

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Norrvidinge 13:1, Svalövs kommun

Granskningshandling

Allmänt

En samrådsredogörelse innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar samt, i förekommande fall, minnesanteckningar från samrådsmöte med allmänheten.

Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd från 24 maj till och med 20 juni 2021. Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se, på Teckomatorps bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Inkomna yttranden under samrådet

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Region Skåne, 2021-06-11
- Fastighetsägare till Norrvidinge 16:16, 2021-05-31

Yttranden med synpunkter eller frågor har **inkommit** från:

- Länsstyrelsen, 2021-06-24
- Lantmäteriet, 2021-06-18
- Trafikverket, 2021-06-18
- Räddningstjänsten, 2021-06-11
- Söderåsens miljöförbund, 2021-06-16
- E.ON Elnät Sverige AB, 2021-06-14
- Fastighetsägare 1, 2021-06-17
- Fastighetsägare 2, 2021-06-20
- Fastighetsägare 3, 16 2021-05-31



Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2021-06-24

Yttrande över samråd om detaljplan för Norrvidinge 13:1 Norrvidinge by i Svalövs kommun *SBN 789-2020* Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i form av radhus och/eller småhus om cirka 12 enheter inom fastigheten Norrvidinge 13:1. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet.

Planområdet består av öppen gräsmark med enstaka buskar och träd. I väster och norr inhägnas området av uppvuxna villaträdgårdar. I söder angränsar det mot kyrkogården och kyrkogårdsmuren. För området gäller översiktsplan för Svalöv 2007. Enligt översiktsplanen är området utpekade som inte utpekade som nytt utbyggnadsområde utifrån markanvändningskarta. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Länsstyrelsen har delgett sitt granskningsyttrande gällande ny översiktsplan för Svalövs kommun 2021. Enligt ny översiktsplan är området utpekade som inte utpekade som utbyggnadsområde. Länsstyrelsen har därför inte avlagt synpunkter på aktuellt markanspråk. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Naturvård 3kap. 6 § MB (V)

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget berörs av riksintresse för naturvård - Västra Karaby – Dagstorps backer – Dagstorps mosse [N50]. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande handlingar inte utläsa vilka ställningstaganden kommunen gjort angående detaljplanens påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen efterfrågar därför i kommande handlingar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintresset. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att bedömningen av påverkan behöver ske med utgångspunkt i riksintressets värdebeskrivning.

Kommentar: *Ett förtydligande gällande riksintresset för naturvård inom Västra Karaby – Dagstorps backer – Dagstorps mosse [N50] infogas i plan- och genomförandebeskrivningen.*

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB (v)

Detaljplanen berör riksintresse Norrvidinge - Södervidinge [M32]. Norrvidinge kyrka och kyrkby ingår som motiv och uttryck för riksintresset och centrala för förståelsen av riksintresset. Den berörda fastigheten ligger i ett centralt läge i kyrkbyn och angränsar till kyrkan och begravningsplatsen. Tomtens struktur går att spåra tillbaka till tiden före enskiftet och har påverkan hur bystrukturen har vuxit fram (se bifogad karta). Den har också varit del av prästgårdens ägor på slutet av 1800-talet.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en tydligare konsekvensanalys kring hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till riksintressets värden för att skada på riksintresset ska kunna uteslutas. Kommunen bör beskriva platsens kulturhistoria och vilken koppling den har till kyrkbyns utveckling. Det bör också redovisas hur ny bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av kyrkan som byns centrala byggnad, exempelvis via volymstudier.

Kommentar: *Ett förtydligande gällande riksintresse Norrvidinge - Södervidinge [M32], och hur det påverkas av genomförandet av detaljplanen, infogas i plan- och genomförandebeskrivningen. En volymstudie för den nya bebyggelsen kommer att tas fram för att tydliggöra hur den potentiellt kan komma att påverka upplevelsen av platsen*



Byn på ägodelningskarta från 1760, Lantmäteriet. Detaljplanen berör område w benämnt "KöraLücker". Strax väster om denna, i anslutning till kyrkogården, låg kyrkoladan. Runt omkring den berörda fastigheten låg ett antal gatehus samt ryttarehus som "dels bebos av annat fattigt folk".

Hälsa och säkerhet avseende möjligheterna att ordna vatten och avlopp, risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt lag om allmänna vattentjänster (2006:412) är kommunen ansvarig för att ordna avlopp i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön. Det är Länsstyrelsens uppfattning att kommunen omfattas av detta ansvar i de flesta fall där samlad bebyggelse för verksamheter och bostäder planeras. Om kommunen bedömer att det finns skäl att undanta att det inrättas verksamhetsområde för dagvatten bör dagvattenutredning klargöra lämpligheten i att omhänderta dagvatten lokalt på tomtmark jämfört med en övergripande lösning för hela planområdet.

