

Planbeskrivning

Detaljplan för Norrvidinge 13:1 Teckomatorp, Svalövs kommun



Antagen av KF: 2022-09-30
Laga kraft: 2022-10-24

Laga krafthandling
2022-10-24



1215 Norrvinge 13:1

Diariernr:
SBN 789-2020



► Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Om detaljplan	6
Inledning	7
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar och förändringar	12
Konsekvenser	26
Planens genomförande	28



► Sammanfattning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i form av radhus och/ eller småhus inom fastigheten Norrvinge 13:1. Exploatören har för intresse att bygga 12 stycken radhus i 1,5 plan. Planläggningens övergripande föresats är att med hänsyn till platsens kulturmiljövärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet.

Planområdets läge

Norrvinge kyrkby ligger utmed väg 108 mellan Kävlinge och Teckomatorp.

Planområdet är centralt beläget, väster om väg 108 och norr om Norrvinge kyrka och kyrkogård. Området angränsar i norr och i väster till befintlig småhus-bebyggelse.



Karta: Norrvinge by, ortofoto

5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 [m]



Foto: Norrvinge by, flygfoto



Illustration av planförslaget

Kort om planförslaget

I förslaget prövas möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i form av småhus och/eller radhus med tillhörande parkeringar och komplementbyggnader. Intentionen är att den tillkommande bebyggelsen anpassas till byns lokala och småskaliga förhållanden.

Kort beskrivning av planens konsekvenser

Kommunens sammanvägda bedömning är att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. Miljöbalken. Det är främst dagvattnet som potentiellt skulle kunna få konsekvenser, detta hanteras genom att reglera hur mycket markyta som får hårdgöras och med ett fördröjningsmagasin. Sammanfattningsvis bedöms de miljöeffekter som förslaget skulle kunna medföra inte vara av sådan omfattning att de kan utgöra hinder för planens genomförande.

Planförfarande

I planarbetet tillämpas utökat förfarande, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), då förslaget till detaljplan till viss del avviker från gällande översiktsplan för Svalöv. Tidigare tog detaljplanen fram med ett standard förfarande, vilket har ändrats efter samrådet.

► Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

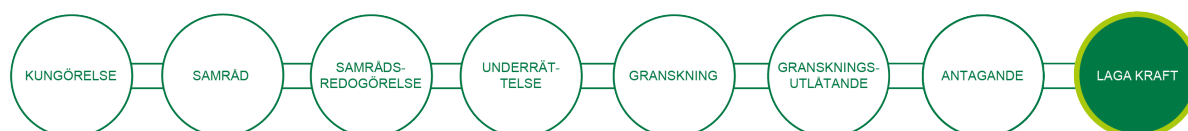
Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Planförfarande

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Planprocessen genomförs med utökat planförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse t.o.m. SFS 2016:252 se illustration nedan. Detta då förslaget till detaljplan till viss del avviker från översiktsplanen i form av omfattning och utformning. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige i tredje kvartalet 2022.



► Inledning

Handlingar

Antagandehandling utgörs av följande:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta, redovisas på plankarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planeringsunderlag:

- Trafikbulerutredning, Tyréns 2021-03-12
- VA-rapport, Landskapsgruppen 2021-07-13
- Geoteknisk markundersökning, GeoExperten i Skåne AB 2021-12-17
- Arkeologisk undersökning, Skånearkeologi AB 2021-11-07
- Kulturmiljöutredning, WSP, 2022-06-20

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i form av radhus och/eller småhus inom fastigheten Norrvidinge 13:1. Cirka 12 stycken radhus kommer byggas som tillsammans motsvarar en byggnadsarea på cirka 700-800 kvm. Planläggningens övergripande föresats är att med hänsyn till platsens kulturmiljövärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning. Genom att reglera bebyggelsen med tillåten nockhöj på 7 meter och genom en låg expolateringsgrad säkerställer detaljplanen att området inte överexploateras och att den pittoreska karaktären i Norrvidinge kvarstår.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).



Norrvidinge by, flygfoto Svalövs kommun



Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2 och 4.

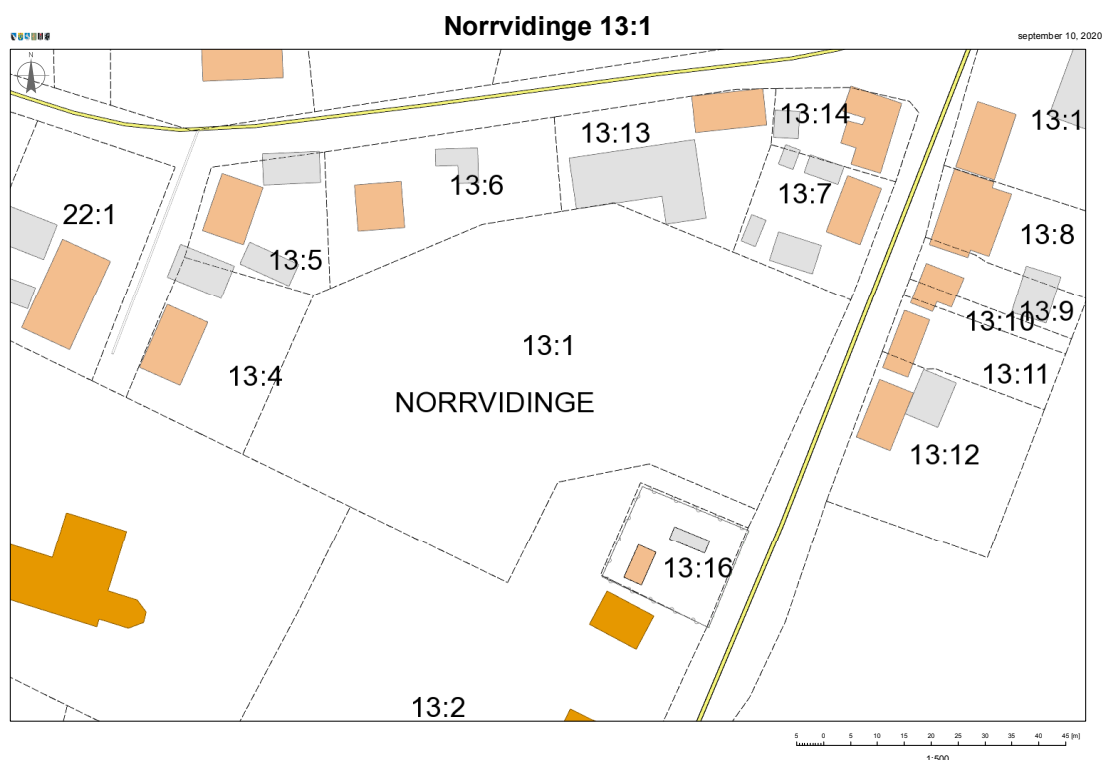
Norrvinge kyrkby ligger utmed väg 108 mellan Kävlinge och Teckomatorp.

