

## PLANBESKRIVNING



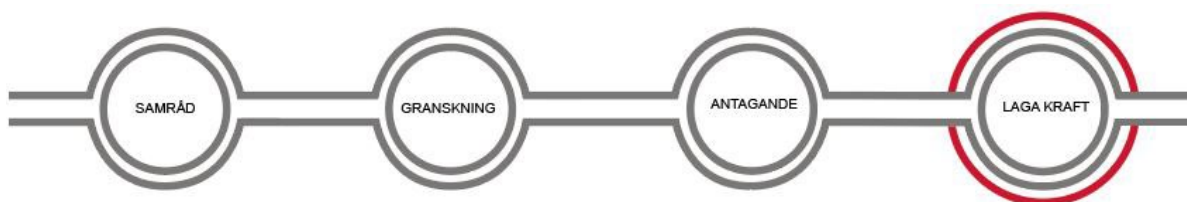
Detaljplan för Ljungsgård 2:54 m fl i Billesholm, Bjuvs kommun, Skåne län

Dnr 2023-00223/BMN 2021-00083

Laga krafthandling

Upprättad 2023-12-27

Standardförfarande



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

## Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan.....	4
Planprocessen.....	4
Planen i korthet.....	4
Sammanfattning .....	4
Syfte .....	4
Planförfarande.....	5
Handlingar.....	5
Plandata .....	5
Markanvändning och markägoförhållanden .....	6
Initiativtagare till planen.....	6
Tidigare kommunala ställningstaganden .....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner .....	7
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan.....	7
Övriga kommunala ställningstaganden.....	8
Vision 2030 .....	8
Bostadsförsörjningsprogrammet.....	8
Förutsättningar .....	8
Miljömål .....	8
Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	9
Kultur.....	9
Grönstruktur .....	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning .....	14
Planförslag.....	16
Planförslaget innefattar .....	16
Föreslagen markanvändning.....	16
Geotekniska förhållanden.....	17
Gator och trafik.....	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning .....	18
Avvägning mellan motstående intressen.....	19

Konsekvenser .....	20
Konsekvenser för fysisk miljö .....	20
Konsekvenser för hälsa och säkerhet .....	21
Sociala konsekvenser .....	21
Genomförande.....	22
Organisatoriska frågor .....	22
Tekniska och ekonomiska frågor.....	22
Utbyggnad vatten och avlopp.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Administrativa frågor .....	23
Medverkande tjänstepersoner.....	23

## 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 ställningstagande som gjorts och en motivering av de bestämmelser som gäller i plankartan.

## Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. När en detaljplan upprättas provas 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 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.

## Planen i korthet

### Sammanfattning

Planens syfte är att pröva lämpligheten att bebygga fastigheterna Ljungsgård 2:54, 2:48 och 2:99 med ca 24 bostäder i form av radhus och parhus i två plan. Property Solution Skåne AB förvärvade under 2021 fastigheterna Ljungsgård 2:54 och 2:99 i Billesholm. Detaljplanen var ute på samråd mellan 1 juni – 1 juli 2022. Efter samrådet har exploatören även förvärvat fastigheten Ljungsgård 2:48. För att få ett bättre helhetsgrepp utökades planområdet med denna fastighet inför granskning. Detaljplanen var ute på granskning under perioden 21 december 2022 – 31 januari 2023. Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB.

### Syfte

Syftet är att pröva lämpligheten att uppföra ca 24 bostäder i form av radhus och parhus i två plan på fastigheterna Ljungsgård 2:54, 2:99 och 2:48 i Ljungsgård, Billesholm.

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande då förslaget till detaljplan:

- Är förenligt 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.

Detaljplanen är upprättad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

## Handlingar

Planbeskrivning 2023-12-27

Plankarta med bestämmelser 2023-12-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2021-10-13

Fastighetsförteckning 2023-06-10

Samrådsredogörelse 2022-12-01

Granskningsutlåtande 2023-07-27

Trafik- och bullerutredning för detaljplanerna Ljungsgård 2:210 m fl samt Ljungsgård 2:54 m fl, Bjuvs kommun, rev. 2023-02-14

