Vid nuvarande avloppsreningsverk sätts en pumpstation som pumpar avloppsvatten till Landskrona via Asmundtorp. I planen görs etappindelningar genom att genomförandetiden påbörjas vid olika tidpunkter för skilda områden. Avloppsreningsverket ersätts med en avloppspumpstation med ledning till Asmundtorp och vidare till Landskrona, vilket möjliggör att bostäder kan uppföras norr om Härslövsvägen efter 1 år eller tidigare då avloppsvattnet pumpas till Landskrona.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen från hårdgjorda ytor ökar efter hand som området exploateras.

Åtgärd: Dagvatten från hårdgjorda ytor tas om hand lokalt. Vid 20-årsregn under 8 timmar erhålls den största dagvattenavrinningen, ca 7000 m³. Med en maximal tillåten avrinning på 1,5 l/s och ha till Råån erfordras en magasinsvolym på ca 6400 m³. Redovisade dagvattendammar rymmer ca 6600 m³. Med en sådan utformning samlas dagvattnet upp i dammar och fördröjs så att ev. föroreningar kan sedimentera innan vattnet rinner vidare till Råån. Påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms med ovan beskrivna åtgärder som acceptabla. Vid häftiga regn och snösmältning finns risk att ytvattenavrinning från angränsande högre belägna marker kan orsaka översvämningar inom delar av planområdet. Ytavrinningen vid kraftiga regn och snösmältning från omgivande marker i riktning mot planområdet avleds med avskärande vallar eller diken tvärs bebyggelsen norrut via ett svackdike ner mot lågpartierna längs järnvägen. Inom planområdet utformas gator och diken så att inga fickor uppstår där vatten kan ansamlas.

Klimat/Luft

Påverkan på klimatet bedöms bli marginell. Inom området kommer temperaturen att öka något. Husen värmer vintertid.

Naturresurser

Jordbruksmarken försvinner då området exploateras. Jordbruksmark kring Tågarp varierar mellan klass 8-10.

Åtgärd: Inom planområdet ianspråk tas endast klass 8. Oavsett var utbyggnaden sker i Tågarp ianspråk tas jordbruksmark.

Friluftsliv och rekreation

Jordbruksmarken är inte tillgänglig för rörligt friluftsliv.

Åtgärd: Grönområde avsätts för lek och rekreation.

Landskapsbild

Området utgör en komplettering till orten genom att ortens gräns flyttas västerut. Med utbyggnaden förändras landskapsbilden främst i närområdet. På håll, från riksväg 110 i söder döljs exploateringen av höjdryggen. Från öster skärmas området av befintlig bebyggelse. Från norr och väster upplevs området som en utbyggnad västerut.

Åtgärd: Övergången mot jordbruksmarken mjukas upp med grönzoner i söder och väster.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Djurhållning

Ingen djurhållning av betydelse finns inom 500 meter från planområdet och inga hästgårdar inom 200 meter. Anläggningen med tillstånd för slaktsvin ligger på ca 300 meters avstånd sydväst om planområdet. På samma avstånd till anläggningen finns redan befintlig villabebyggelse, som prövats lämplig i detaljplan som vann laga kraft 2001-01-02 utan skyddszon mot jordbruksmarken.

Åtgärd: En 30 meter bred skyddszon med vegetation tillskapas mot jordbruksmarken på Alfastorp 4:1.

Farligt gods

Inga rekommenderade leder för farligt gods transporter förekommer. Ev. kan enstaka farligt gods transporter förekomma på Råå-banan.

Åtgärd: Nybebyggelse lokaliseras på behörigt avstånd bakom vall utmed järnvägen.

Trafik

Med en beräknad trafikökning på 1,5 % per år blir trafikbelastningen på västra delen av Härslövsvägen, väg 1163, år 2034 ca 1080 fordon/årsmedeldygn (fd/åmd). Trafiktillskottet genererat av utbyggnaden beräknas uppgå till högst ca 1000 fordonsrörelser per dygn. Störst trafikbelastning erhålls i den östra delen av planområdet som år 2034 beräknas få 2080 fd/åmd.

