

Dnr: p 2008-0230

Detaljplan för Billeberga 10:34 (Blomområdet)

Billeberga samhälle, Svalövs Kommun, Skåne län

Utlåtande/granskning 2

Allmänt

Utlåtandet innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar.

Hur planprocessen bedrivits

Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet i Svalövs kommun beslutade den 22 september 2010 (§ 87) ge kommunförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för del av Billeberga 10:34 (Blomområdet) i Billeberga samhälle.

Planförslaget har varit ute på programsamråd under tiden 5 maj t o m 10 juni 2011, plansamråd 16 november t o m 14 december 2011 och granskning/utställning 21 mars t o m 18 april 2012. Samrådet och granskningen ställdes ut i kommunhusets foajé samt på biblioteket i Billeberga och annonserades i Skånska Dagbladet, Landskronaposten och i Lokaltidningen samt aviserades på kommunens anslagstavla och hemsida. Samrådsmöte med allmänheten hölls i samband med programsamråd.

Kommunfullmäktige beslutade den 27 augusti 2012 att anta detaljplan för del av fastigheten Billeberga 10:34.

Planprocessen utförs med normalt planförfarande vilket innebär att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planen har omarbetats och ställs ut på ny granskning (utställning). Gjorda revideringar leder till ändringar i samrådsredogörelse.

Tidplan

Programsamråd:	maj - juni 2011
Plansamråd:	november - december 2011
Utställning (granskning):	mars - april 2012
Ny utställning (granskning):	september - november 2013
Antagande:	november – december 2013
Laga kraft:	januari - mars 2014

ÖVERKLAGANDE

Länsstyrelsen i Skåne län, 2012-10-26

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta en detaljplan för del av fastigheten Billeberga 10:34 (Blomområdet), Billeberga samhälle, Svalövs kommun

Beslut

Länsstyrelsen bifaller överklagandet och upphäver det överklagade beslutet att anta detaljplanen.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige i Svalövs kommun beslutade den 27 augusti 2012, § III, att anta en detaljplan för del av fastigheten Billeberga 10:34. Syftet med planen är att i huvudsak pröva kompletterande byggnation av ca 25-30 friliggande och/eller sammanbyggda



kedjehus/radhus alternativt marklägenheter väster om Blomområdet. Området utformas som en längsgående avslutning till det befintliga småhusområdet. Förslaget innebär att möjlig markanvändning medges för nordvästra delen av området, förutom boende även till skola. Området är beläget söder om Braån och består av parkmark och uppodlad jordbruksmark som löper väster om befintligt bostadsområde.

Göran Mattsson har, såsom ägare till den angränsande fastigheten Billeberga 1:1, överklagat beslutet och anfört i huvudsak följande. I den tidigare detaljplanen för Blomområdet finns det en skyddszon i form av parkmark mot åkermarken. Denna zon är väl uppväxt nu och utgör ett bra skydd för bebyggelsen mot de olägenheter som, för de boende, kan uppstå i samband med jordbruksdrift. I den antagna detaljplanen ändras denna parkmark till område för bebyggelse och någon ny skyddszon läggs inte in. Redan i samrådsskedet redogjorde han för behovet av en träd- och buskridå intill hans fastighetsgräns för att möjliggöra fortsatt jordbruksdrift. Behovet av en skyddszon mellan den planerade bebyggelsen och åkermarken delas också av Söderåsens miljöförbund som anser att det bör finnas en skyddszon på 75-100 meter, vilket framgår av samrådsyttrandet. Konsekvensen av den nya planen är att nya boende i området kommer att störas av jordbruksdriften, främst genom nerdamning vid torr väderlek och västliga vindar samt vid bearbetning av marken. Användningen av kemiska bekämpningsmedel närmast tomtgräns kommer inte att vara möjlig. Dessa båda faktorer kommer att innebära en oacceptabel störning för de boende med stora ekonomiska konsekvenser för hans del. Av beslutet framgår inte att någon hänsyn tagits till dessa problem eller om frågan ens diskuterats. Han yrkar att Länsstyrelsen upphäver detaljplanen och återförvisar ärendet till kommunen för att i planen lägga in en 75-100 meter bred skyddszon.

