

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Billeberga 11:4, Billeberga, Svalövs kommun

Granskningshandling

Allmänt

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

Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd från 25 maj till och med 8 juni 2020. Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se, på Billeberga bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Inkomna yttranden under samrådet

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2020-05-28
- Kraftringen, 2020-06-04
- Svenska Kraftnät, 2020-06-03

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2020-06-08
- Lantmäteriet, 2020-05-29
- Trafikverket 2020-06-05
- Söderåsens miljöförbund, 2020-06-08
- NSVA. 2020-06-05
- LSR, 2020-05-26
- E.ON, 2020-06-05
- Telia Net Fastigheter AB, 2020-06-08
- Telia Sonera Skanova Access AB, 2020-06-12 (yttrandet inkommet efter samråd tidens slut)
- Fastighetsägare Billeberga 9:52, 2020-06-05
- Privatperson, 2020-06-08



Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2020-06-08

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planhandlingarna har kommunen beskrivit att Braån är recipienten för dagvattnet som genereras inom planområdet. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver förtydliga eventuell påverkan på MKN vatten. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Kommentar: *Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller påverkan på MKN vatten för Braån.*

Länsstyrelsens rådgivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: *Noteras.*

Planteknik

Kommunen hänvisar till ritningar i avsnittet om förslag till dagvattenhantering som inte är en del av planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser inte att det är lämpligt utan planbeskrivningen ska kunna läsas för sig själv. Kommunen bör inkludera ritningarna i planbeskrivningen för att öka tydligheten.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med en ritning som redovisar föreslagen dagvattenhantering för området.*

Kommunen har endast angivit ytor på plankartan där anordningar för hantering av dagvatten får finnas. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen att det är möjligt att reglera hårdgörningsgraden av marken för att säkerställa markens genomsläpplighet och möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Kommentar: *Till granskningen har en bestämmelse om andel hårdgjord mark lagts till på plankartan för att säkerställa hanteringen av dagvatten enligt dagvattenutredningen.*

I plankartan har kommunen fört in en planbestämmelse om störningsskydd för att reglera att bullerskyddad gemensam uteplats ska anordnas där den maximala ljudnivån inte överstiger 70dBA. Länsstyrelsen anser inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer ska anges som planbestämmelser. Bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell.

Kommentar: *Bestämmelsen har ändrats.*

Brukningvärd jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken får brukningvärd jordbruksmark få tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det ligger i Länsstyrelsens uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras.

Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta i anspråk

jordbruksmark relaterat till bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunens ställningstagande och motiv tydligare beskrivs i planen.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare motiv och ställningstaganden gällande ianspråktagande av jordbruksmark.*

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande miljö kvalitetsnormer för vatten enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar: *Noterat.*

Lantmäteriet, 2020-05-29

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelsen bostad/vård/centrum redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.
- Markreservat felaktigt redovisat, se avsnittet Planbestämmelse om gemensamhetsanläggningar olämplig nedan.

Kommentar: *Plankartan har till granskningen setts över och ritats om och följer nu Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Användningarna redovisas var för sig, lagstöd har lagts till och bestämmelsen om gemensamhetsanläggningar har tagits bort, se kommentar nedan.*

OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATION AV FÖRESLAGNA BYGGNADER I PLANKARTA

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar: *Illustrationskartan har tagits bort från plankartan och redovisas nu enbart i planbeskrivningen.*

PLANEKONOMI

Kommunal nämnd

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Planavgift

Formuleringen under rubriken "Kostnad för framtagande av detaljplan" är något otydlig. Menar ni att detaljplanen har bekostats av kommunen, men att kommunen redan har tecknat planavtal och tagit ut planavgift från exploatören?

Kommentar: *Planbeskrivningen har förtydligats gällande ekonomiska frågor kopplat till planens genomförande. Planavtal har tecknats med exploatören som bekostar planen. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.*

FASTIGHETS RÄTTSLIGA ÅTGÄRDER OTYDLIGT BESKRIVNA

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där

respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning. Ni bör även ange vilka gemensamhetsanläggningar som kan komma att bildas och på vilken mark i detta avsnitt. Se markeringar i blått nedan avseende ert avsnitt berörande fastighetsrättsliga åtgärder.

Kommentar: En fastighetskonsekvenskarta eller en fastighetskonsekvensbeskrivning har inte bedömts som nödvändigt i denna detaljplan eftersom ett genomförande av planen endast medför ett fåtal konsekvenser på en fastighet som ägs av kommunen. Men i planbeskrivningen har avsnittet om fastighetsrättsliga frågor setts över och kompletterats med information.

Fastighetsbildningsåtgärder

All mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostads- och vårdändamål med möjlighet till inslag av centrumändamål. Detta är ingen fastighetsbildningsåtgärd utan enbart en beskrivning av planområdet. Meningen bör därför inte stå under rubriken "Fastighetsbildningsåtgärder".

Kommentar: Meningen har tagits bort under aktuell rubrik.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering för Billeberga 11:4 m. fl. för att fastighetsbilda i enlighet med detaljplanen sker genom fastighetsreglering när detaljplanen vunnit laga kraft.

Denna formulering är otydlig och beskriver inte vilken fastighetsbildning som krävs för att planen ska kunna genomföras. Fastighetsreglering är ett begrepp som kan innebära att marköverföring sker eller att servitut ändras eller bildas. Ni behöver förtydliga vilken typ av fastighetsreglering som kan krävas för att planen ska kunna genomföras. Om avstyckning – bildande av nya fastigheter – krävs eller kan komma att krävas så är det lämpligt att ni även anger detta.

Kommentar: Stycket har förtydligats. Det som är aktuellt i den här planen är bildande av en ny fastighet genom avstyckning.

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan?

Kommentar: Utfartsförbudet har plockats bort. Det bedöms inte krävas då utfart mot statlig väg regleras i väglagen och tillstånd krävs för att anordna en ny utfart.

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen saknas.

Angivelse om koordinatsystem i plan saknas.

Kartan ser något plottrig ut då höjdkurvor och höjddangivelser syns. Detta gör kartan svårare att läsa.

Kommentar: Grundkartan har kompletterats med aktualitetsdatum för fastighetsredovisning samt koordinatsystem. Kartan har också sett över och gjorts lättare att läsa.

PLANBESTÄMMELSE OM GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OLÄMPLIG

I plankartan finns bestämmelse om gemensamhetsanläggningar. Planbestämmelser om gemensamhetsanläggningar är **administrativa bestämmelser**, inte bestämmelser om markens bebyggande. Som nu är så tolkar jag er plankarta som att bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning gäller i hela kvarteret, dvs i hela planområdet, då beteckning för bestämmelsen saknas i legenden. Det saknas också administrativa gränser i plankartan. Bestämmelsen ser därför ut att gälla även på mark med byggrätt, vilket innebär att

bygglovsfrågan kan bli klurig eftersom ni egentligen inte ska lämna bygglov på mark som är tänkt till gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Bestämmelsen om gemensamhetsanläggningar har tagits bort från plankartan då det inte är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras.

ÖVRIGA FRÅGOR

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med utskriftsformat.

SKA MARKANVISNINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen under rubriken "Avtal" anges att kommunen ska skriva avtal med exploatören om hur exploateringskostnader ska hanteras. Det kan tolkas som att detta avtal utgör ett markanvisningsavtal. Ska detta avtal utgöra ett markanvisningsavtal?

Kommentar: Ett markanvisningsavtal har redan upprättats mellan exploatören och kommunen. Stycket om avtal i planbeskrivningen har förtydligats så att detta framgår.

Trafikverket, 2020-06-05

Hållbart transportsystem

Trafikverket ser positivt på förslaget till planering av bostäder i stationsnära läge, då det kan bidra till att öka andelen resande med kollektivtrafik.

Statliga vägar

Planområdet gränsar till statlig Svalövsvägen/väg 1195. Planområdesgränsen anser vi ska läggas utanför vägområdet. Vägområdet för Svalövsvägen på den aktuella vägsträckan bedöms sträcka sig 5-6 meter ut från väggkant. Utmed statliga allmänna vägar gäller generellt ett byggnadsfritt avstånd om 12 meter från vägområdesgräns, enligt 47§ Väglagen. Inom det byggnadsfria området får inga byggnader eller anläggningar uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Trafikverket tillämpar byggnadsfritt avstånd även inom område som detaljplanläggs, för att hänsyn ska tas ur risk- och bullersynpunkt, och för att säkerställa framtida utbyggnadsmöjligheter i den statliga infrastrukturen. Det måste säkerställas att det byggnadsfria avståndet om 12 meter från vägområdesgräns uppnås i plankartan, genom att prickmarken utmed Svalövsvägen utökas.

Kommentar: Planområdesgränsen har justerats och placerats i vägområdesgräns, 0,5 meter från släntrönen enligt trafikverkets bifogade definition.

Med hänsyn till nedanstående gör kommunen bedömningen att det byggnadsfria avståndet kan minskas till 5 meter inom planområdet. Det byggnadsfria avståndet säkerställs i plankartan genom prickmark.

