

Dnr: P 2008 0230

Detaljplan för del av Billeberga 10:34 (Blomområdet) Billeberga samhälle, Svalövs Kommun, Skåne län

Särskilt utlåtande, utställning/granskning 2

Allmänt

Redogörelsen innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av 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 från 16 november t o m 14 december 2011, granskning (utställning) från 21 mars t o m 18 april 2012 samt ny granskning/utställning från 30 oktober t o m 27 november 2013. Det har vistats 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. Planprocessen utförs med normalt planförfarande vilket innebär att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett nytt samrådsmöte hölls den 5 november 2013 på Billeshögsskolan i Billeberga.

Tidplan

Programsamråd:	maj - juni 2011
Plansamråd:	november – december 2011
Utställning (granskning):	mars - april 2012
Utställning/granskning 2	oktober - november 2013
Antagande:	augusti - september 2014
Laga kraft:	oktober – november 2014



INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen i Skåne län, 2013-11-26

Tidigare granskning blev överklagad på grund av störningsrisk från jordbruksmark. I föreliggande granskningsförslag har planen ändrats så att skyddsplantering möjliggjorts. Byggrätten för skola/vård/omsorg har fått ändrad placering för bättre trafikplanering.

Länsstyrelsen har inga synpunkter

Kommentar: Noteras.

Söderåsens miljöförbund, 2013-11-26

Yttrande

Söderåsens miljöförbund avstyrker planen i dess nuvarande utformning då skyddsavståndet mellan bostäderna och jordbruksverksamheten är för kort.

Granskning av ärendet

Plankartan har kompletterats med natur, väster om bostadsområdet, där skyddsvall eller läplantering ska finnas. Söder om förlängningen av Blomvägen behålls den befintliga vegetationen samtidigt som lokalgatan och bostäderna byter plats vilket ger ett skyddsavstånd till jordbruksmarken på 10-25 meter.

I ett liknande fall som länsstyrelsen hänvisar till i sitt avgörande vid upphävandet av den första detaljplanen för Billeberga 10:34 ansåg regeringen att ett skyddsavstånd på 35 meter inklusive läplantering var för kort. (Jfr regeringens beslut den 16 december 2010, M2010/3247).

Det är relativt vanligt med störningar på grund av lukt från gödsling och växtskyddsmedel samt buller och damm vid skörd där bostäder lokaliseras nära jordbruksverksamhet. För att undvika störningar är det viktigt att det finns tillräckligt skyddsavstånd mellan bostäderna och verksamheten.

Det tänkta bostadsområdet ligger i den förhärskande vindriktningen från jordbruksmarken. Detta tillsammans med det korta skyddsavståndet mellan bostäderna och jordbruksmarken gör det fortfarande troligt att den planerade bostadsbebyggelsen kommer att medföra krav på skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått för jordbruksverksamheten för att hänsynsreglerna i miljöbalken ska vara uppfyllda.

Kommentar: Skyddsavståndet mellan bostadshus och jordbruksverksamhet varierar och har utökats till 16,3m - 40m i redovisat planförslag. Läplanteringen har utökats.

E.ON Elnät Sverige AB, 2013-11-26

EON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och kan konstatera att tidigare anförda synpunkter har beaktats men vill förtydliga följande pga den långa planärende handläggnings tiden.

EON Elnät kan konstatera att E-område finns utlagt i plankartan för befintlig transformatorstation, sam ett u-område utlagts för korsande 20 kV markkabel precis norr om kvartersmarken för bostäder. Den längsgående delen av 20 kV markkabeln, ner till transformatorstationen, ser ut att gå rakt igenom planerat kvarter för bostäder, och därför krävs det att den flyttas på kommunens bekostnad och placeras i lokalgata för att vara förenlig med detaljplanen.

I samband med att området exploateras behöver även nya kablar förläggas för att säkra elförsörjningen till de nya bostäderna. EON Elnät föreslår att nya markledning för nyanslutning

huvudsakligen förläggs längs med lokalgata (delvis park mark) och att kabelskåp sätts i anslutning till bebyggelsen i samråd med exploitören.

Vi önskar ett fortsatt gott samarbete mellan Svalövs kommun och E.ON Elnät. För fortlöpande samplanering och information om E.ON Elnäts anläggningar kontaktas Anders Appelholm, E.ON Elnät Sverige AB, telefon 070-275 72 77.

Kommentar: I genomförandebeskrivning anges att Svalövs kommun bekostar eventuell flytt av kablar i samråd med ledningsägare om inte annat särskilt avtalas.

E.ON Gas Sverige AB,, 2013-11-20

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

Kommentar: Noteras

E.ON Värme Sverige AB,, 2013-10-31

EON Värme Sverige AB har inget att erinra i ärendet.

Kommentar: Noteras

Trafikverket, 2013-11-11

Trafikverket har framfört i yttrande (2012-04-16) över tidigare utställd plan för det aktuella området att det är viktigt att gena, säkra och trygga gång- och cykelvägar skapas till Pågatågstationen, skolan m.m.

