

Ändring av detaljplan för fastigheten Värmö 6:6 i Billeberga, Svalövs kommun

- Laga krafthandling, 2020-04-24

Planbeskrivning

LÄSANVISNING

Tillägg till gällande planbeskrivning är markerade med röd text. Text som utgår ur gällande planbeskrivning är överstruken och gulmarkerad.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna planbeskrivning även plankarta med illustration och planbestämmelser samt en genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

PLANFÖRFARANDE

Planprocessen är en ändring av gällande detaljplan och genomförs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse t.o.m. SFS 2016:252.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen, som är en ändring av befintlig plan, syftar till att möjliggöra exploatering av enfamiljshus.

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplanen, som är en ändring av befintlig plan, syftar till att möjliggöra exploatering av enfamiljshus.

Planbestämmelserna i ändring av detaljplan har förtydligats så att det klart framgår att begreppet enfamiljshus innefattar friliggande villor, par-, rad- och/eller kedjehus.

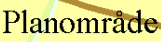
FÖRENLIG MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet är tidigare detaljplanelagt. Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och strider inte mot någon miljö kvalitetsnorm.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om Billeberga samhälle norr om Värmövägen. Annebergs gård utgör gräns i öster.



Areal

Markägoförhållanden

All mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE***Översiktliga planer***

Området är i gällande översiktsplan utlagd som detaljplanelagd mark.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan antagen av byggnadsnämnden i Svalövs kommun ~~1992-12-10~~ 2008-05-06.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ~~38~~ 40-45 enfamiljshus i en ”landsby”



Gällande detaljplan från ~~1992~~ 2008



Detaljplan efter planändring

Program för planområdet

Planprogram har inte upprättats eftersom området redan är detaljplanlagt och föreslagna förändringar är små.

Miljökonsekvensbeskrivning

Separat miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats. Konsekvenser redovisas i planbeskrivningen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av förhållandevis plan jordbruksmark. I den sydvästra delen har ett bostadshus uppförts i enlighet med gällande detaljplan. **Under 2019 har 5 fastigheter bildats i sydväst.**



Jordbruksmark



Befintligt bostadshus

I den östra delen finns en mörgelgrav.

Norr om planområdet går en 50 kV kraftledning.



Mörgelgraven

Omgivande verksamheter

Området omges av åkermark där det bedrivs lantbruksverksamhet.

PLANENS UTFORMNING OCH KONSEKVENSER

Struktur

Detaljplanen följer i princip samma struktur som hittills gällande plan.

Tomterna föreslås dock något större (ca 800 kvm) vilket innebär att omgärdande område för "NATUR" blir något mindre.

Bebyggelseområden

Planen möjliggör uppförande av ca 38 40-45 enfamiljshus (friliggande villor, par-, rad- och/eller kedjehus).

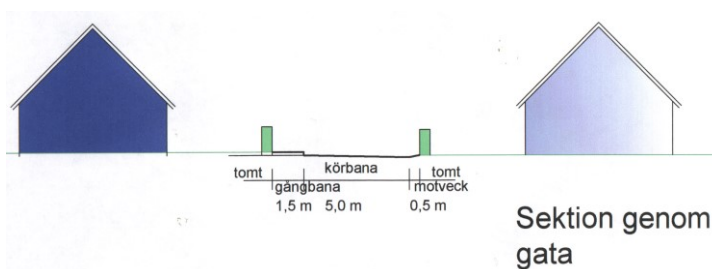
Utbyggnaden föreslås ske i tre etapper med början i väster.

Utanför bebyggelsen föreslås ett friområde som ska fungera som övergångszon mot kringliggande åkermark.

Gator och trafik

Tillfart till området sker från Värmövägen

Gatorna inom området ska utformas så att biltrafikanterna tvingas ta hänsyn till de oskyddade trafikanterna. Gatuområdet föreslås få upphöjda gångbanor med 1,5 meters bredd och en körbana som är 5,5 meter bred.