Planområdet omfattar fastigheten Norrvinge 13:1 och avgränsas av väg 108 i öst, Norrvinge kyrka och kyrkogård i söder och i väst och norr till befintlig småhus-bebyggelse.

Planområdets area är 4 830 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Norrvinge 13:1. Fastigheten Norrvinge 13:1 är privatägd.



Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Det är främst dagvattnet som potentiellt skulle kunna få konsekvenser för översvämningsrisker och en negativ påverkan på närliggande recipient, dessa konsekvenser hanteras genom fördröjningsmagasin som regleras i plankartan och bestämmelse om markens genomsläpplighet.

► Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut och bakgrund

En ansökan om planbesked för aktuellt området inkom till kommunen den 9 november 2020. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-17 § 193 att lämna positivt planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Norrvinge 13:1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-19 § 106 om att detaljplanen skulle skickas ut på samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-14 § 73 att skicka ut detaljplanen för granskning.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, som vann laga kraft år 2021, pekar ut området i markanvändningskartan som landsbygdsområde med olika användningar, såsom jordbruk och mindre byar.

Översiktsplanen betonar vikten av att förhålla sig till riksintresse kulturmiljö, exempelvis Norrvinge - Södervidinge [M32] som är inom planområdet. Översiktsplanen redogör för att kommunen ska verka för att det ska gå att leva och bo på landsbygden, men de riktlinjer som redovisar vilken typ av exploatering som premieras överensstämmer inte med pågående detaljplans syfte. Av den anledningen tas detaljplanen fram med ett utökat planförfarande i den fortsatta planprocessen. Anledningen till att detaljplanen tas fram även om den inte överensstämmer med gällande ÖP från 2021 är att kommunen ser ett behov av bostäder av varierad karaktär på landsbygden också. Gällande ÖP var inte antagen under samrådet. Den förra gällande ÖP från 2007 pekade ut planområdet för bostadsbebyggelse.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning antogs 2018. Riktlinjerna ska vara vägledande vid kommunens planering för nybyggnation och utveckling av kommunens befintliga bostadsbestånd. Programmet går inte in på detaljer kring bostadsbebyggelse inom landsbygdsområden, men lyfter en allmän bostadsbrist i förhållande till den befolkningsökning som skett i kommunen de senaste åren. Detaljplanen stämmer överens med riktlinjerna för bostadsförsörjning då den bidrar till att möjliggöra för fler bostäder.

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Området omfattas inte av fastighetsplan.

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Kulturmiljö: Norrvinge - Södervidinge [M32]

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och är utpekad av Riksantikvarieämbetet. Motiveringen är att Norrvinges landskap har ett delvis flackt och lätt kuperat odlingslandskap med karaktär av dalgångsbygd kring Saxån och talrika fornlämningsmiljöer med monumental verkan, gårds- och bymiljöer samt kyrkby. Det finns också dominerande bronsåldershögar på höjdryggarna som sträcker sig på ömse sidor om Saxån. Norrvinge kyrka, av medeltida ursprung, har omgestaltats under 1700- och 1800-talen. Kyrkbyn innefattar också prästgården från 1800-talets slut, gatuhus och stenvalvsbro över Saxån.



Kyrkan i Norrvidinge. Ursprungligen byggd runt 1100-talet*Ett av två korsvirkeshus utmed den centrala bygatan, väg 1183.*

En kulturmiljöutredning har tagits fram för att belysa hur detaljplanen kan utformas för att vara förenligt med riksintresset och befintlig bystruktur, med kyrkan som den centrala byggnaden. Under rubriken "Kulturmiljö och bebyggelsestruktur redovisas delar av kulturmiljöutredningen och hur detaljplanen har anpassats.

Naturmiljövård: Västra Karaby - Dagstorps backar - Dagstorps mosse. (N50)
Planområdet ingår i naturvård: Västra Karaby-, Dagstorps backar, Dagstorps mosse [N50], ett landskap som utöver backarna annars är flackt och består av lätt kuperat odlingslandskap. Backarna består huvudsakligen av sorterade sediment som överlagrats av leror och morän. Backarnas bildningssätt är fortfarande okända. Dagstorps mosse, som inte är lokaliserat inom planområdet men som är en del av riksintresset, är ett rikkärr med stor ögontröst, majnycklar, källgräs m.m.

Planområdet ligger omedelbart innanför nordöstra gränsen för riksintresset och i riksintresseområdets norra del. Kärnområdena för riksintresset ligger dock långt från det aktuella planområdet och det bedöms därför inte att ett genomförande av planförslaget påverkar riksintresset. Bebyggelsen sker i anslutning till befintlig bebyggelse med en låg exploateringsgrad. Både kommunen och Söderåsens Miljöförbund gör bedömningen att riksintresset inte påverkas av planens genomförande.

Förordnanden

Kulturmiljöprogrammet för Skåne

Norrvinge by, som del i ett större område, omtalas i kulturmiljöprogrammet för Skåne.

"Byns struktur uppvisar till stor del förhållandet efter skiftet med ett byggnadsbestånd bestående av gatehus av varierande ålder och utseende. Folkskolan i gult och rött tegel ligger mitt i byn. Med anläggandet av järnvägen Malmö-Billesholm 1886 anlades Norrvinge station nordväst om kyrkbyn."