Skäl för beslutet

Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft den 2 maj 2011, ska äldre föreskrifter i plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, gälla för detta ärende eftersom ärendet påbörjats före den 2 maj 2011.

Enligt 1 kap 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid Länsstyrelsens överprövning av ett överklagat planbeslut bör således stor vikt tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Kommunens beslut bör upphävas endast om kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Enligt 1 kap 5 § ÄPBL ska vid prövning av frågor enligt denna lag både allmänna och enskilda intressen beaktas.

Enligt 2 kap 1 § ÄPBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I 15 kap 2 § ÄPBL föreskrivs att skälig hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Detaljplaneförslaget innebär att nya fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse samt skola/vård, på en sträcka av ca 400 meter, förläggs alldeles intill klagandens jordbruksmark utan mellanliggande skyddszon. Enligt Länsstyrelsens mening är det sannolikt att den planerade bostadsbebyggelsen kommer att medföra krav på skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått för aktuell jordbruksverksamhet på grund av att hänsynsreglema i miljöbalken ska vara uppfyllda. Länsstyrelsen anser att skyddszoner till skälig del ska ligga på exploatörens mark. Länsstyrelsen finner på grund av det ovan anförda att brukningsförutsättningarna för klaganden och hans intresse av att fortsätta pågående markanvändning inte har beaktats i tillräcklig utsträckning i

detaljplanen. (Jfr regeringens beslut den 16 december 2010, M2010/3247/F/P samt den 17 februari 2005, M2004/177/F/P.) Överklagandet ska därför bifallas och detaljplanen upphävas.

Kommentar: Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2013-03-20, med anledning av Länsstyrelsens beslut, att planförslaget omarbetas och ställs ut för ny granskning

INKOMNA YTTRANDEN (från utställning mars - april 2012)

Länsstyrelsen i Skåne län, 2012-04-18

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras

Söderåsens miljöförbund, 2012-05-21

Direktionens beslut

Söderåsens miljöförbund avstyrker planen i dess nuvarande utformning då det saknas skyddsavstånd mellan bostäderna och jordbruksverksamheten. En omarbetning av planförslaget behöver göras så att risk för olägenheter begränsas. De nya bostäderna bör få motsvarande skydd som befintlig bebyggelse.

Yrkanden

Ulrika Thulin yrkar på förvaltningens förslag med tillägg; en omarbetning av planförslaget behöver göras så att risk för olägenheter begränsas. De nya bostäderna bör få motsvarande skydd som befintlig bebyggelse. Håkan Andersson yrkar på att tillstyrka planen i nuvarande utformning.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att direktionen beslutar enligt Ulrika Thulins förslag.

Ärendebeskrivning

Svalövs kommun, kommunförvaltningen Bo & Bygg, har översänt en utställningsversion av detaljplan för granskning. Det aktuella området är idag detaljplanerat som parkmark. Syftet med den nya planen är att pröva möjligheten till kompletterande byggnation av ca 25-30 friliggande och/eller sammanbyggda kedjehus/radhus alternativt marklägenheter väster om Blomområdet. Intill planområdet i den förhärskande vindriktningen finns aktiva jordbruk. Idag är avståndet mellan bostäderna och jordbruken ca 30 meter inklusive en träd- och buskridå. I planen redovisas att befintlig ridå ska vara kvar och att tillkommande bostäder läggs utanför i en respektive två rader. Någon trädridå som skydd för de nya bostäderna kommer inte att planteras. Det finns även en planbestämmelse som säger att mur eller plank inte får uppföras inom området. Söderåsens miljöförbund har tidigare lämnat synpunkter på planförslaget och påtalat vikten av att ha en skyddszon på 75 -100 meter mellan bostäderna och jordbruksverksamheten.

Underlag

Tjänsteutlåtande daterat 2012-05-02.