Mellan Svalövsvägen och planområdet finns en slänt som ger en höjdskillnad på 1,5 – 2 meter mellan körbanan och befintlig jordbruksmark. Från väggkant sträcker sig vägområdet 5-6 meter västerut. Hastighetsbegränsningen på Svalövsvägen är 50 km/h. Ur risksynpunkt gör ovanstående att risken för skador vid avåkning är minimal. Efter samrådet har byggnadernas placering setts över och byggnaderna i söder har placerats så att en mer sluten fasad uppnås.

Bullerutredningen har uppdaterats och resultatet visar på en liten förbättring av ljudmiljön med byggnadernas nya placeringar. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad innehålls fortsatt. Med planbestämmelse om att gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas klaras även gällande riktvärden för buller vid uteplats.

Ett genomförande av planen medför inte att busshållplatsen söder om planområdet behöver flyttas. Kommunen har inte heller bedömt en flytt av busshållplatsen norrut som ett aktuellt alternativ för att förbättra framkomligheten i anslutning till järnvägsövergången. Några framtida andra åtgärder för att höja trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten bedöms heller inte krävas längs den västra sidan av Svalövsvägen norr om Prästvägen. Se vidare under kommande kommentarer.

En utredning anser vi ska göras, utifrån gällande VGU, om åtgärder krävs i korsningen Prästvägen/Svalövsvägen, till år 2040 med fullt utbyggt planområde. Det behöver även utredas om eventuella åtgärder kräver en justering av planområdesgränsen i planen. Som underlag för Trafikverkets granskning av utredningen ska körspårsmallar redovisas i korsningen avseende tunga fordon. Ifall en ombyggnad krävs av korsningen enligt kommunens trafikutredning ska ett avtal träffas med Trafikverket innan detaljplanen föres till antagande.

Kommentar: *Efter samrådet har en trafikutredning upprättats. Resultatet av utredningen visar att ett genomförande av planen inte medför något behov av åtgärder på korsningen Prästvägen/Svalövsvägen. Prästvägen kommer dock att breddas norrut för att uppfylla gällande krav för lokalgata. Till granskningen har Prästvägen lyfts in i detaljplanen och planläggs som allmän plats – gata.*

Vägtrafik

Med utbyggnaden kommer trafiken på Prästvägen att öka. Vi anser att planbeskrivningen ska kompletteras med beräknad framtida trafikmängd till år 2040 på Prästvägen med fullt utbyggt planområde. Den framtida trafikmängden ska beräknas för ett maxscenario utifrån vad planen medger, och omfatta såväl vårdboende, bostäder, som centrumverksamhet och inkludera både resor per bostad, leveranser med tunga transporter och besöks trafik etc.

Svalövs kommun har i dialogen med Trafikverket lyft att man upplever problem ur trafiksäkerhetssynpunkt längs Svalövsvägen mellan väg 17 och järnvägen, när det gäller bl a hastighetsefterlevnad och säkra passager för oskyddade. Det har även kommit synpunkter på problem med framkomligheten på den smala vägsträckan mellan Värmövägen och järnvägen, på vilken det finns en hållplats där bussen gör uppehåll i södergående riktning.

Trafikverket kan därför komma att framöver prioritera en utredning av tätortsåtgärder i Billeberga. Trafikverket anser dock att kommunen redan i den nu aktuella detaljplanen behöver ta höjd för trafikåtgärder som kan krävas inom det aktuella planområdet, för en ökad framkomlighet och trafiksäkerhet på Svalövsvägen.

Kommunen bör t ex utreda vilka effekter en hastighetssänkning längs Svalövsvägen på sträckan skulle få på ökad trafiksäkerhet och en god ljudmiljö i planområdet. Kommunen skulle även med utformning av planområdet närmast Svalövsvägen kunna bidra till att skapa mer av centrumkaraktär och en lugnare trafikmiljö längs Svalövsvägen. Kommunen bör vidare utreda om man önskar en flytt av den södra busshållplatsen, till sträckan utmed planområdet för att förbättra framkomligheten längs Svalövsvägen.

Kommentar: *Till granskningen har en trafikutredning upprättats där framtida trafikmängd med fullt utbyggt planområde beräknats. Resultatet av utredningen visar att ett genomförande av planen inte medför behov av åtgärder för att öka kapaciteten i korsningen Svalövsvägen/Prästvägen.*

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av planen inte medför att åtgärder kopplade till trafiksäkerhet och framkomlighet krävs. Eventuella framtida åtgärder på Svalövsvägen bedöms främst handla om hastighetssänkning, tätortsåtgärder för att dämpa hastigheter samt gång- och cykelbana. Tätortsåtgärder bör rymmas inom befintligt vägområde och en eventuell gång- och cykelbana är mest lämplig på den östra sidan av vägen där busshållplats finns. Utrymme för gång- och cykelväg bedöms finnas inom byggnadsfritt område på den östra sidan av vägen.

Särskilt utrymme för eventuella framtida åtgärder på Svalövsvägen bedöms därför inte behöva regleras i aktuell detaljplan. Byggrätten längs Svalövsvägen inom aktuell plan är placerad 5 meter från vägområdesgräns och ca 7-10 meter från vägkant och ett genomförande av planen bedöms därför inte hindra eventuella framtida åtgärder på Svalövsvägen.

Kollektivtrafik

I avsnittet om kollektivtrafik i planbeskrivningen anser vi att kommunen bör lägga till att det finns en busshållplats för linje 240 utmed Svalövsvägen inom ca 50-150 meter från planområdet, och en hållplats mitt för planområdet.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med information om busshållplats och turtäthet.*

Gång- och cykelförbindelser

Trafikverket saknar i planen en redovisning av hur gena och säkra gång- och cykelförbindelser och -passager ska uppnås mellan planområdet och centrum/stationen respektive busshållplatserna utmed Svalövsvägen.

En tillgänglighetsanpassad passagemöjlighet bör finnas till gång- och cykelbanan på andra sidan Prästvågen, där gångbanan längs Prästvågens södra sida kan behöva förlängas. Kommunen bör även anpassa planen så att den medger en gång- och cykelbana, med en ny säker passage på Svalövsvägen, till busshållplatsen rakt över vägen. Om kommunen önskar en flytt av den södra busshållplatsen, till sträckan utmed planområdet, bör kommunen säkerställa i planarbetet att en gång- och cykelbana möjliggörs fram till den nya hållplatsen från norr och söder.

Kommentar: *Kommunen bedömer det inte som aktuellt med en flytt av den södra busshållplatsen. Ingen gång- och cykelbana finns idag längs Prästvågen och kommunen anser inte att ett genomförande av planen innebär att en gång- och cykelbana behöver anläggas då trafiken på Prästvågen kommer att vara begränsad. Prästvågen kommer dock att breddas så att den uppfyller kraven för lokalgata och trottoar kommer att anläggas längs Prästvågens södra sida. Det finns redan en passage över Svalövsvägen, söder om Prästvågen, till gångbana och busshållplats och kommunen bedömer inte att ett genomförande av planen kräver en ny passage.*

Trafikbuller

Planområdet är beläget ca 100 meter från Rååbanan, som är järnväg av riksintresse. En hastighetshöjning längs Rååbanan till sth 160 km/tim finns med i Trafikverkets verksamhetsplan för 2020-2025. Indata för bullerutredningen avseende framtida trafik på Rååbanan genom Billeberga måste därför korrigeras till sth 160 km/tim för Pågatågen av tågtyp X60.

Kommentar: *Trafikverket har, efter det att samrådsyttrandet inkom, skriftligen via mail meddelat kommunen att indata för bullerutredningen fortsatt kan vara 140 km/h men att det i bullerutredning och planbeskrivning bör framgå att Trafikverket har med hastighetshöjning till 160 km/h på Rååbanan i sina ekonomiska planer.*

Planbeskrivning och bullerutredning har uppdaterats med information om planerad hastighetshöjning.

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids vid de flesta yttre fasader i kvarteret och i större delen av innegården för den planerade bebyggelsen. Det kan inte uteslutas att banan enligt prognosen till år 2040 trafikeras av fler än fem godståg per timme mellan kl. 6 och kl. 22 (dimensionerande är inte det genomsnittliga antalet tåg per timme vilket påstås i bullerutredningen).

Kommentar: *För bullerutredningen har den tolkning som finns i Boverkets promemoria "Frågor och svar om buller", 2016-06-01, använts. I denna anges att undantaget gäller per timme under perioden och inte maxtimme. Kommunen står fast vid att det är denna tolkning som används i bullerutredningen.*

Även om förordningen medger ett överskridande med max 10 dBA dessa timmar, och bullerutredningen redovisar ett överskridande om max 5 dBA på innergården, begränsas möjligheterna att anordna en gemensam bullerskyddad uteplats med god ljudmiljö.

Trafikverket anser därför att kommunen bör överväga en mer sluten byggnadsfasad mot järnvägen i söder. Vi anser även att införande av en bestämmelse bör utredas om att skyddade uteplatser ska anordnas genom inglasade balkonger, om riktvärden för uteplatser då kan innehållas.

Vi anser inte att en precisering till enbart maximal ljudnivå ska göras i planbestämmelsen avseende skyddad bullerplats, utan formuleras så att den omfattar både riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats.

Kommentar: Efter samrådet har placeringen av byggnader inom planområdet ändrats och en mer sluten fasad finns nu mot järnvägen i söder, se illustrationsplan och uppdaterad bullerutredning. I och med detta gör kommunen bedömningen att bestämmelsen om skyddad gemensam uteplats är tillräcklig för att klara gällande riktvärden för buller och en bestämmelse om inglasade balkonger har därför inte lagts till. Bestämmelsen om skyddad uteplats har formulerats om.

