

Upprättad 2017-11-30  
Reviderad 2018-02-28  
Antagen 2018-03-27  
Laga kraft 2018-04-25  
Dnr. BRN 2017-288

# Detaljplan för Felestad 27:57

”Bredingegatan”, Svalövs samhälle, Svalövs kommun



**SVALÖVS  
KOMMUN**

Postadress 268 80 Svalöv  
**Besöksadress** Herrevadsgatan 10  
**Telefon** 0418-47 50 00  
**Fax** 0418-47 50 26  
**E-post** info@svalov.se  
**Webb** www.svalov.se

## Innehållsförteckning

<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>PLANPROCESSEN</b>	<b>3</b>
<b>HANDLINGAR</b>	<b>3</b>
<b>PLANDATA</b>	<b>4</b>
<b>TIDIGARE BESLUT OCH BAKGRUND</b>	<b>5</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>7</b>
<b>PLATSEN</b>	<b>7</b>
<b>BEBYGGELSEN</b>	<b>9</b>
<b>RIKSINTRESSEN</b>	<b>9</b>
<b>KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR</b>	<b>9</b>
<b>SERVICE</b>	<b>10</b>
<b>TRAFIK OCH PARKERING</b>	<b>11</b>
<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	<b>11</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE</b>	<b>11</b>
<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>12</b>
<b>SYFTE</b>	<b>12</b>
<b>BEBYGGELSE</b>	<b>12</b>
<b>PLATSEN</b>	<b>13</b>
<b>MARKANVÄNDNING</b>	<b>14</b>
<b>FASTIGHETSILDNINGSBESTÄMMELSER</b>	<b>17</b>
<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	<b>17</b>
<b>KONSEKVENSER</b>	<b>19</b>
<b>MILJÖBEDÖMNING</b>	<b>19</b>
<b>PLATSEN</b>	<b>19</b>
<b>HÄLSA OCH SÄKERHET</b>	<b>19</b>
<b>MILJÖKVALITETSNORMER</b>	<b>20</b>
<b>SOCIALA KONSEKVENSER</b>	<b>21</b>
<b>SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDE</b>	<b>21</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>22</b>
<b>Medverkande</b>	<b>24</b>

# INLEDNING

## Sammanfattning

Detaljplanens primära syfte är att pröva lämpligheten av att uppföra bostäder inom fastigheten Felestad 27:57 och att genom förtätning skapa ett attraktivt boende med närhet till kollektivtrafik och service.

Avsikten är att genom en flexibel detaljplan öppna upp för olika lösningar gällande både användning och bebyggelseutformning. Planförslaget medger även möjlighet till småskalig vårdverksamhet.

### Planförslaget innefattar:

- kvartersmark för bostadsändamål och/eller småskalig vårdverksamhet,
- infart och angöring till området med vändplats,
- mindre parkyta med dagvattenfördröjning,
- tekniska anläggningar,
- gatuområde med möjlighet till busshållplats utmed Harjagersvägen.

## Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar hur marken får användas för ett område. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. Denna detaljplan genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse t.o.m. SFS 2017:965.

Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. När ett förslag till detaljplan varit på samråd ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget.

Efter granskning sammanställs de synpunkter som har kommit in och redovisas i ett utlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden. Även synpunkter från samrådet inkluderas i utlåtandet.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet om att anta detaljplanen. Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagett beslutet eller anslagit protokollet över beslutet på kommunens anslagstavla. Om ingen överklagar detaljplanen och länsstyrelsen inte beslutar att överpröva planen vinner planen laga kraft och blir en juridiskt gällande handling.



Under samråd och granskning ges möjlighet att inkomma med synpunkter.

## Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta som är juridiskt bindande och en beskrivande planbeskrivning.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med konsekvenser och genomförandebeskrivning (denna beskrivning)
- Plankarta (grundkarta redovisas på plankarta).

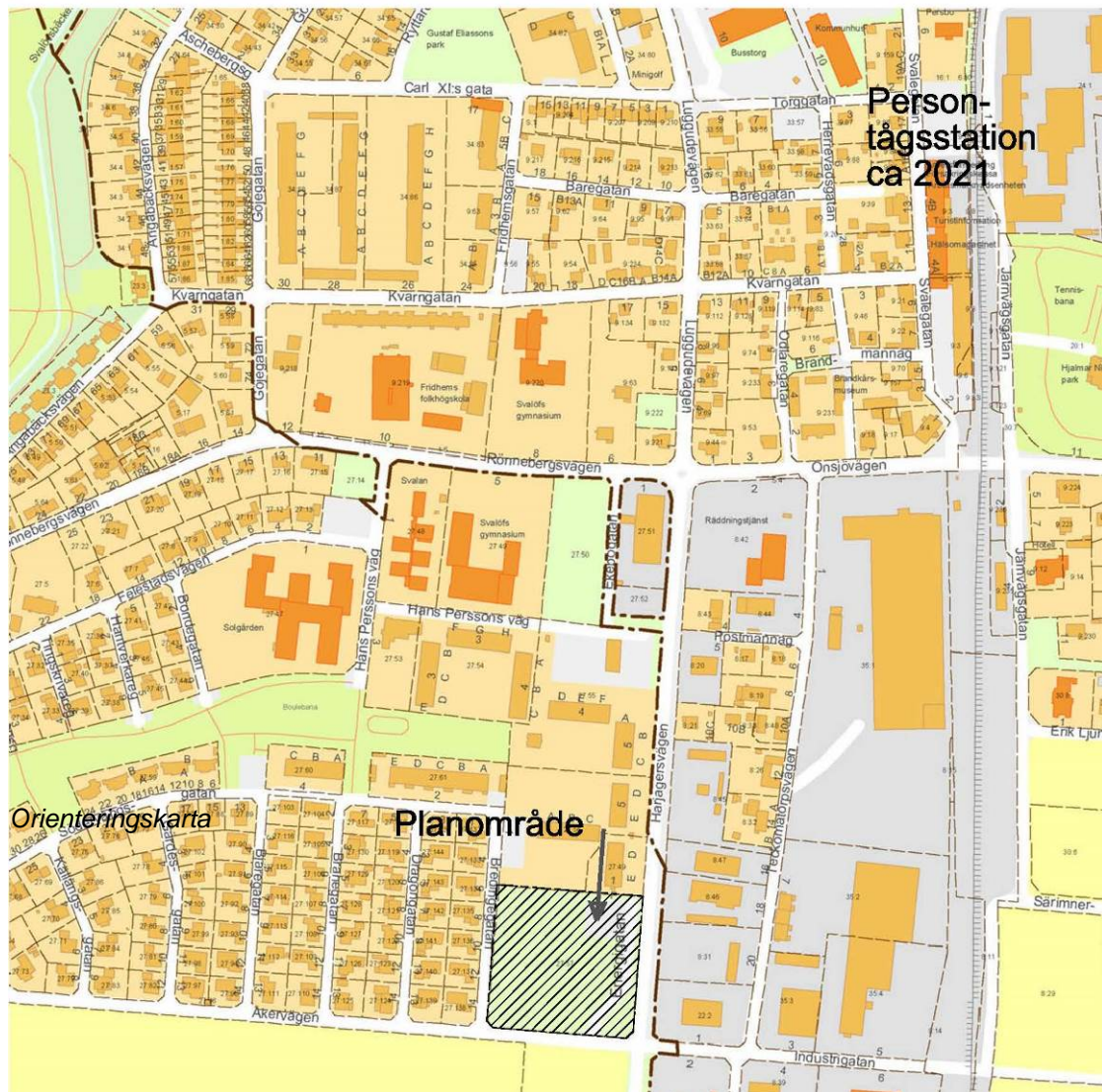
Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (finns tillgängliga på Plan & Bygg):