Kommentar: Se kommentar till Billeberga 1:1. Gränsen för detaljplanerad mark är den samma som i gällande detaljplan. Enligt lokala föreskrifter 4§ gäller för spridning av gödsel att den som avser att sprida naturlig gödsel, slam eller annan orenlighet inom, eller 100 meter intill område med detaljplan ska ansöka om tillstånd till detta hos miljöförbundet innan spridning sker. Ansökan fordras inte för spridning av väl brunnen gödsel från nötkreatur, häst, fjäderfä eller gris om den sker i ringa omfattning, t. ex på villatomt, och om nedmyllning sker i omedelbar anslutning till spridningen. Ansökan fordras inte heller om spridningen av orenligheten regleras i tillstånd enligt miljöbalken.

Enligt Länsstyrelsen 2010-10-08 hör, enligt 2 kap 2 lag om kulturminnen, "ett så stort område på marken eller sjöbotten som behövs för att bevara den och ge den tillräckligt

utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område kallas "fornlämningsområde" till en fast fornlämning. Syftet med ett sådant område är bl a att en fornlämning skall kunna bevaras i så vitt möjligt ursprunglig miljö.

Plankartan har kompletterats med natur, väster om bostadsområdet, där skyddsvall eller läplantering ska finnas vilket regleras genom bestämmelsen lä på plankartan. Söder om förlängningen av Blomvägen i planområdet behålls den befintliga vegetationen genom att området fortsatt avsätts till parkmark. Söder om förlängningen av Blomområdet byter lokalgatan och bostäderna plats för att ytterligare öka på skyddsavståndet till jordbruksmarken.

Siktlinjer och parkmark i Blomvägens förlängning har tagits bort och ersatts med ett sammanhängande buskage alternativt vall.

I planområdets södra del har plankartan kompletterats med bestämmelsen lä på kvartermark för att säkerställa att även dessa bostäder får ett skydd från jordbruket.

Med de ändringar som gjorts i planen innebär det nya förslaget att det totala skyddsavståndet mellan jordbruksmarken och bebyggelsen utökats.

Landsantikvarien i Skåne/regionmuseet Kristianstad, 2012-04-23

Landsantikvarien i Skåne/regionmuseet i Kristianstad har tagit del av handlingarna och har inget att invända.

Kommentar: Noteras

Polismyndigheten i Skåne, 2012-03-23

Ingen erinran ur polisiär synpunkt.

Kommentar: Noteras

E.ON Elnät Sverige AB, 2012-04-04

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och kan konstatera att tidigare anförda synpunkter har beaktats, och har därför inget ytterligare att erinra.

Kommentar: Noteras

E.ON Gas Sverige AB, 2012-04-04

E.ON Gas Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra i ärendet.

Kommentar: Noteras

Trafikverket, 2012-04-16

Det är viktigt att gena, säkra och trygga gång- och cykelvägar skapas till pågatågsstationen, skolan m.m. I övrigt har vi inget att invända mot utställd detaljplan.

Kommentar: Noteras

Telia Sonera Skanova Access AB, 2012-04-18

Har inget att invända mot rubricerad detaljplan.

Kommentar: Noteras

Regionala tillväxtnämnden, 2012-04-10

Region Skåne har tidigare lämnat yttrande i programsamrådsskedet och samrådsskedet, yttranden daterade 2011-06-01 samt 2011-12-08. Utöver det som framkommit i tidigare yttranden, vill Region Skåne, med hänsyn till den i planen borttagna GC-vägen, betona vikten att skapa goda förutsättningar för kollektiv- och cykeltrafik, framförallt säkra GC-vägar till skolor och kollektivtrafikknutpunkter är av stor vikt.

Kommentar: GC-vägar har tagits bort på illustration i enlighet med inkomna önskemål från boende i området.

