

PLANBESKRIVNING



Ändring av detaljplan för Elestorp 7:86 i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län

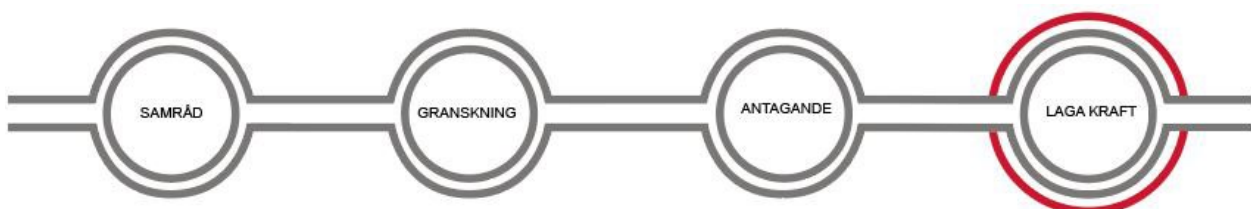
Dnr 2021-00090

Laga krafthandling

Upprättad 2023-01-11

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



Planprocessen för standardförfarande, röd ring markerar var detaljplanen är i processen.

Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan	4
1.1	Planprocessen	4
2	Detaljplanens syfte	4
2.1	Syfte	4
3	Planen i korthet	4
3.1	Sammanfattning	4
3.2	Planförfarande	5
3.3	Genomförandetid	5
3.4	Plandata	5
3.5	Markanvändning och markägoförhållanden	6
3.6	Initiativtagare	7
4	Handlingar	7
4.1	Kommunala	7
4.2	Utredningar	7
5	Beskrivning av detaljplanen	7
5.1	Detaljplanen innefattar	7
5.2	Kvartersmark	9
5.3	Grönstruktur	9
5.4	Geotekniska förhållanden	9
5.5	Gator och trafik	9
5.6	Hälsa och säkerhet	9
5.7	Teknisk försörjning	10
5.8	Varför ändring av detaljplan valts	11
5.9	Avvägning mellan motstående intressen	11
6	Motiv till detaljplanens regleringar	11
6.1	Motiv till regleringar	11
7	Planeringsförutsättningar	12
7.1	Kommunala ställningstaganden	12
7.2	Övriga kommunala ställningstaganden	14
7.3	Miljömål	14
7.4	Fysisk miljö	15

7.5 Kultur	15
7.6 Natur.....	16
7.7 Grönstruktur.....	16
7.8 Geotekniska förhållanden	16
7.9 Trafik	16
7.10 Service.....	17
7.11 Hälsa och säkerhet	17
7.12 Teknisk försörjning.....	19
8 Konsekvenser	20
8.1 Fysisk miljö	20
8.2 Natur.....	20
8.3 Miljökvalitetsnormer	20
8.4 Miljö	21
8.5 Geotekniska förhållanden	21
8.6 Trafik	21
8.7 Hälsa och säkerhet	21
8.8 Sociala konsekvenser.....	22
8.9 Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	22
8.10 Ekonomiska konsekvenser	22
9 Genomförande	22
9.1 Fastighetsrättsliga frågor	22
9.2 Tekniska frågor	23
9.3 Ekonomiska frågor	23
9.4 Organisatoriska frågor	23
9.5 Avtal	23
9.6 Administrativa frågor	23

1 Vad är en detaljplan

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. I detaljplanen ingår en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiska handlingen som säger vad som är tillåtet att bygga och anlägga på platsen. Planbeskrivningen innehåller en beskrivning av området och en förklaring av de ställningstaganden som gjorts, samt motivering av de bestämmelser som gäller i plankartan.

1.1 Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. När en ny detaljplan upprättas provas lämpligheten för området och säkerställer att en rättvis bedömning och avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen. Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, inte innebära betydande miljöpåverkan och uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet. I plan- och bygglagens 2 kap. 2 § samt i miljöbalkens 3 och 4 kap. anges det att planläggning ska ske och provas utifrån en långsiktig, god hushållning med mark- och vattenområden. Detta innebär att områdena ska användas för de eller det ändamål de är mest lämpade för. Det är kommunen som tar fram och antar detaljplaner. Detta kallas för kommunalt planmonopol.

