

## PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Bjuv 8:18 och 8:14 i Bjuv, Bjuvs kommun, Skåne län

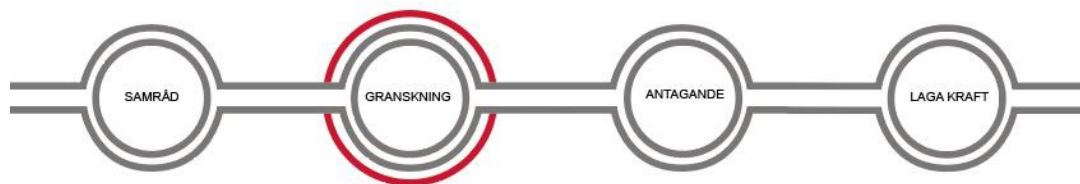
Dnr 2023–00309

Granskningshandling

Upprättad 2024-01-12

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



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

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Vad är en detaljplan.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planprocessen.....	4
<b>2</b>	<b>Detaljplanens syfte.....</b>	<b>4</b>
2.1	Syfte.....	4
<b>3</b>	<b>Planen i korthet.....</b>	<b>4</b>
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
<b>4</b>	<b>Handlingar.....</b>	<b>7</b>
4.1	Kommunala.....	7
<b>5</b>	<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>7</b>
5.1	Ändringar sedan samråd.....	7
5.2	Detaljplanen innefattar.....	7
5.3	Kvartersmark.....	8
5.4	Gator och trafik.....	8
5.5	Avvägning mellan motstående intressen.....	8
<b>6</b>	<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>9</b>
6.1	Motiv till regleringar.....	9
<b>7</b>	<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>9</b>
7.1	Kommunala ställningstaganden.....	9
7.2	Kultur.....	11
7.3	Geotekniska förhållanden.....	11
7.4	Trafik.....	12
7.5	Hälsa och säkerhet.....	12
7.6	Teknisk försörjning.....	12
<b>8</b>	<b>Konsekvenser.....</b>	<b>13</b>
8.1	Fysisk miljö.....	13

8.2 Miljökvalitetsnormer.....	13
8.3 Miljö.....	13
8.4 Sociala konsekvenser .....	13
8.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	14
8.6 Ekonomiska konsekvenser.....	14
<b>9 Genomförande.....</b>	<b>14</b>
9.1 Mark- och utrymmesförvärv.....	14
9.2 Fastighetsrättsliga frågor.....	14
9.3 Ekonomiska frågor .....	15
9.4 Organisatoriska frågor.....	15
9.5 Avtal .....	15
9.6 Administrativa frågor .....	15

# 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

Syftet är att möjliggöra marköverlåtelse av del av de kommunala fastigheterna Bjuv 8:18 och 8:14 till en privat aktör. För att lantmäteriförrättningen och marköverlåtelsen ska kunna genomföras krävs att aktuellt område omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark.

# 3 Planen i korthet

## 3.1 Sammanfattning

Planområdet utgörs av Ringtorget, beläget i centrala Bjuv och omgivet av Södra Ringgatan, Södra Storgatan och Industrigatan. Området består i dag av en parkeringsplats och grönyta som är planlagd som allmän plats. Parkeringen används som boendeparkering och grönytan som bostadsgård. För att kunna möjliggöra marköverlåtelse föreslår detaljplanen att mark som tidigare varit allmän platsmark omvandlas till kvartersmark.

Planförslaget innebär att markanvändningen i praktiken inte kommer att ändras utan även fortsatt bestå av parkeringsplats och grönyta. Detaljplanen föreslår att befintlig parkeringsplats planläggs som markparkering och att befintlig grönyta planläggs som bostäder med prickmark så att ingen ny, tillkommande byggrätt uppstår.

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.

### 3.2 Planförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas 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 föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