PM VA Ljungsgård 2:54 och 2:99, NSVA, 2022-09-01

MUR Geoteknik, Breccia, 2022-11-04

PM Geoteknik, Breccia, 2022-11-04

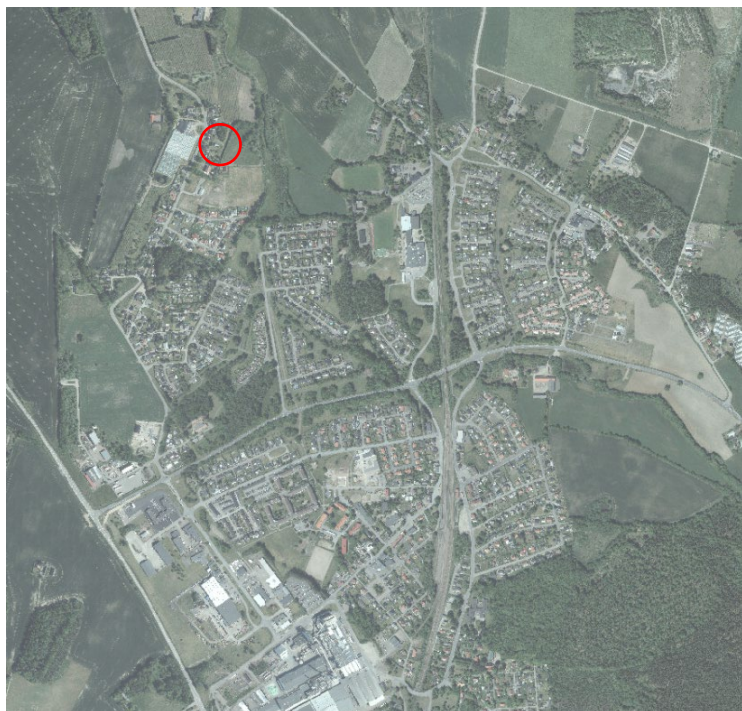
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Breccia, 2022-10-28

Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte, Sydsvensk arkeologi, 2022-10-17

Sol- och skuggstudie, Bjuvs kommun, 2022-10-28

## Plandata

Planområdet är beläget i norra Billesholm mellan Ljungsgårdsvägen i väster och Möllebäcken i öster. Planområdets yta uppgår till ca 6600 m<sup>2</sup>.



*Planområdets placering i Ljungsgård, norra Billeholm.*

### **Markanvändning och markägoförhållanden**

Planområdet omfattas av Ljungsgård 2:54, 2:48 och 2:99. Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Området är idag bebyggt med två bostadshus och komplementbyggnader. Samtliga befintliga byggnader ska rivas.

### **Initiativtagare till planen**

Det är Property Solution Skåne AB som har tagit initiativ till planen.

## **Tidigare kommunala ställningstaganden**

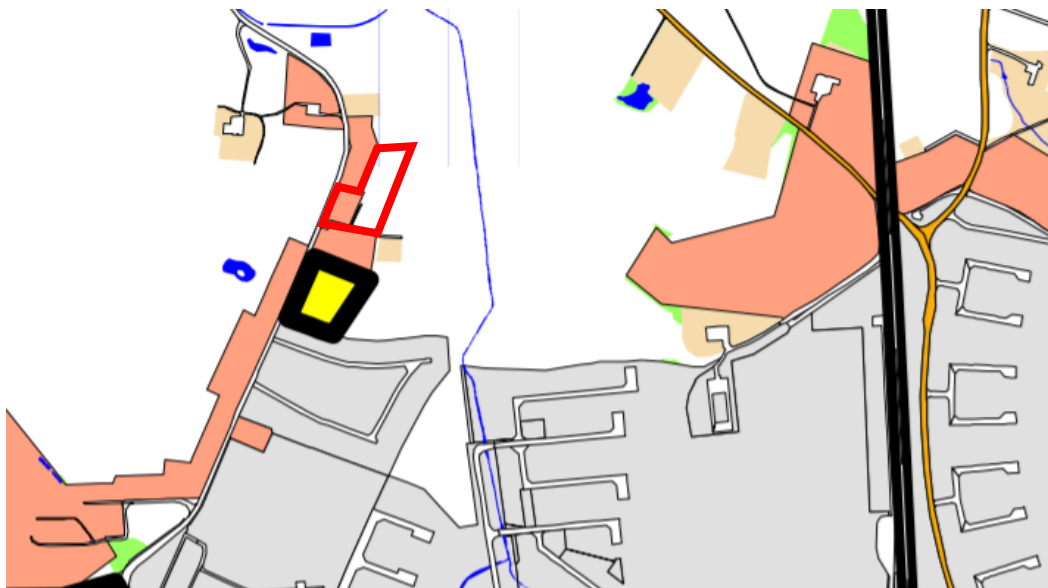
### **Planbesked och planuppdrag**

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om positivt planbesked 2021-06-23 § 138. Beslut om planuppdrag togs 2021-11-03 § 207 i KSAU.

### **Översiktsplan**

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28 § 45 omfattas planområdet delvis av mark utpekad som samlad bebyggelse.