BILLEBERGA 10:148, Doris Carlberg, Konvaljvägen 10, 2012-03-28

Vi undertecknade (tidigare bilaga) och i nuvarande Samrådsredogörelse, plansamråd sid 6 av hushållen på Konvaljvägen i Billeberga anser att Konvaljvägen ska i fortsättningen vara en återvändsgata precis som den är nu och som alla andra gator i Blomområdet är. På illustrationsplanen exemplifieras enligt Er att gatan görs smalare så att bara en bil i taget kan passera och att ett tänkbart scenario är att de flesta väljer att köra den raka lokalgatan med färre svängar tror vi inte mycket på. Konvaljvägen kommer fortfarande att vara en cirkulationsplats. Vändzonen kan göras i anslutning till de sistnämnda nya husen och vidare gångväg som kopplas till den befintliga gångvägen fram till Konvaljvägen. Vid närmare titt på illustrationsplanen så finns där plats för en vändzon och någon mer parkmark skulle inte tas i anspråk. Enligt detaljplanen så ska där byggas fyra villor på det befintliga grönområdet och som det ser ut så försvinner en hel del parkområden som ger de boende möjlighet till olika aktiviteter eller andra saker som gör detta parkområde attraktivt som till exempel den lilla backen som används flitigt av barnen i området. Området behöver detta parkområde. Enligt detaljplanen så ska där vara odlingslotter på grönområdet. Vi undrar varför? Detta innebär mer fruktträd och andra fruktliknande bär och buskar. Vi hade problem med getingar, bin och andra insekter varje sommar för ett par år sedan på grund av fruktträden som kommunen hade planterat intill hustomterna. Man kunde inte vara ute i trädgårdarna på grund av insekterna. Detta vill vi inte uppleva igen. Låt grönområdet vara som den är och ingen genomfartsgata till Konvaljvägen.

Kommentar: Beaktas. Genomfart till Konvaljvägen borttages på plankarta och lokalgatan utformas med vändzon. Parkområdet har utökats i södra delen närmast befintliga bostäder. Odlingslotter förekommer inte inom park.

BILLEBERGA 10:149, Eva Jönsson, Konvaljvägen 1, 2012-04-18

Angående Er kommentar om inkomna yttranden 2012-03-14.

Vår kommentar 2011-12-13

att Konvaljvägen ska i fortsättningen vara en återvändsgata precis som den är nu och som alla andra gator i Blomområdet är. Om 8 av de 13 planerade byggena kommer att trafikera Konvaljvägen ökar trafiken med 80 %. Vi befarar dock att vår gata kommer att användas som cirkulationsplats. Ökningen blir då 130 %. Detta är betydligt mer än att trafiken kommer att "öka något" .

Er kommentar:

På illustrationsplanen exemplifieras att gatan görs smalare strax söder om Konvaljvägen så att endast en bil i taget kan passera. Ett tänkbart scenario är att de flest väljer att köra på den raka lokalgatan med färre svängar. Att anordna en vändzon intill skulle ta i anspråk än mer parkmark.

Vårt ställningstagande:

Vi kan inte på något sätt acceptera detta. Ert scenario ser vi som det minst sannolika. Den största sannolikheten är den vi befarar att Konvaljvägen kommer att användas som cirkulationsplats. Ni skriver också att en vändzon skulle ta ännu mer parkmark i anspråk. Detta går lätt att lösa. Bygg inte de 4 översta husen på parkmarken utan gör en vändzon där istället. Detta skulle få flera positiva effekter. Ingen extra trafik på Konvaljvägen, vindskyddet skulle vara kvar söderöver (hur har ni tänkt lösa detta) då skarp vind ofta kommer från detta håll. Som vi ser det gör Ni utbyggnaden utan att ta hänsyn till de nuvarande boende. Mest skrämmande är att Ni på detta sätt sätter kapital före barn och vuxnas säkerhet.

Kommentar: Beaktas delvis. Genomfart till Konvaljvägen borttages på plankarta och illustrationskarta. Detaljplanen kommer inte att innebära genomfart på Konvaljvägen, då sammankopplingen från planområdets nya väg och Konvaljvägen inte inkluderas i planområdet. Istället anordnas vändzoner inom planområdet i både norr och söder.

I söder har planbestämmelsen lå samt ej byggbar mark lagts till på kvartersmark.

BILLEBERGA 1:1, Göran Mattsson, 2012-04-18

I den nu gällande planen för Blomområdet finns det en skyddszon i form av parkmark mot åkermarken. Denna zon är väl uppväxt nu och utgör ett bra skydd för bebyggelsen mot de olägenheter som kan uppstå i samband med jordbruksdrift.