Länsstyrelsen noterar att en dagvattenutredning avses tas fram och slutsatser av denna redogöras för i planbeskrivning och säkerställas på plankartan. Planförslaget utgår från att dagvatten ska tas om hand inom kvartersmark och att planområdet kommer att ligga utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Om kommunen trots Länsstyrelsens synpunkt om att planområdet bör ingå i verksamhetsområde för dagvatten fortsatt avser fördröja inom kvartersmark vill Länsstyrelsen delge följande. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten utanför verksamhetsområde för dagvatten kan kommunen reglera hanteringen genom planbestämmelser

med innebörden att bygglov inte får ges förrän anläggningar för dagvatten är utförda och godkända av kommunen (PBL 4 kap 14§ pkt 1). I de fall det behövs en gemensam anläggning för flera fastigheter för att ta hand om dagvatten behöver inrättandet av en gemensamhetsanläggning regleras genom anläggningslagen. Markreservat för gemensamhetsanläggningar bör markeras på plankartan (PBL 4 kap 18§ pkt 3) Det är också möjligt att reglera markytans utformning och höjdläge (PBL 4 kap 10§) i syfte att påverka miljön inom planområdet. Inom kvartersmark kan ytor avsättas för dagvattenhantering med stöd av PBL 4 kap 5§ pkt 3.

Kommentar: *I samband med att dagvattenutredningen är färdigställd och rekommendationerna för hur dagvattnet mest lämpligt hanteras i planen, kommer kommunen införa de bestämmelser som krävs i detaljplanen och komplettera med en redogörelse i plan- och genomförandebeskrivningen.*

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning är inte lämpligt att placera ut i detaljplanen. Fastigheten är inte tänkt att avstyckas och fördröjningsmagasinen kommer därför enbart vara för fastigheten Norrvidinge 13:1. Skulle det i framtiden bli aktuellt med en fastighetsavstyckning av Norrvidinge 13:1 kan gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasinet ändå bildas under förutsättningen att det inte strider mot detaljplanens syfte. en gemensamhetsanläggning kan inrättas på någon 60 2021-10-27 Lantmäteriet annan del av kvartersmarken, under förutsättning att det är ändamålsenligt med hänsyn till planens syfte.

Länsstyrelsen saknar redovisning av hur planförslaget kan komma att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas. Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas. Kommunen behöver utreda behovet av rening, beskriva recipienten och eventuell påverkan på MKN-vatten. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Kommentar: *Ett förtydligande i plan- och genomförandebeskrivningen gällande planens påverkan på MKN för vatten infogas.*

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering ligger delar av planområdet i en lågpunkt och är nära belägen till ett båtomsråde. Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller översvämningsrisken måste förtydligas. Om det krävs åtgärder för att hantera översvämningsrisken, inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen.

Kommentar: *En redogörelse om översvämningsrisk infogas i plan- och genomförandebeskrivningen, redogörelse belyser översvämningsrisken och hur den kan hanteras.*

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Utifrån skrivningen i 4 kap. 33a § PBL och att den planerade bostadsbebyggelsen är bullerutsatt ska

planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats utifrån maximal utbyggnad. Byggrätten i aktuellt förslag ligger närmare vägen än vad bullerutredningens illustration gör. Länsstyrelsen vill därför påminna att värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens, möjlighet att i efterhand ställa krav på verksamhetsutövaren har förändrats i och med införandet av den nya bullerförordningen. Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser dels för att säkerställa markens lämplighet.

Kommentar: Byggrätten justeras utifrån illustrationsplanen så att planförslaget utformas för de förutsättningar som krävs för att säkerställa att bullernivåerna inte överskrids. Planbestämmelsen gällande högsta tillåtna bullervärde tas bort.