Område som pekats ut som samlad bebyggelse i ÖP 2006 markerat i rosa och planområdet i rött.

## Detaljplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare.

## Undersökning om planen kan medföra en 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. Kommunen 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:

- Förslaget medger bostäder i mindre skala, max två våningar
- Förtätning av mark som redan är ianspråktagen
- Planförslaget bedöms kunna omhänderta dagvatten på ett ändamålsenligt sätt
- Intilliggande mark är bebyggd med bostäder – detaljplanen blir en naturlig förlängning av bostadsområdet
- Inga fynd av skyddade eller rödlistade arter
- Inga biotopskydd
- Planförslaget kommer inte generera några stora mängder trafik eller bidra med annan betydande omgivningspåverkan

## 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.

## Förutsättningar

### 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. Detaljplanen kan antas beröra följande mål:

- Mål 11 | *Hållbara städer och samhällen*. Detaljplanen bidrar till att förtäta inom befintlig tätort samt bidrar med en upplåtelseform som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

#### *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

Planförslaget bedöms kunna bidra till en god bebyggd miljö då bebyggelsen blir ett komplement till det befintliga beståndet. Utformningen av byggnaderna kommer kunna utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.



## Nuvarande markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planområdet består idag till största del av gräsbevuxen trädgårdsmark som tidigare delvis nyttjats för odling. Det finns idag två bostadshus kvar vilka ska rivas inför ny byggnation. Den västra delen av planområdet gränsar till friliggande bostadshus i mindre skala och i förlängningen Ljungsgårdsvägen. På andra sidan Ljungsgårdsvägen bedrivs idag odling i växthus. I öster avgränsas området av en hög bokhäck ut mot en gräsbevuxen slänt ner mot Möllebäcken.



Planområdet sett från sydväst.

## Kultur

### Kulturvärden och fornlämningar

Den planerade exploateringen berör en möjlig fornlämning, L1989:6293. Alla markingrepp kräver därför tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.



Den möjliga fornlämningens utbredning i blått. Planområdet markerat i rött.

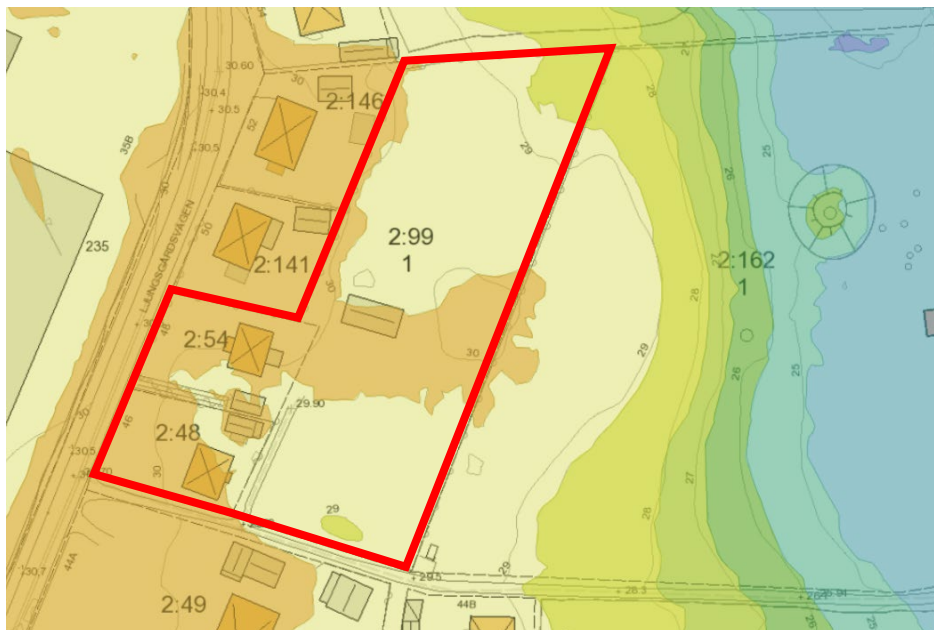
## **Bevarandeplan**

Området är ej utpekad i kommunens bevarandeplan.

## **Grönstruktur**

### **Topografi och vegetation**

Området är relativt flackt med små höjdskillnader. I norr och utanför den östra planområdesgränsen sluttar marken ner mot Möllebäcken.



Området avgränsas i öster och norr av en bokhäck. Vegetationen består i övrigt av gräsbevuxen mark med enstaka frukt- och lövträd såsom ek och björk.