Som underlag till detaljplanen tas ofta olika utredningar fram, som exempelvis en trafikutredning eller en dagvattenutredning. När detaljplanen har genomgått detaljplaneprocessens olika steg och den inte har överklagats kallas det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller fram till dess att kommunen upphäver, ändrar eller ersätter detaljplanen

2 Detaljplanens syfte

2.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för förtätning av fastigheten Elestorp 7:86 med ett bostadshus i fyra våningar. Underliggande detaljplan: *Förslag till upphävande, ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ekeby Samhälle, 1260-P06 B*, laga kraft 1984-02-21, fortsätter att gälla tillsammans med ändringen.

3 Planen i korthet

3.1 Sammanfattning

Planförslagets syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Elestorp 7:86. Dagens befintliga markanvändning består av två flerbostadshus från 1960-talet placerade i vinkel. På fastigheten finns även två komplementbyggnader samt parkeringsplatser. Ändringen av detaljplanen

möjliggör en förtätning av fastigheten med ett nytt flerbostadshus om fyra våningar vilken ramar in gårdsrummet.

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan 29 juni 2022–31 augusti 2022 och granskning mellan 28 september 2022–28 oktober 2022.

3.2 Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Detaljplanen föreslås handläggas med ett standardförfarande då den:

- Är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- Inte är 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.

3.3 Genomförandetid

Ändringen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum planen vinner 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.

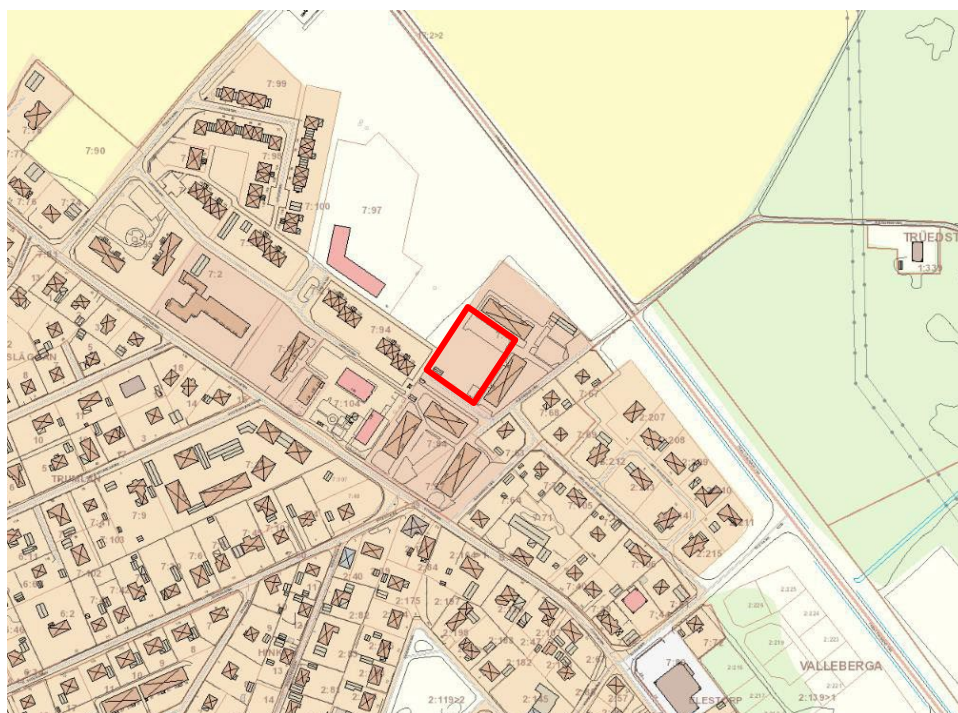
Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

3.4 Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Elestorp 7:86 och är beläget i norra Ekeby med omkringliggande bostadsbebyggelse, förskola och grönområden. Planområdet är cirka 2788 m² stort och den totala fastighetsytan uppgår till cirka 7382 m².



Planområdets lokalisering i Ekeby.



Planområdets lokalisering i Ekeby.

3.5 Markanvändning och markägoförhållanden

Fastigheten Elestorp 7:86, inom vilket planområdet är beläget, ägs av AB Bjuvsbostäder. Gällande markanvändning för fastigheten är bostadsändamål samt uthus, garage dylikt. Idag utgörs marken av två flerbostadshus i vinkel,

parkeringsplatser, två komplementbyggnader, en obebyggd grönyta, befintliga träd och buskar och en befintlig gångstig mellan flerbostadshusen.

3.6 Initiativtagare

Det är AB Bjuvsbostäder som har tagit initiativ till planen.