- Granskningsutlåtande och samrådsredogörelse.
- Bullerutredning Felestad 27:57, Svalöv, Ramböll 2017-11-20.
- Fastighetsförteckning.
- Trafikalstring enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg.
- Dagvattenutredning, NSVA 2018-02-02.

## Plandata

### Läge

Planområdet är beläget i södra Svalöv, öster om Bredingegatan, norr om Åkervägen, väster om Harjagersvägen samt söder om fastigheterna Felestad 27:56 och 27:48.



### Areal

Planområdet består av fastigheten Felestad 27:57 och omfattar ca 13 117 m<sup>2</sup>.

### Markägförhållanden

Svalövs kommun är lagfaren ägare till fastigheten Felestad 27:57.

## Tidigare beslut och bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden i Svalövs kommun gav kommunförvaltningen i uppdrag, 2017-08-29, att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Felestad 27:57.

## Planer, kommunala mål, policys och förordnanden

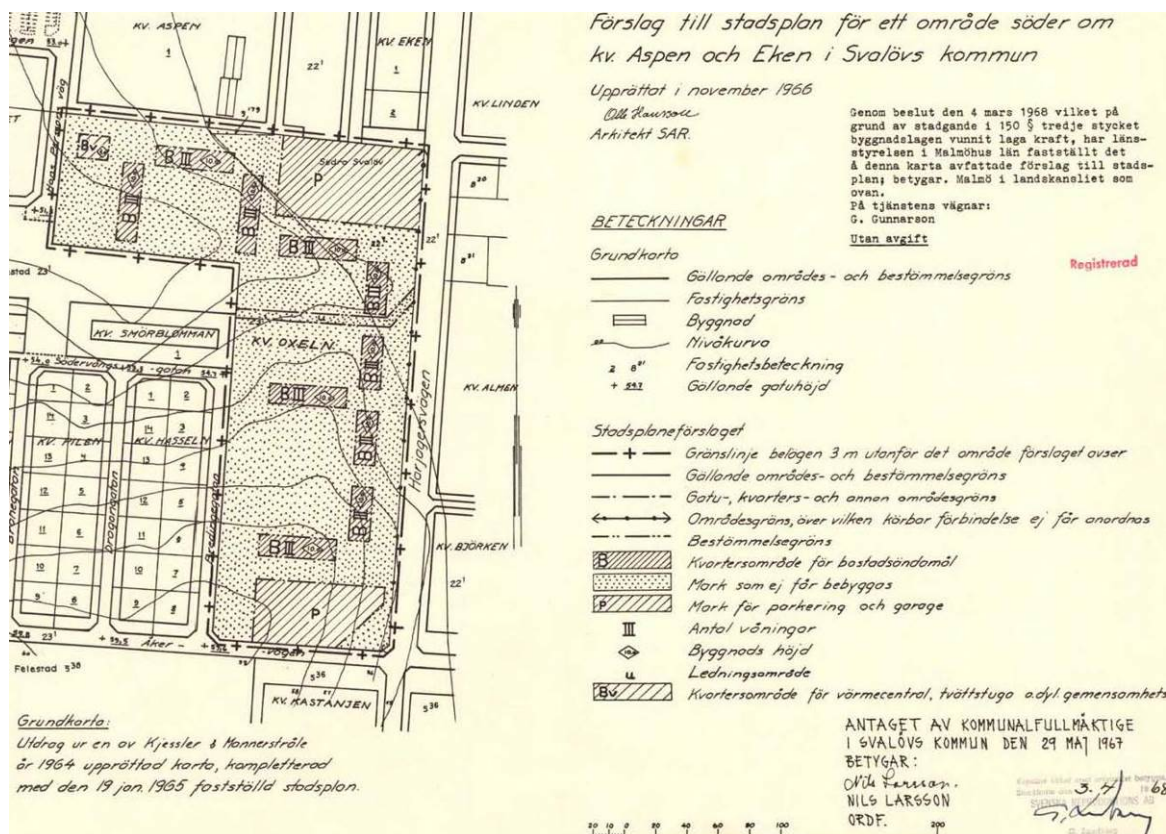
### Översiktsplan

Området är detaljplanerat och genomförandet av planförslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Enligt gällande översiktsplan har kommunen för avsikt att arbeta för att utveckla Svalövs tätort till att bli kommunens naturliga centralort.

Översiktsplanen påtalar att en förtätning av samhällen anses bra för det sociala livet och ger ett större underlag för service. "Det är viktigt att tätorterna expanderar så att underlaget för samhällelig och kommersiell service finns kvar. Ett levande centrum ger en mötesplats och en ortsideifikation. Därför är det viktigt att på olika sätt stärka befintliga ortsentrum via förtätning, tillgänglighetsskapande åtgärder och andra miljöupprustningar vilket planen medger."

### Detaljplaner

Gällande detaljplan (Stadsplan) för området vann laga kraft 1968-03-04. Området är detaljplanerat för bostadsändamål med bebyggelse i högst tre våningar samt mark för parkering och garage.



Stadsplan för ett område söder om kv. Aspen och Eken i Svalövs kommun, akt nr 12-SVS-61.

Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

### Tomtindelning

Tidigare tomtindelning på fastigheten Felestad 27:57 är avregistrerad.

### Bostadsförsörjnings- och tillväxtprogram

Kommunens utbyggnadskapacitet redovisas i Svalövs kommuns bostadsförsörjningsprogram med bilagor, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-25.

Tillväxtprogrammen belyser orterna och ger förslag till framtida utbyggnad, offentliga miljöer, rekreation, kollektivtrafik, infrastruktur, företagande, kommersiell och offentlig service.

Förtätningen överensstämmer med intentionerna i Svalöv tätorts tillväxtprogram "Kommunen ska vara en drivkraft för ökat byggande och utveckling genom en positiv attityd, informationsspridning och god framförhållning".

### **Miljömål och energistrategi**

Lokala miljömål för Svalövs kommun, med målformuleringar och förslag på åtgärder, är vägledande i kommunens miljöarbete och är uppdelade i fyra huvudområden som var för sig berör flera av de nationella miljömålen.