*Häcken som avgränsar området i öster.*

### **Vattenområden**

Möllebäcken strax öster om planområdet börjar i Ekeby och rinner sedan norrut mot Södra Vram. Efter Södra Vram slingrar sig bäcken genom Billesholm för att sedan mynna i Vege å vid Fälleberga.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Geoteknik**

En geoteknisk utredning har genomförts (Breccia, 2022-11-04). Denna visar att jordlagerföljden består av fyllning eller mulljord på sand och/eller lera på lermorän. Fyllningen har främst påträffats i den västra och södra delen av området. Under fyllningen och mulljorden, vilken har en mäktighet om 0,2-0,8 meter, följer lager av sand och lera. Sanden har en mäktighet som varierar mellan 0,2-1,9 meter och uppvisar medelfast lagringstäthet.

### **Gruvgångar**

Enligt den översiktliga riskbedömningen av gruvgångar från 2017-12-08 förekommer främst äldre gruvgångar av klass 1 och i ett litet område klass 2. Gruvgångar klass 1 innebär att man brutit kol på ett större djup än 35 meter i en nivå. Klass 2 innebär att man brutit kol på medelstora djup motsvarande 15-35 meter i en nivå. Byggnation av bostäder inom klass 1 område kräver inga särskilda åtgärder. Byggnation inom klass 2 bör klara ett bortfall av viss bärighet hos undergrunden som kan förväntas inträffa inom hela byggnadens yta.





Gruvgångar i området. Grönt område motsvarar klass 1 och gult klass 2.

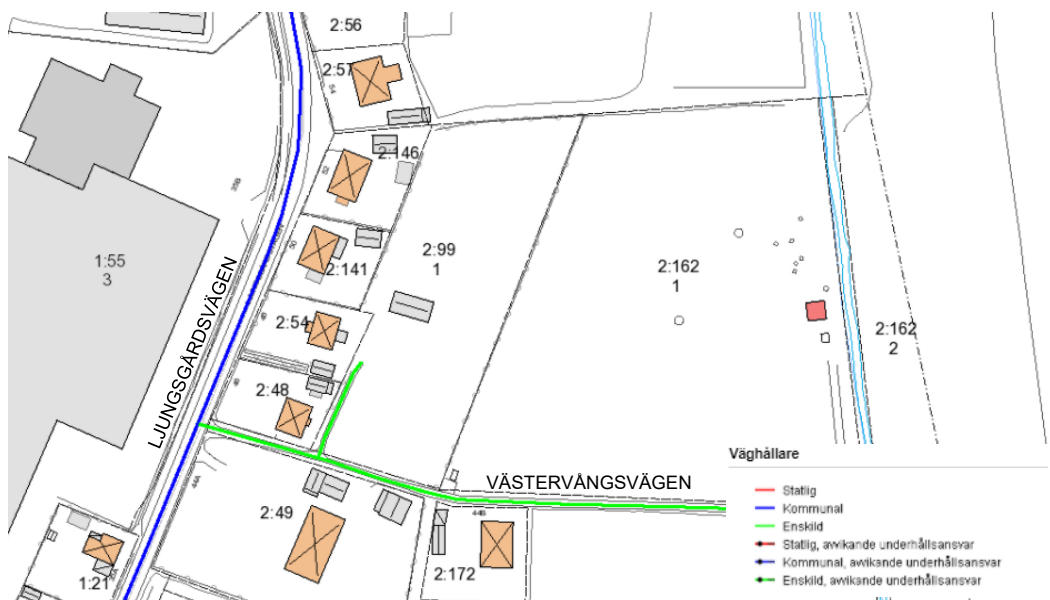
### **Radon**

Utförda mätningar av markradon tyder på värden inom intervallet för vad som klassas som normalriskmark. (Breccia, 2022-11-04)

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och angöring**

Området angörs idag från Ljungsgårdsvägen i väster eller från den enskilda vägen Västervångsvägen i söder.



#### **Gång, cykel och mopedtrafik**

Längs Ljungsgårdsvägens östra sida finns en kombinerad gång- och cykelväg som förbinder Bjuvs tätort med Billesholm.

### **Kollektivtrafik**

Regionbuss linje 250 trafikerar sträckan Helsingborg-Ekeby. Den närmsta hållplatsen ligger på Billesholmvägen ca 500 meter norr om planområdet. Billesholms station ligger ca en kilometer österut.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

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

Buller från 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 befintlig bostadsbebyggelse byggd 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

En översiktlig bedömning av nuvarande bullernivåer från vägtrafik vid befintliga bostäder har gjorts utifrån riktlinjerna i Hur mycket bullrar vägtrafiken? (Boverket 2016). Uppskattningen görs baserat på den uppmätta årsdygnstrafiken, vägens skyltade hastighet samt avstånd till vägmitt. Bullernivåerna i dagsläget bedöms understiga 55 dBA ekvivalentnivå vilket innebär att inget av de befintliga bostadshusen i närområdet bedöms ha ekvivalentnivåer som överstiger riktvärde 65 dBA ekvivalentnivå.