4 Handlingar

4.1 Kommunal

Planbeskrivning 2023-01-11

Plankarta med bestämmelser 2023-01-11

Fastighetsförteckning 2022-10-28

Granskningsutlåtande 2022-12-01

Samrådsredogörelse 2022-09-08

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-03-30

4.2 Utredningar

MUR (markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik och geohydrologi
Elestorp 7:86, AB Bjuvsbostäder, Tyréns, (2018-12-07)

Projekteringsunderlag/Geoteknik, Elestorp 7:86, Ekeby, AB Bjuvsbostäder,
Tyréns, (2018-12-07)

Förutsättningar för VA för Elestorp 7:86, NSVA, (2022-05-16)

Trafik- och bullerutredning förskola, Lärkgatan i Ekeby, Ramboll
Helsingborg, (2020-01-20)

5 Beskrivning av detaljplanen

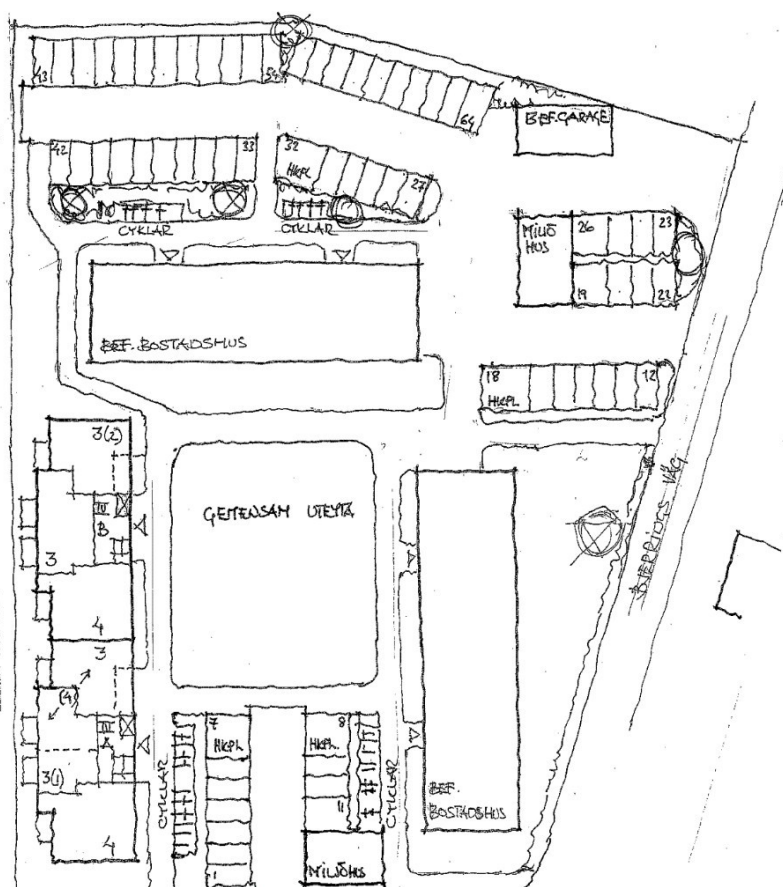
5.1 Detaljplanen innefattar

Ändringens syfte är att möjliggöra en förtätning med ett nytt flerbostadshus på fastigheten. Ändringen består i att prickmark inom planområdet utgår. Nya egenskapsbestämmelser tillkommer, utnyttjandegrad om största tillåtna byggnadsarea å 700 kvadratmeter samt högsta nockhöjd om 15,5 meter.

Ändringen av detaljplanen baseras på AB Bjuvsbostäders förslag på en byggnadskropp som ramar in området tillsammans med befintliga lamellhus. Den nya byggnadskroppen, ett lamellhus, beräknas medföra 26–27 nya lägenheter och ha en nockhöjd på 15,2 meter. Trafikförsörjande gata är Bjerrings väg, belägen söder och öster om planområdet.



Illustrationsbild av möjlig utformning av Minjar AB.



Idéskiss av Minjar AB.

5.2 Kvartersmark

Användningen för kvartersmarken kommer fortsatt att utgöras av B-bostäder. För att den nya bebyggelsen ska smälta in med befintlig bebyggelse föreslår ändringen av detaljplanen en nockhöjd om max 15,5 meter samt en utnyttjandegrad som regleras till max 700 kvadratmeter byggnadsarea.

5.3 Grönstruktur

Grönområde, park och natur

Inga nya grönområden tillkommer för ändringen av detaljplanen.

5.4 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Inom planområdet förekommer äldre gruvgångar av typen klass 2 vilket innebär brytning av kol på medelstora djup, 15–35 m i en nivå. Byggnation bör dimensioneras för ett bortfall av bärighet hos undergrunden inom en yta på 10x10 meter som kan förväntas inträffa inom hela byggnadens yta. Någon utförligare utredning för byggnation inom klass 2 områden bedöms inte behövas för detaljplanearbetet.