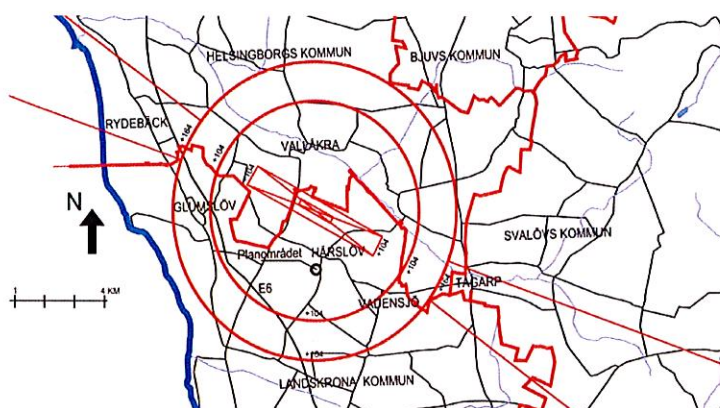
Miljökvalitetsnorm

Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Buller

Hastigheten genom tätbebyggt område är 50 km/h. Gällande bullerriktvärden för trafik enligt prop. 1996/97:53 vid uteplats med 1 meters hög avskärmning längs Härslövsvägen norra sida. På vägens södra sida innehålls utenvån vid respektive sydfasad. Innenivån innehålls på norra sidan av Härslövsvägen. På södra sidan erfordras något ljuddämpande fönster.

Ljudnivån från sportflygplan vid Enoch Thulins flygplats bedöms inte vara av så störande art att rekommenderade bullernivåer inte innehålls.



Hinderfrihetsområde med landningsbanans riktning.

Tågtrafiken på Råå-banan prognostiseras till 70 passager med pågatåg, 12 med godståg samt ett diesellok år 2030.

Åtgärd: Uteplats anordnas vid fasad som vetter bort från Härslövsvägen alternativt anordnas erforderligt bullerplank. Med en 3 meter hög bullervall längs järnvägen innehålls frifältsvärdet 55 dB(A). Maxvärdet 70 dB(A) klaras på bostadshusens sydsida längs lokalgatan. Motsvarande gäller för plan 2. På nordsidan används ljuddämpande fönster.

Gas

Väster om planområdet ligger en naturgasledning. Skyddsområdet utmed gasledningen är indelat i zoner. Zontillhörigheten bestäms med ett område som är 400 meter brett och 1600 meter långt. Bredden räknas med 200 meter på ömse sidor om ledningen. En högre zon upphör 200 meter bortom den sista byggnaden. Befintlig gasledning är av lägsta zonklass (betecknat A). Inom zon klass A får högst finnas 10 bostäder belägna i en eller flera byggnader. Ledningen bedöms inte utgöra någon risk eller fara för framtida boende inom planområdet.

Åtgärd: Inga nya bostäder tillåts inom 200-meters zonen.

Säkerhet/risker

Generellt utgör plankorsningar väg-järnväg, det allvarligaste riskobjektet på järnvägar. Årligen inträffar i Sverige omkring tjugo dödsfall i plankorsningsolyckor. Urspårningar medför ytterst sällan dödsfall.

Vid flertalet av de urspårningar som sker i landet blir konsekvenserna begränsade. Vanligen lämnar tåget inte banvallen och följderna inskränker sig till skador på banan och förseningar. I en tidigare studie har Banverket sammanställt hur långt från spåret som tåg kommit vid urspårningar. Enligt det underlaget är längs det här aktuella avsnittet, sannolikheten för att delar av ett tåg, vid en urspårning, kommer mer än tio meter från banan cirka 3 %. Sannolikheten för allvarliga urspårningar där delar av tåget kommer mer än tio meter från banan beräknas vid nuläget sålunda till 0,002 per år, motsvarande en händelse per femhundra år.

Sannolikhet för ett haveri, på Lommabanan med 45 godståg per dygn, som leder till utsläpp av farligt gods beräknades för 2003 till 0,0002, motsvarande en händelse per cirka femtusen år.

Åtgärd: Sammanfattningsvis bedöms att med en 3 meter hög bullervall och ca 66 meters avstånd till bostad inga hälso-, säkerhets-, störnings eller riskproblem föreligger. I avvaktan på att reningsverket avvecklas tillåts ingen bebyggelse närmare verket än 300 meters.