### **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. MKN för luft bedöms ej överskridas i dagsläget.

### **Markmiljö**

En markmiljöundersökning är genomförd (Breccia, 2022-10-28). Denna visar på ställvis förhöjda halter av PAH-H i främst ytligt förekommande prover. Förhöjda halter av PAH-H sammanfaller ofta med nivåer där kolrester noterats i fält vilket troligtvis utgör källa till föroreningen. Det förekommer även ställvis förhöjda halter av barium och krom. Tungmetallerna bedöms vara naturliga halter i marken och som ansamlas vid kolinnehåll i materialet. Inga halter av bekämpningsmedel har detekterats.

Utförda mätningar av markradon tyder på värden inom intervallet för vad som klassas som normalriskmark.

### **Översvämning och skyfall**

Länsstyrelsens svämplansanalys visar att Möllebäcken kan svämma över enligt bild nedan.



Svämplansanalys som visar hur Möllebäcken kan svämma över vid en höjning av vattennivån med 1,5 (blått område) respektive 2,5 m (rött område).

## **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.

Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Vege å och delavrinningsområde som avvattnas till Möllebäcken. 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.

Vegeåns status klassas i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att Vege å ska uppnå god ekologisk status till 2027. Möllebäcken saknar statusklassning. Den ekologiska statusen bedömdes ligga mellan hög och god i en punkt uppströms dagvattenutsläppen från Södra Vram men sjönk till att hamna mellan otillfredsställande och dålig status vid en punkt i Billesholms centrum.

### **Verksamhetsområde**

Fastigheterna Ljungsgård 2:54 och 2:48 ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Ljungsgård 2:99 ligger utanför verksamhetsområdet.

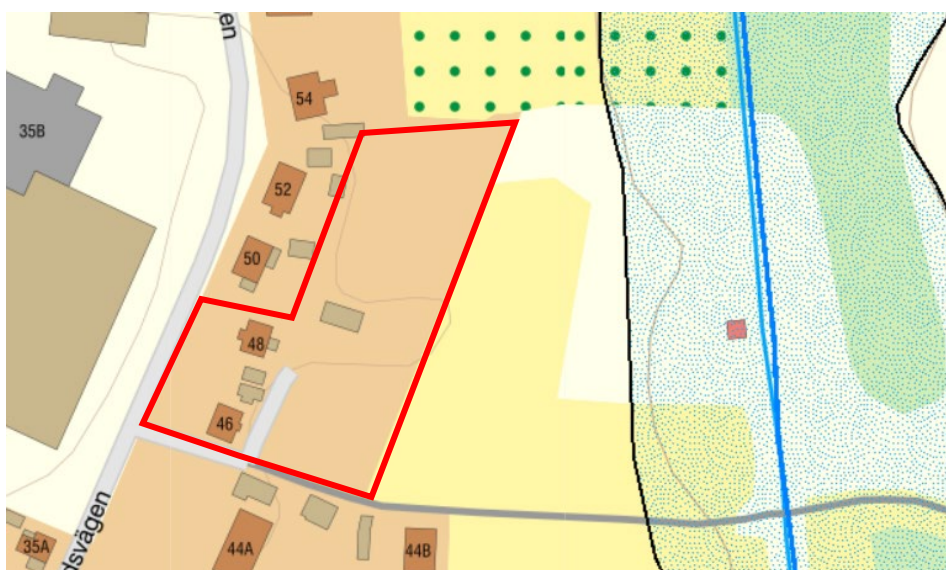




Verksamhetsområdet markerat i blått.

### **Dikningsföretag**

Delar av Möllebäcken öster om planområdet omfattas av Ljungsgård-Södra Vrams 1934 års dikningsföretag (12-LN-473).



Dikningsföretaget markerat med svart linje.

### **Vatten och spillvatten**

Ledningar för vatten, spill- och dagvatten finns i Ljungsgårdsvägen. En spillvattenledning går även precis norr om planområdet.

### **Övriga ledningar**

Det finns gasledning och elkablar till Ljungsgård 2:54 och 2:48 från Västervångsvägen. Precis sydöst om planområdet finns en transformatorstation.

### **Brandposter**

Brandpost finns i Ljungsgårdsvägen, 20 meter söder om planområdet.

## Planförslag

### Planförslaget innefattar

Förslaget är att bebygga fastigheterna Ljungsgård 2:54, 2:48 och 2:99 med ca 24 bostäder i form av radhus och parhus i två plan. Varje byggnadskropp föreslås innehålla två till fyra bostäder. Angöring föreslås ske från Ljungsgårdsvägen via en mindre angöringsgata på kvartersmark med vändzon i norr samt gästparkering.