Risker

En rättelse bör göras i planbeskrivningen då Trafikverket inte har en allmän rekommendation om ett skyddsavstånd ur risksynpunkt på 40 meter från järnvägen. Planeringsunderlaget RIKTSAM utgör ett underlag avseende generella skyddsavstånd från vägar och järnvägar, och när riskutredningar behöver göras. Trafikverket hänvisar till länsstyrelsens bedömning avseende erforderligt skyddsavstånd och eventuella skyddsåtgärder ur risksynpunkt för den planerade bebyggelsen i planområdet.

Kommentar: Planbeskrivningen har rättats avseende detta.

Kommunala , mellankommunala och regionala organ

Räddningstjänsten, 2020-05-28

Ingen erinran.

Söderåsens miljöförbund, 2020-06-08

Vatten och avlopp

Enligt den information Miljöförbundet har ligger planområdet delvis (södra halvan) inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt redovisning i föreliggande förslag finns möjligheten att ansluta till befintliga ledningar för vatten och avlopp och Miljöförbundet förutsätter att så sker från hela området.

Kommentar: Hela området kommer att anslutas till befintliga ledningar i den västra delen av Prästgatan. Detta kräver att ledningsnätet byggs ut en bit, vilket är möjligt enligt upprättad VA-utredning.

Dagvatten

Enligt den information Miljöförbundet har ligger planområdet även delvis inom verksamhetsområde för dagvatten. Enligt redovisning i föreliggande förslag finns möjlighet att ansluta till befintliga ledningar för dagvatten och Miljöförbundet förutsätter att så sker för slutlig avledning från hela området.

Kommentar: Hela området kommer att anslutas till befintligt ledningsnät för dagvatten.

Miljöförbundet finner oklarheter i två avseenden vad gäller föreliggande dagvattenutredning och förslag till åtgärder.

För de planerade utjämningsmagasinen har man beskrivit placering och funktion. Av beskrivning och ritningar går dock inte att utläsa hur man tänkt att det dagvatten som samlas upp i dessa ska hanteras vid normala dagvattenflöden. Det framgår inte om principen vid normala och höga flöden är att dagvattnet i dessa magasin ska hanteras genom avdunstning, växtupptag och infiltration eller hur man avser att hantera detta vatten. Enbart vid extrema dagvattenflöden beskrivs att även det större utjämningsmagasinet översvämmas och dagvattnet rinner ner till dagvattendammen i regnträdgården. Det finns inte angivet någon annan avledning från dessa magasin.

Kommentar: VA-utredningen har uppdaterats så att det nu framgår hur dagvattnet i utjämningsmagasinen hanteras vid normala flöden.

Vidare framgår det inte klart hur ytavrinning från området mellan det sydöstra huset och de två sydvästra husen är tänkt att hanteras, om området avvägs så att man får en avrinning ner till parkeringsytan och regnträdgården eller vad.

Kommentar: Husens placering har ändrats efter samrådet. VA-utredningen har kompletterats med mer information avseende ytavrinning.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har genomförts och genomförda beräkningar visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå (60 dB(A)) klaras utmed samtliga fasader på de planerade bostadshusen.

Miljöförbundet delar inte fullt ut bedömningarna rörande påverkan på trafikbuller. Kravet på ljudnivå vid uteplats vad avser maximal ljudnivå är max 70 dB(A). När det gäller maximal ljudnivå medges i förordningen att riktvärdet på 70 dB(A) får överskridas mest 5 gånger per timme under perioden 06-22. Enligt redovisad utredning ger järnvägstrafiken maximala ljudnivåer över 70 dB(A) i flera delar av området. I utredningen har man utifrån aktuell tidsperiod och antalet godtaga överskridanden dragit den schabloniserade slutsatsen att detta innebär att som mest 80 passager över riktvärdet kan räknas in som accepterade och då det enligt inhämtade trafikdata passerar ca 50 tåg mellan kl 06-22 har man dragit slutsatsen att den maximala ljudnivån från järnvägstrafiken inte påverkar bedömningen av om riktvärdet för uteplats klaras.

Miljöförbundet konstaterar att denna slutsats om påverkan avseende maximal ljudnivå från järnvägen baseras på antagandet att järnvägstrafiken alltid är i huvudsak jämnt fördelad över aktuell tidsperiod. Mot bakgrund av försiktighetsprincipen i miljöbalken 2 kap. 3§ ifrågasätter miljöförbundet detta förhållningssätt. Även mindre rubbningar, planerade eller oplanerade, i järnvägstrafiken kan innebära risk för mer än 5 överskridande per timme.

Kommentar: För bullerutredningen har den tolkning som finns i Boverkets promemoria "Frågor och svar om buller", 2016-06-01, använts. I denna anges att undantaget gäller per timme under perioden och inte maxtimme. Kommunen står fast vid att det är denna tolkning som används i bullerutredningen.

Närliggande verksamheter

Omedelbart väster om aktuellt planområde finns en lantbruksverksamhet som idag består av ett brukningscentrum invid planområdet, vallodling i anslutning till brukningscentrum samt ett större område (ca 70 ha) norr om Riksväg 17 ca 500 meter från brukningscentrum. Brukningscentrum är en mindre fastighet och består av boningshus samt ekonomibyggnader i anslutning till planområdet.

Mot bakgrund av den kännedom Miljöförbundet har om den aktuella verksamheten delar förbundet bedömningen att varken verksamhet eller planerad exploatering innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på vartannat.

Kommentar: Noterat.

Miljökvalitetsnormer

Vad gäller miljökvalitetsnormer för luft görs, i underlaget, bedömningen att tillkommande bebyggelse är av så begränsad omfattning att det trafikillskott en exploatering enligt förslaget innebär enbart kan förändra nivåerna marginellt för befintlig bebyggelse.

Miljöförbundet delar uppfattningen att risken för ett överskridande av miljökvalitetsnormer för luft med anledning av planerad exploatering är högst begränsad.

Kommentar: *Noterat.*

Vidare görs i underlaget bedömningen att grundvattnet inte riskerar att påverkas och miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget

Miljöförbundet konstaterar att ett genomförande av redovisat förslag kommer att innebära viss infiltration av dagvatten i den mån detta uppkommer, i övrigt innebär ett genomförande ingen uppenbar risk för påverkan av grundvattnet.

Miljöförbundet anser att det saknas en djupare analys av risken för påverkan av Braån med anledning av den faktiska avledningen av dagvatten som kan ske. I planbeskrivningen anges att planområdet inte är beläget i anslutning till och har inte direkt påverkan på någon vattenförekomst varför man gör bedömningen att miljökvalitetsnormerna för vatten inte kommer att överskridas. Miljöförbundet konstaterar dock att det dagvatten som faktiskt avleds från planområdet har Braån som recipient och kommer att bidra till den risk för påverkan som dagvattenavledning innebär. Mot denna bakgrund saknar Miljöförbundet det fördjupade underlag rörande risk för påverkan som ligger till grund för bedömningen att miljökvalitetsnormen för vatten inte bör överskridas.

Kommentar: *Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller påverkan på MKN vatten för Braån.*

NSVA, 2020-06-05

Befintliga vattenledningar (färskvatten, spillvatten, dagvatten). Ändra färskvatten till dricksvatten.

Kommentar: *Har ändrats i planbeskrivningen.*

Under *teknisk försörjning* har ni varit generösa med information gällande vårt ledningsnät. Hur relevant är denna information i planhandlingarna? Vi tänker ur ett säkerhetsperspektiv.

Kommentar: *Informationen om ledningsnätet i planbeskrivningen har setts över och ändrats.*

Närmsta möjliga anslutning ligger i Svalövsvägen. Ska anslutning göras i Prästvågen får VA-utredningen kompletteras med information som visar på att det är möjligt att bygga ut det kommunala ledningsnätet till önskad anslutning. Det finns i dagsläget ingen ledning i Prästvågen. Om exploatören vill ansluta dit får VA-utredningen visa på att det är möjligt.

Kommentar: *VA-utredningen har kompletterats med information om möjlig utbyggnad.*

Tänkta vattengångar i VA-utredningen hade underlättat för granskning av plan. Går det att få till med självfall?

Kommentar: *VA-utredningen har kompletterats med preliminär höjdsättning och tänkta vattengångar.*

S. 30: Det kan vara bra att nämna att planområdet avvattnas till recipient Braån som är högt belastad.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med information om avvattning till Braån samt påverkan på miljökvalitetsnormer för denna.*

Synpunkter på VA-utredning

DAGVATTEN

- Säkerställa höjder för att säkra att dagvattendammen i sydvästra delen inte svämmas över till närliggande fastighet. Det är en grov sluttning på aktuell fastighet.
- Visa mer höjder inom området och utanför för att man ska få en djupare och bättre förståelse för hur de sekundära rinnvägarna blir. Detta som konsult säger ska ske senare vill vi se i detta skede.
- Står ej vilken höjd den allmänna platsmarken har på kartan, detta hade gärna fått vara tydligare för att veta så vattnets rinnvägar säkerställs.

Kommentar: VA-utredningen har kompletterats med preliminär höjdsättning och tänkta vattengångar samt höjder för allmänplats.