I det nuvarande förslaget ändras denna parkmark till område för bebyggelse och någon ny skyddszon läggs inte in. I mitt yttrande i samrådsskedet visade jag på behovet av en träd- och buskridå intill min fastighetsgräns för att möjliggöra fortsatt jordbruksdrift. Jag vidhåller att det är absolut nödvändigt med en skyddszon mellan den planerade bebyggelsen och åkermarken. Detta behov delas också av Söderåsens miljöförbund vilket framgår av förbundets samrådsyttrande, där det anges att det bör finnas en skyddszon som är 75 - 100 meter bred. I samrådsredogörelsen anges att frågan om skyddszon överlämnas till Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet för avgörande. Grunden med att upprätta en detaljplan är att i planen lösa konflikten mellan de motstående intressen som kan uppstå, i detta fall intresset att bygga bostäder som ställs mot en fortsatt jordbruksdrift. Det är då inte tillräckligt att lämna över frågan till ett annat organ för att problemet skall lösas av denna.

Det visar sig också att frågan inte kunnat lösas på detta sätt då Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet 2012 03 29 § 27 beslutade att inte köpa in ett område som kan utgöra skydd för bebyggelsen. Jag yrkar att det i planen läggs in en skyddszon mot jordbruksmarken, med en bredd av 75-100 meter.

Kommentar: Kommunstyrelsens utskott, dåvarande Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet, beslutade 2012-03-29 att avstå från att köpa jordbruksmark från Billeberga 1:1 avsett till skyddsområde väster om planområdet. Det begärda markpriset bedömdes vara långt över marknadsvärdet. Vid förnyad dialog om köp av jordbruksmark till skyddsområde höjdes dock priset ytterligare och man begärde 2013-02-04 104 kr /m² förutom 150 000 kr för begränsad brukbarhet. Kommunstyrelsens utskott, Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2013-03-20 återigen att avstå från att köpa marken.

Det aktuella området är idag detaljplanerat som parkmark. Av Svalövs kommuns lokala föreskrifter, antagna av Kommunfullmäktige 2011-10-31, § 165 framgår avseende spridning av gödsel att "Den som avser att sprida naturlig gödsel, slam eller annan orenlighet inom, eller 100 m intill område med detaljplan ska ansöka om tillstånd till detta hos miljöförbundet innan spridning sker. Ansökan fordras inte för spridning av väl brunnen gödsel från nötkreatur, häst, fjäderfä eller gris om den sker i ringa omfattning, t. ex på villatomt, och om nedmyllning sker i omedelbar anslutning till spridningen. Ansökan fordras inte heller om spridningen av orenligheten regleras i tillstånd enligt miljöbalken."

Skyddszon mellan jordbruksmarken och bebyggelsen utökas i form av naturmark med planbestämmelsen lä (skyddsvall alternativt buskage)samt lokalgata. Kvartersmarken regleras till del som ej byggbar mark mot väster. Även söderut regleras skydds-zonen med planbestämmelsen lä och bebyggelse på kvartersmark mot söder begränsas till delar med att den endast får bebyggas med uthus, uterum och garage.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med följande: Kommunen ansvarar för att den nya vegetationsridån (skyddsplanteringen) är planterad, färdigställd och innehåller en variation av pionjärträd (snabbväxande) och sekundärträd för att säkerställa en snabb volym i samband med exploatering av området.

Blomvägen möts i den reviderade planen av en vegetationsridå istället för en utblick mot landskapet och jordbruksmarken. Vilket förhindrar lukt och damm att blåsa in i området västerifrån. Bostadsområdet direkt söder om förlängningen av Blomvägen placeras på ett större avstånd från åkermarken. Gata och en bredare skyddsremsa mot jordbruksmarken i väst bildar skyddszon.

Den befintliga vegetationsridån har delvis bevarats i den södra delen på parkmark.

ÄNDRINGAR

Överklagandet och granskningen (utställningen) har lett till ändringar och bearbetning av planförslaget. Plankarta med illustrationsplan och planbestämmelser liksom planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning samt checklista, har reviderats.