Energistrategi för Svalövs kommun, med målformuleringar och förslag på åtgärder, är ett underlagsarbete för en aktiv handlingsplan med konkreta åtgärder samt för att följa upp kommunens arbete inom klimat- och energiområdet.

### **Dagvattenpolicy**

Dagvattenpolicyn beskriver grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten i Svalövs kommun. Målet är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas.

Dagvattenpolicyn och tillhörande riktlinjer bör följas i plan- och bygglovsprocessen, vid tecknande av exploateringsavtal, vid VA-anmälan samt i förvaltningens och NSVAs övriga arbete.

### **Parkeringstal för cykel och bil**

Kommunen har det övergripande ansvaret för planering av parkeringar. För en framtida bra tillgänglighet är det av vikt att förebygga och minimera problem med otillräcklig bil- och cykelparkering.

Parkeringstal för bil och cykel (parkeringsriktlinjer) är avsedda att fungera som en vägledning vid detaljplaneläggning och bygglovshantering.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Platsen

Kvarteret är beläget i södra delen av Svalövs tätort och avgränsas av gator på tre sidor samt bostadsbebyggelse med flerbamiljshus i norr.



*Befintliga flerbostadshus i norr och villor i väster.*

*Åkervägen angränsar till det öppna åkerlandskapet i söder.*



*Området öppnar upp sig i söder med utblick över åkerlandskapet på andra sidan Åkervägen.*

## Natur och vegetation



Den sammanhängande grönytan, nordväst om området, fortsätter norrut utmed Svalövsbäcken genom tätorten.

Den byggbara ytan består till övervägande av en gräsbevuxen yta med avsnitt av buskar och enstaka träd. Utmed Harjagersvägen sträcker sig ett dike med buskar.

Den asfalterade körytan (Energigatan) från Åkervägen i söder utgör infart till en asfalterad parkering i norra delen av området. Utmed Energigatan har större stenar placerats som utsmyckning.

Strax nordväst om området börjar ett sammanhängande parkstråk för utomhusvistelse, promenader, motion och lek.

### Markförhållanden

Planområdet lutar i princip mot Harjagersvägen i öster.

Den högsta höjden i sydväst är +59,6 och den lägsta på ca +54,6 i diket utmed Harjagersvägen.

I nordväst är högsta höjden +56,8 meter. Lutningen, från söder mot norr, utmed Bredingegatan är ca 2,8 meter.



Områdets lutning gör att förutsättningarna för avrinning av ytvatten är goda.

### Markföroreningar

Området är inte identifierat som potentiellt förorenat mot bakgrund av tidigare verksamheter. Då planområdet omfattar ett grönområde i södra utkanten av Svalövs tätort bedömer Söderåsens Miljöförbund att det inte finns någon uppenbar risk för markföroreningar.



### Markradon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m<sup>3</sup>, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m<sup>3</sup> är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m<sup>3</sup> är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Statens planverk rekommenderar att nya hus i normalfall byggs med radonskyddande utförande. På mark där markradonrisken är särskilt hög bör husen byggas radonsäkert. Endast i de fall, där radonrisken är garanterat liten, kan nybyggnad ske på traditionellt sätt.

Radonhalten mäts och redovisas i samband med lovhantering.

### Bebyggelsen

Det angränsande området i norr är enhetligt med tegelröda tak och fasader i rött tegel med balkonger mot söder och väster. De tre våningar höga flerbostadshusen, med uppvuxna och generösa gröna gårdar, öppnar upp sig mot parken i väster.



*Traditionella flerbostadshus bakom avgränsande vegetation, norr om området.*

Bebyggelsen på andra sidan Bredingegatan består av villor i ett plan, med fasader i vit puts alternativt rött tegel med uppvuxna, häckomgärdade villaträdgårdar.



*Planområdet till vänster om Bredingegatan och villabebyggelsen till höger.*

På östra sidan av den statliga Harjagersvägen (väg 106) som är ett huvudstråk genom tätorten finns flera småföretag och även en bensinstation.

### Riksintressen

Området berörs inte av riksintressen.

### Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända dolda fornlämningar inom planområdets gränser. Om lämningar skulle påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med Kulturmiljölagen.

## Service



*Orienteringsbild. Planområdet omges av gator på tre sidor*

Planområdet har god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service inom gång- och cykelavstånd. I centrala Svalöv, inom 800 meter från området, finns bl.a. bank, apotek, vårdcentral, systembolag, två större dagligvaruaffärer, flera småbutiker och frisörer. Här finns också kommunhuset.

I Svalöv finns tre kommunala förskolor och en fristående, Svalövs Montessori, en F-9 skola.. Heleneborgsskolan är en F-6 skola och Linåkerskolan en 7-9 skola. Varje F-6 skola i kommunen har ett integrerat fritidshem i eller i nära anslutning till respektive skola. Kulturskolan i centrala Svalöv erbjuder undervisning för barn och ungdomar i de flesta blås- och stråkinstrument, piano, keyboard, sång, gitarr, elbas, dans och teater.

Gymnasieutbildning erbjuds på Svalöfs gymnasium. I närheten finns även Fridhems folkhögskola som med sin kulturprofil lockar elever från hela landet.

## Trafik och parkering

Fastigheten Felestad 27:57, omges av gator på tre sidor. Energigatan, som är en tillfart till flerfamiljshuset på fastigheten Felestad 27:48 norr om planområdet ansluter från Åkervägen i söder.

På fastigheten finns en befintlig parkeringsplats för boende i det befintliga bostadshuset, på fastigheten Felestad 27:48, norr om området.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken i området är god. Busshållplats finns på den intilliggande Harjagersvägen med bussförbindelser mot Teckomatorp, Kågeröd, Röstånga, Landskrona och Helsingborg.

Öster om småindustriområdet ligger järnvägen som är en del av Söderåsbanan mellan Åstorp och Teckomatorp och som utgör en del av "Godsstråket genom Skåne". I dag trafikeras banan av några få godståg per dygn. När persontågstrafiken införs 2021 kommer tågstation att finnas inom ca 800 meter från området.

## Teknisk Försörjning

Intill planområdet finns befintligt vatten-, dagvatten-, spillvatten- och energinät. Det medför att området kan anslutas till fjärrvärmenät.

NSVA ansvarar för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av dagvatten och spillvatten.

## Förutsättningar för räddningsingripande

### **Framkörningstider**

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till kommunens (räddningstjänstens) utrustning d.v.s. förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning.

I dagsläget kan räddningstjänsten i Svalöv inte tillhandhålla en betryggande utrymning via fönster eller balkong inom föreskriven insatstid på 10 minuter för byggnad där höjden mellan underkant fönster eller överkant balkongräcke och mark överstiger 11 meter.