SPILLVATTEN

- Det saknas ledning och anslutningsmöjlighet i Prästvägen. Om fastigheten ska ansluta dit behöver VA-utredningen kompletteras med utbyggnad av den allmänna Va-anläggningen. Vattengång till brunn är ca 24.18.

Kommentar: VA-utredningen har kompletterats med information om möjlig utbyggnad.

DRICKSVATTEN

- Det saknas ledning och anslutningsmöjlighet i Prästvägen. Om fastigheten ska ansluta dit behöver VA-utredningen kompletteras med utbyggnad av den allmänna Va-anläggningen.

Kommentar: VA-utredningen har kompletterats med information om möjlig utbyggnad.

ÖVRIGT

- Beräkningsförutsättningar saknas. Redovisa i tabell hade underlättat.

Kommentar: VA-utredningen har kompletterats med beräkningsförutsättningar.

Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2020-05-26

Önskar att miljöhus/miljöområde ligger i utkant så att de kan parkera/tömma från utsidan. Slår även ett slag för underjordsbehållare som är väldigt platsbesparande och enkla att hantera.

Kommentar: Utrymme för miljöhus finns i anslutning till parkeringen i söder. Tömning kan eventuellt ske från Prästvägen. I annat fall finns möjlighet att tömma från parkeringsytan inom området då det finns två in-/utfarter vilket gör att vändning eller backning inte krävs.

Ledningsägare

E.ON Elnät Sverige AB, 2020-06-05

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Aktuell ledning har mätts in och bedöms inte påverkas. Byggrätt ligger mer än 3 meter från ledningen. Information om att eventuell flytt eller ändring bekostas av exploatören har införts i planbeskrivningen.

Telia Net Fastigheter AB, 2020-06-08

TSNFAB innehar telestation med tillhörande kanalisation och kablage inom fastigheten Billeberga 11:4. Telestationen inhyser känslig och samhällsviktig telekommunikationsutrustning vilket måste beaktas vid eventuell nybyggnation i närheten. Ett avstånd på minst 10 m till vår byggnad är nödvändigt. TSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSNFAB:s byggnad och utrustning. Om förändringar företas ska kommunen eller exploatören ha klargjort vem som står kostnaderna samt att dessa säkras upp via avtalsförbindelse.

Vi vill även göra er uppmärksamma på att telestationen eventuellt skulle kunna komma att orsaka störande ljud. TSNFAB förutsätter att exploatören, om behov uppstår, bekostar erforderliga åtgärder för att minimera störningar från telestationen och att TSNFAB hålls skadelösa.

Telestationsbyggnaden inrymmer känslig teknisk utrustning och Telias riktlinjer för sprängning och borring är därför bifogade om sådana arbeten kan komma att bli aktuella i samband med exploateringen, se bilaga 1.

Av vikt är också de ledningar/kabelstråk som finns i området. Kablage och ledningar ägs av Skanova AB vilka också måste ges tillfälle att uttala sig i ärendet.

Kommentar: *Aktuell telestation ligger ca 35 meter utanför planområdet, öster om Svalövsvägen. Telestationen bedöms därför inte påverkas av planförslaget och på grund av avståndet görs bedömningen att eventuella störande ljud från telestationen inte kan anses vara av betydande art. Riktlinjerna för sprängning och borring noteras och informationen delges exploatören.*

Skanova AB har getts tillfälle att yttra sig i ärendet och har inkommit med synpunkter, se nedan.

TeliaSonera Skanova Access AB, 2020-06-12 (yttrandet inkommet efter samråd tidens slut)

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

OBS! Eftersom detta är just utanför vår station så finns det förhållandevis mycket ledningar i området. För att få en uppfattning om var de befinner sig rekommenderar vi verkligen att Ni gör en fysisk inmätning så Ni ser exakt vart ledningarna går och hur omfattande då de ledningsflyttar som sannolikt kommer behöva göras blir. Allt nät som är streckat på kartan är o-inmätt så det behöver absolut inte ligga där man tror.

Kommentar: *Information om att flytt och andra åtgärder bekostas av exploatören införs i planbeskrivningen. Aktuella ledningar har mätts in och bedöms inte påverkas av exploateringen.*

Svenska Kraftnät, 2020-06-03

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar: *Noterat.*

Kraftringen, 2020-06-04

Kraftringen har ingen verksamhet inom planområdet. Elnätet tillhör E.ON Energidistribution AB.

Kommentar: *Noterat.*

Sakägare och övriga

Fastighetsägare till Billeberga 9:52, 2020-06-05

Vi anser inte att det skall byggas bostäder på det detaljplanerade området Billeberga 11:4. Nedan motiveras vad som ligger bakom detta ställningstagande.

På gården finns utöver lagring av ensilagebalar även hötork och spannmålstork. Hantering av dessa produkter kan både orsaka störande ljud och dofter. Även körning med maskiner på brukningscentrum orsakar ljud. Dessa ljud försigkommer alla veckodagar och ibland tidigt på mornar, även på helger. Aktiviteter inom lantbruket styrs till stor del efter säsong och väder, vilket kan innebära störande ljud även tidigt på mornarna under helger och semestertid. Med andra ord är det mycket stor konfliktrisk med de som kommer att bo intill gården med brukningscentrum.

Kommentar: Hö- och spannmålstork är enligt uppgift placerade i byggnaderna närmast planområdet. Fläkt finns placerad på den västra gaveln av den nordöstra byggnaden samt på den norra gaveln av den södra byggnaden, inne i byggnaden. Fläktarna är det som avger mest ljud. Kommunen gör därför bedömningen att störande ljud från dessa inte kan antas överskrida gällande riktvärden för buller. Inte heller ljud från maskiner inom brukningscentrum bedöms överskrida gällande riktvärden för buller.

Närmast det detaljplanerade området ligger en gödselplatta med gjuten betongplatta. Denna används dels för att lagra gödsel, dåligt ensilage och dels för att fylla på växtskyddsmedel. Plattan uppfyller kravet för påfyllnadsplats av kemiska bekämpningsmedel. Att fylla på en spruta med kemiska växtskyddsmedel precis framför det detaljplanerade området kan orsaka konflikter med de som bor rakt framför påfyllnadsplatsen. Att det finns gödsel och gammalt ensilage liggande på denna platta kommer inte heller att bli särskilt populärt hos de närboende.

Kommentar: Föreskrifter med skyddsavstånd finns för spridning och hantering av växtskyddsmedel. Dessa ska följas och kommunen gör därför bedömningen att det inte finns någon konflikt mellan påfyllnadsplats på aktuell fastighet och nya bostäder inom planområdet. Gödsel och gammalt ensilage kan medföra olägenheter i form av framför allt lukt. Kommunen gör bedömningen att eventuell lukt inte utgör en betydande olägenhet.

På gården har det funnits nötkreatur fram till 2015. Det förs diskussion med en som är intresserad av att ha får på gården. Framöver vet vi inte hur djurhållningen kommer att se ut. Både hästar och får kan bli aktuellt. Stallbyggnaden som ligger precis intill gödselplattan och det planerade området är ca 36 meter lång och skulle passa bra till hästar eller får. Denna möjlighet skall gärna finnas även framöver. Det finns redan befintlig gjuten gödselplatta, urinbrunn intill gödselplatta samt befintlig stallbyggnad, vilka ger goda förutsättningar för djurhållning med får och hästar.

Kommentar: Ett genomförande av detaljplanen hindrar inte att djurhållning av mindre art (U-verksamhet för mindre än 100 djurenheter utan tillstånds- eller anmälningsplikt) bedrivs på fastigheten i framtiden då avståndet är ca 50 meter mellan stallbyggnaden och närmsta möjliga huskropp inom planområdet.

Marken som detaljplanen avser har godhetsklass 9 samt bra näringstillstånd. Med andra ord är det bördig åkermark. För närvarande är det vall på fältet i och med att detta fält ligger nära gårdscentrum, vilket innebär korta transporter i samband med vallskörd. Marken passar även utmärkt för odling av bl. a spannmål och oljeväxter. Om marken bebyggs enligt detaljplan kommer arronderingen att försämrats avsevärt, vilket leder till högre brukningskostnader per hektar åkermark. Även kemisk bekämpning kommer att försvåras med ett bostadsområde direkt i anslutning till den återstående åkermarken på fältet. Den återstående marken på detta åkerskifte kommer att få försämrade brukningsförutsättningar p.g.a. försämrad arrondering. Därmed berör detaljplaneringen inte endast livsmedelsproduktion på den detaljplanerade ytan, utan även delar av det övriga skiftet som idag är prima åkermark. Ur livsmedelsförsörjningssynpunkt bör inte denna bördiga åkermark bebyggas.

Kommentar: Marken i fråga ägs av Svalövs kommun och från kommunens sida har intentionerna

med marken länge varit att skapa möjligheter för en utveckling av Billeberga på lång sikt. Sedan flera år tillbaka har det i arrendeavtalet funnits en exploateringsklausul som innebär att avtalet kan sägas upp om marken planläggs. Det har alltså varit tydligt för arrendatorn att kommunens intentioner på sikt är att exploatera den aktuella marken.

Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare motiv och ställningstaganden gällande ianspråktagande av jordbruksmark.