5.5 Gator och trafik

Gatunät och angöring

Området föreslås angöras från befintligt gatunät. Befintliga angöringsgator kan nyttjas för tillkommande bebyggelse

Parkering

Nya parkeringsplatser för bostäder kan inrymmas inom området aktuellt för ändringen samt på övriga delar av fastigheten. Efter nybyggnationen kommer det att finnas 64 parkeringsplatser till 57 lägenheter, vilket ger ett p-tal på minst 1 parkeringsplats per bostad.

Gång, cykel och mopedtrafik

Gående och cyklister kommer kunna röra sig genom hela området.

5.6 Hälsa och säkerhet

Markmiljö

Byggnader ska uppföras radonskyddade.

Översvämning och skyfall

NSVA har tagit fram ett PM för förutsättningar för VA för Elestorp 7:86 (2022-05-16). PM:et föreslår, i enlighet med Bjuvs kommuns dagvattenplan, att fastighetsägaren utnyttjar den stora andelen grönyta inom fastigheten för att dämpa de ökade dagvattenflödena, och på så sätt bidrar till att begränsa belastningen på dagvattennätet.

Räddning

Räddningstjänsten kan endast utgöra utrymningsväg för bebyggelse i form av friliggande flerbostadshus i verksamhetsklass 3 med högst tre våningsplan och för övrig bebyggelse ska alternativ utrymningsväg säkerställas, exempelvis med Tr2-trapphus. Upplysning om detta finns i plankartan.

5.7 Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet ligger innanför verksamhetsområde för dagvatten och kommer anslutas till befintligt ledningsnät för dagvatten.

Vatten och spillvatten

Tillkommande bostäder kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten- och spillvatten.

Elförsörjning

Området föreslås anslutas till befintligt försörjningsnät för el och bredband.

Brandposter

Planområdet bedöms täckas in av de befintliga brandposterna i närheten.

Övriga ledningar

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören.

Renhållning

Sophantering sköts av NSR (Nordvästra Skånes Renhållning AB). Avfallsutrymmen för fastigheten ska placeras i nära anslutning till allmän väg, som är anpassad för renhållningsfordonen och följer angivna mått i kommunens renhållningsordning. Vid placering av ett avfallsutrymme är det viktigt att ta hänsyn till trafiksäkerhet, framkomlighet och arbetsmiljö. Avfallsutrymmet ska inte placeras så att backning förekommer. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger samt underlätta för källsortering. Miljöhus med tunntömning kan anläggas inom området med placering för sopbilens framkomlighet enligt renhållningsordningen för Bjuvs kommun.

5.8 Varför ändring av detaljplan valts

Gällande detaljplan för planområdet, *Förslag till upphävande, ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ekeby Samhälle, 1260-P06 B*, laga kraft 1984-02-21 anger användningen för planområdet som område för bostäder, uthus, garage dylikt samt mark som inte får bebyggas.

Ändringen av detaljplanen möjliggör en förtätning med ett flerbostadshus prickmark utgår. Ändring av detaljplan har valts då ändringen är i linje med gällande detaljplans syfte, vilken möjliggör för bostäder.

5.9 Avvägning mellan motstående intressen

Planområdet ligger inom redan bebyggt område och fastighet och bedöms vara väl lämpligt till beskaffenhet och läge, och behoven av att tillskapa fler flerbostadshus i Ekeby. Förslaget ligger i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär. Genom att förtäta redan bebyggd fastighet används lämplig mark på ett effektivt sätt.

6 Motiv till detaljplanens regleringar

6.1 Motiv till regleringar

Planbestämmelser som införs:

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

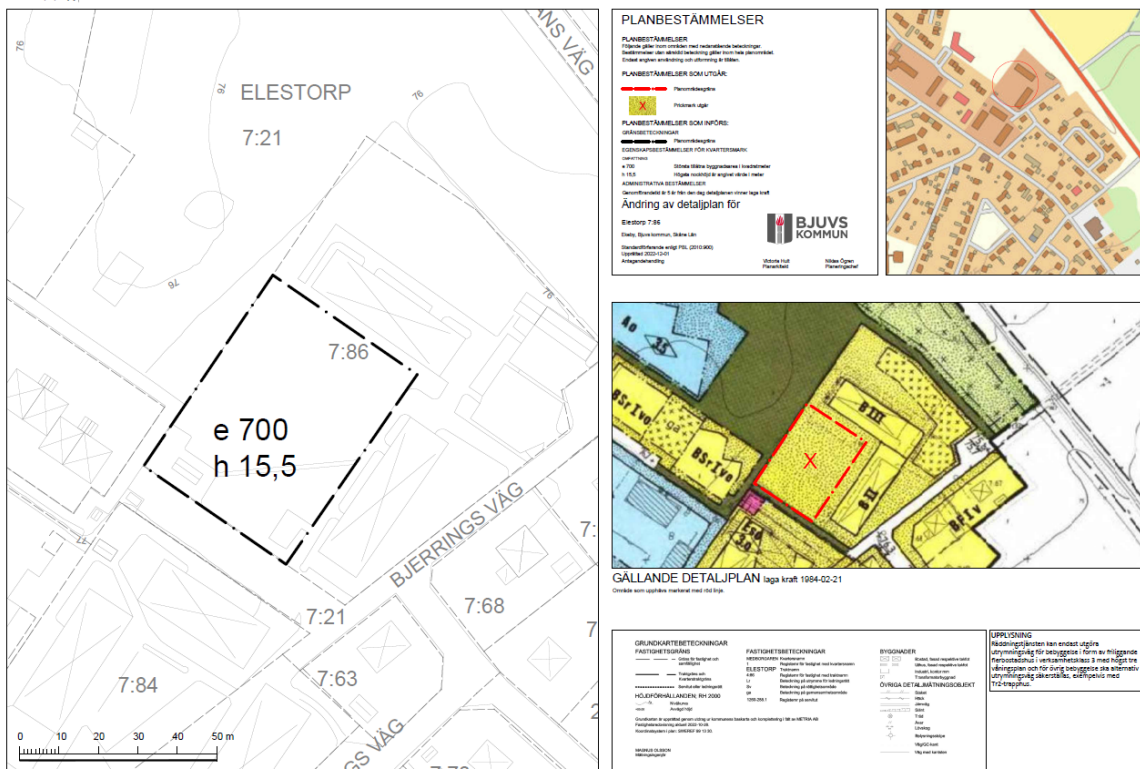
h 15,5 – Högsta nockhöjd i meter: För att säkerställa ett våningsantal på fyra våningar förslås en nockhöjd om max 15,5 meter (2 kap. 3 § 1 PBL).

e 700 – Utnyttjandegrad: Nyttjandegraden föreslås till största tillåtna byggnadsarea om 700 kvadratmeter inom användningsområdet (2 kap. 3 § 3 PBL).

Planbestämmelser som utgår:

Prickmark: För att kunna förtäta planområdet upphör prickmark inom planområdet att gälla (2 kap. 3 § 3 PBL).

PLANKARTA
Skala 1:500 (A2) N↑



Plankarta med planbestämmelser.

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Kommunal ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planuppdrag 2022-01-12 § 3.

Översiktsplan

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet markerat som befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan 1260-P06: *Förslag till upphävande, ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ekeby Samhälle*, laga kraft 1984-02-21

vilken medger:

- Bostäder med ett våningsantal på två respektive tre våningar, korsmark för garage, uthus och dylikt samt prickmark, mark som inte får bebyggas.
- Bostadsbebyggelse om två respektive 3 våningar.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Gällande detaljplan fortsätter att gälla tillsammans med ändringen.



Förslag till upphävande, ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ekeby Samhälle, laga kraft 1984-02-21

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen och avses kunna samrådats parallellt med planhandlingarna. Byggnadsförvaltningen 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 miljöbalken utan integreras i planbeskrivningen.

Undersökningen grundas på följande:

- Området är planlagt och bebyggt sedan tidigare.

- Planförslaget bedöms inte medföra några risker för människors hälsa och säkerhet.
- Ingen risk att MKN för vatten och luft överskrids.
- Miljöpåverkan bedöms sammantaget som ringa.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Efter att undersökningen har genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det särskilda beslutet är juridiskt bindande för kommunen. Beslutet tas i samband med beslut om samråd.

7.2 Övriga kommunala ställningstaganden

Vision 2030

Vision 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-24, §128, anger bland annat under rubriken Puls i tryggheten att:

”Varierande boendemiljöer som passar olika skeenden i livet gör det lätt att flytta till, inom och tillbaka till kommunen. Centrala områden byggs tätare och högre med mellanrum där människor vill vara. I Bjuv finns puls i tryggheten.”