# PLANBESKRIVNING

## Syfte

Detaljplanens primära syfte är att pröva lämpligheten av att uppföra bostäder inom fastigheten Felestad 27:57 samt att se över lösningar för angöring och parkering. Avsikten är att genom förtätning skapa ett attraktivt boende med närhet till kollektivtrafik och service.



Översiktlig skiss på möjlig placering av bostadshus i exempelvis två våningar.



Skiss på möjlig alternativ placering av bostadshus i två våningar.

Planförslaget medger även möjlighet till småskalig vårdverksamhet. Genom en flexibel detaljplan öppnar man upp för olika lösningar gällande både användning och bebyggelseutformning.

## Bebyggelse

Förslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder i form av flerbostadshus men även av friliggande villor, parhus eller kedjehus och/eller småskalig vård.

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett blickfång från infarten till orten och ska utformas och placeras med hänsyn till befintlig miljö. Det är därför viktigt att särskild omsorg ägnas åt utformningen av tomt och byggnaders yttre.

Detaljplanen medger en högsta tillåtna taklutning på 30° (grader), en lägsta nockhöjd på huvudbyggnad på 6 meter och högsta på 12 meter. Därutöver får överdel av hisschakt, antennmast och ventilationshuvar finnas i begränsad omfattning till en högsta totalhöjd på 13 meter. Totalhöjd är ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt

Komplementbyggnader får inte ha högre nockhöjd än 4 meter.

Högsta tillåtna exploateringsgrad är 8000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA)<sup>1</sup>.

Byggrätten gäller under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas inom fastigheten.

Planerat antal lägenheter kan i dagsläget inte specificeras eftersom området inte är detaljprojekterat.

Upp till ca 100 lägenheter bedöms kunna byggas, beroende av lägenhetsstorlekar och parkeringslösning.

<sup>1</sup> Bruttoarea (BTA) motsvarar alla våningsplans totala area vilken begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida. Inkluderar area för garage-/förrådsbyggnader etc. För fullständiga beskrivningar och mätregler hänvisas till Svensk standard.

## Platsen

### Utemiljö

Vid fullt utnyttjande av exploateringsgraden uppstår svårigheter med att lösa erforderlig parkering i markplan och samtidigt få en tillfredsställande utemiljö. Finns inte tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta<sup>2</sup>, ska i första hand friyta anordnas.

I utformningen av utemiljön ska hänsyn tas till fördröjning av dagvatten. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön.

Rumsbildande vegetation i närmiljön med en omsorgsfull markbeläggning och belysning rekommenderas för en kvalitativ utomhusmiljö. Det befintliga diket fylls igen med dränerande material så en mer stadsmässig miljö åstadkommes och gångväg anordnas fram till busshållplats.

### Tillgänglighet

I utformningen av utemiljön ska hänsyn tas till personer med nedsatt syn, hörsel, rörelse- och orienteringsförmåga. Särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna anordnas i anslutning till entréer.

Vid flerbostadshus anordnas plats/utrymme för handikappfordon såsom handikappmoped, handikappcykel och permobil. Möjlighet till laddning av batterier förbereds i samband med nybyggnation.

En så jämn yta som möjligt ska eftersträvas samtidigt som markbeläggningen inte får vara hal i vått eller torrt tillstånd. Tydliga, kännbara gränser med t ex kantsten bör läggas mot körbana, planteringsyta och dylikt.

Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas i samband med lovprövning.

### Höjdsättning/topografi

På sina ställen förväntas schackting ske i och med att marken anpassas till kommande bebyggelse med anledning av markens lutning. Vid höjdsättning av marken ska rinnvägar för ytvatten undersökas. Felaktiga markhöjder kan få negativ påverkan på området, på ny bebyggelse och även omgivningen vid skyfall.

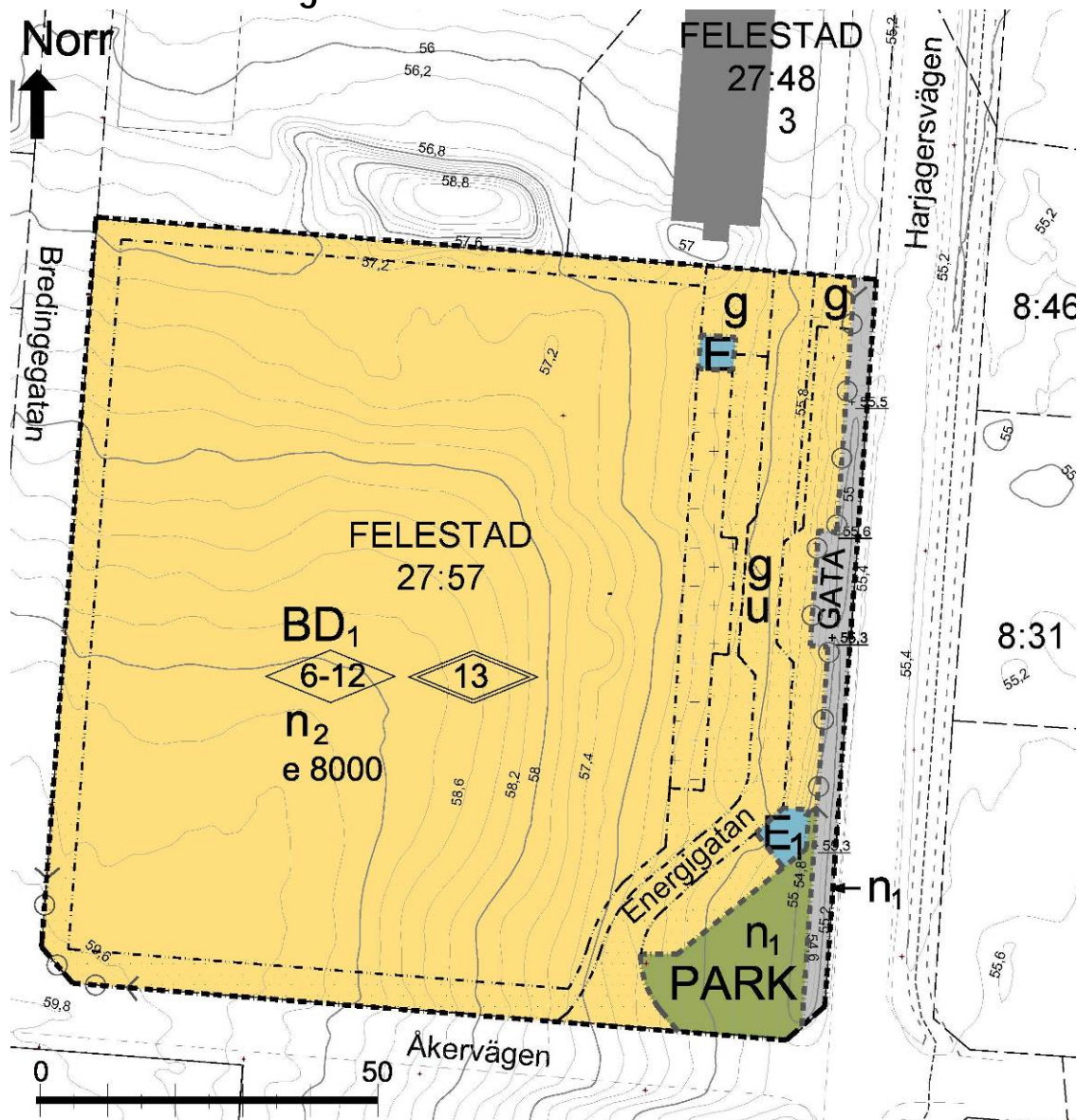
### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning genomförs i samband med lov. Grundläggningsmetod anpassas till markens beskaffenhet, den jord som finns på platsen, grundvattnets djup och det klimat som kan förväntas med mera.

