

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Bjuvstorp 9:13 i Bjuv, Bjuvs kommun, Skåne län

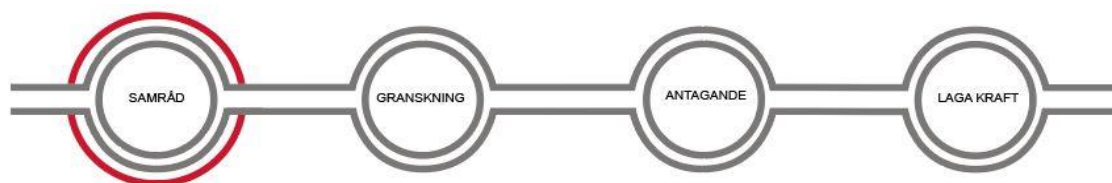
Dnr 2023–00280

Samrådshandling

Upprättad 2023-06-01

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..... | 6 |
| 4 | Handlingar..... | 6 |
| 4.1 | Kommunala..... | 6 |
| 4.2 | Utredningar..... | 6 |
| 5 | Beskrivning av detaljplanen..... | 7 |
| 5.1 | Detaljplanen innefattar..... | 7 |
| 5.2 | Allmän platsmark..... | Fel! Bokmärket är inte definierat. |
| 5.3 | Kvartersmark..... | 7 |
| 5.4 | Natur..... | 7 |
| 5.5 | Grönstruktur..... | Fel! Bokmärket är inte definierat. |
| 5.6 | Geotekniska förhållanden..... | 8 |
| 5.7 | Gator och trafik..... | 8 |
| 5.8 | Hälsa och säkerhet..... | 8 |
| 5.9 | Teknisk försörjning..... | 9 |
| 5.10 | Avvägning mellan motstående intressen..... | 10 |
| 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..... | 13 |
| 7.3 | Regionala ställningstaganden..... | 13 |

| | |
|--|-----------|
| 7.4 Miljömål | 13 |
| 7.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 14 |
| 7.6 Fysisk miljö..... | 14 |
| 7.7 Kultur..... | 15 |
| 7.8 Natur | 16 |
| 7.9 Grönstruktur | 16 |
| 7.10 Geotekniska förhållanden..... | 16 |
| 7.11 Trafik | 17 |
| 7.12 Service | 17 |
| 7.13 Hälsa och säkerhet..... | 17 |
| 7.14 Teknisk försörjning | 18 |
| 8 Konsekvenser | 20 |
| 8.1 Fysisk miljö..... | 20 |
| 8.2 Natur | 20 |
| 8.3 Miljökvalitetsnormer..... | 20 |
| 8.4 Miljö..... | 20 |
| 8.5 Geotekniska förhållanden..... | 21 |
| 8.6 Trafik | 21 |
| 8.7 Hälsa och säkerhet..... | 21 |
| 8.8 Sociala konsekvenser | 22 |
| 8.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 22 |
| 8.10 Ekonomiska konsekvenser..... | 22 |
| 9 Genomförande..... | 23 |
| 9.1 Fastighetsrättsliga frågor | 23 |
| 9.2 Ekonomiska frågor | 23 |
| 9.3 Organisatoriska frågor..... | 23 |
| 9.4 Avtal | 23 |
| 9.5 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 detaljplan upprättas prövas lämpligheten för området och säkerställer att en rättvis bedömning och avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen. I plan- och bygglagens 2 kap. 2 § samt i miljöbalkens 3 och 4 kap. anges det att planläggning ska ske och prövas 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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för icke störande verksamheter i form av lager och logistik.

3 Planen i korthet

3.1 Sammanfattning

Planområdet är redan detaljpanelagt för verksamheter (icke störande) med detaljplan 1260-P2018/3 som vann laga kraft 2018-01-11. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och kommunen vill nu detaljpanelägga på nytt för att få ett mer resurseffektivt utnyttjande av marken. Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Idag nyttjas marken som jordbruksmark, planområdet ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde och är beläget i västra delarna av Bjuvs tätort.

3.2 Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Detaljplanen handläggs med 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

3.3 Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år 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).

