

Akt nr:
1214-P99/67

AU\$1214-P99/67

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1214 P99/67

Karta: P₃

HANDLINGAR

1214-P99/67

Upprättade år 1999	Dnr FMI 99/1799
Ärende Detaljplan för RÖSTÅNGA 2:134 och 2:137 (handel), Röstånga samhälle	
Kommun Svalöv	
Län Skåne	

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket nog.*

I denna lantmäterlakt får inte ens med btyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om uttånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

28 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta p3



SVALÖVS KOMMUN
-ETT STRÅ VASSARE

Datum
1999-06-23
Ert datum

Vår beteckning
99.12.214

Er beteckning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare
Astrid Burton

Telefon direktval
0418 - 551 08

Enligt sändlista

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	1999 -06- 2 8
Dnr	FMI 99 1799

ARKIVHANDLINGAR

DETALJPLAN: RÖSTÅNGA 2:134 och 2:137 (handel).

Härmed översändes arkivhandlingar till rubricerad detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret

Astrid Burton
Astrid Burton
Planassistent

Bilaga

Detaljplan (kopia)

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Skåne län, 205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten, Infogruppen Skåne, Box50590, 205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten, Christina Pålsson, Box50590, 205 15 MALMÖ

Registrerad

990928

Postadress:
Svalövs kommun
Miljö- och byggnadskontoret
268 80 SVALÖV

Besöksadress
Harrevadsgatan 10
2:a vån.

Telefon (vx):
0418 - 550 00

Telefax:
0418 - 550 90

Postgiro:
11 33 80-0

Bankgiro:
663-7367



Handläggare
Astrid Burton
Tel 0418 - 551 06

Laga kraft 1999-04-21

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för fastigheterna **Röstånga 2:134 och 2:137 (handel)**
Röstånga samhälle, Svalövs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, grundkarta, fastighetsägarförteckning, genomförandebeskrivning, och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplan för fastigheterna Röstånga 2:134 och 2:137 ska möjliggöra handel i form av livsmedelsaffär samt reglera rådande förhållande med drivmedelsförsäljning, busshållplats, parkering och transformatorstation.

AVVÄGNING NRL

Den föreslagna åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i naturresurslagen och den kommunala översiktsplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området som är beläget i norra delen av Röstånga samhälle där Marieholmsvägen möter Nya Väg 13 gränsar mot fastigheterna Röstånga 2:135, 2:34 och 5:45.

Areal

Området omfattar ca 3,9 hektar.

Markägoförhållanden

Marken är både i privat och kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Svalövs kommun antagen den 30 november 1992.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner är fastställda av Länsstyrelsen i Malmöhus län och har vunnit laga kraft den 22 juli 1976 (akt nr 1035) resp. den 11 januari 1991 (akt nr 1110). Gällande detaljplaner redovisar garageändamål och där så prövas lämpligt motorserviceändamål.

Uppdrag	Plangruppen har den 26 januari 1999 uppdragit åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för området.
Program	Detta detaljplanearbete behöver inte grundas på ett program enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §.
Miljökonsekvensbeskrivning	Pågående verksamhet och föreslagen förändring av verksamhet innebär inte betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet, på miljön eller på allmänna intressen enligt naturresurslagens 2 och 3 kap. Med denna bakgrund som motiv kommer särskild miljökonsekvensbeskrivning inte att upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

- * Mark och vegetation Planområdet är i sin helhet exploaterat. Större delen av området är bebyggt eller asfalterat. Planerad vegetation finns i begränsad omfattning i områdets gränsområden och i en vegetationsö i asfaltytan. Planområdet gränsar i väster och norr till Nackarpsdalen och i söder mot parkeringsplats. Inverkan på mark och vegetation till följd av utnyttjande av denna detaljplan är oförändrat i förhållande till utnyttjandet av gällande detaljplan.

- * Geoteknik Planområdet är exploaterat. Bl.a. har området bebyggt. Denna detaljplans byggrätt är placerad på mark som till stor del sen tidigare är bebyggd. För övrig mark med byggrätt är de geotekniska förhållandena okända. Byggnadsgeologiskt utlåtande bör dokumenteras före byggstart.

- * Fornlämningar Kända fornlämningar förekommer inte inom området. Om under mark dolda fornlämningar påträffas ska reglerna i kulturminneslagen tillämpas.