Bostadsförsörjningsprogrammet

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att konkretisera hur Bjuvs kommun ska arbeta för att uppnå Vision 2030. Kommunens mål är att öka befolkningen med minst 1% per år. Bostadsbyggandet i kommunen ska minst motsvara det behov som genereras av befolkningsutvecklingsmålet.

Dagvattenpolicy

Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2014-01-30, anger att vid planering av nya områden ska dagvatten i första hand fördröjas genom lokalt omhändertagande.

7.3 Miljömål

Globala miljömål

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer de globala målen för hållbar utveckling. De 17 hållbarhetsmålen konkretiseras med 169 delmål och 230 globala indikatorer. Regeringen har ambitionen att Sverige ska vara ledande i arbetet med att genomföra Agenda 2030. Planförslaget beror bland annat miljömål 11, Hållbara städer och samhällen. Fler bostäder i Ekeby som kompletterar det befintliga beståndet kan skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden både i och utanför kommunens gränser.

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats

inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Det miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

7.4 Fysisk miljö

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Idag utgörs marken av två flerbostadshus i vinkel om två respektive tre våningar, en parkeringsplats, två komplementbyggnader, en obebyggd grönyta, befintliga träd och buskar och en befintlig gångstig mellan flerbostadshusen.



Drönerfotografi över området.

7.5 Kultur

Kulturvärden och fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

7.6 Natur

Landskapsbild

Norr om planområdet kännetecknas av delvis öppen jordbruksmark. Söder om Franz Daumans väg är bebyggd med blandad bebyggelse. Väster om planområdet finns en större grönyta med buskar och uppvuxna träd.

7.7 Grönstruktur

Topografi och vegetation

I anslutning till planområdet och fastigheten finns mot väster en stor öppen grönyta med buskar, träd och stora gräsbevuxna ytor. På fastigheten Elestorp 7:86s norra del finns uppvuxna träd. Fastigheten och planområdet är flackt.

7.8 Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Planområdets översta jordlager består av lermorän. Jordmäktigheten förväntas vara mellan 5 och 10 meter enligt MUR (markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknisk och geohydrologi för Elestorp 7:86, 2018-12-07.

Gruvgångar

Inom planområdet förekommer äldre gruvgångar av typen klass 2 på 15–35 meters djup. Enligt Riskbedömning av gruvgångar Bjuvs kommun 2017-12-08 är kompletterande undersökningar och studier för klass 2 områden inte aktuellt. För byggnation inom klass 2, bör dimensioneras för ett bortfall av bärighet hos undergrunden inom en yta av 10x10 m, som kan förväntas inträffa inom hela byggnadens yta. Detta innebär att golvkonstruktionerna blir överdimensionerade för normala lastfall och dyrare att anlägga, vilket skall ställas mot den relativt låga risken att en sättning från ett gruvras inträffar.

Radon

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 finns inga områden som är klassade som riskområden.

7.9 Trafik

Gatunät

Planområdet ligger i nära anslutning till Franz Daumans väg i norr. Angöringsgata till planområdet och fastigheten är Bjerrings väg.

Parkering

Befintliga parkeringsplatser finns på fastigheten. Tillkommande parkeringsplatser kan utföras på planområdet eller på övriga delar av fastigheten.

Gång, cykel och mopedtrafik

Befintliga gator kan nyttjas för gång, cykel och mopedtrafik.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Ekeby Södergatan, cirka 125 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av regionbuss linje 298 sträckan Helsingborg-Ekeby och regionbuss 250 Helsingborg -Ekeby via Bjuv.

7.10 Service

Planområdet ligger i nära anslutning till Storgatan där vårdcentral och mataffärer finns. Planområdet ligger i nära anslutning till en nybyggd förskola.

7.11 Hälsa och säkerhet

Buller

Buller definieras som ett oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel(A) och bullerskalan är logaritmisk. Den bullernivå som beräknas i ett genomsnitt per dygn kallas för ekvivalent bullernivå. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad Förordning (2017:359).

Norr om fastigheten och planområdet löper Franz Daumans väg vilken är den huvudsakliga kopplingen till och från Ekeby som kopplar mot det övergripande statliga vägnätet via 1173. Franz Daumans väg är reglerad till huvudled och med hastighet 70 km/h.

Inför detaljplanarbetet med den närliggande förskolan på fastigheten Elestorp 7:97 och del av 7:21 genom fördes en bullerutredning (Trafik- och bullerutredning förskola, Lärkgatan i Ekeby, Ramboll Helsingborg, 2020-01-20). Utredningen genomfördes i korsningen mellan Trastgatan och Franz Daumans väg onsdagen den 18 december 2019 mellan kl 7-8.