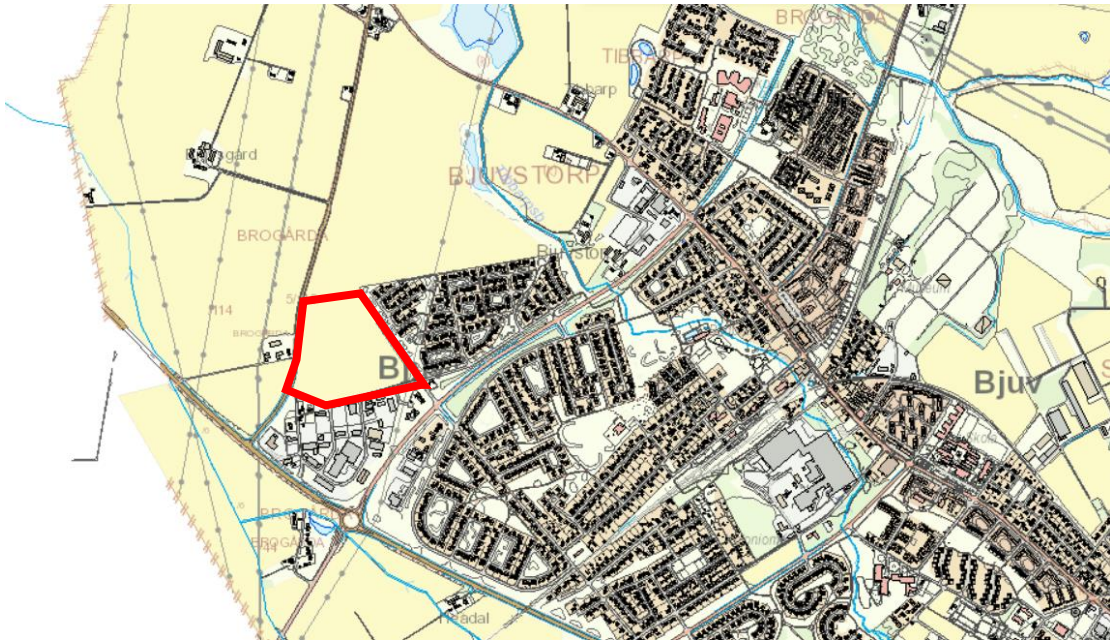
3.4 Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Bjuvstorp 9:13, del av fastigheten Bjuvstorp 5:116 och del av fastigheten Bjuvstorp 5:29 och är beläget vid nordvästra delen av Bjuvs tätort, ca 2 km från Bjuvs centrum och station.

Området gränsar till Boställsgatan i söder, Ekebrovägen (väg 107) i väster och Bjuvstorpsvägen i öst. Mot norr utgörs gränsen av åkermark. Planområdets yta uppgår till cirka 11,5 hektar.



Planområdets läge i västra Bjuv.



3.5 Markanvändning och markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen. Planområdet är detaljplanelagt med detaljplan 1260-P2018/3 och vann laga kraft 2018-01-11. Gällande detaljplan möjliggör för icke störande verksamheter, kontor och lager samt allmänna anläggningar som gata och natur. Gällande detaljplan har aldrig genomförts och planområdet brukas idag som jordbruksmark.

3.6 Initiativtagare

Det är Bjuvs kommun som har tagit initiativ till planen.

4 Handlingar

4.1 Kommunal

Planbeskrivning 2023-06-01

Plankarta med bestämmelser 2023-06-01

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-06-01

Barnchecklista 2023-06-01

Fastighetsförteckning 2023-05-20

4.2 Utredningar

Tekniskt PM Geoteknik, Grontmij, 2012-06-28

Trafik PM, Bjuvs kommun 2023-06-01

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Detaljplanen innefattar

Detaljplanen ger möjlighet för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I detaljplanen regleras utbredning av bebyggelsen genom begränsning av nockhöjden till 12 respektive 14 meter. Lägre nockhöjd är satt i den östra delen av planområdet som gränsar till bostadsbebyggelse. Syftet är att tillåta ett utnyttjande som ger en effektiv användning av marken. I detaljplanen regleras även ytor som inte får bebyggas för att säkerställa avstånd till en gruvgång som går diagonalt över planområdet samt område för underjordiska och luftburna ledningar.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark- Marken får inte förses med byggnad

Höjd på bygnadsverk

h_1 0,0 Högsta nockhöjd är 14 meter

h_2 0,0 Högsta nockhöjd är 12 meter

Markens anordnande och vegetation

l_1 Markytan ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar. Vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen får ej heller finnas.

u_1 Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar

n_1 Byggnad Innom detta område ska grundläggas på borpinnar

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från lagkraft datum.



5.2 Kvartersmark

Användningen för kvartersmarken föreslås som Z, icke störande verksamheter. Användningen inrymmer service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Bebyggelsens nockhöjd föreslås regleras med bestämmelserna h_1 och h_2 . h_1 reglerar en högsta nockhöjd om 14 meter och gäller för större delen av planområdet. h_2 reglerar en högsta nockhöjd på 12 meter och gäller för de östra delarna av planområdet. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrumror räknas inte in.

5.3 Natur

Biotopskydd

Enligt en geoteknisk undersökning från 1975 finns en mörgelgrav i planområdets mitt. Denna är enligt lokal uppgift igenfylld med halm och grusmaterial. Eftersom mörgelgraven är igenfylld innan nuvarande miljölagstiftning tillkom behövs enligt

Länsstyrelsen ingen dispens sökas för generellt biotopskydd.