- * Bymiljö Planområdet i norra delen av Röstångas äldre bebyggelse- och bymiljö omges av byggnader som Gästgivaregården, f d bankhuset och f d stationshuset. Omedelbart öster om planområdet finns en modern trafikanläggning som kopplar ihop Marieholmsvägen och Billingevägen med Nya väg 13. Norr om planområdet finns den östliga delen av Nackarpsdalen.

- * Service I centrala delar av Röstånga samhälle finns offentlig och kommersiell service främst i anslutning till Billingevägen och Marieholmsvägen. Detta område är även på lång sikt lämpligt för nämnd service. På sikt kan en koncentration inte uteslutas.

Bebyggelse

- * Arbetsplatser Inom fastigheten Röstånga 2:134 finns byggnader och anläggning för drivmedelsförsäljning kompletterad med dagligvaruförsäljning av begränsat sortiment samt spel mm.

Drivmedel i form av bensen och diesel säljs via en modern försäljningsanläggning. Anläggningen har godkänd klassningsplan. Denna verksamhet ska fortsätta med den förändringen att enbart automattankning ska ske. Begränsat biltillbehörssortiment ska säljas.

Befintlig dagligvaruförsäljning upphör, byggnaden byggs om från grunden och får en tillbyggnad så att en samlad yta på ca två hundra kvadratmeter skapas för en modern livsmedelsaffär med spelavdelning och biltillbehör.

Byggrätt begränsas till att omfatta mark för den föreslagna nya affärsbyggnaden samt pumpanläggningen.

* Tillgänglighet

Byggnad och markanläggning har god tillgänglighet både före och efter planens genomförande.

* Gestaltning

Befintlig byggnad för försäljning ersätts. Den nya byggnaden som kopplas samman med befintlig tvätthall som får ny funktion ska ha en enhetlig yttre karaktär. Byggnaden ska vidare utformas och färgsättas på ett sätt som kan accepteras med hänsyn till omgivande bebyggelse och det centrala läget. Skyltning mm för marknadsföring bör genomföras i harmoni med byggnad och plats.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns vändplan med väntutrymme samt busshållplats med klimatskydd. Denna funktion ska vara kvar och regleras i detaljplanen.

Särskilt avtal mellan Svalövs kommun och ägaren till fastigheten Röstånga 2:134 reglerar huvudmannaskapet för busshållplats m.m.

På grund av förändringen av byggnationen på fastigheten Röstånga 2:134 och säkerhetsavstånd till bränslepåfyllningsplats kommer läge för busshållplats att flyttas något åt väster. Detta kan ske utan olägenhet för resenärer och busstrafik.

Gator och trafik

* In- och utfart

Befintlig in- och utfart som är anlagd i överensstämmelse med gällande detaljplan behålls. Utfartsförbud i gällande detaljplan behålls oförändrat i denna detaljplan.

Om framtida krav avseende standard på in- och utfarter i området uppkommer ska samordning noga övervägas.

* Varumottagning

Varumottagning sker idag vid affärsbyggnadens västra sida. Även fortsättningsvis kommer så att ske.

* Parkering

Parkering för affärsverksamhetens behov finns idag öster om affärslokalen. Denna parkering ska behållas och bedöms tillgodose behovet under rådande förhållande.

Dagens behov av pendlarparkering tillgodoses också inom planområdet. I nuvarande omfattning kan så ske också i framtiden. Uppstår behov av pendlarparkering i större omfattning kan denna tillgodoses inom närliggande område.