Hälsa och säkerhet - markföroreningar

Enligt planhandlingen bedömer kommunen att det inom planområdet inte finns av kommunen kända markföroreningar. Länsstyrelsen saknar en härledning till den bedömning som gjorts utifrån hur marken historiskt har använts till. Länsstyrelsen vill därför informera att viss föroreningsrisk kan finnas i och omkring befintliga och tidigare gårdsmiljöer. Det är viktigt att ta hänsyn till ev. föroreningar om planområde berör en gårdsbyggnad/jordbruksfastighet med omland och redogöra för vad marken används till historiskt samt bedöma om det finns en misstanke om förorening. Jordbruksfastigheter kan ofta vara förorenade pga spill av olja eller pesticider från tidigare lantbruksdrift. Traditionella och äldre lantbruk kan förväntas ha förorenad mark i anslutning till sina ekonomibyggnader, främst pga uppställning och hantering av fordon och maskiner samt lagring av petroleumprodukter i tankar. Om jordbruket haft växtodling under perioden ca 1930-tal fram till idag kan hantering av bekämpningsmedel ha givit upphov till förorening i mark där sådana hanterats och maskiner för besprutning stått uppställda.

Kommentar: En redogörelse för vad marken historiskt har använts till infogas i plan- och genomförandebeskrivningen och hur det påverkar förutsättningarna för eventuell markförorening inom planområdet.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Kommentar: *Noteras.*

Information och biotopskydd och skyddade arter (v)

Länsstyrelsen saknar beskrivning av naturvärdena och eventuell förekomst av biotopskydd och skyddade arter. Länsstyrelsen saknar bedömning och redogörelse om artskydd och/eller biotopskydd berörs eller inte. Länsstyrelsen anser att kommunen i sammanhanget bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskydd eller skyddade arter enligt artskyddsförordningen.

Kommentar: *Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med en redogörelse kring biotopskydd och skyddade arter.*

Information om fornlämningar

Detaljplanen för Norrvidinge 13:1, Svalövs kommun, berör en känd fornlämning, L1989:5545, bytomt/gårdstomt, bestående av Norrvidinge bys historiska tomt. Vid byggnation inom fornlämningen krävs tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Detta finns redovisat i planbeskrivningen under rubriken Arkeologi, där man i korthet även redogör för den arkeologiska processen. En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning inkom till Länsstyrelsen 2021-04-12 från företagaren Byggevolution i Sverige AB.

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att förslaget är förenligt med översiktsplanen då det i översiktsplanen inte framkommit att området skulle förändras i en så stor omfattning som nu är gällande. Länsstyrelsen ger därför kommunen rådet att hantera planen med ett utökat förfarande där det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen, och komplettera planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med att detaljplaneprocessen bedrivs med ett utökat förfarande.*

Råd om planteknik

Länsstyrelsen saknar redogörelse för planområdets nuvarande och historiska markanvändning samt om planområdet omfattas av en detaljplan eller inte. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på detta utifrån tydlighetskravet.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse kring nuvarande och tidigare markanvändning. Det står i samrådshandlingen plan- och genomförandebeskrivning på s. 5: "Området omfattas inte av detaljplan och inte av fastighetsplan."*

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, riksintresse för kulturmiljö och naturvård, hälsa och säkerhet – markförorening och buller*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus.

Planhandläggare Anna-Mary Foltýn har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Lantmäteriet, 2021-06-18

Detaljplan för fastigheten Norrvidinge 13:1 i Norrvidinge by

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-05-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Bestämmelsen om korsmark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog. Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser.

Kommentar: Bestämmelsen om korsmark omformuleras enligt Boverkets bestämmelsekatalog.

UTFARTSFÖRBUD INOM KVARTERSMARK

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud inom kvartersmark.

Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommentar: Utfartsförbudet tas bort.

GRÄNSER MED 0,025 m KVALITET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

***Kommentar:** Noteras, kommunens kartassistent är informerad.*

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas en fastighetsbeteckning, så som Norrvidinge 21:1. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

***Kommentar:** Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningen.*

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark, dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

***Kommentar:** I genomförandebeskrivningen infogas ett stycke gällande ledningsrätt för ledningen.*

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE (v)

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

***Kommentar:** Exploateringsavtal behöver inte tecknas med exploitör eftersom det inte tillkommer allmän platsmark. Ett förtydligande gällande att exploateringsavtal inte behöver tecknas bifogas plan- och genomförandebeskrivningen.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

FÖRDRÖJNINGSSOMRÅDE

På plankartan redovisas egenskapsbestämmelsen Fördröjning som innebär att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas. Det framgår inte tydligt vem som ska anordna

detta eller var inom detaljplanen det ska vara. Enligt boverket är ett sätt att lösa detta genom att villkora det i bygglovet.

Kommentar: Ett förtydligande gällande fördröjningsmagasinet och vem som ska anlägga det infogas i plan- och genomförandebeskrivningen. Plankartan kompletteras med en precisering av var fördröjningsmagasinen ska anläggas.