Trafiken för vägarna i närhet till det studerade området utgick från trafiksiffrorna som angetts i utredningen med tillskott för det förskolan alstrar. Fordonsflödena omräknades därefter till årsmedeldygn från vardagsmedeldygn med faktorn 0,9. Hastigheterna utgick ifrån Trafikverkets NVDB. Den del av Franz Damunas väg som ligger i anslutning till planområdet för ändring av detaljplan trafikerades enligt utredning med 2600 fordon/dygn med andel tung trafik cirka 4%.

Trafikutredning inför detaljplanarbetet med den närliggande förskolan visade på låga ljudnivåer i utredningsområdet (Trafik- och bullerutredning förskola, Lärkgatan i Ekeby, Ramboll Helsingborg, 2020-01-20). De ekvivalenta ljudnivåerna på skolgården uppgick då till mellan 40-50 dBA utmed Frans Daumans väg.

Risk och farligt gods

Rekommenderat skyddsavstånd är 500 meter från Ekeby avloppsreningsverk. Det krävs inga ytterligare åtgärder för att visa tillräcklig riskhänsyn.

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. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belasta utan fara för påtagliga olägenheter.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om det uppdagas i framtiden ska fastighetsägare underrätta tillsynsmyndighet.

Översvämning och skyfall

NSVA har tagit fram ett PM för förutsättningar för VA för Elestorp 7:86 (2022-05-16). PM:et visar att fastighetsägaren, i enlighet med Bjuvs kommuns dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2014-01-30, anger att vid planering av nya områden ska dagvatten i första hand fördröjas genom lokalt omhändertagande.

Dagvattenhanteringen kan med fördel utformas så att den, förutom ekologiska värden, även tillför estetiska och sociala kvaliteter till uteplatser och grönytor.

Enligt skyfallskarteringen finns inga lågpunkter inom fastigheten eller planområdet.

7.12 Teknisk försörjning

Dagvattenplan

Bjuvs kommun har tillsammans med NSVA och Söderåsens miljöförbund tagit fram Dagvattenplan Bjuvs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-01-25. Bjuvs kommun tillhör i huvudsak Vegeåns avrinningsområde. De södra delarna av kommunen tillhör Rååns avrinningsområde.

Vattendragen är klassificerade den ekologiska statusen enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattendragens ekologiska status ska ligga till grund för framtida arbete med att nå miljömål och följa EU:s ramdirektiv för vatten.

Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Vegeåns avrinningsområde. Med dagvatten från Norra Ekeby rinner Bökebergabäcken som i höjd med Södra Vram övergår i Möllebäcken. Möllebäcken fortsätter genom Billesholm innan den ansluter till Vegeå i höjd med Fälleberga. Väster om Tjutebrovägen, med början strax norr om Ekeby, rinner Boserupsbäcken via Mølledammarna och vidare genom Bjuvs samhälle innan den ansluter till Vegeå i höjd med Ekebro reningsverk. Enligt dagvattenplanen klassas Vegeå i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Övergödning och syrefattiga förhållanden liksom miljögifter förekommer i ån. Målet är att Vegeån ska uppnå god ekologisk status till 2027 (VISS, 2017B).

Planområdet ligger innanför verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten

Det finns befintliga dagvattenledningar i gatorna i anslutning till området. En av ledningarna följer Bjerrings väg upp till Franz Daumans väg upp mot ett avloppsreningsverk beläget i nordöst. Planområdet har även två anordningsledningar till dagvattenledning. Befintligt dagvatten fördröjs i svackdiken som har en renande och fördröjande effekt innan det leds ut i dagvattenrecipienten.

Vatten och spillvatten

Det finns befintliga spillvattenledningar längs med Bjerrings väg som sedan går genom Jarl Kulles väg och upp mot ett reningsverk i nordöst. Det finns befintliga vattenledningar längs med planområdet i söder.

På planområdet finns två nedstigningsbrunnar belägna i planområdets sydöstra respektive sydvästra hörn.

Övriga ledningar

Längs med planområdet i öster finns data/bredband/teleledningar kopplade till befintligt flerbostadshus. Det går även två lågspänningskablar genom planområdet till respektive flerbostadshus.

Brandskydd

Det finns två brandposter i anslutning till planområdet (ca 10 meter respektive cirka 85 meter från planområdets gräns). Ska brandskydd ske med släckning direkt från brandposter är rekommendationen att de inte placeras med större avstånd än 150 meter.

Renhållning

Sophantering sköts av NSR, Nordvästra Skånes Renhållnings AB.