Ändringar på plankarta och i planbestämmelser

- Ytor för dagvattenfördröjning har avsatts, bl a har plankartan kompletteras med planbestämmelsen damm för hantering av dagvatten, n_1 = dagvattenfördröjning samt fler plushöjder som anger föreskriven markhöjd.
- Natur utmed befintlig bebyggelse ersätts med park på några ställen.
- En skyddsremsa bestående av naturmark med planbestämmelsen lä (vall eller ett sammanhängande buskage) placeras mellan bostadsområdet och jordbruksmarken i väst.
- "Ej sikthinder" har tagits bort
- Båda lokalgatorna i planområdet ändras till att sluta i vändzoner, vilket betyder att genomfart till konvaljvägen tas bort på plankartan.
- Gång- cykel- och mopedväg har tagits bort.
- Parkering har tagits bort.
- Parkmark och parkering i Blomvägens förlängning har tagits bort.
- Sammanbyggda huskroppar tillåts.
- Största byggnadsarean är 40 % av fastighetsarean.
- Område för skola/vård/bostäder utökas på plankarta samt flyttas strax söder om Blomvägens förlängning.
- Texten mur eller plank får inte uppföras inom området har borttagits.

Ändringar i planbeskrivning

Förutom redaktionella ändringar har följande ändrats.

Tillkommande text i huvudsak enligt nedan:

- Park och natur: Det föreslås även en ny flerskiktad vegetationsridå längst i väst mot åkermarken för att skydda bebyggelsen från bland annat vind och påverkan från jordbruk. Läplanteringen bör anläggas innan exploatering av området sker samt innehålla både pionjärträd och sekundärträd för att så snabbt som möjligt få upp en skyddande volym. För att ytterligare öka avståndet mellan åkermarken och bebyggelsen kompletteras läplanteringen med möjligheten av att anlägga odlingslotter i väster samt en ny lokalgata söderut.
- Odlingslotter: I de västra och norra delarna av planområdet ges förutsättningar till odling på hobby nivå. I väster tillåts odling på ca 30 % av ytan mellan bebyggelsen och åkermarken, resterande 70 % av ytan ska kunna användas till läplantering. Odlingsytan kan utgöra ett komplement/förlängning till de relativt små tomterna i planområdet, samtidigt som det fungerar som en buffertzona mot jordbruket.
- Förorenad mark: Det finns idag inga kända markföroreningar inom planområdet.
- Markradon: I översiktlig markradonutredning, 1990-02-20, klassades området som lågriskområde, vilket inte kräver särskilda åtgärder vid nybyggnation. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Exploatörer skall i samband med byggnadsmålan redovisa radonmätningar som underlag för radonklassificering av byggnader.

- Planområdet angörs från Södervägen via Blomvägen.

Förtydligande text:

- Bildtext, förutsättningar och förändringar: Naturområde (park) behålls delvis mellan planerad och befintlig bebyggelse.
- Bildtext, förutsättningar och förändringar: Den befintliga vegetationsridå bevaras delvis.
- Lokalgatans utformning: För att gaturummet inte ska upplevas storskaligt är visuella åtgärder och tydliga avgränsningar viktiga.
- Lokalgatans utformning: Lokalgatan norr om Blomvägen gestaltas som en smal skånsk bygata. Byggnader förläggs nära gatan i form av gatuhus, med förgårdsmark på 2 meter, i syfte att tillskapa en bykaraktär och en tydlig rumslig gestaltning. Smalare förgårdsmark påverkar både hastigheten och gatans karaktär. Själva gatan utformas så att bilister, cyklister och fotgängare tar sig fram på lika villkor, bland annat genom att det sätts sekvenser av träd på ömse sidor av gatan så att rörelsen slingrar sig istället för går rakt.
- Grundvatten och dagvatten: Dagvatten från området fördröjs på lämpligt sätt via infiltration och/eller utjämningsmagasin, se bilaga Dagvattenutredning.
- Värmesystem: Uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör beaktas och uppmuntras.