Biotopsskyddsområde och artskydd

Planområdet innefattas inte av biotopsskydd, men i nära anslutning av planområdet finns biotopstyperna allé och stenmur i jordbruksmark, intill kyrkogården, som klassas som biotopsskyddade och som innehåller värden av ett generellt skydd för vissa biotyper. Kommunen bedömer att skyddsområdena inte kommer påverkas eftersom det befinner sig utanför planområdet, och eftersom det är pricksmark längs fastighetsgränsen i detaljplaneförslaget för Norrvinge 13:1, vilket gör att det inte får byggas byggnader i nära anslutning till biotopsskydden. Hänsyn ska även tas i samband med ledningsdragningar och liknande för att inte påverka de skyddade trädens rötter negativt. Enligt artportalen finns inga kända rödlistade arter inom planområdet. Planområdet i sig innehåller inga naturvärden som är gynnsamma för biologisk mångfald.



Stenmur i jordbruksmark och trädallé vid kyrkan och kyrkogården intill

► Förutsättningar och förändringar

Planförslag

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-12-17 förvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för den obebbyggda fastigheten Norrvinge 13:1 i centrala Norrvinge by. Området som med sitt läge, insprängt inom befintlig bostadsbebyggelse, har en låg exponering mot vägar och samhället i övrigt anses lämpligt att bebygga.

I förslaget prövas möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i form av radhus och/eller småhus med tillhörande parkeringar och komplementbyggnader. Intentionen är att den tillkommande bebyggelsen anpassas till byns lokala och småskaliga förhållanden.

Planförslaget möjliggör:

- Infart från väg 108.
- Radhus/småhus.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Grönytor.
- Komplementbyggnader.
- Parkeringsplatser.

Plankarta

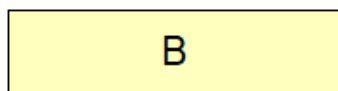


Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd 2014:5 om detaljplan.

Planbestämmelser i detaljplanen

Kvartersmark

Användning av mark och vatten

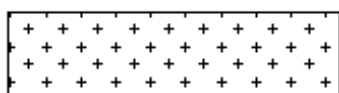


Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Motivering: Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom fastigheten Norrvinge 13:1. Egenskapsbestämmelser reglerar därefter placeringen och andra faktorer som byggarea och höjd för de kommande bostäderna inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning



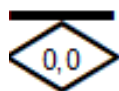
Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsen reglerar att det enbart får vara komplementbyggnader inom området. För mycket prickmark kan bli hämmande för den framtida utvecklingen av området och då planen innehåller mycket prickad mark bedöms det att ett behov i framtiden kan uppstå av komplementbyggnader som detaljplanen också behöver tillgodose.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsen säkerställer att de framtida bostäderna inte hamnar för nära väg 108, vilket är den bullerkälla som påverkar planområdet mest. Bestämmelsen säkerställer också att bebyggelse inte kommer för nära biotopsskydden som finns i närheten av planområdet.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsen reglerar nockhöjden för byggnaderna inom planen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnationen inte blir för hög i förhållande till kringliggande bebyggelse. Nockhöjden är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in i nockhöjden.

e₁ 0,0Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsen reglerar byggnadsarean inom egenskapsområdena. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att exploateringsgraden inte är för stor. En stor exploateringsgrad skulle kunna påverka riksintresset Norrvinge - Södervidinge [M32] negativt.

Utformning

f₁

Fasad ska utformas i rött tegel, ljus puts och/eller faluröd trädpanel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsens syfte är att framtida bebyggelse ska ha samma val av material gällande fasaden som kringliggande bebyggelse i Norrvinge by, för att på så vis vara förenligt med riksintresset för kulturmiljö.

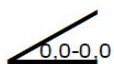
f₂

Tak ska vara av röda pannor, svart papp, band täckning med svart och/eller röd plåt, platta eller sinuskorrigerade fibercementskivor i grå kulör., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsens syfte är att framtida bebyggelse ska ha samma val av material gällande taken som kringliggande bebyggelse i Norrvinge by, för att på så vis vara förenligt med riksintresset för kulturmiljö.

f₃Mur eller häck ska uppföras med en lägsta respektive högsta höjd på **0,8** till **1,1** meter över marknivån. Utfart får finnas., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsens syfte är att skapa den gatubild som kringliggande tomter har i Norrvinge by. Det är inte möjligt att bygga bostäder så pass nära vägen likt befintlig gatustruktur på grund av rådande buller- och trafiksäkerhetskrav, men en häck eller mur i närheten av tomtgränsen skapar en viss likhet till rådande gatustruktur. Detaljplanen blir därmed mer förenlig med riksintresse enligt kulturmiljöutredningen.



Takvinkeln får vara mellanangivet värde och angivetvärde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsen medför att de nya bostadshusen ska ha ett sadeltak i likhet med övrig bebyggelse i Norrvinge. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att ny bebyggelse inte hämmar riksintresset för kulturmiljö.

Utförande

b₁

Endast 50,0 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Motivering: Bestämmelsen säkerställer att mycket av den gröna ytan inom området inte asfalteras bort. I kombination med att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet har kommunen också förutsättningen att ge eller inte ge lov beroende på hur mycket av ytan som redan har asfalterats. 50 % av markytan motsvarar cirka 2 400 kvm.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Motivering: Att huvudbyggnad ska placeras parallellt med gata gör att byggnaderna, även om de inte är i när anslutning till gatorna, återspeglar den placering som många av de kringliggande byggnader har i Norrvinge. På grund av bullerpåverkan från väg 108 kan byggnaderna inte placeras närmare gatan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Motivering: Detaljplanen är av mindre karaktär och en längre genomförandetid är därför inte nödvändig.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₁

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 s t 3 p.

Motivering: Bestämmelsen säkerställer att marklov i framtiden inte ges ifall mer än 50 % av planområdet är hårdgjord. Bestämmelsen är relevant i förhållande till b₁ bestämmelsen om att max 50 % av ytan får hårdgöras. På så vis motverkas översvämningsrisk och dagvatten kan också renas.

Villkor för startbesked

a₂

Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän förd röningsmagasin har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 s t 1 p.

Motivering: Bestämmelsen säkerställer att fördröjningsmagasinet anläggs för att motverka framtida översvämningsrisker.

Områdets historia

Planområdet tillhör Norrvinge by, en medeltida by i Norrvinge socknen, som består av en kyrkby och två mindre husklungor. I bygden finns en kyrka, från romansk tid, och en prästgård som uppfördes under 1800-talet. Av Kristina Simonssons "Kulturhistoriska karaktäristik och bedömning" framgår att bara ett av husen, förutom den medeltida kyrkan, klarade sig när byn brann ner 1852 och att den nya bebyggelsen växte fram i ungefär samma läge som den tidigare. Prästgårdens läge intill kyrkan speglar den vanliga strukturen för äldre kyrkbyar.