---

<sup>2</sup> Friyta definieras som en yta avsedd för människors vistelse och rekreation.

## Markanvändning



## MARKANVÄNDNING

Allmän plats

**PARK** Park**GATA** Gata (busshållplats)

Kvartersmark

**BD<sub>1</sub>** Bostäder och/eller småskalig vårdverksamhet.**E** Teknisk anläggning**E<sub>1</sub>** Teknisk anläggning (transformatorstation). Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbara byggnadsdelar eller upplag är 5 meter.

## Planförslaget innefattar:

- kvartersmark för bostadsändamål och/eller småskalig vårdverksamhet,
- infart och angöring till området samt vändplats,
- mindre parkyta med dagvattenfördröjning,
- tekniska anläggningar,
- gatuområde med möjlighet till busshållplats utmed Harjagersvägen.

## Allmän platsmark

**PARK:** Bestämmelsen medger alla slag av parkanläggningar (anlagd park).  
Dagvattenfördröjning anordnas inom parkområde (PARK).

En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk kan ingå i användningen.

**GATA:** Med GATA avses i första hand separata cykelvägar och trottoarer samt anordnande av hållplatskydd.

Användningen inrymmer vanliga trafikanordningar, planteringar, gräsytor, med mera.

## Kvartersmark

**B BOSTÄDER:** I begreppet bostäder ingår gruppboende och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

I ändamålet ingår förutom boende bostadskomplement och boendeservice. Även mindre lägenhetsdaghjem och fritidshem omfattas. Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet ska vara boende. Enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras för att lägenheten ska anses som bostad. Boendeformen, enskilda hushåll, studentboende eller kollektiv, har ingen betydelse i sammanhanget.

**D<sub>1</sub> VÅRD:** Med småskalig vård avses både offentlig och privat vårdverksamhet som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler.

Miljövård, lokalvård, föremålsvård eller vård av djur ingår inte, inte heller kriminalvård.

**E TEKNISK ANLÄGGNING:** Anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

Vad avser anläggningar för hantering av avfall kan det röra sig om miljöhus liksom insamling av förpackningar, tidningar, glas mm.

**E<sub>1</sub> TEKNISK ANLÄGGNING (transformatorstation):** Anläggningar för transformatorstation eller motsvarande. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

P-platser ska inte anläggas i direkt anslutning till transformatorstation. Man får inte heller plantera buskar eller träd i närheten av transformatorstation.

**n<sub>1</sub>** Högst 50 % av markytan får hårdgöras.

Bestämmelsen säkerställer minsta andel hårdgjord yta för att bl.a. begränsa det högsta vattenutfloppet från planområdet.

**g GEMENSAMHETSANLÄGGNING** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart, vändplan och en p-plats för rörelsehindrade.

Vändplan och angöring till fastigheten Felestad 27:48 säkerställs genom en ny gemensamhetsanläggning utformad som ett stråk (Energigatan) på kvartersmark.

## Gator och trafik

### Biltrafik

Området trafikmatas via Åkervägen som ansluter till den statliga huvudleden genom Svalöv, Harjagersvägen (väg 106). Det finns inget som hindrar att tillfart anordnas från Bredingegatan även om avsikten är att den befintliga tillfartsvägen, Energigatan, fortsatt ska vara områdets huvudsakliga angöring.

För åtgärder som påverkar omgivande gator och vägar krävs väghållares tillstånd. En vändplats där även större fordon kan vända, som t.ex. sopbil, säkerställs inom kvartersmarken i slutet av Energigatan.

Utfartsförbud gäller i korsningen Åkervägen och Bredingegatan samt utmed Harjagersvägen. I siktområde ska inte finnas siktskymmande anordningar eller vegetation. För en god sikt ska kommunens riktlinjer liksom Trafikverkets krav följas.

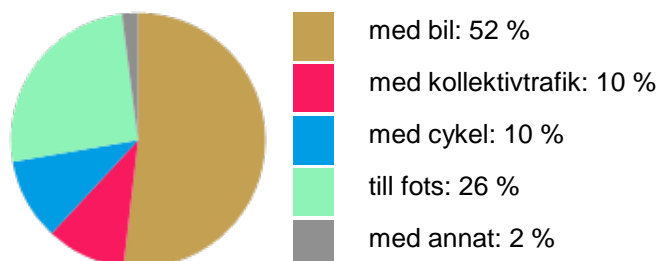
### Trafikalstring

Andelen tung trafik är begränsad. Beräknad trafikalstring med bil till och från området förväntas bli någonstans mellan 150 - 288 trafikrörelser/dygn. Den trafikökningen som

uppkommer p.g.a. exploateringen förväntas inte bli så stor att befintliga gator behöver byggas om.

Beräkningen med Trafikverkets trafikstringsverktyg, med antagandet att området bebyggs med enbart bostäder, resulterar i totalt 555 resor/dygn fördelade enligt nedan.

- Antal bilresor, exklusive nyttotrafik: 288 bilresor.
- Uppskattning av antal bilar: 212 bilar årsdygnstrafik (ÅDT)<sup>3</sup>, vilket motsvarar ungefär 235 årsvardagsdygnstrafik (ÅVDT).



Skattad färdmedelsfördelning enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Närheten till busshållplatsen bedöms medföra något färre resor med bil och fler bussresor än trafikstringsverktygets resultat.

## Parkering

Parkeringsbehovet varierar beroende på bostadstyp och läge.

Boende	Cykelparkering	Bilparkering
Småhus, egen p-plats	Anordnas på tomt	2,0*
Småhus, gemensam p-plats	Anordnas på tomt	1,3*
Flerbostadshus, gemensam p-plats	24	11
Smålägenheter, (BOA ≤35m <sup>2</sup> ), gemensam p-plats	30	14

Antal platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) där inget annat anges.

\*Parkeringsbehovet anges i bilplatser per bostad för småhus.

Eftersom parkeringsplatser behöver avsättas till grannfastigheten norr om anordnas ytterligare 15 parkeringsplatser för bil inom planområdet utöver angivna i tabellen. För parkeringsbehovet i samband med småskalig vård eller vårdboende görs en särskild utredning i samband med lov.