5.4 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Norra delen av planområdet består av klass 1 gruvgångar vilket betyder att man brutit kol på ett större djup > 35 meter i en nivå. För gruvgångar klass 1 krävs ingen åtgärd eller ytterligare undersökning för byggnation. Genom planområdet går en större gruvgång, B-flöts vilken är en del av *Bjuvsledet* som består av två cykler varav B-flötsen är den undre.

Marken består av glacial lera med underliggande fast morän. Traditionell grundläggning bedöms kunna utföras i förekommande naturlig jord, efter det att eventuell mulljord och övrig lös ytlig jord bortschaktats.

Byggnadsförbud föreslås i en zon om 10 meter från vardera sida om den diagonalt korsande gruvgången. I en zon 10 meter utanför området med byggnadsförbud ska byggnader grundläggas på borrhplintar. Upplysningar om detta finns på plankartan.

5.5 Gator och trafik

Angöring och in-/utfarter

Området föreslås kunna angöras från väg 107 som sedan leder ut tillkommande trafik på väg 110. Utfart kan ske både på väg 107 och Boställsgatan.

Parkering

Parkeringsplatser för anställda och uppställningsplatser för lastbilar går att anlägga inom planområdet.

Gång, cykel och mopedtrafik

Området föreslås kunna nås med cykel och gång från Bjuvs centrum.

5.6 Hälsa och säkerhet

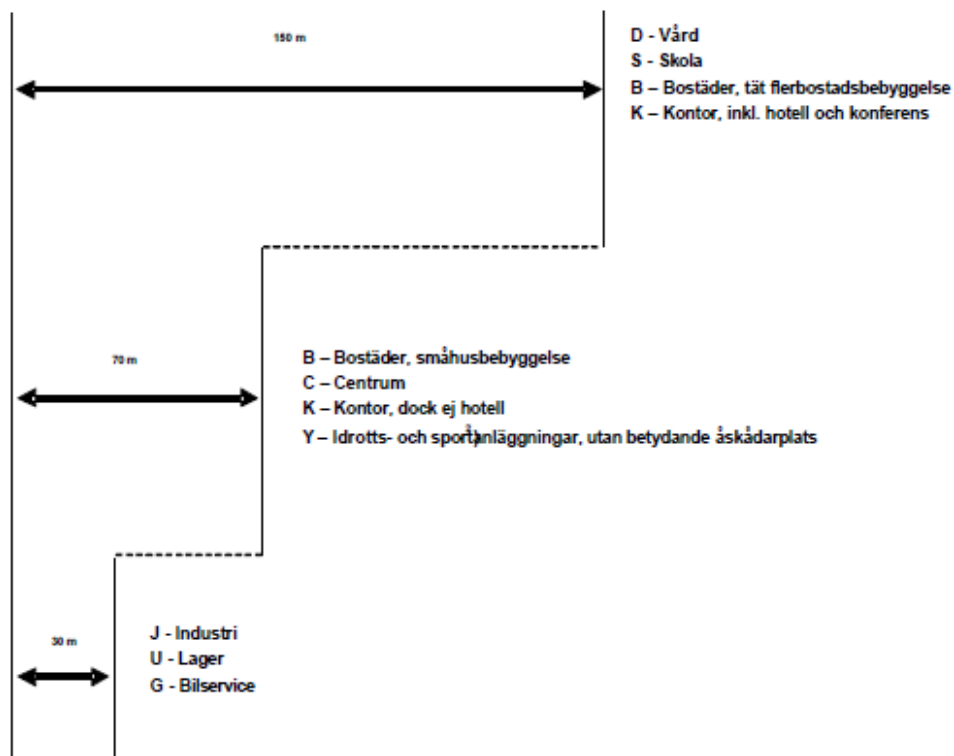
Buller

Planen medför något ökade trafikflöden på väg 107 och väg 110 samt inom det nya området. Trafiken kommer inte att öka inom bostadsområdet till öster.

Eftersom detaljplanen regleras till icke störande verksamheter bedöms inte verksamhetsbuller över riktvärden uppstå och ingen riskutredning bedöms behöva genomföras.

Risk och farligt gods

Tillkommande trafik går ut på väg 107 och 110 via väg 107. Väg 110 är rekommenderad väg för farligt gods. Planområdet ligger ca 235 meter från väg 110 vilket enligt RIKTSAM är lämpligt skyddsavstånd.



Figur från RIKTSAM.