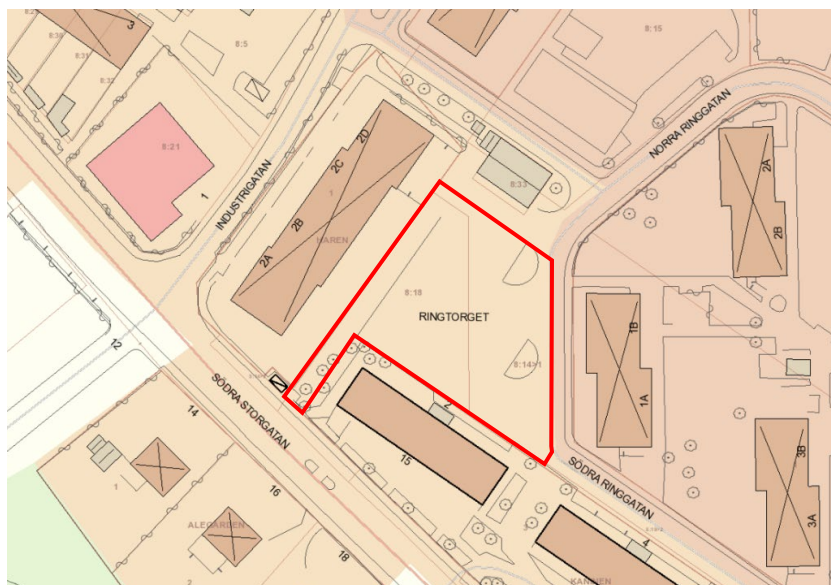
### 3.3 Genomförandetid

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 fastigheterna Bjuv 8:18 och Bjuv 8:14 och utgörs av Ringtorget, beläget i centrala Bjuv och omgivet av Södra Ringgatan, Södra Storgatan och Industrigatan. Planområdets yta uppgår till ca 2000 m<sup>2</sup>.



Orienteringskartor med planområdet markerat i rött.

### 3.5 Markanvändning och markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen.

### 3.6 Initiativtagare

Det är Bjuvs kommun som har tagit initiativ till planen.

## 4 Handlingar

### 4.1 Kommunal

Planbeskrivning 2024-01-12

Plankarta med bestämmelser 2024-01-11

Samrådsredogörelse 2024-01-12

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-07-13

Barnchecklista 2023-07-13

Fastighetsförteckning 2023-09-14

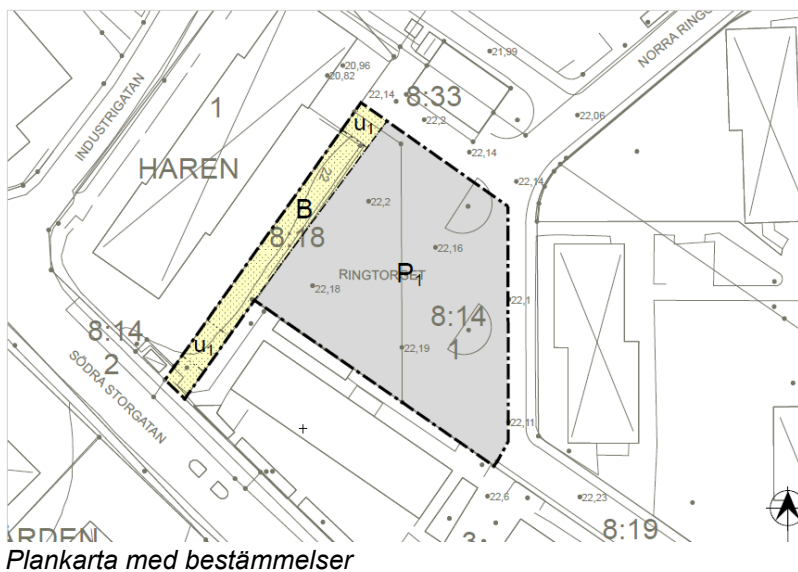
## 5 Beskrivning av detaljplanen

### 5.1 Ändringar sedan samråd

- Förtydligande kring användningen B-bostäder och prickmark
- Förtydligande kring användningen Parkering, ändring har gjorts till Markparkering i plankartan
- U-område har tillkommit inom planområdet för att säkra utrymme för ledningar

### 5.2 Detaljplanen innefattar

Planförslaget innebär att mark som tidigare varit allmän platsmark omvandlas till kvartersmark för att möjliggöra marköverlåtelse och lantmäteriförrättning.



### 5.3 Kvartersmark

Planförslaget innebär att mark som tidigare varit planlagd som allmän platsmark istället planläggs som kvartersmark.



Området markerat som B-Bostäder föreslås för att möjliggöra fastighetsreglering. Området är idag planlagt som allmän platsmark, men nyttjas som grönyta av intilliggande, privatägd fastighet Haren 1.



Området föreslås förses med prickmark så att ingen ny, tillkommande byggrätt uppstår.



Området markerat som P<sub>1</sub> - Markparkering föreslås för att möjliggöra fastighetsreglering. Bestämmelsen medger olika typer av parkering såsom markparkering, cykelparkering och verksamheter kopplade till användningen, exempelvis laddplatser. Drivmedelsförsäljning eller fordonsservice ingår inte i användningen.