- * Trafiksituation Efter genomförande av denna detaljplan kan det inträffa att trafiken på den norra delen av Marieholmsvägen kommer att öka något. I förhållande till dagens trafikmängd på drygt 2 600 fordon per dygn blir förändringen dock mycket liten.
- Trafikvolymen på Marieholmsvägen är ca 2 600 fordon per dygn varav 170 tunga, på Skärslidsvägen ca 2 800 varav 300 tunga och på Nya väg 13 ca 2000 varav 200 tunga.
- * Trafiksäkerhet Befintliga vägar i anslutning till planområdet är utförda enligt gällande detaljplan som antogs år 1991. Standard i väsentliga avseenden uppfyller därmed dagens behov och kan sägas göra så även vid en betydande ökning av trafikströmmarna.
- Användandet av information mm för att annonsera nuvarande och framtida verksamhet ska ske med anpassning till de krav som trafiksäkerhetsansvarig myndighet ställer.
- Störningar
- * Trafikbuller Riktvärdet för bullernivå utanför fasad och bullernivå inomhus överskrider inte vid arbetsplats i planområdet.
- Naturvårdsverkets riktvärde för arbetsplats är 65 dBA i ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad. Inomhus är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 40 dBA. För arbetslokaler saknas riktvärde för maximal ljudnivå.
- * Petroleumhantering Riktvärdet för skyddsavstånd mellan bostäder och drivmedelshantering är 100 meter. Avståndet ska räknas från påfyllningsplats till bostad. Hela anläggningen för hantering av drivmedel är befintlig med godkänd klassningsplan. Denna detaljplan reglerar endast rådande förhållande i detta avseende.
- Faktiska avstånd mellan nämnda punkter för beräkning av säkerhetsavstånd underskrider marginellt till två byggnader med bostadsutrymme.
- En samlad bedömningen leder till att det råder en relativt gynnsam situation från säkerhetssynpunkt då det här är fråga om en befintlig anläggning.
- Genom att bygga en skyddsmur runt påfyllningsstället kan godtagbar säkerhetsnivå erhållas.
- Uppförandet av nya bostäder inom säkerhetszonen ska inte ske.
- Detaljplanearbete som reglerar detta förhållande ska genomföras.
- Rekommenderat avstånd från påfyllningsställe till busshållplats är 25 meter. I och med den flyttningen av befintlig hållplats som genomförs med denna detaljplan erhålls nämnt rekommenderat avstånd.
- Teknisk försörjning
- * Vatten och avlopp Vatten och avlopp finns utbyggt inom planområdet.
- * El Elförsörjning finns utbyggt inom området.
- Inom området finns transformatorstation som regleras i denna plan.

* Avfall

Avfall tas omhand av särskilt avfallsbolag.

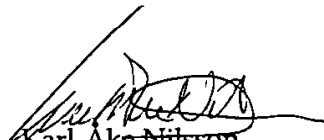
Administrativa
frågor

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Svalövs kommuns samhällsbyggnadskontor genom samhällsbyggnadschef Karl-Åke Nilsson och planassistent Astrid Burton. I arbetet har miljöchef Thomas Arnström deltagit.

Svalöv, den 19 februari 1999


Karl-Åke Nilsson
samhällsbyggnadschef


Astrid Burton
planassistent



SVALÖVS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

1999-02-19

ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

Handläggare
Astrid Burton
Tel 0418 - 551 06

Laga kraft 1999-04-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för fastigheterna Röstånga 2:134 och 2:137 (handel).
Röstånga samhälle, Svalövs kommun, Skåne län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen beräknas bli antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 22 mars 1999.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning	Fastighetsägaren har ansvar för genomförandet av detaljplanen avseende byggnader och anläggning för livsmedelsaffär, drivmedelsförsäljning, parkering och därtill hörande objekt. Kommunen har ansvar för genomförande av anläggning avseende kollektivtrafik. Detta ansvar är reglerat i avtal mellan fastighetsägare och kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen leder inte till att några fastighetsrättsliga åtgärder behöver genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Då planområdet är exploaterat leder planen inte till behov av nya kommunala investeringar i infrastruktur.
fastighetsägaren svarar för kostnader för planens bebyggande.
Enligt avtal mellan kommunen och markägaren svarar kommunen för kostnader för förändringar i anläggning för kollektivtrafik.
Plankostnad ska erläggas till kommunen enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Bullerutredning har genomförts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Svalövs kommuns samhällsbyggnadskontor genom samhällsbyggnadschef Karl-Åke Nilsson och planassistent Astrid Burton. I arbetet har gatuingenjör Arne Johansson deltagit.

Svalöv den 19 februari 1999



Karl-Åke Nilsson
samhällsbyggnadschef



Astrid Burton
planassistent



Handläggare
Karl-Åke Nilsson
0418-55 114
070-327 78 40

Laga kraft 1999-04-21

UTLÅTANDE

avseende detaljplan för Röstånga 2:134 och 2:137 i Röstånga samhälle och Svalövs kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan som ersätter gällande detaljplan för rubricerade fastigheter upprättades den 19 februari 1999.

Planförslaget har handlagts med enkelt planförfarande och kan antas av samhällsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Planförslaget har varit föremål för samråd med länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Skånetrafiken, Vägverket, Telia AB, fastighetsägare, andra berörda, räddningstjänsten och kommunstyrelsen.

Samrådet genomfördes under tiden 23 februari till den 16 mars 1999.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat den 19 mars 1999 framfört att planförslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Därutöver har länsstyrelsen anfört att förslaget redovisar parkering i områdets nordöstra hörn. dessa parkeringsplatser måste lokaliseras och utformas så att de inte utgör bländningsrisk för trafiken på den allmänna vägen. Planen bör kompletteras med en illustration för att tydliggöra detta.