Markmiljö

Inför arbetet med gällande detaljplan utfördes geotekniska fältundersökningar (Tekniskt PM Geoteknik, 2012-06-28, Grontmij). Märgelgraven har dålig bärighet och ska därför inte bebyggas. Detta säkerställs genom att prickmark föreslås läggas i anslutning till gruvgången och märgelgraven.

Inga områden inom Bjuvs kommun är klassade som högriskområden för radon. Byggnader utförs radonskyddade.

Översvämning och skyfall

Området sluttar svagt åt norr, vilket kan utnyttjas för dagvattenhantering. Byggnader höjdsätts i enlighet med BBR. Vid höjdsättning ska Svenskt vattens principer följas.

Räddning

Sprinklersystem med egna reservoarer kan bli aktuellt.

5.7 Teknisk försörjning

Området ligger utanför NSVA:s verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Området kan anslutas via befintliga anslutningspunkter i öster och söder om planområdet och föreslås tas med i NSVA:s verksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvatten föreslås omhändertas inom egen fastighet och fördröjas innan utsläpp i dagvattenledning.

Vatten och spillvatten

Området föreslås anslutas till befintliga dricksvatten- och spillvattenledningar längs med Boställsgatan samt de befintliga ledningarna som korsar det sydöstra hörnet.

Elförsörjning

Området föreslås anslutas till befintligt försörjningsnät för el och bredband.

Brandposter

Brandposter placeras med maximalt 150 meters mellanrum, från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Närmsta brandposter finns i Månestensgatan, Bärnstensgatan och Bjuvstorpsvägen i öster samt Boställsgatan i söder.

För områdestyp B2, normal brandbelastning, dvs brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material ska flödet vara 20 l/s.

Övriga ledningar

Genom sydöstra hörnet går underjordiska ledningar samt en luftburen kraftledning.

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 bör inte placeras så att backning förekommer. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger samt underlätta för källsortering.

5.8 Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nytt verksamhetsområde med nya arbetstillfällen inom Bjuvs kommun. Placeringen, i anslutning till befintligt verksamhetsområde innebär ett effektivt och strategiskt markutnyttjande. Närheten till väg 110 och väg 107 styrker detta. Planområdet arrenderas som jordbruksmark men planlades år 2018 för verksamheter och kontor.

6 Motiv till detaljplanens regleringar

6.1 Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark

Z – Verksamheter : Användningen verksamheter inrymmer lager- och logistik samt service, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för att etablera lager- och logistikanläggningar. (2 Kap. 3.4§ PBL)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark– Marken får inte förses med byggnad: Prickmark finns på flera ställen inom planområdet. Motivet för prickmarken är att undanta marken från bebyggelse med hänsyn till underliggande markförlagda ledningar, luftburna ledningar samt gruvgångar och märkegraven. (2 Kap. 5§ PBL)

h₁ 0,0 – Högsta nockhöjd är 14 meter: Att reglera en högsta nockhöjd om 14 meter på resterande delar av planområdet bidrar till att skapa ett effektivt nyttnyttjande av marken. (2 Kap. 6§ PBL)

h₂ 0,0 – Högsta nockhöjd är 12 meter: Att reglera en högsta nockhöjd om 12 meter i planområdets östra del skapar en övergång mellan den lägre bostadsbebyggelsen och den tillkommande bebyggelsen på verksamhetsområdet. (2 Kap. 6§ PBL)

u₁- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motiv till bestämmelsen är att säkerställa områden för ledningar, så att marken inte tas i anspråk på ett sätt så att ledningar inte kan förvaltas eller ledningsrätter kan skapas. (2 kap. 5§ PBL)

n₁- Byggnad inom detta område ska grundläggas på borrhplintar: motiv till bestämmelsen är att ha ett säkerhetsavstånd till gruvgången. (2 kap. 5§ PBL)

l₁– Markytan ska vara tillämplig för allmän luftledning. Inom området får det inte bedrivas verksamhet eller vidats åtgärder som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar. Vegetation, flaggstänger eller dyklit som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen får ej heller finnas. (2 kap. 5§ PBL)

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planläggning 2023-01-25 § 16.