U<sub>1</sub>

Ett u-område föreslås i planområdets sydvästliga och nordvästliga hörn för att säkra yta för befintlig spillvattenledning.

### 5.4 Gator och trafik

#### *Gatunät och angöring*

Planförslaget innebär ingen förändring av befintligt gatunät. Markanvändningen blir i praktiken densamma som idag, det vill säga markparkering och grönytor. Området angörs med bil från Södra Ringatan.

### 5.5 Avvägning mellan motstående intressen

Förslaget är att allmän platsmark omvandlas till kvartersmark vilket innebär att kommunen inte längre har rådighet över marken. Förslaget har som syfte att möjliggöra en marköverlåtelse och fastighetsreglering. Då markanvändningen i praktiken kommer vara oförändrad bedöms området vara av så litet allmänt intresse att inga motstående intressen ses stå i konflikt med planens genomförande.



## 6 Motiv till detaljplanens regleringar

### 6.1 Motiv till regleringar

#### *Användning av kvartersmark*

**B – Bostäder:** En del av planområdet föreslås få användningen B för att möjliggöra en fastighetsreglering av de gräsytor som idag ligger på allmän platsmark, men som nyttjas av den privatägda fastigheten Haren 1 och därmed föreslås bli kvartersmark. (2 kap. 2 § PBL)

**P<sub>1</sub> – Markparkering:** En del av planområdet föreslås få användningen P<sub>1</sub> för att möjliggöra en fastighetsreglering av de parkeringsytor som idag ligger på allmän platsmark, men som föreslås bli kvartersmark. (2 kap. 2 § PBL)

#### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

**Prickmark – Marken får inte förses med byggnad:** Motivet för prickmarken är att förhindra byggnation på mark som avses förbli grönområde och obebyggt (2 kap. 3 § 1 PBL) samt att undanta marken från bebyggelse med hänsyn till markförlagda ledningar. (2 kap. 5 § 3 PBL)

**u<sub>1</sub>– Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:** Motiv till bestämmelsen är att säkerställa område 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 § 3 PBL)

## 7 Planeringsförutsättningar

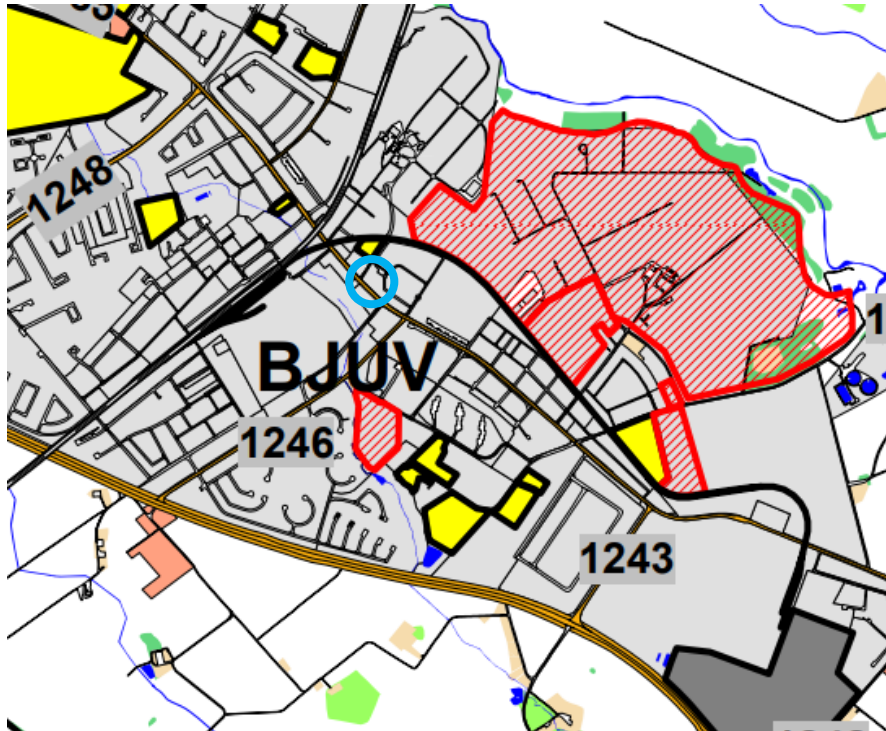
### 7.1 Kommunala ställningstaganden

#### *Planuppdrag*

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, fattade beslut om planläggning 2023-06-14.