Trafikverket, 2021-06-18

Utmed väg 108 på den aktuella sträckan gäller Länsstyrelsens beslut om utökat byggnadsfritt avstånd 30 meter i enlighet med Väglagen 47 §. Trafikverket tillämpar detta byggnadsfria avstånd som en riktlinje ur trafiksäkerhets, buller, och risksynpunkt, även i samband med framtagande av detaljplaner.

Avsteg från det byggnadsfria avståndet i detaljplaner kan medges förutsatt att övriga krav kan uppfyllas. Trafikverket kan medge avsteg för komplementbyggnader enligt bestämmelsen i planförslaget inom det byggnadsfria avståndet. Ur trafiksäkerhetssynpunkt ska säkerhetszonen innehållas, som ett minsta acceptabelt avstånd från statlig väg ur trafiksäkerhetssynpunkt, vid placering av oeftergivliga föremål och nya anläggningar som t ex en parkering.

På den aktuella sträckan för väg 108, med skyltad hastighetsgräns 50 km/h, omfattar säkerhetszonen ett avstånd om minst 2 meter från väggkant för den statliga vägen. Vi anser att det ska framgå i planbeskrivningen att parkering i planområdet ska placeras minst 2 meter från väggkant, och utanför vägområdet för väg 108, och förses med lämplig avgränsning mot den statliga vägen, i form av t ex ett eftergivligt staket.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras med informationen om att parkering måste placeras minst 2 meter från väggkanten och att det bör finnas en lämplig avgränsning mot den statliga vägen.

Trafikverket har tagit del av den för planen framtagna trafikbullerutredningen (Tyréns 2021-03-12). Vi noterar att den gällande trafikprognosen avseende framtida tågtrafik till 2040 inte använts som indata (trafikuppgifter_jarnvag_t20_och_bullerprognos_2040) vid tidpunkten då planen togs fram. Eftersom avståndet mellan järnvägen och det aktuella planområdet överstiger 600 meter så anser Trafikverket det dock inte motiverat att bullerberäkningen ska göras om. Placeringen av bostäderna i planförslaget medför att riktvärdet för uteplats om Lmax 70 dBA överskrids för flera bostäder, dock inte Lmax 80 dBA.

Bestämmelsen i plankartan avseende skyddad uteplats bör korrigeras så att den avser gällande riktvärden för uteplats om Lmax 70 dBA och *Leq 50 dBA*, och inte 55 dBA. Utmed den funktionellt prioriterade väg 108 ska åtgärder undvikas som kan få en negativ påverkan på framkomligheten och trafiksäkerheten, som t ex nya anslutningar. Kommunen måste visa att siktkrav enligt gällande VGU (Vägars och gators utformning) kan uppnås för den i planen föreslagna anslutningen till väg 108. För den aktuella sträckan längs väg 108, med skyltad hastighetsgräns 50 km/h, gäller att en siktsträcka om 110 meter ska uppnås i båda riktningar längs vägen, från en punkt 5 meter in på anslutningen.

Kommentar: Bestämmelsen gällande riktvärden för buller tas bort med motiveringen att bestämmelsen kan bli inaktuell i samband med att bullerförordningen uppdateras i framtiden. Länsstyrelsen har belyst i sitt yttrande att bestämmelse bör tas bort. Byggrätten placeras så att den återspeglar illustrationsplanen, vilket säkerställer att bullernivåerna inte överskrids, i enlighet med bullerutredningen.

Om siktröjning av vegetation krävs utmed väg 108 för att innehålla VGU-kravet avseende god sikt, ska detta framgå som ett villkor i genomförandebeskrivningen. Inför genomförande av anslutningen till väg 108 ska en ansökan om tillstånd för ny anslutning till statlig vägenligt 43 § Väglagen skickas in till Trafikverket, då slutliga villkor för utformning av anslutningen meddelas av Trafikverket. Även detta ska framgå i genomförandebeskrivningen till planen.

Kommentar: Kommunen har gjort en okulär bedömning genom att sätta ut en punkt 5 meter från den tänkta placeringen av anslutningen till väg 108. Det finns möjlig fri sikt för bilister 5 meter in på anslutningen åt båda väderstrecken. Ett stycke gällande detta har införts i planbeskrivningen.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Räddningstjänsten, 2021-06-11

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och anser att en brandpost behövs vid områdets infart från väg 108

Kommentar: Synpunkten noteras och skrivs in under genomförandelen av planbeskrivningen.