Situationsplan och illustration av möjlig utformning. Bilder från Property Solution Skåne AB.

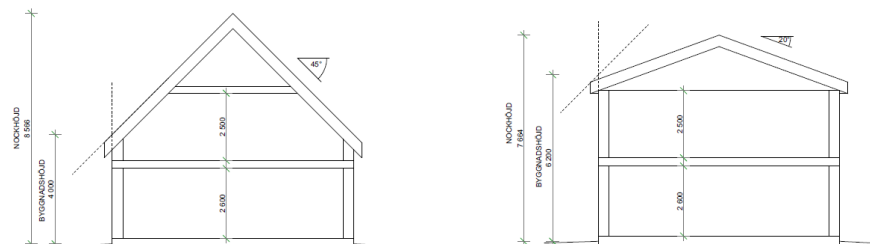
### Föreslagen markanvändning



Huvudsaklig markanvändning föreslås bli B-bostäder för att möjliggöra förtätning av området med radhus/parhus.



Byggnadernas höjder regleras med en nockhöjd som begränsas till 8 meter för att säkerställa att den nya byggnationen smälter in med befintlig bebyggelse, men som också tillåter en variation i utformningen av tak. Denna nockhöjd är jämförbar med den för ett 1,5-planshus med en takvinkel på 45 grader vilken är en vanligt förekommande hustyp i området.



Nockhöjd för ett 1,5-planshus respektive två våningar med flackare takvinkel.



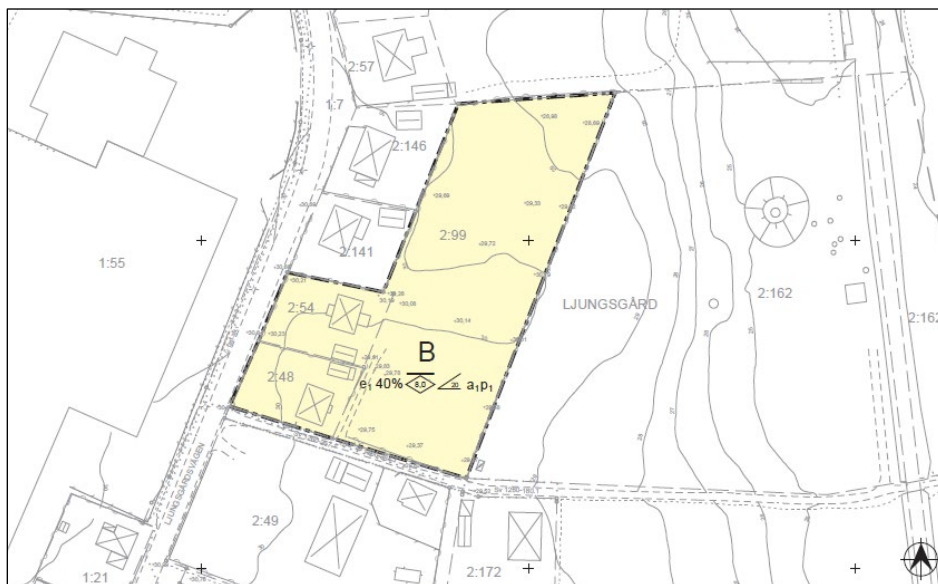
Minsta takvinkel för huvudbyggnad föreslås regleras till 20 grader för att komplettera bestämmelsen om nockhöjd. Detta säkerställer att enbart lutande tak får uppföras vilket bedöms passa in i befintlig bebyggelse.

$e_1$  0,0%

Största byggnadsarean av fastighetsarean inom användningsområdet föreslås begränsas till 40%.

$p_1$

Ett minsta avstånd om fyra meter föreslås mellan huvudbyggnad och planområdesgräns. Enbart komplementbyggnader såsom exempelvis förråd, murar och skärmtak får uppföras.



Plankarta

## Geotekniska förhållanden

### **Geoteknik och grundläggning**

Grundläggning bedöms utifrån genomförd geoteknisk utredning (Breccia, 2022-11-04) kunna utföras på konventionellt vis med platta på mark i naturligt avlagrad jord. All fyllning och mulljord ska schaktas bort innan grundläggning kan påbörjas.

## Gator och trafik

### **Gatunät och angöring**

Området föreslås kunna angöras från Ljungsgårdsvägen via en angöringsgata på kvartersmark. Gatan bör vara minst 5,5 meter bred så att räddningstjänst samt renhållningsfordon ska få plats. En vändzon med en diameter om minst 18 meter planeras vid gatans slut.