#### *Översiktsplan*

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



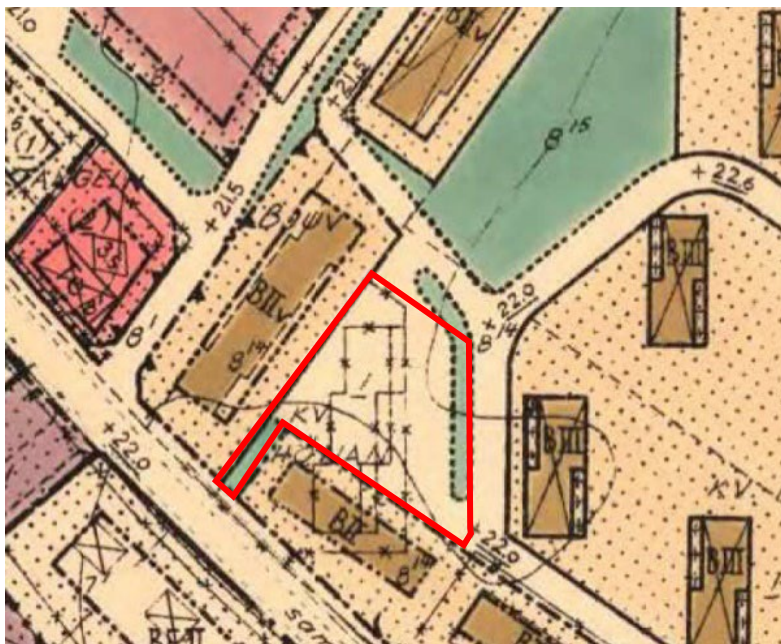
Utdrag ur ÖP 2006 med planområdet markerat med blå cirkel.

### **Detaljplaner**

För planområdet gäller detaljplanen 12-BJS-49.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

- 12-BJS-49 från 1960 medger allmän platsmark i form av gata/torg och park/plantering.



Utdrag ur gällande detaljplan 12-BJS-49 med planområdet markerat i rött.

### **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. 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.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planändringen innebär ingen risk att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Förslaget att ändra markanvändningen från allmän plats till kvartersmark är av administrativ karaktär. Nuvarande markanvändning i form av parkering och grönområde kommer i praktiken vara densamma.

### **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 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.

### **Bevarandeplan**

Bebyggelsen kring Ringtorget är utpekad att vara av bevarandeintresse i Bevarandeplan för Bjuvs kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998-10-29 § 87. Området växte fram under 1950-talet och beskrivs som en tidstypisk lamellhusbebyggelse med fina detaljer och gröna trädgårdsrum mellan husen.

## **7.3 Geotekniska förhållanden**

### **Geoteknik**

Marken består av glacial finlera enligt SGU:s jordartskarta.

### **Radon**

Enligt ÖP 2006 finns inga områden i Bjuvs kommun som är klassade som högriskområden.

## 7.4 Trafik

### ***Gatunät och angöring***

Planområdet ligger centralt i Bjuv och omges av Industrigatan och Södra Storgatan i väster och Norra Ringgatan och Södra Ringgatan i öster. Angöring till området med bil sker från Södra Ringgatan. Gående och cyklister kan även nå området via Norra Ringgatan och Södra Storgatan.

## 7.5 Hälsa och säkerhet

### ***Översvämning och skyfall***

Området är flackt och utgörs inte av några höjdskillnader eller lågpunkter bortsett från en garagedfart till befintligt bostadshus i nordväst.

## 7.6 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. Det tillhör delavrinningsområde som avvattnas till Boserupsbäcken.

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 dagvattenplanen är Vegeåns status klassad som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att Vegå ska uppnå god ekologisk status till 2027.

### ***VA***

Planområdet ligger innanför verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Det finns befintliga dagvatten-, spill- och dricksvattenledningar i de omgärdande gatorna. Det går även en spillvattenledning i planområdets sydvästliga hörn.

### ***Övriga ledningar***

Det finns en nätstation direkt norr om planområdet. Elkablar finns i de omgärdande gatorna.

## 8 Konsekvenser

### 8.1 Fysisk miljö

#### ***Stadsbild***

Planförslaget innebär att markanvändningen i praktiken inte kommer att ändras utan även fortsatt bestå av parkeringsplats och grönytor. Inga nya byggrätter tillkommer. Bedömningen är därför att förslaget inte har någon negativ påverkan på stadsbilden.

#### ***Kulturhistoriskt intressant bebyggelse och miljö***

Bebyggelsen kring Ringtorget är utpekad att vara av bevarandeintresse i Bevarandeplan för Bjuvs kommun. Planförslaget bedöms dock inte ha en negativ påverkan på bevarandeintresset då inga nya byggrätter tillkommer.