Det är fastighetsägares skyldighet att ordna med tillräckliga parkeringsmöjligheter för boende och verksamhet. Det finns inget som hindrar att fastighetsägaren anordnar fler parkeringsplatser än vad som anges. Parkeringsfrågan ska vara löst senast i samband med att bygglov beviljats.

### Parkering för rörelsehindrade

Minst en bilplats ska kunna anpassas för rörelsehindrade och inte vara längre än 25 meter från entrén.

Parkeringsplatsen förses med märkning för rörelsehindrade och utformas så att bredden blir minst 5,0 meter om inte intilliggande ytor kan användas.

### Gång- och cykeltrafik

Viss uppfyllnad/schakt kan krävas vid den närmaste parkeringsytan samt för den nya gångvägen. Detta ska göras på ett sätt som säkerställer en hållbar dagvattenhantering.

Cykelparkering löses på tomtmark i anslutning till entréer och under tak. God cykelparkering leder till att fler väljer cykeln som transportmedel vilket bidrar till en ökad fysisk aktivitet, förbättrad folkhälsa och minskad miljöpåverkan.

I flerbostadshus där antalet boende är känt eller kan uppskattas bör finnas minst en cykelparkering per boende förutom plats för besökare.



På östra sidan av Harjagersvägen finns befintlig gc-väg, Svalöv-Teckomatorp.

■ ■ ■ ■ ■ Lämplig placering av gångstråk till busshållplatsen.

<sup>3</sup> Ett genomsnitt av årets alla dygns trafik.



## Fastighetsbildningsbestämmelser

Bestämmelser om fastighetsindelning krävs inte för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

## Teknisk försörjning

### Grundvatten

Hänsyn ska tas till rådande grundvattenförhållanden.

### Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för VA med möjlighet till anslutning till befintliga ledningar. NSVA ansvarar för distribution av vatten och omhändertagande av dag- och spillvatten.

### Dag- och dräneringsvatten

Nya hårdgjorda ytor medför ökad avrinning och högre flödestoppar. Dagvattennätet är redan högt belastat varför dagvatten även tas omhand lokalt inom kvartersmark i enlighet med Svalöv kommuns dagvattenpolicy. NSVA gör bedömningen i dagvattenutredningen att de befintliga ledningarna har tillräcklig kapacitet för att ta emot det tillkommande dagvattnet endast under förutsättningen att dagvattnet fördröjs innan det avleds via kommunalt ledningsnät.

Större infiltration kräver mindre fördröjningsmagasin. Egenskapsbestämmelse att högst 50 % av markytan får hårdgöras gäller på del av planområdet. Genom att tillåta hårdgjord yta begränsas regleras vattenutflödet. Genom att låta regnvatten rinna över vegetationsytor fördröjs flödena och en viss infiltration sker innan vattnet leds vidare till recipienten. Flödestoppar minskas samtidigt som eventuella föroreningar binds i vegetationen.

En yttlig avledning är att föredra. Takvatten kan ledas via rännor och mindre diken till en större uppsamlingsdamm där förutsättningar för fördröjning och rening kan skapas vid utformningen. Dagvatten kan omhändertas genom genomsläppliga ytor även på nyanlagda parkeringsplatser och gångbanor. Nya parkeringsplatser anlagda med exempelvis marksten (SF-sten) med mellanrum ger god infiltrationsmöjlighet och minskar behovet av uppsamling av dagvatten.

Det dagvatten som inte tas om hand inom kvartersmark leds i huvudsak till allmän platsmark PARK inom planområdet väster om Harjagersvägen där fördröjning anordnas. Fördröjning utformas lämpligast som ett öppet dagvattenmagasin, då detta underlättar framtida drift och skötsel. Fördröjningen via dagvattenmagasinet bör kompletteras med andra fördröjningsåtgärder såsom regnbäddar, makadamstråk, träd osv.

En dammvoly m på 250 m<sup>3</sup> kräver ca 375 m<sup>2</sup> yta i högvattennivån om lutningen sätts till 1:4. Det krävs marginal ovanför högvattennivån och man kan behöva ta höjd för begränsningar vad gäller ledningarnas vattengångshöjder och flackare dammslänter, då dagvattendammar ofta anläggs med lutning 1:6. Därför är det inte säkert att området räcker till för fördröjningen och kombination med andra åtgärder kan krävas. För att minska belastningen på befintligt nät finns några alternativ som bör studeras närmare utanför planområdet.

Trädplantering och anläggning av exempelvis extensiva sedumtak reducerar den årliga dagvattenavrinningen. Makadamstråk och/eller regnbäddar längs parkeringar och gatustråk är en god idé att anlägga ur ett fördröjnings- och reningsperspektiv. Det befintliga diket längs Harjagersvägen föreslås fyllas igen med dränerande material under plattsättningen, så att viss fördröjningsvoly m finns kvar och vatten kan ledas till dagvattenmagasinet.

Dagvattenlösning och höjdsättning stäms av med NSVA i samband med detaljprojektering och lov.

### Renhållning

Renhållningen sköts på uppdrag från kommunen av Landskrona Svalöv Renhållnings AB (LSR). Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Tillkommande bebyggelse kan fordra nya miljöstationer i området.

Grovsopor och exempelvis elektroniskt avfall kan lämnas till återvinningscentralen söder om Svalöv och planområdet.

### El, tele och bredband

Anslutningsmöjligheter till bredband liksom till el- och teleledningar finns i angränsande gator.

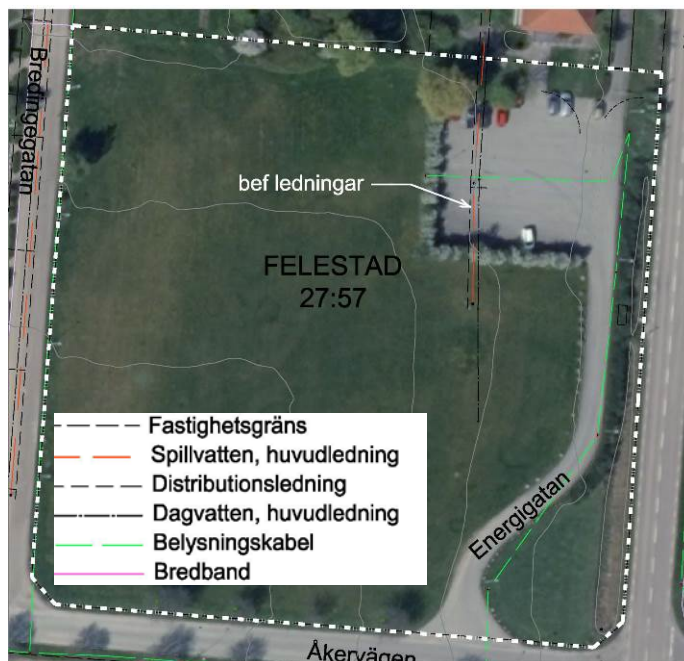
### Underjordiska ledningar

För att hålla planen flexibel och möjliggöra alternativa hustyper och ägandeformer detaljregleras inte ledningars placering.