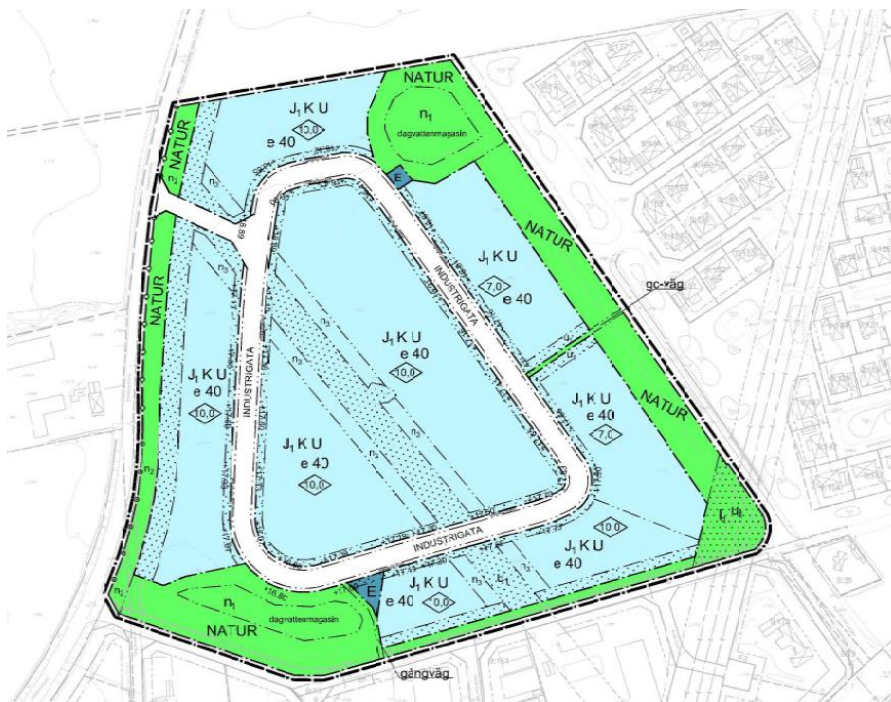
Översiktsplan

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 är planområdet markerat som utredningsområde för bostäder och småindustri.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 1260-P2018-3, detaljplan för del av Bjuvstorp 9:13 mfl.

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2023-01-11. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Gällande detaljplan medger verksamheter, naturmark samt lokalgata.



Gällande detaljplan.

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 samrådas parallellt med planhandlingarna. Kommunstyrelsens förvaltning 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.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Området är planlagt för bland annat verksamheter sedan tidigare, ingen ny mark tas i anspråk.
- Lämplig förtätning av verksamhetsmark i anslutning till befintlig infrastruktur och befintligt verksamhetsområde.
- Planförslaget bedöms inte medföra några risker för människors hälsa och säkerhet.
- Miljöpåverkan bedöms sammantaget som ringa.

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:

” Det lokala näringslivet bidrar till en attraktiv boendekommun.”

7.3 Regionala ställningstaganden

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 är en strategisk plan där vi tillsammans samordnar fysisk planering med syfte att skapa goda framtida livsmiljöer för alla i Skåne. Regionplanen antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022.

Under planeringsprinciper anges bland annat:

”Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen”.

7.4 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.

- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Mål 1: Ingen fattigdom
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

- Mål 11: Hållbara städer och samhällen

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 [...] 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.

7.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet utgörs av produktiv jordbruksmark vilket innebär att regelverket i 3 kap 4§ Miljöbalken måste uppfyllas om marken ska kunna exploateras. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken gäller följande:

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Då området redan är planlagt för verksamheter går det redan att bygga ut området idag. Kommunens bedömning är därför att ingen ny jordbruksmark tas i anspråk, då planområdets användning i gällande detaljplan redan är för verksamheter.

7.6 Fysisk miljö

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Befintlig markanvändning är jordbruksmark som arrenderas ut av Bjuvs kommun. I östra gränsen finns ett grönstråk av uppvuxna träd och sly. Ungefär i mitten av planområdet finns en mörkelgrav.



Fotografi mot söder och den gröna ridån i öster.



Fotografi mot söder och befintligt verksamhetsområde.

7.7 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.

7.8 Natur

Landskapsbild

Landskapsbilden består av öppna vyer mot åkermark i norr. Mot söder och öster finns befintlig bebyggelse i form av bostadsbebyggelse



Fotografi mot väst och väg 107.

7.9 Grönstruktur

Topografi och vegetation

Höjdskillnaderna inom området är marginella och varierar mellan + 16,3 och 17,5 meter över havet. I sydväst finns ett lägre område och generellt sluttar området svagt åt norr, vilket kan utnyttjas för dagvattenhanteringen.

7.10 Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Enligt en geoteknisk utredning från 1975 finns en mörkelgrav i planområdets mitt, som enligt lokal uppgift är ifyllt med halm och grusmaterial. Eftersom mörkelgraven är ifyllt innan nuvarande miljölagstiftning tillkom behövs enligt Länsstyrelsen ingen dispens sökas för generellt biotopskydd.

Marken består av glacial lera med underliggande fast morän. Traditionell grundläggning bedöms kunna utföras i förekommande naturlig jord, efter det att eventuell mulljord och övrig lös ytlig jord bortschaktats.