### **Parkering**

Varje bostad kommer ha minst en egen parkeringsplats i anslutning intill entrén. I norra delen av området planeras en vändzon med ytterligare parkeringsplatser för besökande.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gående och cyklister kommer kunna nå området från Ljungsgårdsvägens gemensamma gång- och cykelstråk.

## Hälsa och säkerhet

### **Markmiljö**

a<sub>1</sub> För att minska framtida risker ur föroreningssynpunkt föreslås att åtgärd i form av schaktsanering av ytligt förekommande jordlager genomförs inom berörda delar av undersökta fastigheter. Den administrativa bestämmelsen a<sub>1</sub> reglerar därför att startbesked inte får ges för byggnad förrän markförorening avhjälpes. Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas.

Utförda mätningar av markradon tyder på värden inom intervallet för vad som klassas som normalriskmark. Byggnader ska utföras radonskyddade.

### **Översvämning och skyfall**

Höjdsättning av området i projekteringen ska utformas så att marken faller från fasadliv med ett fall på minst 1:20 i ca 3 meter i enlighet med BBR för att säkerställa avledning från husen. Vid övrig höjdsättning bör Svenskt vattens principer följas.

### **Räddning**

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten, dag- och spillvatten**

Området ligger delvis utanför NSVA:s verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Planområdet ska upptas i verksamhetsområdet i sin helhet och anslutas till det kommunala VA-nätet i Ljungsgårdsvägen. En ytlig avledning i t.ex. diken fram till anslutningspunkten kan med fördel anläggas för att minska belastningen på dagvattensystemet. Det dagvatten som inte infiltreras direkt i marken leds i befintlig dagvattenledning i Ljungsgårdsvägen till en dagvattendamm i nordväst för rening och fördröjning innan det leds vidare till Möllebäcken.





Planområdets placering i förhållande till befintlig dagvattendamm. Blå pilar visar dagvattnets väg.

### **Elförsörjning**

Området ansluts till befintligt elnät med ledningar i Ljungsgårdsvägen.

### **Brandposter**

Ska brandskydd ske med släckning direkt från brandposter är rekommendationen att dessa inte placeras med större avstånd än 150 meter ifrån varandra.

Uppställningsplats för släckbil får inte vara längre ifrån en brandpost än 75 meter.

Flödet i brandposterna bör vara 10 l/s för bostadsbebyggelse lägre än 4 våningar och 20 l/s för övrig bebyggelse och ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Distribution av dricksvatten, P114.

### **Rättigheter och servitut**

Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behövas för gatan då förslaget är att de nya bostäderna uppförs som bostadsrätter inom en och samma fastighet.

### **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.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Marken avsedd att tas i anspråk för bebyggelse bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet, PBL (2010:200) 2 kap. 2§, 4§. Planområdet som ligger inom redan bebyggt område bedöms vara väl lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge, och till behoven av att tillskapa en komplettering av bostadsutbudet i Billesholm.

Förslaget är i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och bidrar till att uppnå det väsentliga samhällsintresse som nya bostäder innebär.

## **Konsekvenser**

### **Konsekvenser för fysisk miljö**

#### ***Stads- och landskapsbild***

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte få någon stor påverkan på landskapsbilden. Området omgärdas redan idag av en hög häck i öster som begränsar utsikten österut. Den föreslagna bebyggelsen bedöms passa in i omgivningarna genom sin begränsning i höjd och säkerställande av minsta takvinkel.

#### ***Fornlämning***

Då planområdet ligger inom utpekat område för en möjlig fornlämning, L1989:6293 (registrerad som Ljungsgård medeltida bytomt) kräver alla markingrepp tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen. Ett tidigt samråd har hållits med Länsstyrelsen och en antikvarisk förundersökning har genomförts. Denna visade att en fördjupad förundersökning av del av området behövdes för att klargöra fornlämningssituationen. I juni 2023 genomfördes en fördjupad arkeologisk förundersökning. Inget av det som framkom av utredningen föranledde några ytterligare arkeologiska insatser och några hinder bedöms inte längre finnas ur arkeologisk synpunkt att fortsätta planerade markarbeten.

#### ***Miljö kvalitetsnormer***

##### **Luftkvalitet**

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

##### **Vattenkvalitet**

Vegeåns status klassas i VISS som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Möllebäcken saknar statusklassning. Då dagvatten från planområdet passerar en damm fås ett reningssteg innan utsläpp till recipient. Dagvatten från radhusområde med en lokalgata som inte är speciellt trafikerad genererar en begränsad mängd föroreningar. Således bedöms exploateringen inte försvåra målet att uppnå god ekologisk och kemisk status i recipienten. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

##### ***Dagvatten***

Planområdet ska i sin helhet upptas i verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. Befintliga anslutningspunkter för VA finns i Ljungsgårdsvägen. Dagvattnet kommer ledas till en dagvattendamm i nordväst för rening och fördröjning innan det leds vidare till Möllebäcken.