Text som tas bort:

- Vegetationsridån öppnas också upp på några utvalda platser för utsikt över det öppna jordbrukslandskapet. Sikten säkerställs genom planbestämmelsen att buskvegetation eller andra kompakta hinder för sikt ej får finnas i siktridåerna.
- I planförslaget riktas Blomvägens förlängning mot fornlämningen i fonden. Här anordnas förslagsvis även en "utsiktsplats" med några sittbänkar. Genom att öppna upp sikten förbättras tillgänglighet till Klövhög.
- Området angörs från Södervägen via Blomvägen och Konvaljvägen,
- Gäst- och handikapparkering anordnas på allmän platsmark i lokalgatans förlängningar.
- Fortsättningen av Blomvägen viker av i fonden i riktning mot Klövhög.
- Där så är lämpligt anordnas enkelsidig trädplantering med belysning från låg armatur inom planområdet.
- Vid behov kan mindre sopsortering anordnas på p-platser inom området.

Ändringar i miljöbedömning

- Ställningstagande och motivering har förtydligats.
- Särskild dagvattenutredning bifogas handlingarna
- Beskrivningen av markradon flyttas till planbeskrivningen.

Tillkommande text i huvudsak enligt nedan:

- Biotopskydd: Planområdet angränsar till gravhög "Klövhög" väster ut men då säkerhetsavstånd hålls mot fornminnet varken påverkar eller påverkas planområdet av gravhögen.
- Miljöpåverkan från omgivningen: Detta medför att ett visst "skyddsområde" tillskapas genom att marken närmast fastighetsgräns mot jordbruksmark i väster avsätts till naturmark med planbestämmelsen lä (skyddsvall eller plantering/buske). För att ytterligare öka avståndet mellan åkermarken och bebyggelsen kompletteras

läplanteringen med möjligheten av att anlägga odlingslotter norr om Blomvägen. Söder om Blomvägens förlängning in i planområdet placeras lokalgatan väster om nya bostäder för att ytterligare öka avståndet. Dessutom regleras byggrätten på kvartersmark.

- Dagvatten: NSVA har i samarbete med Svalövs Kommun arbetat fram en dagvattenpolicy för kommunen som ska följas vid exploatering av området. Dagvattenpolicyen antogs av kommunfullmäktige våren 2013.

Text som tas bort:

- På infartsvägen, Blomvägen, till Blomområdet innebär det en trafikökning på 15 % (förskola ej inräknad).
- Detta har påverkat val av placering av möjlighet till förskola. Förutom till trafiksäkerheten har hänsyn tagits till bästa utsikt och kontakt med naturen. Årstiders växlingar ska kunna följas genom att man skördar naturens frukter och bär.

Ändringar i genomförandebeskrivning

- Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet har ändrats till Samhällsbyggnadsutskottet
- Följande text läggs till: Kommunen ansvarar för att den nya vegetationsridån (skyddsplanteringen) är planterad, färdigställd och innehåller en variation av pionjärträd (snabbväxande) och sekundärträd för att säkerställa en snabb volym i samband med exploatering av området.

Ändringar i checklista

- Det förtydligas att planförslaget inte påverkar riksintressen.
- Bedömning av om det finns risker för hälsa och säkerhet har ändrats från nej till marginell och syftar då på det ökade trycket på Blomvägen som planen genererar.

Tillkommande text i huvudsak enligt nedan:

- Påverkas naturmiljö/naturvård: Norra området som till viss del berörs av riksintresset för Braåns dalgång avsätts till natur och påverkar på så sätt inte riksintresset negativt
- Påverkas kulturmiljö/kulturarv: Bebyggelsen förväntas inte påverka kulturmiljön och fornlämningen Klövhög då den begränsas till att följa det bedömda fornlämningsområdet.
- Finns risker för hälsa och säkerhet: Föroreningar och störning från jordbruket väster om planområdet hålls på avstånd till bostäderna med en skyddszon bestående av buskage och/eller vall.
- Checklistan kompletteras med beskrivande text av utökad skyddszon med vegetation eller vall, gata och prickmark mot jordbruksmarken i väst.

Text som tas bort:

- Genom strategiskt valda öppningar förstärks utblickar och historiska sammanhang.

Ändringar i dagvattenutredningen

- Dokumentet har uppdaterats och kompletterats efter den nya planens utformning.

Plan

Vlasta Sabljak
T.f. planchef