Gruvgångar

Inom planområdet förekommer äldre gruvgångar av typ klass 1 på > 35 meters djup. För klass 1 områden krävs ingen särskild åtgärd eller vidare utredning (WSP, 2017-12-08) Diagonalt genom planområdet går en större gruvgång. B-flöts. Den geotekniska utredningen (Grontmij, 2012-06-28) föreslår

byggnadsförbud på gruvgången och ett säkerhetsavstånd på 10 meter om vardera sida av gruvgången. Byggnader som ska ligga inom 20 meter från gruvgången grundläggas med borrplintar vilket är skonsam mot omgivningen.

7.11 Trafik

Gatunät

Det befintliga gatunätet ger goda kommunikationer. Väg 107, Ekebrovägen går norrut mot Åstorp/Ängelholm och ansluter strax söder om planområdet till väg 110, Tjutebrovägen. Från planområdet är det cirka 3 km till E4:an. Bjuvstorpsvägen och Boställsgatan är idag matargata till befintliga bostadsområdet i öster och till befintliga verksamhetsområdet i söder.

Angöring och in-/utfarter

Det går att angöra in- och utfarter mot väg 107 samt mot Boställsgatan från planområdet.

Gång, cykel och mopedtrafik

Längs med Boställsgatan finns en befintlig gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmsta befintliga busshållplats är *Bjuv Norra vägen* som ligger cirka 1,3 km från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 251 (Helsingborg-Billesholm) och linje 250 (Helsingborg-Ekeby). Bjuvs station ligger cirka 2 km från planområdet.

7.12 Service

Planområdet ligger cirka 2 km från Bjuvs centrum där mataffärer och service finns.

7.13 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.

För befintlig bostadsbebyggelse byggda före 1997, utan ny- eller väsentlig ombyggnad av väg eller spår, gäller följande riktvärden enligt Naturvårdsverket:

1. 65 dBA ekvivalent ljudnivå buller från väg, utomhus vid fasad
2. 55 dBA maximal ljudnivå buller från spår, inomhus natt

Risk och farligt gods

Planområdet ligger ca 235 meter från väg 110 vilket enligt RIKTSAM är lämpligt skyddsavstånd. Avståndet gör att det inte krävs några ytterligare åtgärder för att visa tillräcklig riskhänsyn.

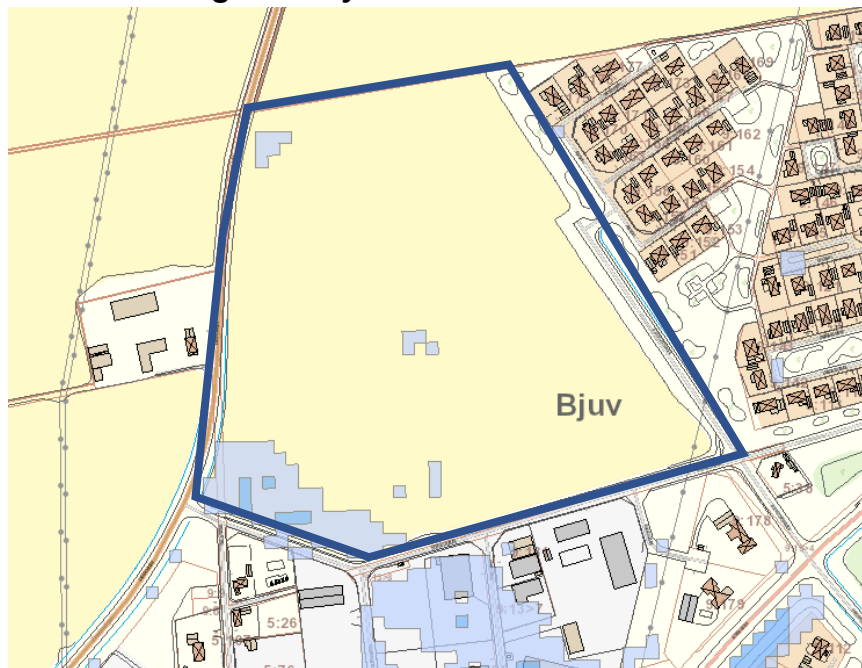
Luft

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

Området är sedan tidigare planlagt för icke störande verksamheter och någon ytterligare undersökning bedöms ej vara nödvändig.

Översvämning och skyfall



Det finns en del lågpunkter i planområdets sydöstra del.

7.14 Teknisk försörjning

Dagvattenplan

Bjuvs kommun har tillsammans med NSVA och Söderåsens miljöförbund tagit fram Dagvattenplan Bjuvs kommun. Bjuvs kommun tillhör i huvudsak Vegeåns avrinningsområde. De södra delarna av kommunen tillhör Rååns avrinningsområde.

Vattendragen är klassificerade avseende 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 Vege å med delavrinning till Boserupsbäcken. Enligt dagvattenplanen klassas Vegeåns status i VISS som

måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Boserupsbäcken inkluderas inte i statusklassningen och inga undersökningar har utförts för att kunna bedöma kemisk eller ekologisk status.