Från trafiksäkerhetssynpunkt vore det också att föredra att trafikmata området via Nackarpsvägen.

Lokalisering och utformning av parkeringsplatser i områdets nordöstra hörn kan genomföras så att bländning inte sker av trafik på den allmänna vägen. Till exempel kan ljusbrytande staket och/eller vegetation användas för att förhindra bländning. Dessa åtgärder bör genomföras av fastighetsägaren. Synpunkten kan därigenom tillgodoses.

Önskemålet om upprättande av planillustration tillgodoses inte.

Idén om trafikmatning till området från Nackarpsvägen kommer att utvärderas i samband med studier om infart mm till den kommande Nationalparken. Synpunkten kan därigenom tillgodoses.

Vägverket har i yttrande daterat den 19 mars 1999 framfört att planförslaget redovisar parkering i områdets nordvästra hörn. Denna måste lokaliseras och utformas så att trafiken på den allmänna vägen inte bländas. Planen bör kompletteras med illustration för att tydliggöra detta. Vidare framförs att från trafiksäkerhetssynpunkt vore det att föredra att trafikmata området via Nackarpsvägen/Marieholmsvägen.

Se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Skånetrafiken har dels i yttrande daterat den 15 mars framfört att man inte har några erinringar mot förslaget dels i yttrande daterat den 16 mars 1999 framfört samma uppfattning med reservationen att det inte får uppstå konflikter mellan bussar och lastbilar som levererar varor och att eventuella problem kan lösas i samråd mellan bussentreprenörer och butiksägare.

Leverans av varor till butiken förekommer relativt sällan varför konfliktriskerna är mycket liten. Fastighetsägaren har i arbetet med utformningen av den nya butiken tagit hänsyn till förekommande bussrörelser. Samråd mellan bussentreprenörer och butiksägaren är en bra form för att ta hand om frågor som rör trafikeringen av planen väster om den planerade butikslokalen. Synpunkten har tillgodosetts.

Telia AB har inget att erinra mot förslaget.

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Räddningstjänsten har i yttrande ställt fråga om skyddsmur vid påfyllningsstället för drivmedel.

Skyddsmur på nämnd plats har i andra liknande anläggningar använts för att höja säkerheten vid påfyllningsstället och därmed inom skyddsområdet. Angiven lösning har föreslagits för denna anläggning för att höja säkerheten inom skyddsområdet med hänsyn till omkringliggande byggnader.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i yttrande den 2 mars 1999 meddelat att man inte har något att erinra mot föreliggande förslag till detaljplan.

Tanja Franzén, hyresgäst på fastigheten Röstånga 2:6, har i yttrande daterat den 16 mars 1999 framfört följande:

Jag avstyrker med hänvisning till följande.

1. En detaljplan ska syfta till en långsiktigt bra lösning, vilket denna plan ej gör med hänsyn till att kollektivtrafiken ska tvingas sammanblandas med stora varubilar, som ska t o m tvingas backa inom området för kollektivtrafiken. Även inpassagen mellan byggnad och slänt är synnerligen trång och här tvingas också varubilar och bussar konkurrera om utrymmet.

Detaljplanen innebär utnyttjande av ett stort markområde på ett rationellt sätt då bussar i landsbygdstrafik och sällan förekommande varubilar till viss del nyttjar samma yta för sin körning. Den gleshet med vilken båda trafikslagen utnyttjar aktuell yta är grund för en mycket liten konfliktrisk dem emellan. Samråd mellan bussentreprenör och butiksägare kan fortlöpande genomföras för att minimera störningar mellan bussar och lastbilar.

Den angivna inpassagen är åtta meter bred vilket är fullt acceptabelt för den typ av trafik som förekommer på den aktuella platsen.

2. Det hade varit bättre att lägga byggnaden längst upp på tomten med separation av varutransporterna över väg vid Gästgivaregården och busshållplatserna närmast väg 13, detta också för att samhället säges vilja satsa på kollektivtrafik, så rimmar planen illa emot detta budskap.

I planarbetet har alternativa lösningar prövats för de användningar som är aktuella inom området. En viktig utgångspunkt var rådande förhållande. Det framkom inte i det arbetet skäl att förändra disponeringen av området på ett så omfattande sätt som föreslås i yttrandet. Sådana lösningar är också förknippade med mycket stora kostnader. Kostnader som inte är möjliga att motivera i förhållande till den nytta förändringen skulle innebära för området utnyttjande. Synpunkten har inte tillgodosetts.