Den arkeologiska förundersökning tyder på att planområdet inte har varit bebyggt tidigare, eftersom inga rester av bebyggelse har hittats, och att marken möjligen har använts för jordbruk längre bak i tiden på grund av mängden matjord. Detta bekräftas också av kulturmiljöutredningen som redovisar ett flertal kartor från 1761 till idag, där planområdet benämns som "Köralyckan" och har varit obebyggt under hela tidsperioden.



Norrvidige kyrka från entrén i öster



Byn på ägodelningskarta från 1761, Lantmäteriet. Detaljplanen berör område W, benämnt "Köralyckan".

Mark och vegetation

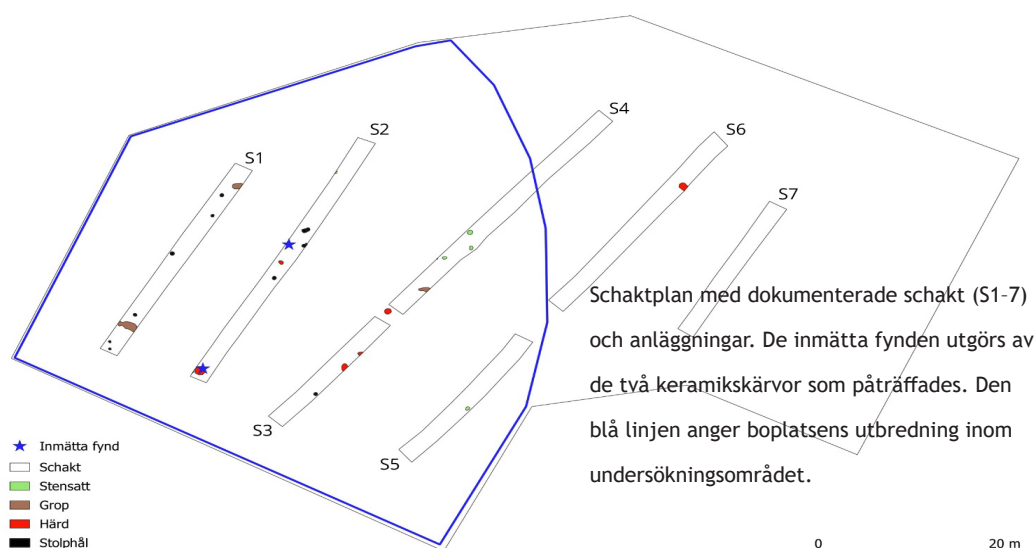
Naturmiljö

Norrvidinge 13:1 ligger i ett öppet, något kuperat, jordbrukslandskap i närheten av Saxån. 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 den vackra kyrkogårdsmuren. Kyrkogårdens växtlighet utgör en grön barriär mot det öppna landskapet. Kyrkogården med sin vegetation och sina grusgångar är betydelsefull för den biologiska mångfalden.

Arkeologi och fornlämning

Byggnation inom fastigheten kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap kulturmiljölagen. Länsstyrelsen gör bedömningen att en arkeologisk undersökning måste genomföras som ett första steg i tillåtlighetsprövningen innan fastigheten kan exploateras. En arkeologisk undersökning utfördes i fält mellan den 4 november och den 5 november 2021.

Sju sökschakt, med en sammanlagd yta av 400 kvm, upptogs med grävmaskin, vilket motsvarar lite drygt 8 % av undersökningsområdet. Det förekom påfallande lite "skräp" i matjorden i form av tegel, porslin, glas eller sent yngre rödgods som ofta förekommer. Metalldetektoravsökningen gav också väldigt få utslag. Det lilla "skräp" som påträffades framkom huvudsakligen i västra delen. Undersökningsområdet bör ha påförts matjord vid någon tidpunkt. Det förekom sparsamt med flintavslag bearbetad med en enkel teknik. Frånvaron av fynd såsom svart- och rödgods, tegel, spik och djurben tyder på att de framkomna lämningarna inte är en del av det medeltida/historiska Norrvidinge. Fynden av flinta som är bearbetad med en enkel teknik, de två keramikskärvorna, frånvaron av djurben och att flera anläggningar hade små korn av bränd lera i fyllningen tyder på övergången mellan yngre bronsålder och äldre järnålder.



Inom den västra delen, markerat med blålinje, krävs en fördjupad arkeologisk förundersökning innan påbörjad exploatering.

Länsstyrelsen bedömer att en fördjupad arkeologisk förundersökning av den västra delen krävs innan påbörjad exploatering. Beroende av slutsatsen av den fördjupade undersökning kan också en slutundersökning behöva utföras inom området. En arkeologisk slutundersökning genomförs först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För exploatering inom den västra delen krävs ett tillstånd av Länsstyrelsen enligt 2 kap 13 § kulturmiljölagen. Kostnaderna för de ytterligare arkeologiska insatserna åvilar exploitören.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Geoexperten Skåne AB. Berggrunden inom området utgörs av sedimentärt berg bestående av sandsten. I SGU:s jorddjupskarta anges djupet till bergytan till 20-30 meter.

Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad fyllning.

Matjorden ska utskiftas under byggnader och hårdgjorda ytor. Huruvida den matjordshaltiga sanden under matjorden kan kvarligga ska avgöras på plats av geoteknisk sakkunnig vid utförandet. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Grundläggning av va-ledningar och gator kan förläggas på sedvanligt sätt.

Markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta från 1990. Inom vissa områden som tidigare bedömts som lågriskområden har det dock uppmäts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar. Fastigheten Norrvinge 13:1 har bestått av ängsmark eller möjligen jordbruksmark under en historiskt längre tid och har inte varit bebyggd för gårdsändamål. Ängsmarken har med stor sannolikhet använts som betesmark för djur sedan enskiftet år 1760. På grund av den begränsade arean har marken förmodligen inte odlats för jordbruk i närtid. Fastigheten är idag registrerad som småhusenhet tomtmark, även om den är obebyggd.