Om planerad skola kommer till stånd söder om väg 1163 behövs en trafiksäker passage till skolan över vägen där en sådan markerats på illustrationskartan. Anläggandet av en gc-passagen över väg 1163 görs då enligt överenskommelse med Trafikverket.

Markföroreningar

TVå f.d. deponier finns inom eller i angränsning till planområdet.

Åtgärd: Den västra, inom planområdet med risk för sopor, måste undersökas för ett klagörande att marken är lämplig för bebyggande innan bygglov får lämnas i dess närområde.

Miljöpåverkan

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Vid upprättande av en detaljplan ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därför ska en miljöbedömning göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Bedömningen ska göras med stöd av bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Påvisar miljöbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Bedömningskriterier, Bilaga 4

- Planen bedöms inte ha betydelse för andra planers miljöpåverkan.
- Planen har inte betydelse för integreringen av miljöaspekter.
- Planen innebär inte några relevanta miljöproblem.
- Planen har ingen betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.
- Trafikökningen på vägnätet är marginell.
- Påverkans totaleffekt bedöms som ringa.
- Påverkan bedöms inte vara av gränsöverskridande art.
- Riskerna för människors hälsa eller för miljön bedöms som ringa.
- Påverkans storlek och fysiska omfattning, bedöms som liten.
- Områdets bedöms inte ha betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen.
- Området utgör inte ett direkt utpekad område eller natur som har erkänd, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus men ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården och till mindre del riksintresse för naturvården. Påverkan bedöms inte innebära påtaglig skada för ovannämnda intressen.
- Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.
- Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (jmf. 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden m.m.).

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Föreslagen utbyggnad tar jordbruksmark av klass 8 i anspråk. Med hänsyn till närheten till pågatågsstationen bedöms ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark som ett tillgodosende av väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark.

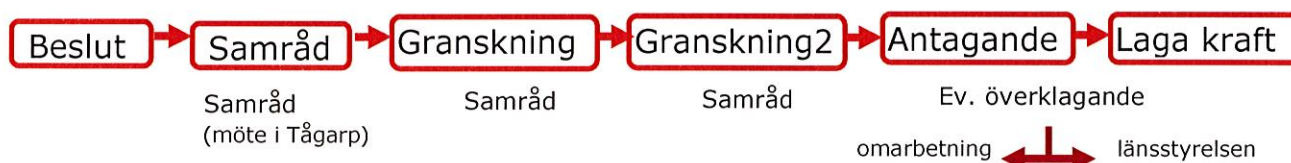
Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra begränsade negativa konsekvenser med avseende på trafikbuller, vattenkvalitet och luftföroreningar i närmiljön. En utbyggnad av orten förbättrar kundunderlaget på sikt för både service och kollektivtrafik.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanförslaget inte vara av gränsöverskridande karaktär och inte medföra betydande negativ miljöpåverkan på miljö, hälsa, hushållning med naturresurser eller strida mot någon miljökvalitetsnorm. Därför krävs inte upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen bedrivs med normalt planförfarande. Under två skeden innan antagande har samråd med allmänhet och berörda sakägare hållits. Planförslaget har ställts ut i kommunhusets foajé i Svalöv och på förskolan i Tågarp under minst tre veckor i båda skeden. Samråd och granskning annonserades i dagspressen och kända sakägare m fl underrättades med brev. Kommunen hade samråd med Söderåsens Miljöförbund, Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten m.fl. samt internt

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



Planprogram

Ett planprogram bedöms inte nödvändigt då området i stort finns utpekad i översiktsplanen.

Plansamråd

Förslag till detaljplan upprättas och benämns i detta skede samrådshandling. Handlingar bestående av plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, liksom planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning redovisas. Intresserade informeras vid ett samrådsmöte.

Granskning (utställning)

Samråd och utställning genomförs för det slutliga granskningsförslaget på samma sätt som för plansamråd.

Granskning 2 (utställning)

Med anledning av ändringar efter granskningen hålls ytterligare ett samråd (granskning 2) före antagande.

Ställningstaganden och antagande av planen

När kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutat godkänna planförslaget överlämnas det 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 granskningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet att anta planen.

Thor Heijkenskjöld
Arkitekt SAR/MSA

Plan- och Arkitektur i Malmö AB

Astrid Burton
Planassistent