Befintliga VA-ledningarna har i nuläget ingen funktion eftersom fastigheten är obebyggd. Om fastigheten indelas i flera behövs huvudledningar med servisanslutningar.

Oavsett ska ledningar skyddas och åtkomst för underhåll säkerställas. Nya ledningar och ledningar som flyttas placeras lämpligen inom u-området alternativt inom allmän plats.

*Befintliga underjordiska ledningar i området.*



### Uppvärmning

Direktverkande el eller fossila bränslen är inte lämpliga att användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

Fastighet ansluts till befintligt fjärrvärmenät förslagsvis med komplettering av solenergi.

### Utrymningssäkerhet

Byggnader ska utformas enligt kapitel 5 i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR med avseende på brandskydd.

Bebyggelse ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas utefter räddningstjänstens krav. För byggnader som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggnadsteknisk väg.

Uppställningsplatser för räddningstjänstens stegar ska finnas så att samtliga lägenheter kan utrymmas med hjälp av räddningstjänsten i det fall utrymning förutsätts ske med steg. Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid.

Åtkomligheten för räddningsfordon, eventuella särskilda krav på trapphus och utrymning av bostäder och lokaler säkerställs i samband med lovprövning. Förutsättningar för utförande av brandskydd och utrymning redovisas i en brandskyddsdokumentation.

I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas. Brandpostnätet ska uppfylla VAV P76 och VAV P83.

## KONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Plan- och bygglagen ska tillämpas så att en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer främjas. Kommunen är ansvarig för att människors hälsa inte äventyras och att planeringen följer lagens intentioner. Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar att bevaka frågor om människors hälsa och säkerhet.

En miljöbedömning görs för att belysa frågor som berör hälsa och miljö och om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Nedan redovisas de kriterier som utgör grund för kommunens bedömning av om den aktuella detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Platsen

Platsen ligger strategiskt till för den tänkta användningen med närhet till kommunal infrastruktur och kollektivtrafik.

#### Riksintressen och kulturmiljö

Den föreslagna planeringen berör inga riksintressen.

Inom och i anslutning till området finns ingen betydande kulturmiljö.

#### Landskapsbild/stadsbild

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ge en negativ påverkan på stads- eller landskapsbilden.

#### Vegetation

Inom planområdet finns inga betydande naturvärden. Befintliga enstaka träd och buskar föreslås bevaras samtidigt som kvarteret kompletteras med ny vegetation för att öka den biologiska mångfalden.

#### Jordbruksverksamhet

På angränsande fastigheter, Felestad 5:38 och Felestad 23:2, bedrivs konventionellt jordbruk på bl.a. område detaljplanerat för småindustriändamål. För jordbruksverksamhet gäller att utöver vad som följer av Statens jordbruksverks föreskrifter ska "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön" i Svalövs kommun följas.

## Hälsa och säkerhet

#### Miljöpåverkan från omgivningen

Trafiken och parkeringsbehovet förväntas öka. De störningar som förekommer orsakas i huvudsak av trafik på närliggande Harjagersvägen genom påverkan på luft och buller.

Bensinstationen på andra sidan Harjagersvägen ligger inom detaljplanerat område för småindustriändamål. Hälsa- och säkerhetsrisker talar för att bensinstationer (eller drivmedelsstationer) inte bör ligga för nära bostäder. Avståndet på ca 80 meter från bensinpumparna till möjlig bebyggelse bedöms som tillräckligt ur risk och skyddshänseende med avseende på lukt, ljusstörningar och luftföroreningar.

I övrigt finns inga andra verksamheter i närheten som innebär miljöstörningar eller nämnvärd negativ omgivningspåverkan. Industrimarken med idag "småindustri" på östra sidan om området bedöms inte ge några direkta störningar mer än eventuellt genom trafiken som genereras.

#### Buller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder.

Med anledning av trafikbuller från den intilliggande Harjagersvägen har en bullerutredning "Bullerutredning Felestad 27:57, Svalöv" utförts av Ramböll.

Riktvärdet om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls för bostäder enligt bullerutredningen. De högsta beräknade ljudnivåerna vid fasad är 56 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 75 dB(A) maximal ljudnivå. Den beräknad ekvivalenta ljudnivån

överstiger riktvärdet om 55 dB(A) för vård på en byggnads fasad, på övre våningsplan, på illustrationen.

Man konstaterar att viss hänsyn till ljudnivåerna bör tas vid lokalisering av uteplatser då maximal ljudnivå vid fasad överskrider för vissa fastigheter och att hänsyn bör tas vid val av fasadmaterial för vissa byggnader, så att riktvärden för ljudnivåer inomhus uppfylls. Detta beskrivs utförligare i utredningen.

Vid nybyggnation av bostäder och vårdändamål ska följande riktvärden för buller från vägtrafik inte överskridas:

30 dB(A) ekvivalentljudnivå inomhus och

45 dB(A) maximalljudnivå inomhus nattetid.

Säkerställande av en god ljudmiljö vid genomförandet och i brukarskedet följs upp av kommunen i samband med lovhantering.

Tillkommande fordonstrafik till och från området bedöms kunna anses som försumbar och inte innebära olägenheter.



*Planområdet till vänster på bilden. Småindustriområdet med bensinstationen på andra sidan Harjagersvägen i bakgrunden.*

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger den lägsta acceptabla miljökvaliteten hos mark, vatten eller luft. Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken följas vid planläggning.

Risk bedöms inte finnas för överskridande av någon miljökvalitetsnorm till följd av ett genomförande av planförslaget.

### Luft

Tillkommande bebyggelse är av begränsad omfattning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna nämnbart för befintlig bebyggelse.

Luftföroreningarna bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet. Luftmiljön påverkas i viss mån i närområdet men förtätning innebär generellt en positiv inverkan på luften för kommunen som helhet genom mindre fordonstrafik.

### Vatten

Planområdet är inte beläget i anslutning till och har inte direkt påverkan på någon vattenförekomst. Merparten av dagvattnet från exploateringsområdet samlas upp för rening och fördröjning innan det leds till befintligt dagvattennät.

Grundvattnet bedöms inte påverkas och miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

## Sociala konsekvenser

### **God bebyggd miljö**

Planförslaget innebär ny bebyggelse genom förtätning på en idag outnyttjad gräsbevuxen yta. God tillgång till service och skolor skapar förutsättningar för ett väl fungerande samhälle. Planförslaget bedöms därmed bidra till en god bebyggd miljö.

### **Säkerhet och trygghet**

Ett utbud av andra boendeformer än den egna villan i tätortens invanda miljö är särskilt viktigt för äldre. Men också en möjlighet till en bostad för unga i hemorten.