Kulturmiljö och bebyggelsestruktur

En kulturmiljöutredning har tagits fram av WSP (2022-06-20) på beställning av plan- och exploateringsenheten på Svalövs Kommun. Kulturutredning i sin helhet läggs som bilaga till antagandehandlingarna. Utredningen redogör för kulturmiljön i Norrvinge och dess bebyggelsestruktur samt hur detaljplanen bör reglera framtida bebyggelse för att vara förenligt med riksintresset för kulturmiljö.

Bykärnan i Norrvinge består av liten bebyggelsesamling kring ett väggkors. Träden och annan hög växtlighet i byn ger en lummig inramning i det i övrigt helt öppna åkerlandskapet. Byggnaderna utgörs av ett antal gårdar och gatuhus samt den f.d. folkskolan, den f.d. sparbanken och kyrkan som utgör landmärket i byn. Gatehusen ligger mestadels med långsidan mot gatan

och de större byggnaderna som gårdarna och den f.d. folkskolan och den f.d. sparbanken

samt kyrkan ligger indragna på tomterna. Samtliga byggnader har sadeltak med en takvinkel på 37 till 45 grader. Takmaterialen varierar och består av grå eternit i skivor, rött tegel, svart papp och svarta betongpannor. Fasadmaterialet varierar mellan rött och gult tegel ljus puts eller etenitskivor, samt synligt korsvirke och röd träpanel. Volymerna är låga och enkla förutom kyrkan, sparbanken som är i två våningar och folkskolan med två frontespiser. Mot gatan hägnas tomterna till största delen av med häckar, men även staket och stenmur förekommer, i några få fall saknas hägnad.

Då bykärnan idag till stor del består av äldre byggnader med traditionell skånsk utformning bör den tillkommande bebyggelsen inspireras och förhålla sig till detta. För placering kan den placering som anges på illustrationen med två parallella bostadslängor låsas fast.

Volymerna och nockhöjden kan vara den som finns i planförslaget och på illustrationerna. Volymerna är större än gatuhuset men större och längre volymer finns i den befintliga bebyggelsekaraktären i byn på gårdarna och den f.d. skolan. För utformning bör enligt kulturmiljöutredningen följande planbestämmelser ritas in i plankartan. Samtliga av dessa bestämmelser har infogats i plankartan.

- Sadeltak med lutning från 37 till 45 grader.
- Fasader bör vara i rött tegel, ljus puts eller faluröd träpanel.
- Takmaterial bör vara röda pannor, svart papp, bandtäckning med svart eller röd plåt, platta eller sinuskorrugerade fibercementskivor i grå kulör.
- Mot gatan bör mur eller häck finnas.

Utöver de bestämmelser som meddelas i detaljplan så är bygglovsprövningen viktig för den slutgiltiga utformningen av den nya bebyggelsen. Här bör man eftersträva en gestaltning med få variationer som ger en lugn och stillsam arkitektur.

Volymstudie

De nya radhusen har en högsta nockhöjd på 7 meter, vilket motsvarar 1,5 våningsplan. Byggrätten är begränsad till 900 kvm inom två separata egenskapsområden med 450 kvm byggnadsarea vardera. 100 kvm för eventuell komplementbyggnad möjliggörs i en mindre del av den östra delen för framtida eventuella behov som carport, miljöhus eller förråd. Huvudbyggnaderna är placerade mer än 30 meter ifrån väggkanten och ska placeras parallellt med gatan.

Kringliggande bebyggelse består främst av 1,5 planshus, men det finns också tvåplanshus i exempelvis den förre detta banken och skolbyggnaden. Byggnationen kommer ha en likartad höjd som kringliggande. Genom att införa planbestämmelserna enligt kulturmiljöutredningen begränsas byggnadsvolymer till att inte kunna byggas ihop över egenskapsgränserna för byggrätterna, och bebyggelsens utformning till att vara förenlig med riksintresset för kulturmiljö.

Se illustrationer på nästa sida.



Volymskiss 100 meters höjd från öst till väst



Volymskiss 1,7 meters höjd från väg 108



Volymskiss 1,7 meters höjd från väg 108



Bostäder

Inom fastigheten Norrvinge 13:1 finns inga bostäder. I anslutning till planområdet norr, väster, sydöst och öster om planområdet finns enstaka bostäder i form av småhus, radhus och villor. Planen möjliggör för ca 12 nya bostäder i formen radhus (småhus) med komplementbyggnader, teknikhus och miljöstation.

Genomgångsbostäder, gruppboende och träningsbostäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan ingå i användningen. Om det är vård eller boende definieras av den omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Bostadskomplement och boendeservice liksom mindre lägenhetsdagar och fritidshem omfattas av användningen.

Med bostadskomplement avses en byggnad underordnad huvudbyggnaden såsom uthus, förråd, garage eller lusthus.

Offentlig service

I byskolan, som uppfördes 1897, drivs idag en friskola med 35 platser. Skolan är integrerad med öppenvård för ungdomar i årskurserna 6-9. Närmaste kommunal förskola och grundskola F-6 finns i Teckomatorp. Parkskolan har också verksamheter som skolbarnsomsorg och fritidshem. Kommunal skola för åk 7-9 och gymnasium finns i Svalövs tätort.

Kommersiell service

Kommersiell service i Norrvinge är begränsat till en antikhandel som också erbjuder restaureringar och värderingar. Närmaste dagligvaruhandel finns i Teckomatorp. Vårdcentral finns både i Svalöv och Kävlinge. I Kävlinge är dock serviceutbudet betydligt större. På Vidinge Grönt, strax söder om byn, odlas bland annat plantskoleväxter på friland.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är av stor vikt att både ute- och inomhusmiljön utformas tillgänglig för människor med funktionshinder. Minst en gemensam handikapparkering ska anordnas inom området. Särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade bör även kunna anordnas vid eller i nära anslutning till entréer.

Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoseas redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs vid kommande bygglovsprövning.

Lek och rekreation

Inom bebyggelseområdet planeras för grönytor som möjliggör för rekreation, lek och utomhusaktiviteter. Bostadsgårdarna ska generellt vara gröna och rika på växtlighet.

Naturmiljö

Inom planområdet planeras för nya öppna grönområden mellan och intill bebyggelse och planen möjliggör även för bevarande av befintliga naturmiljöer och utblickar till och från dessa

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omsluts av väg 108 i öster och väg 1183 i norr.

Det är ca 3 kilometer till Teckomatorp och 4,5 kilometer till Kävlinge. Båda orterna erbjuder goda



kommunikationsmöjligheter i form av tåg eller buss.