Kommunen har köpt mark i de östra delarna av Billeberga. Det bör övervägas om detta är lämpligare mark att bebygga, än det detaljplanerade området norr om Prästvågen. Vid markområdet som Svalövs kommun äger i de östra delarna av Billeberga finns inget angränsande brukningscentrum för aktivt drivet lantbruk. Med andra ord finns annan kommunägd mark att bygga på i Billeberga och som inte angränsar till något brukningscentrum för aktivt lantbruk.

Kommentar: Den kommunägda marken i de östra delarna av Billeberga kan anses vara lämpligare att bebygga med bostäder utifrån närheten till aktivt lantbruk. Men även andra aspekter så som till exempel närhet till kollektivtrafik och kommunal service samt teknisk försörjning vägs in då man avgör markens lämplighet för bostäder. Sammantaget har bedömningen gjorts att Billeberga 11:4 är bäst lämpad för bostäder då området är kollektivtrafiknära och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med goda möjligheter till teknisk försörjning.

I detaljplanen står det att "syftet är att planområdet till största del ska innehålla seniorbostäder". I Billeberga finns det redan ett större område med bostäder som är lämpliga för äldre och till stor del bebos med äldre personer. Området kallas Kvarnliden och består av enplansbostäder med uteplats för var och en bostad. Dessutom finns det ytterligare totalt 18 lägenheter i tre enplanshus på s.k. Blomområdet. Även dessa bostäder bebos till stor del av äldre personer och är lämpligt utformade för äldre personer. Därmed kan man ifrågasätta behov av ytterligare äldrebostäder i Billeberga.

Kommentar: Enligt "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Svalövs kommun" finns ett behov av boende för äldre i Billeberga. Detaljplanen möjliggör boende för äldre med vårdfunktioner, men även "vanliga" bostäder är möjligt att uppföra.

De planerade bostäderna i detaljplanen är på två- och tre våningar. Om det är äldrebostäder hade det kanske varit lämpligare med enplanshus. Dessutom skulle enplanshus bättre smälta in i bebyggelsen i Billeberga. Nuvarande bebyggelse i Billeberga har väldigt få flerfamiljshus på två våningar och kanske inget befintligt flerbostadshus på tre våningar. Att enbart haft en våning på husen i detaljplanen hade smält in bättre i byns övriga stil och bebyggelse. Dessutom blir utsikten västerut mot en gödselplatta, urinbrunn samt brukningscentrum för ett aktivt lantbruk, vilket inte är någon bra utsikt. Med endast ett plan hade olägenheten av gården reducerats något, men gården hade fortsatt vara en olägenhet för de boende.

Kommentar: Till granskningen har våningsantalen ändrats och nu tillåts 3-4 våningar. Fler våningar medför en högre exploateringsgrad vilket är positivt då jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Byggnadshöjderna har studerats i förhållande till omgivningen och bedömningen är att föreslagna byggnadshöjder fungerar i området och med intilliggande bebyggelse. För byggnader med tre våningar eller mer finns krav på att hiss ska finnas vilket tillgodoser tillgängligheten.

I detaljplanen är det utritat två utfarter till Prästvågen. Om man slopat den västra utfarten och bara haft den östra utfarten mot Prästvågen hade man troligen ökat trafiksäkerheten. I dagsläget är det många som promenerar på Prästvågen med bl. a hundar. Med ökad trafik minskar promenadvänligheten. Dessutom är det en hel del skolbarn som går på Prästvågen samt barn till scoutlokalen som också ligger på Prästvågen (Prästvägen 1). Även församlingshemmet ligger på Prästvågen (Prästvägen 3) och har ett antal besökare som promenerar dit. Det är en

promenadslinga från Prästvågen, längs järnvågen och över på andra sidan järnvågen vid stationen. Även folk som skall till stationen promenerar på Prästvågen.

Kommentar: Det ökade antalet fordon rörelser på Prästvågen som planen medför bedöms inte vara så stort att trafiksäkerheten äventyras. Detta har studerats i den trafikutredning som upprättats inför granskningen. Prästvågen kommer dessutom att breddas för att klara kraven på en normal lokal gata i ett villaområde samt förses med trottoar på den södra sidan, vilket ökar trafiksäkerheten. Med två anslutningar till området finns möjlighet att ha utfart på den ena och infart på den andra vilket bidrar till trafiksäkerheten och tillgängligheten för fordon som till exempel sopbilar.

Det finns risk att parkeringarna inte alltid kommer att räcka. Då finns det risk att det dels parkeras på angränsande församlingshemmets parkering, vilket kan vara ett problem om det är aktivitet i församlingshemmet. Dels finns det risk att det parkeras på Prästvågen, vilket kan ställa till problem för lastbilar, traktorer och stora jordbruksmaskiner som skall till gården som ligger i slutet på Prästvågen.

Kommentar: Antal parkeringsplatser inom planområdet följer Svalövs kommuns gällande riktlinjer för parkering. Fler parkeringsplatser krävs för flerbostadshus än för äldreboende. Eftersom detaljplanen möjliggör båda boendetyperna är parkeringsplatserna dimensionerade för flerbostadshus. Enligt riktlinjerna medför planförslaget (inkl. eventuell centrumverksamhet) 117 parkeringsplatser, inom detaljplanen finns utrymme för dessa.

När det passerar tyngre tåg (t ex godståg) än pågatåg på järnvågen är ljudnivån så pass hög att det hörs in i vanliga hus och det kan vara svårt att föra samtal på uteplatser, under tiden som tågen passerar Billeberga.

Kommentar: En bullerutredning har upprättats för att säkerställa att gällande riktvärden för buller innehålls. Utredningen visar på att vissa åtgärder krävs för att säkerställa att ljudnivån för uteplatser inte överskrider gällande riktvärden. I detaljplanen finns därför en bestämmelse om att bullerskyddad gemensam uteplats ska anordnas där maximal och ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

I det sydvästra hörnet på det detaljplanerade området finns det en svacka. Vid stora nederbördsmängder har vatten blivit stående i denna svacka, med ett högt vattendjup. Det har inträffat att detta vatten runnit över Prästvågen och runnit ned till järnvågen. Det är ett mycket stort markområde som avvattnas med stora rörledningarna som går i denna svacka och det kommer även vatten från åkern norr om Prästvågen. Det är gissningsvis svårt att flytta denna ledning då vatten rinner nedåt. Hur man skall hantera detta vatten borde varit bättre beskrivet i detaljplanen. Det är stor risk att man inte vet hur man skall lösa denna vattenfråga.

Om det anläggs en dagvattendamm i sydvästra hörnet är det viktigt att den anläggs på ett sådant sätt att det inte blir vatten stående i trädgården intill dammen på fastigheten Billeberga 9:52 samt att det inte rinner över Prästvågen ned mot järnvågen.

Kommentar: En VA-utredning har upprättats för detaljplanen, där beskrivs hur dagvattenhanteringen ska lösas. I utredningen har dammen dimensionerats och höjdsatts så att risken för översvämning till intilliggande fastigheter minimeras även vid höga flöden.

• Sid 8 står det: I samband med en större utförsäljning av mark i Billeberga köpte kommunen stora markytor i Billeberga tätort; bl.a. den aktuella fastigheten.

Kommentar: Det är bara en mindre del av fastigheten Billeberga 9:1 som köptes av kommunen. Huvuddelen av fastigheten köptes av Lennart Rosenqvist, nuvarande brukare tillsammans med Håkan Rosenqvist av det detaljplanerade området.

Kommentar: I planbeskrivningen beskrivs inte hur stor del av Billeberga 9:1 som köptes av kommunen.

• Sid 8 står det: Planområdet är lokaliserat mellan Prästgården och Svalövsvågen.

Kommentar: Det är egentligen mellan gamla Prästlönebostället och Svalövsvägen. Byggnaderna på gamla Prästlönebostället ligger direkt i anslutning till det detaljplanerade området.

Kommentar: *Texten i planbeskrivningen ändras så att prästlönebostället används istället för prästgården.*

• Sid 8 står det: Här finns också tågstation som trafikeras av tät kollektivtrafik /Pågatåg.

Kommentar: Att kalla ett tåg i timmen åt vardera håll om vardagar för "tät" trafik samt en buss i timmen åt vardera håll mitt på dagen samt kvällar för "tät" trafik låter överdrivet. Odet "tät" ger ett bättre intryck än vad den verkliga situationen är.

Kommentar: *Ordet tät har tagits bort i planbeskrivningen och information om kollektivtrafik och turtäthet har lagts till.*

• Sid 19 står det: "Anslutningsmöjligheter till fjärrvärme finns i anslutning till området."

Kommentar: Det finns väl ingen fjärrvärme i Billeberga.

Kommentar: *Det är helt rätt att det inte finns fjärrvärme i Billeberga, texten har tagits bort.*

• Sid 22 står det: Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ge en negativ påverkan på kommunens jordbruksverksamhet.

Kommentar: Detta stämmer inte. Det ger bl. a negativ effekt på jordbruket för fastigheten som angränsar det detaljplanerade området. Det bedrivs jordbruk på aktuell mark samt gränsar intill ett brukningscentrum där innehavaren äger och brukar ca 100 hektar åkermark. Se även ovanstående text där det står om jordbruket och dess påverkan. Ett genomförande av detaljplanen innebär dels att 1) detaljplanerat området tas ur jordbruksproduktion, 2) dels att arronderingen av den återstående delen av fältet kraftigt försämras och 3) dels att verksamhet på intilliggande brukningscentrum för ca 100 hektar åker får stor påverkan av att det detaljplanerade området ligger precis intill byggnader och gödselplatta.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare motiv och ställningstaganden gällande ianspråktagande av jordbruksmark.*

• Sid 23 står det: Invid brukningscentrum har hitintills ägaren till lantbruket bedrivit vallodling på arrenderad mark ägd av kommunen.