Dikningsföretag är samfälligheter som bildas av fastighetsägare och andra aktörer för avvattning av jordbruksmark. Äldre dikningsföretag är ofta dimensionerade för avvattning av enbart jordbruksmark och har därför en begränsad kapacitet. För äldre dikningsföretag var det dimensionerande flödet omkring 0,6 - 1,0 liter per sekund och hektar och för nyare omkring 1,5 - 2,5 liter per sekund och hektar. Fördröjning och rening av dagvatten går att ansluta till befintligt dikningsföretag mot sydväst samt nordost.

Dagvatten vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. I anslutning till planområdet finns befintliga dagvattenledningar i omkringliggande gator.

I planområdets sydöstra del korsar dag-spill- och dricksvattenledningar. I planområdets sydvästra del går en distributionsledning för vatten. Inom planområdet, i anslutning till Bjuvstorpsvägen finns anslutningspunkter för drick-spill- och dagvatten.

Övriga ledningar

I planområdets sydvästra del går en telekabel och en elkabel. Tvärs genom planområdets sydöstra hörn går flera elledningar.

Längs Boställsgatan går gasledningar, diken och högspänningsledningar.

Över planområdets sydöstra spets passerar en 130 kV luftledning. Minsta säkerhetsavstånd mellan ledning och upplag med brännbart material, brandfarlig eller explosiv vara (klassat område) som förvaras eller hanteras ovan jord är 30 meter och 100 meter till explosiv vara.

Ledningsrätt och servitut

Det finns en ledningsrätt för tele, akt 1260–354.1 i planområdets sydöstra hörn.

Brandskydd

Befintliga brandposter i närområdet klarar enligt räddningstjänsten vattenförsörjningen vid en eventuell brand. När det gäller byggnadstekniskt brandskydd finns detta till exempel i form av brandceller, men vid byggnation högre än 11 meter till fönsters underrede måste utrymningsstrategin lösas. Om sprinkler installeras krävs egen vattentank.

Det finns sju brandposter i anslutning till eller i närheten av planområdet som förutsätts kunna klara vattenförsörjningen vid en eventuell brand.

Renhållning

Sophantering sköts av NSR, Nordvästra Skånes Renhållnings AB.

8 Konsekvenser

8.1 Fysisk miljö

Landskapsbild

Planförslaget innebär att området som idag är obebyggt bebyggs med verksamheter med en nockhöjd om 12 och 14 meter. Skalan bedöms som lämplig för platsen och blir en förlängning av det redan befintliga verksamhetsområdet i söder.

8.2 Natur

Landskapsbild

Landskapsbilden norr-och öster ut präglas idag av öppna vyer med enstaka gårdar. Planförslaget innebär en förlängning av Bjuvs tätort och entrén till Bjuv från väg 110 och väg 107. Kommunen bedömer att planförslaget ger upphov till måttlig negativ påverkan då det redan finns ett befintligt verksamhetsområde söder om Boställsgatan. Det är positivt att samla verksamhetsområden vid strategiska punkter nära befintliga infrastrukturer.

8.3 Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. 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. Detta innebär att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära någon negativ påverkan på vattendraget Vege å eller Boserupsbäcken.

Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

8.4 Miljö

Dagvatten

Det dagvatten som inte infiltreras inom planområdet kommer att renas och fördröjas. Detaljplanen bedöms därför möjliggöra en ändamålsenlig hantering av dagvatten.

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.

8.5 Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

Området ligger delvis inom klass 1 för gruvgångar, vilket innebär att ingen ytterligare åtgärd eller vidare utredning krävs (WSP, 2017-12-08). Diagonalt genom planområdet går en större gruvgång. Gruvgången och den intilliggande mörkelgraven har dålig bärighet. Därför kommer ett byggnationsförbud att gälla om 10 meter på vardera sida av gruvgången. Utöver det så ska byggnader som ska ligga inom 20 meter från gruvgången grundläggas med borrplintar vilket är skonsamt mot omgivningen.

Konsekvenser för denna byggnation innebär en ökad kostnad vid anläggning, men kan ställas mot den relativt låga risken att en sättning från ett gruvras inträffar. Kommunen bedömer därför att planförslaget inte behöver föregås av ytterligare åtgärder, utredningar eller restriktioner för att göra marken lämplig för föreslagna bebyggelse.