I samband med genomförandet av detaljplanen utförs en ny anslutning till väg 108. Siktkrav enligt VGU ska säkerställas för den nya anslutningen. Fri sikt ska innehållas 110 meter i båda riktningarna, 5 meter in på anslutningen. En okulär bedömning har gjorts dels genom att undersöka förutsättningen på plats och dels genom att sätta ut en punkt i Arcmap 5 meter från den tänkta placeringen av anslutningen till väg 108 i ett kartsystem. Därefter rita ut siktlinjerna för att se om siktlinjerna möter något fysiskt objekt. Slutsatsen är att det finns möjlig fri sikt för bilister 5 meter in på anslutningen åt båda väderstrecken.

Gång- och cykeltrafik

I Norrvinge finns inte trafiksäkra gång- och cykelvägar till närliggande orter. I Cykeplanen för Svalövs kommun pekas sträckan mellan Eslöv och Svalöv mot Marieholm samt sträckan mot Kävlinge via Norrvinge ut för framtida utveckling. Kommunen verkar även för en stärkt cykelled mellan Teckomatorp och Billeberga, där koppling från Billeberga med cykelväg finns vidare mot Landskrona.



Den ursprungliga sparbanken är ombyggd till ett bostadshus.



Utmed den pittoreska bygatan finns två korsvirkeshus. Hållplats för skolskjutsen till höger.



Växthusen strax norr om byn finns kvar men handelsträdgården är inte längre verksam.

Kollektivtrafik

I Norrvidinge finns ingen kollektivtrafik till närliggande orter. Närmaste goda kommunikationsmöjligheter i form av tåg eller buss finns i närliggande orterna Teckomatorp och Kävlinge. Teckomatorp har goda kollektivtrafikförbindelser och i dagsläget timmestrafik med tåg på Rååbanan till Helsingborg via bl. a Tågarp och Billeberga och till Malmö via bl. a Eslöv och Lund. Söderåsbanan medför också att det nu finns tågförbindelser till Svalöv, Kågeröd och Bjuv via både Kävlinge och Teckomatorp. Bussförbindelser finns från Teckomatorp till Svalöv och vidare till Kågeröd.

Parkering och utfarter

Behovet av bil- och cykelparkering för boende och olika verksamheter varierar beroende på läge och tillgång till kollektivtrafik. Eftersom förutsättningarna för att kunna använda sig av hållbara transportmedel, det vill säga gång, cykel och kollektivtrafik, för vardagstransporter är begränsade ställs något högre krav på antalet p-platser.

Parkeringsplatser för motorfordon samt cykel möjliggörs för inom planområdet. Enligt parkeringsriktlinjerna ska det finnas minst en cykelparkering per boende, förutom plats för besökare. Riktlinjerna för parkering per bostad för område för småhus och gemensam parkeringsplats är 1,2 enligt parkeringsriktlinjerna. Planområdet möjliggör för gemensam parkeringsplatser på bostädernas tomt. Ett förslag på parkeringsplats åskådliggörs i illustrationen för detaljplanen. Parkering måste placeras minst 2 meter från väggkanten och det bör finnas en lämplig avgränsning mot den statliga vägen. Det finns utrymme för att anlägga de parkeringsplatser som krävs för att klara parkeringsnormen.

Minst en gemensam parkeringsplats för rörelsehindrade ska anordnas i området. I takt med att elbilar blir vanligare bör parkeringsplatser anordnas med laddningsmöjligheter för elbilar. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i Plan- och bygglagen som preciseras i Plan- och byggförordningen. Reglerna ska tillämpas om antalet parkeringsplatser i byggnaden eller på byggnadens tomt överstiger 10 respektive 20 stycken. Det är därför viktigt att kunna avgöra vad som är byggnadens tomt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Väg 108 och 1183 förorsakar trafikbuller. Järnvägsspåret är cirka 500 meter ifrån planområdet och anses därför inte vara en potentiell bullerkälla som påverkar planområdet. Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Minst en balkong/ uteplats till varje bostad alternativt en gemensam uteplats bör anordnas eller placeras så att bullret inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Maximalnivån får inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Tyréns AB (2021-03-12) har på uppdrag av Byggevolution i Sverige AB utfört en trafikbullerutredning. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån från trafiken uppfyller riktvärden enligt trafikbullerförordningen (Leq högst 60 dBA vid fasad) för de planerade bostäderna.



Riktvärden för uteplats överstigs inte enligt bullerutredningen öster om husen, där uteplatserna planeras att anläggas. I utredningen har en fasaddimensionering gjorts så att krav på ljudnivå inomhus för bostäder ska kunna klaras av enligt Boverkets Byggregler, BBR. (avsnitt 7:21). Detaljplanen har utformats så att byggrätten återspeglar illustrationsskissen för den framtida utbyggnationen. Bullerutredningen bifogas som bilaga till planhandlingarna.

Översvämningsrisk

Genom att simulera ett regn motsvarande 17,5 mm nederbörd kan det utläsas att marken närmast väg 108 är utsatt för översvämningsproblematik med upp till 27 cm stående vatten. Bräddningspunkt sker vid det sydöstra hörnet av planområdet, över väg 108 och vidare sydöst mot Välaån. Genom befintlig topografi hålls vattnet till viss del kvar inom planområdet och orsakar ingen översvämningsproblematik för omkringliggande bebyggelse. För att säkerställa att översvämningsrisken inte påverkar kringliggande eller framtida bebyggelse ställs krav i planen att ett fördröjningsmagasin ska anläggas. Erforderlig magasinvolym uppgår till 156 m³ vid ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter, baserat på antagandet att ingen yta inom området är genomsläpplig. Efter dialog med NSVA görs bedömningen att ett fördröjningsmagasin bör ha en volym på 80 kubikmeter, baserat på att genomsläppligheten i detaljplanen är reglerad till att 50 % av ytan ska vara genomsläpplig och att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Jordarten inom planområdet är Isälvs sediment som har en mycket god genomsläpplighet.

Illustrationen redovisar stående vatten som överskrider ett djup om 10 cm.