Söderåsens miljöförbund, 2021-06-16

Yttrande

Söderåsens miljöförbund lämnar följande granskningsyttrande över redovisat planförslag:

Riksintressen

Planområdet ligger inom omedelbart innanför östra gränsen för riksintresse för naturvård, område Västra Karaby-, Dagstorps backar, Dagstorps mosse [N50] och i riksintresseområdets norra del. Kärnområdena för riksintresset ligger relativt långt från det aktuella planområdet och miljöförbundet bedömer därför inte att ett antagande och genomförande av planförslaget får sådana konsekvenser att det inte kan tillåtas.

Buller

Miljöförbundet noterar att det finns en skillnad vad gäller redovisningen av maximala ljudnivåer i figur 4 och 5 i trafikbullerutredningen som inte tydligt förklaras. I texten till figur 4 anges att redovisade värden är ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Vid en jämförelse med figur 5/AK02 kan konstateras att redovisade maxnivåer i figur 4 ligger högre än vad som redovisas

med färg i figur 5/AK02. Det ges ingen tydlig förklaring till denna skillnad.

Kommentar: Anledningen är att nivåerna avser två olika sorters maximal ljudnivå. För ljudutbredningskartan avses den ljudnivå som överskrids 5 ggr per timme dagtid. Denna maxnivå reglerar var uteplatser kan placeras. För tabellvärdena avses den maximala ljudnivån efter vilken man måste dimensionera fasaden för att innehålls riktvärden för ljudnivå inomhus. I bilagorna framgår det att det för figur fem är maximal ljudnivå dagtid från vägtrafik. Ljudnivåer är beräknade utan tungtrafik på väg 1183 eftersom prognosen anger mindre än 5 fordon per medeldagtimme. Därav blir den beräkningen något lägre.

Dagvatten

Från Norrvidinge by (söder Norrvidinge 13:17) löper dikningsföretaget "Norrvidinge-Allarp av 1944" söderut vilket rinner samman med Välabäcken vid Allarps kvarn. Då Välabäcken enligt den senaste statusklassningen inte når god status varken ur ekologisk eller kemiskt hänseende och då näringsbelastning är en faktor i sammanhanget är det väsentligt att dagvattenhanteringen löses så att ytterligare belastning på vattendraget minimeras.

Kommentar: En VA-utredning och en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet. Åtgärder som säkerställer att belastningen på vattendragen minimeras kommer belysas och regleras genom detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Välabäcken vilken är slutrecipient för det vatten som avleds söderut via dikningsföretag uppnår inte god status varför åtgärder som minimerar ytterligare belastning på detsamma är av stor vikt för att inte negativt påverka miljö kvalitetsnormen.

Kommentar: En VA-utredning och en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet. Åtgärder som säkerställer att belastningen på vattendragen minimeras kommer belysas och regleras genom detaljplanen.

NSVA, 2021-06-14

NSVA vill lämna följande synpunkter på detaljplan för fastigheten Norrvidinge 13:1 i Norrvidinge by med er referens: SBN 789-2020.

Teknisk försörjning s 13: Lägg gärna till en mening om att **spillvatten**ätet i Norrvidinge är trycksatt vilket kräver LTA-stationer hos anslutna fastigheter. Under rubriken **Dagvatten** på samma sida nämns "lokal fördröjning av dagvatten" - skriv hellre "lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)". Fördröjning som skapar tröghet i dagvattensystem är bara en del av en systemlösning och används framför allt till att minska dimensioner på ledningar och magasin. Fördröjning blir mer aktuellt som lösning om dagvatten ska ledas vidare till kommunala ledningar eller dikningsföretag. Kommer den pågående VA-utredningen fram till att LOD inte är möjligt inom planområdet bör alternativet att leda regnvatten mot närliggande markavvattningsföretag/dikningsföretag ses över. Öster om väg 108 finns "Norrvidinge dikningsföretag 1967" lokaliserat.

Plankarta:

Placeringen av "fördröjning" i plankartan borde vara i något av de mer låglänta partierna inom planområdet, alternativt att det inte är utskrivet i kartan och därför gäller för området i sin helhet. Det kan även vara rimligt att beskriva det som LOD i stället för fördröjning, enligt samma argument som nämnts tidigare i remissvaret.

Kommentar: Formuleringen "lokal fördröjning av dagvatten" tas bort och ersätts med "lokalt omhändertagande av dagvatten". Placeringen av bestämmelsen "fördröjning" i plankartan preciseras till ett av de mer låglänta partierna inom planområdet.