8 Konsekvenser

8.1 Fysisk miljö

Stads-/landskapsbild

Den nya byggnationen blir på fyra våningar vilket är något högre än befintliga byggnader på fastigheten. Landskapsbilden bedöms däremot inte påverkas avsevärt då vägen mot nordväst kantas av ett antal högre träd som är högre än befintlig bebyggelse. Mot väster finns även en nybyggd förskola vilken i sin tur är ett nytt inslag i landskapsbilden. En högre bebyggelse verkar för att skapa en varierad stads- och landsortsbild och bedöms som positiv för Ekeby.

8.2 Natur

Grönstruktur

Genom mer hårdgjord yta och ny byggnadskropp kommer grönytor och träd att försvinna. Nyplantering och omgestaltning av befintliga grönytor på planområdet är möjligt i projekteringskedet för att skapa fler ekosystemtjänster på området. I anslutning till planområdet finns en större grönyta som kännetecknas av ängsmark och uppvuxna träd och buskar som kan utgöras som rekreationsområde.

8.3 Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

8.4 Miljö

Miljömål

Nationella miljömål

Förutsatt att ny exploatering inom planområdet utformas med hänsyn till områdets karaktär bedöms planförslaget kunna genomföras utan att motverka miljömålen vad gäller God bebyggd miljö.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till dagvattenanläggning och kommunens bedömning är den att inga andra åtgärder behövs för att klara dagvattenhanteringen.

8.5 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Grundläggningsförhållandena inom de undersökta delområden A och B är goda enligt Projekteringsunderlag/Geoteknik för Elestorp 7:86, Tyréns (2018-12-07). Grundläggning kan ske med platta på mark på lermoränen efter att den översta lagret av humushaltig lermorän skiftats ut.

8.6 Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär fler trafikrörelser i området men förändringarna är så pass små att det inte bedöms påverka motortrafiken avsevärt.

8.7 Hälsa och säkerhet

Buller

Bullernivåerna bedöms inte öka då den tillkommande trafiken till nytt flerbostadshus är så pass liten. Tidigare utredningar för området utmed Frans Daumans väg visar på att bulleriktvärdena för nytt bostadshus inte bedöms överskridas. (Trafik- och bullerutredning förskola, Lärkgatan i Ekeby, Ramboll Helsingborg, 2020-01-20). Marken bedöms därmed som lämplig.

Översvämning och skyfall

Planförslaget innebär att delar av planområdet hårdgörs med ny

bostadsbebyggelse. Förändringarna är relativt små och bedöms inte påverka risken för översvämning vid skyfall. Det finns inom planområdet inga lågpunkter enligt skyfallskartering.

8.8 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Tillgänglighet

Ett genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

8.9 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Inga fastigheter behöver ny- eller ombildas.

8.10 Ekonomiska konsekvenser

Då byggrätten på fastigheten ökar tillförs ett ekonomiskt värde på fastigheten.

9 Genomförande

Ändringen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum planen vinner 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).

9.1 Fastighetsrättsliga frågor

Ingen nybildning av fastigheter krävs, möjlighet att stycka av fastigheter finns.

Rättigheter

Inga nya rättigheter krävs för planens genomförande.

9.2 Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-nätet är utbyggt till fastigheten. Exploatören bekostar anslutningsavgifter.

9.3 Ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av exploatören.

Drift vatten och avlopp

Nya ledningar inom planområdet initieras och bekostas av exploatören i samband med exploateringen. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

9.4 Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	Sommar 2022
Granskning	Höst 2022
Antagande	Vinter 2022–2023

9.5 Avtal

Plankostnadsavtal

Bjuvs kommun har ingått ett planavtal med AB Bjuvsbostäder. Avtalet fastställer fördelning av kostnader och åtaganden mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Inget exploateringsavtal krävs för planens genomförande.

9.6 Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekterna Victoria Hult och Elinor Thornblad, mark- och exploateringsingenjör Sofia Lundblad, planeringschef Niklas Ögren, förvaltningschef för byggnadsförvaltningen Anneli Gille, bygglovshandläggare Sara Agerblom och Frida Astborg och stadsarkitekt Mattias Samuelson.

Victoria Hult
Planarkitekt

Niklas Ögren
Planeringschef

Byggnadsförvaltningen

POSTADRESS Bjuvs kommun, Box 501, 267 25 Bjuv

BESÖKSADRESS Bjuvs kommun, Mejerigatan 3, 267 34 Bjuv

TFN 042-458 50 00

E-POST bn@bjuv.se

WEBBPLATS www.bjuv.se/detaljplaner