Översvämningsrisk



Teknisk försörjning

Kommunalt verksamhetsområde

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten med möjlighet till anslutning till befintliga ledningar. Enligt förhandsbesked från NSVA är kapaciteten tillräcklig för att försörja föreslagna bostäder. Kommunen tillsammans med NSVA ansvarar för distribution av vatten och omhändertagande av spillvatten. Både vatten och spillvatten utgörs av trycksatta ledningar. Det innebär att fastighetsägaren behöver ombesörja ett s.k. lätt trycksatt avlopp innan servisanslutningen.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde. Svalöv kommuns dagvattenplan och dagvattenpolicy utgör underlag för kommunens framtida dagvattenutformning. Den generella målsättningen är att skapa en långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden

regleras och föroreningsmängder begränsas.

VA- och dagvattenutredning (2021-07-13) har upprättats där anslutningen till befintligt VA-nät har belysts och hanteringen av hur dagvatten kan omhändertas lokalt fastställts. Enligt översiktlig karta från Sveriges geologiska undersökning har området en hög genomsläpplighet, det vill säga goda förutsättningar för infiltration.

Vid lokalt omhändertagande av dagvatten bör utformningen av utemiljön och materialval för utvändiga ytor väljas med omtanke. Dagvattenlösning och höjdsättning stäms av med NSVA även i samband med detaljprojektering och lov.

Planerad bebyggelse i kombination av platsens topografi och befintliga vattenansamlingspunkter begränsar möjligheten att fullt ut nyttja en öppen dagvattenhantering då ytor för dagvatteninfiltration återfinns inom planområdets relativa högpunkter. I stället rekommenderas en konventionell dagvattenhantering som med fördel kan kompletteras med öppna system, till exempel ett dagvattendike utmed den södra fasthetsgränsen. Detaljplanen reglerar att ett fördröjningsmagasin ska anläggas inom den yta av området som är översvämningsdrabbat vid ett 10-årsregn. VA-rapporten redogör för att rening kan utföras med s.k. filterbädd, en form av öppna dagvattendiken som utförs med en sandbotten. Alternativt avleds dagvattnet till en filterbrunn. En filterbrunn är en dagvattenbrunn för lättare rening av dagvatten och avskiljning av partiklar. Båda systemen kräver tillsyn och förvaltning, och i förkommande fall blir det de lokala förutsättningarna som avgör vilket system som är att föredra.

Värme

Uppvärmning och energibehov

Med modern byggnadsteknik kan man sörja för en låg energiförbrukning. Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör övervägas med tanke på att fjärrvärme inte är utbyggt i Norrvinge.

El, bredband/internet

El- och bredbandsledningar finns i närheten av planområdet.

Avfall

Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR Landskrona Svalöv Renhållnings AB.

Renhållning

Svalöv kommuns avfallsplan innehåller mål och strategier för avfallshantering medan renhållningsordningen innehåller föreskrifter. Avfallshantering ska ske på kvartersmark.

► Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitage uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär är begränsad. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en risk för att



miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller påverkas negativt på annat sätt.

Vattenkvalitet

Området ligger inom avrinningsområde och delavrinningsområde för SAXÅN: Välabäcken. Välabäcken har en ekologisk status som är måttlig och uppnår ej god kemisk status enligt pågående förvaltningscykel 2. Detaljplaneförslaget kommer inte medföra en försämring av Välabäckens vattenkvalité, eftersom detaljplanen reglerar att endast 50 % av markytan får hårdgöras och att fördröjningsmagasin ska anläggas inom planområdet. Expolateringsgraden som detaljplanen möjliggör är också förhållandevis låg samtidigt som fördröjningsmöjligheterna inom jordarten Isälvs sediment är mycket god. Kommunen bedömer därför att MKN för vatten inte kommer hämmas av detaljplanens genomförande.

Miljömål

Åtgärdsprogram för Svalövs miljömål antogs 2017 och utgår från Sveriges miljömål, Skånska åtgärder för miljömålen samt kommunens miljömålsprogram. Åtgärdsprogrammet syftar till att förbättra miljötillståndet i kommunen och till att sprida kunskap om strategiskt miljövårdsarbete.

Miljökvalitetsmål

Det miljökvalitetsmål som främst berörs av detta planförslag är God bebyggd miljö som lyder följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”

Bilen kommer vara ett viktigt transportmedel, men för att skapa en levande landsbygd behövs förutsättningar för att kunna bygga nya bostäder på landsbygden.

Ekologiska konsekvenser

Omhändertagande av dagvatten

Vid en ökning av andelen hårdgjord yta påverkas omhändertagande av dagvattnet negativt samt kommer andelen grönyta reduceras. Detta kan leda till risker för översvämning och ge negativa effekter på biologisk mångfald. Däremot planeras en stor del grönyta bevaras och ny växtlighet kommer tillkomma i området. Detta kan ge nya goda förutsättningar för biologisk mångfald. Andelen hårdgjord yta ökar i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Planläggningen innebär att obebyggd mark, på ca 4 830 kvadratmeter, tas i anspråk för bebyggelse. Fastigheten omges av befintlig bebyggelse och väg, varför riksintresset (50) för naturvård inte bedöms påverkas negativt. Några betydande naturvärden bedöms inte finnas inom planområdet.

Bilberoendet förväntas bli relativt högt även om både Teckomatorp och Kävlinge, som ligger inom cykelavstånd, erbjuder goda kommunikationsmöjligheter i form av tåg eller buss.

I planförslaget tas mark i anspråk som är svår att odla yrkesmässigt då den omgärdas av bebyggelse och arealen är relativt liten i sammanhanget. Med en ökande befolkning och allt större bostadsbehov är förtätning en lösning för många miljöproblem som till exempel minskat ianspråktagande av större areal av jordbruksmark och ett bättre nyttjande av befintlig infrastruktur.

Biotopskydd

Vid exploatering av planområdet förväntas inte biotopskyddsområdena påverkas negativt. Det finns inget biotopskydd inom planområdet, men i nära anslutning finns en trädallé och en stenmur som omfattas av generellt biotopskydd enligt Naturvårdsverket vägledning om biotopskydd (1998:1252). Det är enligt detaljplan prickmark med ett 6 meters avstånd till grannfastigheten, vilket innebär att det inte får byggas byggnader i närheten av de biotopskyddade områdena.