Att fler får en bra bostad nära service och kollektivtrafik bedöms leda till ökad trygghet och medföra en positiv socialt inverkan.

### **Befolkning och service**

Planförslaget möjliggör en blandning av funktioner som på sikt kan ge aktivitet även på dagtid. Befolkningen i området förväntas öka i och med utbyggnaden. Det boende som ryms inom planförslaget kommer att bidra till ett större resandeunderlag för kollektivtrafiken.

Planområdets läge med närheten till ortens centrala delar med kommersiell och offentlig service ger möjlighet till ett hållbart vardagsliv.

### **Barnperspektivet**

Detaljplanen möjliggör bostäder för barnfamiljer att bo i. Området har goda förutsättningar för lek och rekreation. Tillgång till rekreativ parkmiljö finns i närheten.

### **Tillgänglighet**

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats.

Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på tomter i detalj tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och vid kommande lovprövning.

## Slutsatser och ställningstagande

Ställningstagandet i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen, PBL.

Miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Motiveringen till beslutet är att förändringen är av begränsad omfattning inom mark som redan är detaljplanelagd för bebyggelse.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och har inte någon självständig rättsverkan. Nedan beskrivs viktiga frågor för genomförandet av detaljplanen för aktuellt planområde.

### Administrativa frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

### Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande och beräknas kunna antas under våren 2018.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, park och gata.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Trafikverket är väghållare för Harjagersvägen (väg 106).

Fastighetsägare ansvarar för uppförande av byggnader enligt bygggrätt samt övriga anläggningar (t ex parkeringsplatser och miljöhus) inom kvartersmark samt svarar för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

#### Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan KlaraBo Sverige AB och Svalövs kommun.

I avtal alternativt köpekontrakt ska bl.a. markregleringar samt övrigt ansvar för planens genomförande regleras. I avtalet säkerställs även parkeringsmöjligheter på fastigheten. Särskild överenskommelse görs med fastigheten Felestad 27:48 avseende parkering, sophantering, tillfart med mera.

Följande regleras i avtal som tecknas senast i samband med genomförande:

- Exploateringskostnader i anslutning till utbyggnad inom planområdet.
- Anordnande av parkeringsplatser.
- Gemensamhetsanläggning för att bl.a. säkra tillfart till fastigheten Felestad 27:48.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Berörda fastigheter

Detaljplanen omfattar fastigheten Felestad 27:57.

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt område.

Behovet bedöms inte finnas att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser.

#### Gemensamhetsanläggning

Bildande av gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna sker genom anläggningsåtgärd, vilket söks hos Lantmäteriet.

In- och utfart via Energigatan, från Felestad 27:48 till Åkervägen, säkerställs inom kvartersmark genom en anläggningsförrättning (gemensamhetsanläggning). Fastigheterna Felestad 27:57 och Felestad 27:48 ska ingå i den nya gemensamhetsanläggningen som bildas.

#### Servitut/ledningsrätter

Ledningsägare alternativt fastighetsägare kan ansöka om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra ledningssträckning.

Fastighetsägaren ansvarar för att ledningar som förläggs eller bibehålls inom kvartersmark säkras genom att ledningsrätter eller servitut bildas för deras ändamål i samband med plangenomförande.

Om rättigheter berörs av fastighetsbildning kan de förordnas att fortsätta gälla även inom överfört område.

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

## Tekniska frågor

### Ledningar

Behovet av ledningar såsom för el och VA utreds i samband med fortsatt markprojektering.

I det fall kvartersmarken utformas som endast en fastighet kan förbindelsepunkt för VA vara i fastighetsgräns. Men om fastigheten styckas i mindre behöver befintliga VA-ledningar inom planområdet skyddas eftersom det då behövs flera förbindelsepunkter.

Ledningar som förläggs eller finns kvar inom kvartersmark säkras genom att ledningsrätter eller servitut bildas för deras ändamål. Detta innebär att marken inom ledningsrätten inte får bebyggas enligt de skyddsavstånd som ledningsrätten förelägger. NSVAs ABVA ska följas.

Ledningar som flyttas placeras lämpligast inom u-område eller områden angivna i detaljplanen som "GATA" eller "PARK".

Flyttning av underjordiska kablar/ledningar eller andra åtgärder sker i samråd med ledningsägare. Exploatören står för att nödvändiga försiktighetsmått vidtages i samband med markarbeten. Fastighetsägare svarar för att kabelvisning sker före igångsättning.

NSVA ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. VA ansluts till kommunalt ledningsnät. Ny- och omläggning av VA-ledningar ska ske i enlighet med NSVA-AMA.

För elledningar i mark får byggnad eller annan anläggning inte, utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningar så att reparation och underhåll försvåras.

### Vatten

Om sprinkler installeras krävs egen vattentank.

### Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet rekommenderas och ska i så stor utsträckning som möjligt följa Svalövs antagna dagvattenpolicy (KF 2013-03-25).

Dagvattenhantering utförs i samråd med kommunen (NSVA).

### Bulleråtgärder

Det åligger exploatören att vidta åtgärder som säkerställer att Förordning (2017:359) om trafikbuller uppfylles.

### Avfall

Anordnande av avfallshantering sker inom kvartersmark.

### Samråd med Räddningstjänsten

Samråd ska genomföras med Räddningstjänsten angående utrymnings- och räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske i samband med projektering och lovhantering.

Brandvattenförsörjning anordnas i samråd med NSVA och Räddningstjänsten. En brandpost finns placerad inom planområdet och en norr om planområdet inom fastigheten Felestad 27:56. I samband med lov redovisas att räddningstjänstens krav uppfylles.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

KlaraBo Sverige AB, är beställare av detaljplanen. Om beställaren fullgör sina skyldigheter enligt avtal uttas inte planavgift i samband med lov.

### Fastighetsbildning

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av kommunen om inget annat avtalas.

### VA-avgifter

För anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsnät erläggs avgift enligt taxa.

### Ledningar

Flyttning av underjordiska kablar/ledningar och de utredningskostnader som kan uppstå för att utreda alternativa lägen och bekostas av fastighetsägaren.

### Skydd

Nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd m.m.) bekostas av exploatören.

Avskärmning anordnas utmed Harjagersvägen, med en höjd på 60 cm, för att förhindra bländningsrisk från parkeringsplatser. Avskärmningen placeras i samma linje som utfartsförbudet mot Harjagersvägen.

### Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### Tekniska utredningar/undersökningar

Geoteknisk undersökning och andra nödvändiga tekniska utredningar genomförs senast i samband med lov och bekostas av exploatören.

## Medverkande

Planen har upprättats på Plan och Bygg, Svalövs kommun. Astrid Burton, planassistent, har medverkat i framtagandet av detaljplanen. Vlasta Sabljak är ansvarig planarkitekt.

Vlasta Sabljak  
Planarkitekt