Ledningsägare

E.ON Elnät Sverige AB, 2021-06-14 (v)

Yttrande över samråd av detaljplan för fastigheten Norrvidinge 13:1, i Norrvidinge by, Svalövs kommun. Dnr. SBN 789-2020

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Ett förtydligande gällande exploatörens ansvar att bekosta eventuell flytt av ledning infogas i plan- och genomförandebeskrivningen. Ledningen är markerad med en administrativ bestämmelse för u-område, men Lantmäteriet har belyst att ledningen inte har en ledningsrätt eller ett servitut. För att få rättighet till lednings nuvarande placering krävs en ledningsrätt eller ett servitut. Kommunen kompletterar plan- och genomförandebeskrivningen med att det är ledningsägaren som har ansvaret att ansöka om servitut eller ledningsrätt för ledningen inom u-området.

Sakägare och övriga

Fastighetsägare 1

Hej!

Vi har följande frågor gällande detaljplanen: Vi önskar veta vad det är för typ av småhus som planeras. Hur skall dessa hus utformas? I en liten by med äldre bebyggelse på en plats så nära kyrkan och kyrkogården är det viktigt att husen smälter in i omgivningen och inte blir för moderna eller blir barack-liknande osv. Vi önskar även få en bekräftelse på att in- och utfart kommer att ske via väg 108.

Kommentar: Vi återkopplar gärna till er för att besvara era frågor. Synpunkten gällande vikten av att husen smälter in i omgivningen noteras och tas vidare i det fortsatta detaljplanearbetet. In och utfart kommer ske via väg 108.

Fastighetsägare 2

Talan mot detaljplaneförslaget för fastigheten Norrvidinge 13:1, DNR. SBN 789-2020

Med tanke på att området runt Norrvidinge kyrkby är klassat som fornlämningsområde, där den rådande bykänslan och jordlagren är avsedda att bevaras, så är min absoluta uppfattning att detaljplaneförslaget för exploateringen av fastighet Norrvidinge 13:1, som ligger mitt i Norrvidinge kyrkby bör avslås.

Fastigheten, Norrvidinge 13:1, är förhållandevis liten, 4830 kvm - knappt 1/2 hektar, i förhållande till det stora antal byggnader, 12 st radhus - med en sammantagen byggnadsarea om 695 kvm fördelad på 82 kvm BOA per enhet, som föreslås, i kombination med ett stort antal parkeringsplatser 16 st, samt därtill tillkommande komplementbyggnader utmed tomtgräns.

Man riskerar att förstöra en vacker kulturbygd som har en stark känsla för byns historik och pittoreska karaktär och tillskapar en för hårt exploaterad bebyggelse i ett område som dessutom inte har den samhällsservice som är brukligt för denna typ av nyetableringar.

Den föreslagna detaljplanen är därtill tänkt att medge en betydligt högre bebyggelse än den befintliga. Samtliga befintliga angränsande hus är i ett plan och av vad som framgår av de föreslagna planbestämmelserna, så är den tänkta byggnadshöjden 7 meter för huvudbyggnader och 5 meter för komplementbyggnader, som dessutom är markerade som förlagda i fastighetens tomtgräns i nära anslutning till min fastighet Norrvidinge 13:16. De inritade komplementbyggnaderna kommer att ligga extremt nära min tomtgräns trots att kyrkan har ett kvarvarande område som tillfart för sin skötsel och komposter.

Även om kommunens översiktsplan från år 2007, föreslår en ökad förtätning av bebyggelsen i Norrvidinge, så anser jag att det finns betydligt bättre fastigheter att bebygga i området, såsom exempelvis den nedlagda handelsträdgården som ligger i byns utkant och som medger en betydligt större byggareal.

Personligen blir jag hårt drabbad, då min utsikt helt kommer att täckas av de tilltänkta komplementbyggnaderna som är högre än mina två små byggnader vars sammantagna BOA endast är 32 kvm. Min fastighet blir omsluten av två stora parkeringsplatser, kyrkans befintliga parkeringsplats i söder och den enligt detaljplaneförslaget inritade stora parkeringsplatsen i norr. Därtill kommer det nya områdets sopstation att anläggas i nära anslutning till min tomt. Jag motsätter mig således starkt att det rådande detaljplaneförslaget medger att fastigheten Norrvidinge 13:1 överhuvudtaget bebyggs och framhåller därtill att det tilltänkta förslaget som medger en bebyggelse utmed dess tomtgräns definitivt skall avslås, då det sedan krävs minst ett spann om 4 meter byggnadsfritt avstånd inom fastighetens tomtgräns. Då jag köpte fastigheten Norrvidinge 13:16 år 2017, så föll jag för områdets pittoreska karaktär och den gamla bykänslan med dess närhet till kyrkan och har månat om att bevara karaktären på den befintliga huvudbyggnaden och har låtit uppföra ett litet Attefallshus - endast 17 kvm byggnadsarea, som enligt bygglovsenhetens krav uppförts mer än 4 meter in på min tomt. Processen att söka bygglov för det lilla Attefallshuset, som ansågs bygglovspliktigt med tanke på att området klassas som fornlämningsområde, drog ut i tiden - 5 månader, och krävde tillstånd från länsstyrelsen och Trafikverket, förutom den sedvanliga kommunala processen. Det framhölls att det var av största vikt att området bibehöll sin ursprungliga prägel i form av en småskalig bebyggelse.