### 8.2 Miljökvalitetsnormer

#### ***Vatten***

Ett genomförande av detaljplanen leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras då markanvändningen inte kommer ändras utan fortsatt bestå av parkeringsyta och grönytor utan tillkommande byggrätter. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

### 8.3 Miljö

#### ***Dagvatten och skyfall***

Då markanvändningen i praktiken kommer vara oförändrad och inga byggrätter tillkommer bedöms inte omhändertagandet av dagvatten eller skyfall försvåras eller försämras.

### 8.4 Sociala konsekvenser

#### ***Barnperspektiv***

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

#### ***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 tillgodoseas redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid en eventuell bygglovsprövning.

## 8.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser

### *Fastigheter och rättigheter*

Som konsekvens av planens genomförande kommer del av fastigheterna Bjuv 8:18 och 8:14 att behöva fastighetsregleras. Läs mer under Genomförande-Fastighetsrättsliga frågor.

## 8.6 Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har för avsikt att överlåta marken inom planområdet till AB Bjuvsbostäder. Ersättningen för marken är beslutad till 0 kronor gentemot att fastighetsägarna står för samtliga kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättningen. Kommunen bekostar planarbetet.

# 9 Genomförande

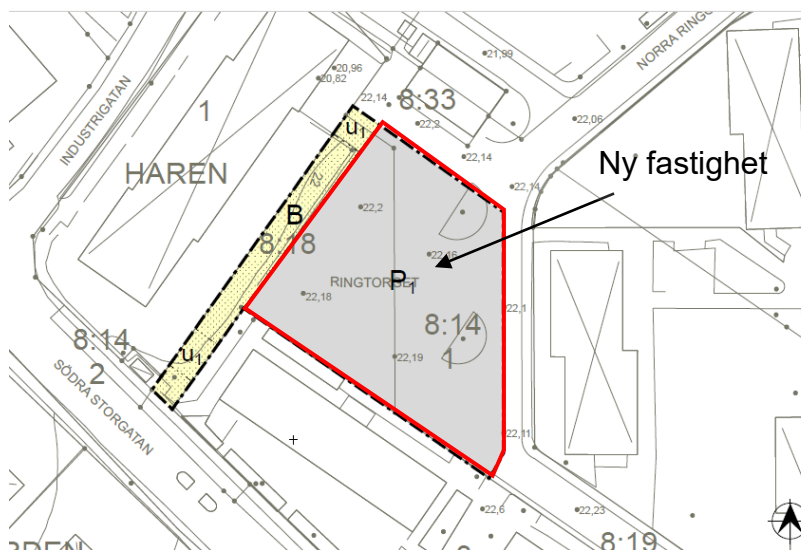
## 9.1 Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen har för avsikt att överlåta delar av fastigheterna Bjuv 8:18 och 8:14 till privata aktörer. För att marköverlåtelse av kommunal mark planlagd som allmän platsmark ska kunna genomföras och lantmäteriförrättning ske behöver aktuellt område omvandlas till kvartersmark.

## 9.2 Fastighetsrättsliga frågor

### *Förändrad fastighetsindelning*

I samband med planens genomförande behöver fastighetsreglering ske. Troligt scenario är att del av Bjuv 8:18 samt del av Bjuv 8:14 bildar en ny fastighet. Regleringen kommer att ske i samråd med exploitören.



### 9.3 Ekonomiska frågor

#### *Planens ekonomi*

Planarbetet genomförs på uppdrag av kommunstyrelsen och bekostas av kommunen. AB Bjuvsbostäder står för samtliga kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättningen. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

### 9.4 Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Tidplanen för planprocessen bedöms vara följande:

Samråd	höst 2023
Granskning	vinter 2024
Antagande	vår 2024

### 9.5 Avtal

#### *Avtal om fastighetsreglering*

En överenskommelse om fastighetsreglering har träffats mellan kommunen och AB Bjuvsbostäder vilket reglerar överlåtelse av mark och kostnader förenade med lantmäteriförrättningen. Huvuddragen i avtalet är:

- För marköverlåtelsen utgår en ersättning om 0 kronor
- Kommunen ansöker om fastighetsbildning
- Fastighetsbildningskostnaden ska betalas av AB Bjuvsbostäder AB

### 9.6 Administrativa frågor

#### *Medverkande tjänstepersoner*

Medverkande tjänstepersoner har varit planarkitekterna Elinor Thornblad och Pauline Green, mark- och exploateringsingenjör Ulrika Adolfsson och samhällsbyggnadschef Niklas Ögren.

Pauline Green  
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)

---

---

---