Kommentar: Ja, det stämmer att det är vall på skiftet nu. Före vallinsådden var där spannmål och kommer att vara raps och spannmål när vallen bryts. Det skiftar mellan åren vilka grödor det är på de olika skiften på gården. Vall är en flerårig gröda och därmed odlas det vall flera år i följd. Om vallen ligger för lång tid på samma fält kan avkastningen i vallen sjunka och det kommer då att odlas annat än vall på den aktuella marken. Man bör inte lägga för stor vikt på vilken gröda där är det enskilda året, för det kommer att skifta mellan olika år.

Kommentar: *Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att odla annat än vall utan att påverkan på den nya bebyggelsen eller vice versa blir betydande. Texten i planbeskrivningen har justerats så att den inte missvisande anger att endast vall kan odlas på marken.*

• I följande stycke sid 23 står det: Den verksamhet som fortsatt kommer att bedrivas på den av kommunen utarrenderade marken invid planområdet kommer företrädesvis att vara fortsatt vallodling av mindre karaktär.

Kommentar: Vad vet någon annan om vilka grödor som kommer att odlas på denna mark. Se även kommentarerna till ovanstående punkt. Skrivningen i detaljplanen med texten "kommer företrädesvis att vara fortsatt vallodling av mindre karaktär" är en kraftigt subjektiv skrivning utan faktaunderlag. Dessutom är skrivning "av mindre karaktär" ytterligare en subjektiv beskrivning. Ordalydelsen "av mindre karaktär" tillför inget faktamässigt (är dessutom oklart faktamässigt med vad som menas med detta uttryck) utan är kanske mest en skrivning för att försöka tona ned bebyggelsens betydelse för lantbruksdriften och tvärtom.

Kommentar: *Texten i planbeskrivningen har justerats så att den inte missvisande anger att endast vall kan odlas på marken.*

• Sid 23 står det: "att vare sig naturgödsling eller besprutning sker idag, eller har skett tidigare, med självpåtagen särskild hänsyn riktad till de omkringboende."

Kommentar: Det har skett kemisk bekämpning varje år det odlats spannmål och oljeväxter på detta fält under de senaste 40 åren. År 2020 har vallen bekämpats kemiskt mot ogräs i månadsskiftet april/maj.

Kommentar: Den missvisande skrivningen har tagits bort och korrekt information har lagts in i planbeskrivningen.

• Sid 23 står det: "- Notering: I framtida arrendeavtal kan det av kommunen som markägare vara lämpligt att begränsa arrendatorns verksamhet för hela, eller delar av, markens användning intill planområdet i skrift. Typisk begränsning kan vara förbud mot att använda svinurin, avföring från höns eller bekämpning av gröda med besprutning."

Kommentar: Att inte få "bekämpa gröda med besprutning" är en kraftig inskränkning i jordbruksdriften av marken intill det detaljplanerade området. Detta kommer i stort sett göra det omöjligt att odla konventionell spannmål eller oljeväxter på denna mark som ligger intill detaljplanerat område.

Kommentar: Skrivningen har tagits bort. Föreskrifter och skyddsavstånd finns för spridning av växtskyddsmedel och kommunen gör därför bedömningen att det inte krävs någon begränsning i arrendeavtalet för att bostadsbebyggelse ska vara lämplig i anslutning till jordbruksmarken.

• Första stycket sid 24 står: "det används inte brukningscentrum som mellanstation för gödsling, besprutningsändamål eller lagring av gröda då alla aktiviteter sker direkt på den aktiva jordbruksmarken Norr om Riksväg 17 eller hos entreprenör."

Kommentar: Detta stämmer inte. Gödning och bekämpningsmedel lagras på brukningscentrum och fylls delvis på maskiner och vagnar eller lastare på gården. Det fylls på gården, hos entreprenören och ute i fält beroende på vad det är och hur det passar bäst praktiskt. Det är mer än gödning och bekämpningsmedel för mark "Norr om Riksvägen 17" som hanteras på gården p.g.a. att det ägs och brukas mer mark än det som ligger norr om väg 17.

Kommentar: Den missvisande skrivningen har tagits bort och korrekt information har lagts in i planbeskrivningen.

Vidare står det på sid 24 "all form av aktivitet i det aktiva lantbruket sker på den brukningsbara jordbruksmarken Norr om Riksväg 17." Detta stämmer definitivt inte. Återigen en felaktig och icke objektiv skrivning i detaljplanen. Dels sker det aktivitet på brukningscentrum och dels sker det aktivitet på marken som ligger precis utanför brukningscentrum på och vid det detaljplanerade området. Det sker både aktiviteter norr om väg 17, söder om industriområdet intill detaljplanerat område, ytterligare platser samt på gårdens brukningscentrum intill det detaljplanerade området.

Kommentar: Den missvisande skrivningen har tagits bort.

På sid 24 står det "Ingen risk finns således." om att "lantbrukets brukningscentrum, bedöms därvid inte ha inverkan på miljön enligt ovan för boende eller vistelse inom planområdet. Återigen en felaktig och icke objektiv skrivning i detaljplanen. Det är väl uppenbart att ljud från maskiner, dofter samt utsikt mot en gödselplatta har inverkan på miljön för de boende och vistelse inom planområdet. Avståndet mellan gödselplattan och planområdet är storleksklass 20 meter eller kanske till och med mindre. Att planområdet och brukningscentrum ligger alldeles intill varannat utgör ett stort problem för både lantbruksdriften och de boende i planområdet. Här kommer konfliktrisen att bli stor mellan de boende och lantbruket. Dessutom är det tvåvåningshus och trevåningshus som planeras på området, vilket leder till ytterligare försämrade utsikt när de har gårdens aktiviteter och gödselplatta i sitt blickfång.

Kommentar: Ljud från maskiner samt eventuell lukt från gödselplatta med mera har inte bedömts utgöra en betydande risk för människors hälsa.

• Sid 24 står det: "Bedrivande av djurhållning: Av närboendes utsago har ingen aktiv djurhållning bedrivits de senaste 20 åren."

Kommentar: Detta är en stor lögn och gissningsvis ingen missbedömning av den som gjort detta uttalande. Dels kan detta motbevisas med gårdsstöd som beviljats av Jordbruksverket för djurhållning och dels går det att gå ut på gödselplattan som ligger i gräns med det planerade område, där det tydligt framgår att gödseln som ligger där är betydligt färskare. Det fanns nötkreatur på gården fram till hösten 2015.

Kommentar: *Den missvisande skrivningen har ändrats och korrekt information har lagts in.*

Sid 24 står det: Om det så bedrivs djurhållning på berört brukningscentrum, är planområdet likväl tillämpligt avseende boende och vistelse.

Kommentar: Det kommer att ske ett generationsskifte inom inte alltför avlägsen framtid från skrivande datum, då nuvarande ägare till Billeberga 9:52 är född 1927 och hade nötkreatur på gården fram till 2015. Det är ännu inte beslutat av sonen vad som kommer att gälla angående framtida djurhållning. Dels finns för närvarande diskussion med en som vill ha får på gården och dels vill möjligheten till att utnyttja stallen till hästar hållas öppen. Djurhållningen kan mycket väl överstiga 10 djurenheter men kommer med all säkerhet att vara under 100 djurenheter. Med djur på gården kommer det att vara stor konfliktrisk mellan boende och lantbruksdriften. Dels kommer det att dofta, befintlig hötork föra oljud, maskiner föra oljud samt den gjutna gödselplattans placering precis framför detaljplanerat område med ett avstånd på ca 20 meter (troligen mindre) från det detaljplanerade området, kommer både att försämra utsikten och dofta. När det kommer att dofta som mest är när gödseln skall flyttas eller lastas för spridning.

Kommentar: *Ett genomförande av detaljplanen hindrar inte att djurhållning av mindre art (U-verksamhet för mindre än 100 djurenheter utan tillstånds- eller anmälningsplikt) bedrivs på fastigheten i framtiden då avståndet är ca 50 meter mellan stallbyggnaden och närmsta möjliga huskropp inom planområdet. Ljud från maskiner samt eventuell lukt från gödselplatta med mera har inte bedömts utgöra en betydande risk för människors hälsa.*

Det kan ifrågasättas om involverade företag och personer har ekonomisk kapacitet att genomföra ett byggprojekt på ca 85 lägenheter, vilket är ett mångmiljonprojekt. Därmed kan det ifrågasättas vilka kostnader som Svalövs kommun skall lägga ned på denna detaljplan.

Kommentar: *Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Eventuella åtgärder som krävs på allmänna platser (Prästvägen) på grund av exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören kommer att köpa marken av kommunen i samband med att detaljplanen antas. Inför försäljning av mark kontrollerar kommunen köparens möjligheter till finansiering av dels markköpet och dels den exploatering som detaljplanen medger. Så kommer att ske även i detta fall.*

Privatperson, 2020-06-08

Gör man från kommunens sida bedömningen att det finns ett behov av dito senior-/vårdboende och hur faller i så fall den föreslagna omfattningen in i kommunens behovsplanering tex ställt i relation till de planer som finns för den sk Lantlyckan och likartade lägenheter?