Centralt i varje etapp ska ett upphöjt ”torg” skapas. Torgen ska kunna nås från kringliggande torg med ett gångstråk centralt i bebyggelsen. På torgen ska olika gemensamma aktiviteter kunna äga rum.

Vändplatserna görs så att mindre lastbilar kan vända med backning. Källsortering finns vid infarten varför sopbilar inte behöver belasta området.

Störningar

Lufyledning

Norr om planområdet finns en 50 kV luftledning. Föreslagen bebyggelse är placerad mer än 20 meter från ledningen. I Sverige finns inga framtagna riktvärden för magnetisk strålning.

Radon

I samband med bygglovprövningen ska radonmätningar göras. Beroende på resultaten kommer radonskyddande eller radonsäkert byggande att krävas.

Buller

Väg 17 ligger ca 300 meter norr om och järnvägen genom Råådalen ca 300 meter söder om planområdet. En översiktlig bullerberäkning visar att riktvärdena för trafik- och järnvägsbuller inte överskrids för den tilltänkta bebyggelsen.

De riktvärden som riksdagen har antagit i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är:

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 – 22.00)

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området har god bärighet för föreslagen typ av bebyggelse. Geotekniska undersökningar sker i samband med bygglovprövningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med exploateringen ska detta omgående meddelas till länsstyrelsen och exploateringsarbetena upphöra.

Naturvärden

Inom planområdet finns en mörgelgrav. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken är den biotopskyddad. Arbetsföretag som kan skada mörgelgraven kräver dispens från länsstyrelsen. Mörgelgraven är enligt planen placerad inom område NATUR med ett skyddsavstånd på totalt ca 20 meter i diameter. Försiktighet till mörgelgraven ska tas vid genomförande i enlighet med plan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planområdet bör enligt NSVA ej inkluderas i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (se även NSVA samrådsyttrande).

Vatten och avlopp föreslås bli kopplat till befintlig gemensam anläggning. Alternativt byggs ett minireningsverk, godkänt av berörda myndigheter, för hela planområdet. Innan bygglov kan meddelas måste avloppsutformningen vara godkänd av kommunen.

Befintlig gemensamhetsanläggning är i dagsläget (2019) anslutet till kommunala förbindelsepunkter för vatten och spillvatten. Endast spillvatten får avledas till kommunalt spillvattennät från planområdet. För information gällande upprättande av avtal rörande VA, förbindelsepunkter samt kapacitet i det kommunala VA-ledningsnätet kontaktas NSVA.

Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas lokalt eller avledas i annan därför avsedd ledning. Eventuella utredningar gällande VA/dagvatten ombesörjs av exploatör.

Värme

Uppvärmningen sker med anläggningar för varje fastighet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Bebyggelse anordnas utefter räddningstjänstens krav och utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställs. Kommunal brandpost finns inom en kilometer, i Billeberga tätort. Exploatör ansvarar för eventuell privat brandpost inom fastigheten. Brandvattenförsörjning anordnas i samråd med NSVA och Räddningstjänsten. Se Räddningstjänstens samråds- och granskningsyttranden för information om krav och utformning.

Avfall

I anslutning till utfarten mot Värmövägen finns utrymme för en källsorteringsanläggning för gemensam hantering av hushållsavfall från området. Avfallsutrymmen och tillfartsvägar anordnas i enlighet med gällande renhållningsordning för Svalövs kommun.

Administrativa frågor

Genomförandetiden, för ändringarna, är 10 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov får inte meddelas förrän kommunen godkänt avloppslösningen.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

~~S Sandby den 15 januari 2008, reviderad den 25 mars 2008~~

Ändrad senast den 9 mars 2020.

Antagen den 26 mars 2020. Laga kraft den 24 april 2020.

~~Robert Werner arkitektkontor~~

~~Robert Werner
ark SAR~~

Elin Persson
Plan- och exploateringschef

Tobias Varga
Planarkitekt