Alla de estetiska värden som jag föll för i området förfulas och försvinner i och med den tilltänkta detaljplanen för fastigheten 13:1. Med tanke på bevarandet av den befintliga bykänslan, så motsätter jag mig å det starkaste det rådande detaljplaneförslaget för fastigheten Norrvidinge 13:1.

Kommentar: Detaljplanen har ändrats så att komplementbyggnader inte får placeras i nära anslutningen till fastighetsgränsen. En volymstudie har tagits fram för att illustrera hur framtida bebyggelse kommer påverka området. Kommunen gör bedömningen att bebyggelsen är av mindre karaktär eftersom exploateringsgraden är låg och tillåtna höjder inom planområdet medför att byggnader inte kan byggas med ett högre våningsantal än två stycken.

Fastighetsägare 3

Hej,

Jag har tagit del av samrådshandling gällande detaljplan för fastigheten Norrvidinge 13:1 och vill börja med att tacka för en ovanligt välformulerad och sammansatt information. Jag gläds åt att handlingen är tydlig med att Norrvidinge by uppfattas som pittoresk, vilket jag och övriga bybor vill att den ska fortsätta vara även efter nybyggnation. Jag förstår att handlingarna är en detaljplan och inte direkt förknippad med bygglovsansökan, men det är av yttersta vikt att nybyggnationens utförande smälter in i bymiljön.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte i detalj själva valet av färg och byggnadsmaterial, men reglerar placering, area och höjden på byggnaderna för att säkerställa att det ska smälta in i Norrvidinge by. Tack för de fina orden!

Jag ser i detta sammanhang fram emot att framgent ta del av detaljer kring utförande, form, kulör etc. för nybyggnationen för att förhoppningsvis inse att jag associerade fel när jag tänkte på baracker eller containrar när jag såg Karta 4 med exploatörens arkitektritade förslag. Jag vill poängtera detta då Svalövs kommun dessvärre tidigare tillåtit uppförande av baracker inne i byn, vilket signifikant skämmer bymiljön. Jag har ett synnerligen stark ställningstagande emot ytterligare skämmande byggnader. Infart till Norrvidinge 13:1 från väg 108 är en förutsättning för att det hela ska fungera.

Kommentar: *Detaljplanen reglerar inte i detalj själva valet av färg och byggnadsmaterial, men reglerar placering, area och höjden på byggnaderna för att säkerställa att det ska smälta in i Norrvidinge by. Svalövs kommun har tagit fram en arkitektur policy som lägger stort fokus vid att byggmaterial och val av kulör ska återspegla den befintliga miljön i närområdet. Närmare val av kulör och utformning kommer att behandlas i bygglovsansökan. En infart mot väg 108 kommer att angöras till planområdet*

Det är vidare glädjande att samrådshandlingen med stor tydlighet påpekar avsaknaden av busslinje och cykelbana till Norrvidinge, därtill extra glädjande att Kävlinge nämns som centralort för Norrvidinge. Bussförbindelse och cykelbana hade definitivt ökat livskvalitet och attraktivitet för Norrvidinge och dess invånare. Bybor, gamla som nya, ser i första hand söderut mot Kävlinge, Lund, Malmö och Köpenhamn i diverse intressen. Oavsett hade en bussförbindelse Teckomatorp- Kävlinge längs väg 108, naturligtvis MED stopp i byar längs sträckningen och INTE enbart förbipasserande förbindelse som skett tidigare, tillgodosett sådana behov.