Kommentar: *Enligt "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Svalövs kommun" finns ett behov av boende för äldre i Billeberga. Detaljplanen möjliggör boende för äldre med vårdfunktioner, men även "vanliga" bostäder är möjligt att uppföra.*

Har kommunen i sin ekonomiska planering utrymme för att möta de kostnader som addering av aktuellt lägenhetsbestånd kommer att medföra?

Kommentar: *De nya bostäderna kommer att vara privatägda och innebär alltså inga direkta kostnader för kommunen. Men planläggning av nya bostäder medför alltid både intäkter och kostnader för kommunen. Till intäktssidan räknas bland annat skatteintäkter från nya kommuninvånare och till kostnadssidan räknas bland annat barnomsorg och vård. Detta inryms i kommunens långsiktiga ekonomiska planering.*

Demografiskt, primärt sett till Billeberga, finns det knappast något behov av seniorboende med vårdfunktion. Billeberga befolkas idag i allt större utsträckning av unga familjer, vilket trycket på förskoleplatser och skolutrymmen under en längre tid explicit visat.

Kommentar: Enligt "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Svalövs kommun" finns ett behov av boende för äldre i Billeberga. Detaljplanen möjliggör boende för äldre med vårdfunktioner, men även "vanliga" bostäder är möjligt att uppföra.

Kommunens befolkningsprognos och den demografiska profilen i det materialet – inom vilken tidshorisont visar det materialet att det finns underlag för inrättande av boendeformen?

Kommentar: Enligt befolkningsprognosen, som presenteras i "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Svalövs kommun" väntas samtliga av Svalövs kommundelar fram till år 2030 få fler invånare äldre än 80 år. I kommundelarna Teckomatorp, Billeberga, Tågarp och Röstånga väntas ökningen av befolkningen i åldrarna 80+ utgöra en betydande del av befolkningsökningen.

Är det från kommunens sida att anse som relevant att man lutar sig på, och hänvisar till, en översiktsplan som går tillbaka till 2007. Planen borde sedan länge vara uppdaterad och det som gällde då, 2006/07, gäller med stor sannolikhet inte idag. Från då till nu har mycket faktiskt ändrats i/kring Billeberga!

Kommentar: En ny översiktsplan håller på att tas fram och förväntas vara färdig i början av 2021. Till dess att den nya översiktsplanen är färdig är det översiktsplanen från 2007 som är gällande och som ska användas som stöd vid framtagande av nya detaljplaner.

"Tidigare beslut" s 6 – vad hände med den detaljplanen? Skulle det inte vara relevant att den lyftes fram som ett konkret stycke information när förslaget nu återkommer?

Kommentar: Den detaljplan som avses i det stycket är den nu aktuella detaljplanen.

Vad är det som initierar framtagande av en detaljplan? Är det enbart att någon vill köpa mark och bygga? Vem tar beslut om att arbete med en detaljplan skall startas?

Kommentar: En detaljplan kan initieras både av kommunen själv och av en privat exploatör. Innan ett planarbete påbörjas utreds förutsättningarna för det som föreslås planläggas och lämpligheten bedöms. Samhällsbyggnadsnämnden i Svalövs kommun beslutar om en detaljplan ska upprättas eller inte.

Hur många gånger anser kommunen det vara motiverat att lägga tid/kostnad på att ta fram detaljplaner med utgångspunkt från plansökande som har begränsade, eller inga, möjligheter att realisera?

Kommentar: Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Eventuella åtgärder som krävs på allmänna platser (Prästvägen) på grund av exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören kommer att köpa marken av kommunen i samband med att detaljplanen antas. Inför försäljning av mark kontrollerar kommunen köparens möjligheter till finansiering av dels markköpet och dels den exploatering som detaljplanen medger. Så kommer att ske även i detta fall.

Vilket samband finns mellan den föreslagna detaljplanen och det som kallas "Planprogram för Billeberga 2017"? Har man på något sätt iakttagit de bedömningar som där gjordes – planen är trots allt från 2017, dvs 10 år nyare än kommunens översiktsplan.

Kommentar: Ett planprogram föregår detaljplan och omfattar oftast ett större område. Det upprättas för att tydliggöra utgångspunkter och mål för ett område och ge en struktur för bebyggelse, vägar och grönytor. Ett planprogram delas sedan oftast upp i flera mindre detaljplaner. I denna detaljplan har hänsyn tagits till de bedömningar som gjordes i planprogram för Billeberga från 2017. I planprogrammet pekas en större del av Billeberga 11:4 ut som lämpligt för friliggande hus. I den södra delen av Billeberga 11:4, som omfattas av den här detaljplanen, har det bedömts som lämpligt med flerbostadshus eftersom det ligger i nära anslutning till stationen och befintlig bebyggelse.

Kommunen har förvärvat ytterligare mark i Billeberga på senare tid – längs Värmövägen. Har det vid detaljplaneförslagets framtagande av kommunen övervägts om dessa markområden skulle vara ett alternativ och kanske ett lämpligare sådant för det ändamål som detaljplanen avser? Tänker exempelvis på läge map trafik och buller, miljöstörning från industriområde, etc.

Kommentar: En bedömning av platsens lämplighet görs alltid innan ett planarbete påbörjas. Vid jämförelse med den kommunala marken längs Värmövägen gör kommunen bedömningen att det aktuella planområdet är bättre lämpat för bostäder. Anledningarna är bland annat att området ligger närmre kollektivtrafik och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med goda möjligheter till användning av redan befintlig teknisk försörjning (vägar, vatten och avlopp mm).

Faktaavstämning

S 2 står det 100 bostäder, s 5 står det ca 85 bostäder, s 18 står det 84 lägenheter. Vilken uppgift är att betrakta som den korrekta?

Kommentar: 85 bostäder är det korrekta. Planbeskrivningen har setts över så att det genomgående står 85 bostäder.

I norr finns en stor vattenledning som det ej är möjligt att bygga över. Kommunen har själv provat en gång tidigare och det gick inte så bra.

Kommentar: I norr finns ingen vattenledning inom planområdet eller i anslutning till planområdet. Däremot finns en dagvattenledning i den sydvästra delen av planområdet som behöver flyttas i samband med exploateringen.

S 6 "... i norr gränsar planområdet till odlingsmark." – förvisso är den norra delen av Billeberga 11:4, som ej omfattas av detaljplanen, att betrakta som brukningsbar åkermark. Dock är denna norra delen snarare att betrakta som industriområde och vägområde. Det kan även påpekas att det finns ett av kommunen fastställt skyddsavstånd relativt industriområdet.

Kommentar: Detaljplanen omfattar bara den sydöstra delen av fastigheten Billeberga 11:4, mellan Svalövsvägen och det gamla prästlönebostället. Marken direkt norr om planområdet är inte planlagd och används idag som jordbruksmark. Avståndet mellan plangränsen och mark i norr som är planlagd för industri är ca 150 meter.

Under Översiktsplan s 7 – "För byn med 1000 invånare planeras en långsiktig befolkningsökning med 600 personer." 2016 hade Billeberga 953 invånare, en nivå som legat tämligen konstant under många år. Under "Befintlig service" s 9 anges att stationssamhället har ca 1450 invånare – innebär det att befolkningen ökat med ca 500 personer från 2016 till 2020? Vilka sakuppgifter är de faktiskt korrekta?

Kommentar: Enligt den senaste tillgängliga statistiken (2019) har Billeberga ca 1020 invånare. Befolkningsutvecklingen mellan år 2000 och år 2019 var + 114 invånare. Planbeskrivningen har justerats så att det korrekta antalet invånare används.

"Underjordiska ledningar" (s 19) – anslutning till fjärrvärme. Finns det verkligen fjärrvärme och fjärrvärmenät i Billeberga?

Kommentar: Det är helt rätt att det inte finns fjärrvärme i Billeberga, texten har tagits bort.

Om man nu skall etablera en detaljplan – varför ställs det inte krav på byggnation i tre (3) våningar vilket medför krav på hiss? Hiss bedöms som nödvändigt om inriktningen är seniorboende med vårdbehov – utan hiss blir det svårt att lämna erforderlig vårdservice på plan 2 och högre.

Kommentar: Efter samrådet har detaljplanen ändrats så att tillåtet antal våningar nu är 3 till 4 våningar.

Kommunens markhushållningsplan och flera andra inriktningsdokument (stat, region, Länsstyrelse) ställer krav på att man i största möjliga mån skall undvika att bygga på jordbruksmark. Nu är den aktuella marken kanske inte den som specifikt är att beakta i det avseendet, men om man inte tar vara på möjligheten att maximera markutnyttjandet när man väl bygger kan det medföra att man på annan plats, vid senare tidpunkt, kommer att ianspråka jordbruksmark. Det borde man tänka igenom mer konkret, dvs vilka blir de mer långsiktiga konsekvenserna, om man avstår från att bygga i tre våningar?