3. Bymiljö och gestaltning kolliderar emot varandra. Å ena sidan konstateras att planen gränsar till äldre bebyggelse. Gästgivaregård, f d bankhus och stationshus är byggda i huvudsak av tegel, å andra sidan ställs inga krav på den nya byggnadens gestaltning att anpassa sig till denna bebyggelse, tvärtom får planen mycket fria händer och enligt uppgift ska utföras med plåtfasad? Det finns inga krav på varken skånsk takresning eller byggmaterialvalet. Framtida ägare kan sålunda välja den s k butiksladan och detta vid porten till blivande nationalparken, här borde kommunen söka finna en intressant byggnadsstil, kanske skulle varit en Skånelänga och inte en lada klädd i plåt. Borde vara något genuin skånskt i miljön.

Skånelänga kan sägas vara ett samlingsbegrepp för utseendet på bostadshus som uppförts i Skåne främst i äldre tider. Ett karakteristiskt drag för en Skånelänga är dess bredd och taklutning. De krav som idag ställs på en modern livsmedelsaffär utesluter möjligheten att bygga en affärslokal med Skånelängan som förebild.

Vad gäller utformning av ny byggnad på aktuell plats ger planbeskrivningen vägledning för utseendet. I denna anges att byggnaden ska ha en enhetlig yttre karaktär. Byggnaden ska vidare utformas och färgsättas på ett sätt som kan accepteras med hänsyn till omgivande bebyggelse och det centrala läget.

4. Parkeringsplatserna synes vara för få med hänsyn till att om lönsamhet ska uppnås måste ju många fler bilar förväntas och då räcker inte formuleringen "behovet under rådande förhållande". Parkeringen måste räckas för den utökade verksamheten. Pendelparkeringen saknas redovisning för i planförslaget, ska de också köra in bland varubilarna? Ej redovisat i förslaget och att hänvisa till att om behovet ökar "kan denna tillgodoses inom närliggande område" utan att detta redovisas kan ju inte godtagas.

Antalet parkeringsplatser har i planarbetet bedömts räckas till för den verksamhet som ska bedrivas. Den ökning av verksamheten som möjliggörs genom förändringar i detaljplan har inte bedömts påverka behovet av parkeringsplatser mer än att detta kan tillgodoses inom det område som aktuell detaljplan omfattar.

Vad gäller den så kallade pendlarparkeringen så finns den till därför att fastighetsägaren på eget initiativ upplåtit mark utan ersättning för parkering av några få bilar tillhörande bussresenärer. Utnyttjad plats är kopplad till bussterminalen. Det är alltså inte pendlarparkering i mer formell bemärkelse. Det var inte avsikten att ny pendlarparkering skulle regleras med hjälp av här aktuellt planarbete. Framtida erfarenhet avseende behov av pendlarparkering får påverka lokalisering av sådan.

5. Rent generellt är det underligt att tidigare beslut om översyn av kommunens samtliga infarter, lyfter ut denna infart ur sitt sammanhang med synnerligen kort handläggning, medan andra infarter får vänta på planarbete i över 1 år. Var är likheten inför lagen.

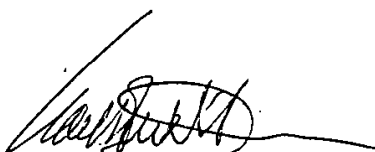
Det område som ingår i aktuell detaljplan befinner sig i första hand inom den zon som innefattar centrala delar av byn Röstånga. Samtidigt är området en del i den område som omfattar infarten från norr till byn Röstånga. Planarbetet grundades på en begäran från fastighetsägaren. Kommunen gjorde bedömningen att det önskade planarbetet skulle genomföras. Det andra refererade fallet är av helt annan karaktär då det har sin upprinnelse i en bygglovsansökan som ansvarig nämnd ansåg skulle föregås av detaljplanarbete. I det senare fallet ska planarbetet enligt lag vara avslutat inom två år.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har i protokoll yttrat sig avseende planbeskrivnings text under rubriken "gestaltning" och framfört att det tydligare ska framgå av planbeskrivningen att utformning och färgsättning

ska utföras på ett sätt som kan accepteras med hänsyn till omgivande bebyggelse och det centrala läget.

Synpunkten är tillgodosedd.

I övrigt har inga synpunkter framförts som påverkar detaljplanen i det samråd som genomförts med anledning av förslaget till detaljplan för fastigheterna Röstånga 2:134 och 2:137.



Karl-Åke Nilsson
Samhällsbyggnadschef



Astrid Burton
Planassistent