Sociala konsekvenser

Marklägenheter

Nya bostäder tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse då det, enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram, finns behov av bostäder. Norrvinge domineras idag av villabebyggelse. Ett varierat bostadsutbud möjliggör en blandad befolkningssammansättning. Fler äldre och även yngre som flyttar hemifrån kan bo kvar i orten. Mindre radhus/lägenheter kan vara ett attraktivt alternativ för äldre som bor i stora villor eller gårdar och som vill bo kvar i den invanda miljön. Fler förväntas att välja att bo kvar i sin hembygd om möjlighet ges.

Olika boendeformer skapar valmöjligheter och bidrar till en blandad befolkningsstruktur. Marknära bostäder med egen täppa kan även attrahera yngre barnfamiljer. Människor med olika bakgrund och livssituation ges möjlighet till att bo och leva i Norrvinge. Planförslaget bedöms därmed bidra till en god bebyggd miljö och en levande landsbygd.

Tillgänglighet och trygghet

Avsaknad av service, kollektivtrafik och trafiksäkra cykelvägar begränsar dem som inte har bil- och/eller körkort. De blir beroende av andra och risken finns att det leder till begränsade möjligheter till delaktighet på egna villkor. Det höga bilberoendet skulle kunna minskas och livskvaliteten öka med en utbyggnad av kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. För funktionshindrade och många äldre är en god tillgänglighet avgörande för en oberoende tillvaro. Att tomten är flack underlättar lokalt tillgängligheten för rörelsehindrade.

Barnkonventionen

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet ligger inom befintlig vägstruktur och de föreslagna bostäderna kan nyttja befintlig teknisk infrastruktur (Väg 108) för infart. Det finns också möjlighet för kommunalt VA, dock inte för dagvatten. Planens genomförande kommer inte att innebära några större negativa ekonomiska konsekvenser. Ett mervärde skapas genom de nya byggrätterna.

Slutsats och ställningstagande

Planens genomförande bidrar inte till överskridanden av miljökvalitetsnormer eller till att människors hälsa och säkerhet påverkas negativt. Förtätningen bedöms inte strida mot varken nationella eller lokala miljömål eller kommunala program, riktlinjer eller planer.

Sammanfattningsvis bedöms de miljöeffekter som förslaget skulle kunna medföra inte vara av sådan omfattning att de kan utgöra hinder för planens genomförande. Samhällsbyggnadsnämnden gör, i samband om beslut för samråd, bedömningen att planförslaget

inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen. Någon formell miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att utföras.

► Planens genomförande

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag 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.

Efter genomförandetidens utgång gäller planen fortfarande men vid ny planläggning kan ersättning för eventuell förlorad byggrätt inte längre krävas.

Lovplikt

Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, det innebär att marklov krävs för hårdgörande av yta som försämrar genomsläpplighet inom planområdet.

Villkor för startbesked

Villkoret för att få startbesked för huvudbyggnad är att fördörningsmagasinet har anlagts först.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Marken är privatägd och allmän plats förekommer inte inom planområdet. Fördörningsmagasinet som ska anläggas inom kvartermark ansvarar exploatören för.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige i tredje kvartalet 2022.

Arkeologi och Kulturmiljölagen 2 kap 13 §

För genomförandet av detaljplanen bör det beaktas att Länsstyrelsen bedömer att en fördjupad arkeologisk förundersökning krävs innan exploatering påbörjas inom den västra delen av planområdet. Beroende av slutsatserna från undersökningen kan också en arkeologisk slutundersökning behöva utföras. En arkeologisk slutundersökning genomförs först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För exploatering inom den västra delen krävs ett tillstånd av Länsstyrelsen enligt 2 kap 13 § kulturmiljölagen. Kostnaderna för de ytterligare arkeologiska insatserna åvilar exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen omfattar endast en fastighet och fastighetsbildning är inte aktuell i dagsläget för genomförandet av detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker hos lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägare som även bekostar förrättningen.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Anslutningsavgifter och VA-taxa

Drift och underhåll av vatten och spillvatten finansieras genom gällande VA-taxa. Dagvatten kommer behöva hanteras lokalt inom fastigheten.

Tekniska genomförandefrågor

Vatten, dagvatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, medan dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet. Detaljplanen reglerar att ett fördröjningsmagasin ska anläggas inom planområdet och att max 50 % av markytan får hårdgöras. Detta för att kunna hantera vattnet så att det inte påverkar kringliggande bebyggelse och säkerställa att dagvattnet renas innan det når Välabäcken.

Ledningar och kablar

Fastighetsägaren står för att nödvändiga försiktighetsåtgärder vidtages i samband med markarbeten. Allt arbete skall bedrivas med sådan försiktighet att befintliga ledningar och kablar inte skadas. För ledning i mark gäller att upplag inte får anordnas och inte heller marknivån ovanför ledningen ändras, så att reparation och underhåll försvåras. Där så erfordras att ledningar och kablar inom planområdet flyttas i samband med byggnation görs detta i samråd med ledningsägare. Utsättning av ledningen ska ske före åtgärd.

Samråd med räddningstjänsten

Samråd ska genomföras avseende räddningsinsatser, brandvattenförsörjning och utrymning i samband med lovhantering. I samband med bygglovsprövningen ska sökande redovisa att de tekniska egenskapskraven uppfylls liksom åtkomligheten för räddningsfordon och eventuella särskilda krav på utrymning. Fastighetsägaren ska bekosta och anordna brandvattenförsörjning för fastigheten. Räddningstjänsten har lyft att en brandpost bör anläggas inom området. Frågan ska lyftas med NSVA inför genomförandet av detaljplanen

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören bekostar åtgärder för dagvattenhanteringen. Vid ny fastighetsbildning ansöker exploatören själv hos Lantmäterimyndigheten och bekostar ansökan.

Avtal

Ett exploateringsavtal behöver inte tecknas mellan kommunen och exploatören eftersom ingen markförsäljning sker mellan kommunen och exploatören samt att ingen allmän platsmark detaljplaneläggs.



Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal tecknat mellan samhällsbyggnadsnämnden och exploatören. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hjalmar Christensen för Samhällsbyggnadsförvaltningen. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Anna Heyden, Clara Ek, Vlasta Sabljak, Miranda Elg och plan- och exploateringschef Elin Persson.



Svalövs kommun den 24 oktober 2022

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

Hjalmar.Christensen
Planarkitekt
Hjalmar.Christensen@svalov.se



**Upprättad av Samhällsbyggnad
Svalövs kommun
2022-10-24**