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare motiv och ställningstaganden gällande ianspråktagande av jordbruksmark. Efter samrådet har detaljplanen ändrats så att tillåtet antal våningar nu är 3 till 4 våningar.*

Topografiskt (s 13) – hur är det tänkt med utfyllnad och anordnande av fördröjningslösningar för dagvatten? Ställs det några krav på hur eventuell utfyllnad/utjämning tillåts ske och med vilket material?

Kommentar: *En VA-utredning har upprättats för att beskriva hur fördröjning av dagvatten från området ska ske och i utredningen finns också planerade markhöjder angivna. De angivna markhöjderna är en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera. Dagvattenlösningen finns också beskriven i planbeskrivningen. Planområdet har stora höjdskillnader och marken kommer att behöva både schaktas och fyllas ut. Detaljplanen reglerar inte krav på hur eller med vilket material utfyllnad ska ske.*

Färskvattenförsörjningen var en viktig fråga nyligen vid behandling av bygglov för bageriverksamhet på industriområdet. Hur är det löst med färskvattenförsörjning för tillkommande ca 100 hushåll?

Kommentar: *Enligt NSVA, som ansvarar för distribution av dricksvatten, finns kapacitet för att ansluta de nya bostäderna till befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten.*

Det är ett välkänt faktum att avlopps nätet i kommunen är svagt, och redan idag underdimensionerat i förhållande till behovet. Så även i Billeberga – hur är det tänkt att lösas?

Kommentar: *Enligt NSVA, som ansvarar för omhändertagandet av spillvatten, finns kapacitet för att ansluta de nya bostäderna till befintligt kommunalt ledningsnät för spillvatten.*

EI-försörjningen i Billeberga tätort är inte sällan på gränsen av behovet – hur kommer det att lösas vid tillkommande byggnation?

Kommentar: *Enligt E.ON, som är nätägare för elnätet i området, finns kapacitet för anslutning av de nya bostäderna till befintligt elnät.*

Energiförsörjningen över huvud taget (värme, kyla), och planering för detta, saknas i allt väsentligt i planförslaget.

Kommentar: *Uppvärmningen av de nya bostäderna fastställs inte i arbetet med detaljplanen då det finns flera möjliga alternativ. Uppvärmningssätt fastställs under bygglovsprocessen.*

Beträffande ovan kan man även se texten under på "Teknisk försörjning" (s 14) – det är som om man inte har ett medvetande om den tämligen omfattande ombyggnad som är under färdigställande på Svalövsvägen/Värmövägen/Södra vägen. Billeberga 11:4, södra delen, är dock inte direkt ansluten till detta system.

Kommentar: *Det är oklart vad påståendet ovan syftar på. Gällande VA-försörjning hänvisar kommunen till kommentarerna ovan.*

In-/utfart till planområdet förefaller vara tänkt att ske via Prästvågen – det kan ifrågasättas om den vägen är dimensionerad för den trafikmängd som kan förutses. Det handlar trots allt om någonstans 100 – 150 boende plus personal 40 personer, samt tillkommande besöks- och servicetrafik.

Kommentar: En trafikutredning har upprättats efter samrådet för att belysa om den nya trafik som exploateringen genererar medför att åtgärder behöver göras på Prästvågen och Svalövsvågen. Resultatet av utredningen visar att några åtgärder inte krävs. Prästvågen kommer dock att breddas för att uppfylla kravet på lokalgata vilket ökar trafiksäkerheten.

Billeberga tätort saknar i stort sett all lokalservice som kan vara behövd för den typ av boende som planförslaget avser. Är det en faktor som väsentligen helt kan bortses ifrån med avseende på de boendes behov?

Kommentar: Detaljplanen möjliggör boende för äldre med vårdfunktioner, men även "vanliga" bostäder är möjligt att uppföra. Dessutom möjliggör detaljplanen för centrumverksamhet vilket innefattar bland annat mindre handel och serviceverksamheter. Vid detaljplanering tas alltid hänsyn till närheten och tillgängligheten till service, i det här fallet har det inte bedömts som nödvändigt med service i nära anslutning till planområdet för att den nya bebyggelsen ska kunna tillåtas. De 85 nya bostäder som planen möjliggör bidrar också till ett ökat underlag för service i Billeberga.

"Hälsa och risk" (s 22) – den genomförda riskutredningen (200420) förefaller helt ha bortsett från att det i närområdet finns ett industriområde under utbyggnad. Borde det inte finnas någon form av övervägande i riskhänseende till de verksamheter som finns där? Industriområdet ligger också betydligt närmre planområdet än väg 17, och på ungefär samma avstånd som järnvågen.

Kommentar: I detaljplanen för nämnt industriområde anges ett skyddsavstånd på 75 meter. Då avståndet mellan planområdet och industriområdet är ca 150 meter har närheten till industriområdet inte bedömts som en risk.

Med tanke på att det tydligt finns tankar om att det skall finnas personal (s 14) för de boende (explicit också angivit "äldreboende") infinner sig frågan hur det är tänkt med de lokalbehov som avser personalen; omklädningsutrymmen, möteslokaler, dusch/tvätt, ev. övernattnig, etc. Eftersom det är frågan om en arbetsplats finns det krav som skall uppfyllas – inget av detta synes vara beaktat i detaljplaneförslaget.

Kommentar: En detaljplan reglerar inte i detalj var eller hur utrymmen för eventuell personal anordnas. I det här fallet görs bedömningen att det är möjligt att anordna sådana utrymmen om det skulle bli aktuellt, till exempel genom att antal bostäder minskas för att göra plats för personalutrymmen.

Planförslaget saknar i allt väsentligt synpunkter/iakttaganden som är av särskild betydelse om syftet är att "till största delen avse seniorboende med möjlighet till vårdfunktioner."

Kommentar: Detaljplanens utformning möjliggör både seniorboende med vårdfunktioner och flerbostadshus. De behov som finns för respektive boendetyper har beaktats i framtagandet av detaljplanen.

Jag tillåter mig ifrågasätta kvaliteten och genomarbetningen av detaljplanen, särskilt med hänvisning till ändamålet, eftersom det kan antas att kommunen i förlängningen kommer att bestå med betydande serviceinsatser och kostnader för detta. Min slutsats av ovanstående är också att den förslagna detaljplanen inte är tillräckligt relevant eftersom en stor mängd av den underliggande informationen dels inte är sakligt korrekt liksom att det inte finns tydliga samband mellan den föreslagna planen och kommunens övergripande planering, som förvisso är mer eller mindre obefintlig. Man skulle kanske kunna hävda att sambandet är att det inte finns något samband.

Kommentar: Kommunen delar inte denna uppfattning och anser att det finns ett tydligt samband mellan kommunens översiktliga och strategiska planering och detaljplanen vad gäller till exempel markanvändning, befolkningsutveckling och bostadsbehov.

De felaktigheter som fanns i planbeskrivningen under samrådet, varav många har påpekats i detta yttrande, har rättats till granskningen.

Ställningstagande

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

Plankarta

- Plankartan har setts över och ritats om så att den nu följer Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.
- Illustrationskartan har tagits bort från plankartan och redovisas nu enbart i planbeskrivningen.
- Grundkartan har kompletterats med aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen samt koordinatsystem. Grundkartan har också gjorts lättare att läsa.
- Bestämmelsen om gemensamhetsanläggningar har plockats bort.
- Plankartan har kompletterats med utskriftsformat.
- En bestämmelse om andel hårdgjord mark har lagts till för att säkerställa dagvattenhanteringen enligt upprättad dagvattenutredning.
- Bestämmelsen om anordnande av gemensam uteplats där gällande riktvärden för buller inte överskrids har ändrats.
- Planområdesgränsen har flyttats så att den nu ligger utanför vägområde.
- Bestämmelsen om utfartsförbud mot Svalövsvägen har tagits bort.
- Byggnadernas placering och byggrätterna har ändrats så att en mer sluten fasad möjliggörs i söder.

Planbeskrivning

- Förtydligande har gjorts avseende ekonomiska frågor kopplat till planens genomförande.
- Förtydligande har gjorts så att det tydligt framgår att exploatören bekostar planen och att planavgift därför inte kommer att tas ut i bygglovskedet.
- Avsnittet som behandlar fastighetsrättsliga frågor har kompletterats med information och förtydligats.
- Avsnittet som behandlar avtal har förtydligats.
- Avsnittet om VA och dagvatten har kompletterats med information och setts över utifrån uppdaterad VA-utredning.
- Avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten har förtydligats och information och ställningstaganden om status för vattenförekomst har lagts till.
- Information om att exploatören bekostar eventuell flytt eller annan ändring av ledningar som orsakas av ett genomförande av planen har lagts till.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare motiv och ställningstaganden gällande ianspråktagande av jordbruksmark.
- Efter samrådet har en trafikutredning upprättats. Planbeskrivningen har uppdaterats med information och resultat från utredningen.
- Information om busshållplatser och turtäthet har lagts in under stycket som behandlar kollektivtrafik.
- Avsnittet om risker har uppdaterats och rättats avseende skyddsavstånd och farligt gods.
- Information om det intilliggande lantbruket har justerats och kompletterats.
- Bullerutredning och VA-utredning har uppdaterats. Planbeskrivningen har reviderats utifrån uppdateringarna.

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Trafikverket
- Fastighetsägare till Billeberga 9:52

Medverkande tjänstepersoner

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Anna Heyden.

Svalövs kommun den 3 november 2020

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

Anna Heyden
Planarkitekt
anna.heyden@svalov.se