Kommentar: *Synpunkten noteras. Kommunen kan inte bestämma var nya busslinjer ska gå, men ett ökat underlag av boende i Norrvidinge kan på ett positivt sätt medföra att det finns underlag för Skånetrafiken att ta beslut kring ny busslinje.*

Vad gäller cykelbana ligger sträckningar längs järnvägen mellan Teckomatorp och Kävlinge som möjliga framtiddragningar på kommunens hemsida, vilka jag bedömer som utmärkta förslag. Jag vill påpeka att dragning av cykelbana Norrvidinge-Kävlinge relativt enkelt skulle kunna lösas med anläggning av cykelbana från "Kyrkstigens" östra ände vid järnvägsbommarna, med en dragning söderut längs järnvägens västra sida som efter endast ca 1,5km kan anslutas till befintlig grusväg samt cykelbana mellan Södervidinge och Kävlinge. Som sista kommentar vill jag nämna dagvattenledningarna i Norrvidinge. Nybyggnationen kommer troligt att öka belastningen på dagvattnet via avrinning från hårdytor, vilket befintligt system inte kommer att klara. Faktum är att dagvattenledningarna i Norrvidinge är så dåliga att merparten av dagvattenfrånförsln dessvärre sker uppepå asfalterade körbanor.

Kommentar: *Synpunkten noteras, kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en cykelstrategi och vi tar din synpunkt gällande cykelbana mellan Teckomatorp och Kävlinge vidare i det fortsatta strategiska arbetet med cykelstrategin.*

Vid riklig nederbörd lyfts dagvattnets brunnslöck av dagvatten som forsar upp

ur ledningarna upp på gatan. Ni är ytterst välkomna till Norrvidinge vid nederbörd mer omfattande än duggregn för inspektion. Avslutningsvis vill jag indikera att jag ser det som positivt med nybyggnation och nya byinvånare av den diversa karaktär som beskrivs i handlingen, så länge ovan nämnda aspekter ges full uppmärksamhet i processen.

Kommentar: *Detaljplanehandlingarna har kompletterats med en VA-rapport som redogör för hur översvämningsrisk inom området ska kunna hanteras vid större nederbörd. Detaljplanekartan har kompletterats med att ett fördröjningsmagasin ska anläggas inom den yta där översvämningsrisken är som störst. Detaljplanen har också bestämmelser som redogör för att 50 av markytan inte får hårdgöras och att marklov krävs för åtgärder som försämrar genomsläppligheten inom området.*

Ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras med:

- En volymstudie och en beskrivning kring hur framtida byggnationer kommer påverka byns karaktär och riksintresset Norrvidinge - Södervidinge [M32].
- En beskrivning om riksintresset för naturmiljövård för Västra Karaby – Dagstorps backar – Dagstorps mosse. (N50) och hur det påverkas av detaljplanens genomförande
- Vilka biotopskydd som förekommer inom och i nära anslutning till planen samt hur dessa påverkas av planens genomförande.
- En redogörelse för tidigare markanvändning och hur kommunen bedömer eventuella markförorening inom området.
- Ett förtydligande gällande varför exploateringsavtal inte är aktuellt.
- Ett förtydligande gällande exploatörens ansvar att bekosta eventuell flytt av ledning infogas i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Formuleringen ”lokal fördröjning av dagvatten” tas bort och ersätts med ”lokalt omhändertagande av dagvatten”.
- Delar av VA-rapportens redogörelse kring hanteringen av VA, spill- och dagvatten. VA-rapporten bifogas till handlingarna i sin helhet.
- Detaljplanens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.
- En redogörelse kring förutsättningarna för hanteringen av fornlämning inom planområdet och fortsatta utredningar. Den arkeologiska undersökningen bifogas som bilaga till handlingarna.
- En redogörelse kring geotekniska förhållanden. Geoundersökning bifogas som bilaga till planhandlingarna.

Plankarta kompletteras med:

- Flyttad byggrätt, så att den framtida bebyggelsen hamnar enligt illustrationsplanen, och därmed överskrids inte bullerförordningens riktvärden.
- Utökad prickmark för att säkerställa att bebyggelse inte kommer för nära väg 108.

- Bestämmelsen gällande tillåten totalhöjd med undantag har ersatts med en planbestämmelse för nockhöjd.
- Byggrätten regleras med e₁ bestämmelse för största tillåten byggnadsarea.
- F1 bestämmelse som redogör för att ett fördröjningsmagasin ska anläggas.
- Korsmark som reglerar att bara komplementbyggnad får byggas har ritats ut.

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- **Fastighetsägare 2, 2021-06-20**

Medverkande tjänstepersoner

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Hjalmar Christensen

Svalövs kommun den 2 februari 2022

Elin Persson
Plan- och exploateringschef
elin.persson@svalov.se

Hjalmar Christensen
Planarkitekt
Hjalmar.christensen@svalov.se