8.6 Trafik

Motortrafik

Planförslaget kommer att bidra med något fler trafikrörelser än i dagsläget. Trafiken kommer däremot att koncentreras till väg 107 och väg 110, vilket innebär att inga tunga fordon kommer att köra i anslutning till bostadsbebyggelse. Planförslaget kommer att medföra något fler trafikrörelser på de statliga vägarna väg 110 och väg 107. Den tillkommande trafiken bedöms inte vara så omfattande att trafiksituationen i området skulle påverkas negativt eller att det skulle ske någon negativ påverkan på statlig väg (Trafik PM, Bjuvs kommun 2023-06-01).

8.7 Hälsa och säkerhet

Buller

Området planeras för icke störande verksamheter, därför bedöms inte verksamhetsbuller påverka bullernivåerna negativt för planområdet eller omkringliggande bostadsbebyggelse. För befintlig bostadsbebyggelse byggda före 1997, utan ny- eller väsentlig ombyggnad av väg eller spår, gäller följande riktvärden enligt Naturvårdsverket: 65 dBA ekvivalent ljudnivå buller från väg, utomhus vid fasad samt 55 dBA maximal ljudnivå buller från spår, inomhus natt. Riktvärdena bedöms ej överskridas med planens genomförande.

Genom nybyggnation av nya huskroppar på vad som idag är obebyggd, öppen yta kan buller och oönskat ljud från väg 107 och väg 110 minskas.

Risk och farligt gods

Då planområdet kommer innebära icke störande verksamheter bedöms planområdet inte påverka omgivningen avseende olycksrisker. Inga vidare åtgärder bedöms som nödvändiga att vidta.

Ledningar

Över planområdets sydöstra hörn passerar en luftledning. Minsta säkerhetsavstånd mellan ledning och upplag med brännbart material, brandfarlig

eller explosiv vara som förvaras eller hanteras ovan jord är 30 meter till brandfarlig vara och 100 meter till explosiv vara. I plankartan har prickmark (mark som inte får bebyggas) lagts in samt bestämmelse att ledningar ska vara tillgängliga. Kommunen bedömer att inga vidare åtgärder bedöms nödvändiga för att säkerställa ledningar.

Vid uppförande av staket eller stängsel i närheten av ledningarna ska E.ON Elnät kontaktas för upplysningar om vilka skyddsåtgärder som krävs.

Översvämning och skyfall

Skyfall föreslås ledas och tas omhand om i dagvattenhantering på kvartersmark.

8.8 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet. Inför detaljplanearbetet har en barnchecklista tagits fram där bedömningen gjordes att detaljplanen har en begränsad påverkan på barn då den utgörs av kvartersmark för verksamheter, där området inte idag heller nyttjas av barn för rekreation.

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 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget innebär inget nytt ianspråktagande av jordbruksmark då området redan är planlagt för verksamheter sedan tidigare. Kommunen bedömer att utvidgningen av befintligt verksamhetsområde (mot söder) möjliggör en samlad bebyggelse och en strategisk lokalisering av verksamheter.

8.10 Ekonomiska konsekvenser

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och planens genomförande kommer försäljning av mark genomföras. Detta betyder att kommunen får intäkter för markförsäljning.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden samt bekostar anläggningsytor inom kvartersmark, exempelvis dagvattenanläggningar och grönytor.

Flytt av ledningar

Vid eventuell nödvändig flytt av ledningar eller ombyggnad av ledningar bekostas detta av fastighetsägaren.

9 Genomförande

9.1 Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

En ledningsrätt för teleledning, akt 1260–354.1 finns i det sydöstra hörnet av planområdet.

9.2 Ekonomiska frågor

Planens ekonomi

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av kommunen. Vid försäljning av mark får kommunen intäkter för markförsäljning.

9.3 Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

| | |
|------------|------------------|
| Samråd | sommar 2023 |
| Granskning | höst 2023 |
| Antagande | höst/vinter 2023 |

9.4 Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett markanvisningsavtal med Selihof Bjuv 1 AB. Markanvisningen innefattar en rätt för bolaget att ensamt förhandla med kommunen om exploatering av området till och med ett år från dess att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen och Exploatören ska under den här tiden arbeta med att ta fram en ny detaljplan för området samt förhandla om ett förvärv av området.

En konsekvens av att exploateringsprojektet genomförs med ett markanvisningsavtal är att om exploatören drar sig ur så kan byggnationen bli annorlunda då ett nytt avtal tecknas med en ny exploatör.

9.5 Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekt Victoria Hult, exploateringschef Sofia Lundblad, stadsarkitekt Mattias Samuelson och planeringschef Niklas Ögren.

Victoria Hult
Planarkitekt

Niklas Ögren
Planeringschef

Bjuvs kommun

POSTADRESS Bjuvs kommun, Box 501, 267 25 Bjuv

BESÖKSADRESS Bjuvs kommun, Mejerigatan 3, 267 34 Bjuv

TFN 042-458 50 00

E-POST ks@bjuv.se

WEBBPLATS www.bjuv.se/detaljplaner