### **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.

## **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Genomförd trafik- och bullerutredning (Bjuvs kommun, rev. 2023-02-14) visar att aktuellt planområde inte beräknas få några ekvivalenta bullernivåer överstigande riktvärdena. Fasad närmst Ljungsgårdsvägen beräknas få ekvivalent bullernivå som uppgår till 56 dBA och maximal bullernivå motsvarande 77 dBA och då max 5 överskridanden mellan kl. 06-22 vilket bedöms vara acceptabelt. Det finns möjlighet att inom planområdet anlägga en bullerskyddad gemensam uteplats i den nordöstra delen. Ekvivalentnivåerna beräknas här uppgå till 38 dBA och maxnivåerna till 51 dBA vilket är långt under riktvärdena. Inga bullerdämpande åtgärder bedöms behövas.

Söderåsbanans spårområde ligger drygt 600 meter öster om planområdet med bebyggelse emellan. Bedömningen är att detta avstånd är tillräckligt för att planområdet inte ska utsättas för buller över riktvärdena. Marken bedöms därmed som lämplig för planerad bebyggelse.

### **Markmiljö**

På fastigheten förekommer generellt förhöjda halter av PAH-H över känslig markanvändning och ställvis förhöjda halter över känslig markanvändning av tungmetaller. Förhöjda halter av PAH-H sammanfaller ofta med nivåer där kolrester noterats i fält vilket troligtvis utgör källa till föroreningen. Bedömningen är att den påverkade jorden kommer att behöva avlägsnas av grundläggningsskäl. Åtgärd i form av schaktsanering av yttligt förekommande jordlager föreslås genomföras inom berörda delar av undersökta fastigheter. Detaljplanen har sedan samråd kompletterats med en bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnad förrän markföroreningarna har avhjälpats.

### **Översvämning och skyfall**

Utifrån topografi och skyfallskartering bedöms planförslaget kunna hantera framtida skyfall och möjliggöra rinnvägar för vattnet. Skyfallskartering visar att området inte riskerar att översvämmas av Möllebäcken vid en höjning av vattennivån motsvarande 2,5 meter och marken bedöms därför som lämplig för föreslagen bebyggelse.

## **Sociala konsekvenser**

### **Barnperspektiv**

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Detaljplanen har utformats med tanke på barns bästa och säkerhet.

### ***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.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### ***Tidplan***

Detaljplanen drivs med standardförfarande och tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	vår 2022
Granskning	vinter 2022
Antagande	sommar 2023

#### ***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).

#### ***Avtal***

Bjuvs kommun har ingått ett planavtal med Property Solution Skåne AB. Avtalet fastställer fördelning av kostnader och åtaganden mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen.

## **Tekniska och ekonomiska frågor**

### ***Planens ekonomi***

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av exploatören.

### ***Utbyggnad ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar som inte är kommunala***

Utbyggnad av angöringsgata på kvartersmark bekostas i sin helhet av exploatören.

### ***Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi, grundläggning och marksanering***

Arkeologiska undersökningar bekostas av exploatören. Exploatören bekostar åtgärder för grundläggning och avhjälpande av föroreningar.

### ***Utbyggnad vatten och avlopp***

VA-nätet är utbyggt till berörda fastigheter. Exploatören bekostar anslutningsavgifter.

### ***Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av ledningar***

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

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### ***Fastighetsbildning***

Berörda fastigheter inom planområdet kommer att regleras som konsekvens av planens antagande. Detta bekostas av exploatören.

### ***Rättigheter***

Inga gemensamhetsanläggningar behöver bildas till följd av planens genomförande då de berörda fastigheterna kommer att regleras och bilda en enda fastighet som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

## **Administrativa frågor**

### ***Medverkande tjänstepersoner***

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekt Elinor Thornblad, planarkitekt Pauline Green och planarkitekt Victoria Hult, mark- och exploateringsingenjör Ulrika Adolfsson, samhällsbyggnadschef Niklas Ögren och stadsarkitekt Mattias Samuelson.

Victoria Hult  
Planarkitekt

Niklas Ögren  
Samhällsbyggnadschef

**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 [registrator.ks@bjuv.se](mailto:registrator.ks@bjuv.se)

WEBBPLATS [www.bjuv.se/detaljplaner](http://www.bjuv.se/detaljplaner)