I föreliggande utställd plan föreslås en ny gång- och cykelväg från Blomområdet, öster om Ågård, mot stationen och den planerade busshållplatsen på Årupsvägen. I planen saknas en redovisning i karta av föreslagen cykelväg och var den ska ansluta i planområdet. Det bör utredas om befintliga cykelvägar till Årupsvägen, som ansluter vid Vattenverksvägen, skulle kunna utnyttjas i det nya bostadsområdet, och om en standardhöjning av dessa erfordras. För att skapa gena cykelförbindelser skulle plankartan kunna kompletteras med anslutning av cykelförbindelser till omgivande lokalgator från respektive vändplats på den nya lokalgatan.

Kommentar: Gång- och cykelvägar utanför planområdet redovisas inte i planhandlingarna.

Lantmäteriet, 2013-11-20

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Är det aktuellt med allmänna ledningar inom kvartersmark så ska aktuella sträckningar utgöra u-områden i planen. På kvartersmark kan det endast bildas rättigheter för allmänna ledningar inom u-områden.

Kommentar: Beaktas. Texten "ledningsägare eller fastighetsägare kan ansöka om bildande av rättighet för allmänna ledningar inom kvartersmark" borttages.

LSR, 2013-11-25

LSR har inget att invända mot planen

Kommentar: Noteras

NSVA, 2013-11-27

När man läser texten i planförslaget får man intrycket att inga nya VA-ledningar behövs. Men nya ledningar för både dricks- spill- och delvis dagvatten behövs. De nya ledningarna ansluts till det befintliga VA-nätet.

Befintlig tryckavloppsledning från Teckomatorp korsar planområdet på mark avsedd för bebyggelse. Ledningen måste därför flyttas. NSVA föreslår att ledningen läggs om enligt skiss nedan.



Dagvattenutredningen visar på ett flertal lokala, små magasin i parkytorna. Vi vill bara påpeka vikten av att dessa utformas så att rationell skötsel medges samtidigt som de ska utgöra ett positivt inslag i landskapsbilden.

Dagvattenutredningen visar också på att allt dagvatten från området, efter viss utjämning, avleds till befintliga dagvattenledningar i Ringblommevägen där en ny utjämning skapas vid befintlig parkering i norra delen. Historiskt har vi haft problem med översvämningar i området norr om Ringblommevägen. Efter omläggning av dagvattenledningen över parkeringsytan har problemen så vitt känt upphört. Den nya utjämningen mellan parkeringarna bidrar till att avlasta systemet nerströms och förbättrar därmed situationen ytterligare.

Av de två skisserade större magasinerna norr om planområdet förordar vi alternativ A på grund av närheten till bebyggelsen och dagvattennätet vilket minimerar ledningsdragningen. Den angivna nackdelen att magasinet fylls när Braån svämmar över sina bräddar lär även gälla magasinet enligt alternativ B. En likadan bro som den nedströms magasin A finns nedströms magasin B, om än lite längre ifrån. Om magasinet vallas in och utloppet förses med en backventil förhindras åvatten att tränga in i magasinet och hela volymen kan utnyttjas även vid de tillfällen då ån är översvämmad. Ett bräddutlopp från magasinet anläggs i vallen mot ån. I övrigt har NSVA inga synpunkter.

Kommentar: Beaktas. Genomförandebeskrivning kompletteras med att dricks- spill- och dagvattenledningar ansluts till det kommunala VA-nätet. Planbeskrivningen kompletteras med "Av det två föreslagna fördröjningsmagasinen norr om planområdet i bilagd dagvattenutredning förordas alternativ A" under rubriken Grundvatten och dagvatten. Plankarta revideras enligt skiss.

Svenska Kraftnät, 2013-11-05

Svenska Kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och 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.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss. För övergripande information rörande Svenska Kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Perspektivplan 2025. Detta dokument finns publicerat via vår hemsida:

http://www.svk.se/Global/02_Press_Info/Pdf/20130429-Perspektivplan2025.pdf

Kommentar: Noteras

Sydvatten, 2013-11-26

Sydvatten går norr om ån och har därför inget att erinra gällande rubricerat ämne samt material som vi har mottagit från er.

Kommentar: Noteras

Svalövs Naturvårdsförening, 2013-11-15

Svalövs Naturvårdsförening har inga synpunkter på ovan nämnda plan.

Kommentar: Noteras.

Billeberga 10:130, Ante och Carina Olsson, 2013-11-17

Som vi kom överens om med Vlasta Sabljak vid första mötet i Billeberga skulle det inte finnas någon cykelväg bakom våra hus utan den skulle gå rakt igenom lähäcken och ut till den nya gatan och knyta ihop med vägen ner till stationen. Enligt illustrations planen ser det inte ut så. Blev också lovad att lähäcken skulle vara kvar i sin fulla bredd nere vid vårt hus 10:130.

Vi lägger oss emot att det blir en cykelväg på vår sida lähäcken vid vårt hus gavelsida (NV) samt att ha odlingslotter och fruktträd för nära befintliga hus. Lähäcken skall bli kvar i sin nuvarande bredd och längd vid fastiget 10:130 så långt som den sträcker sig i dag.

Kommentar: Tidigare antagen detaljplan överklagades, vilket föranledde till ändringar. Illustrationen är inte juridiskt bindande utan den illustrerar en möjlig en utformning. Det framgår inte heller av illustrationskartan att visad stig är en cykelväg. Illustrationskartan har reviderats så att passagen flyttas två meter åt öster, ca 7,6 m från fastighetsgräns. Texten i planbeskrivningen ändras från "I övrigt består parkytorna av gräs, buskar, träd samt gång- och cykelvägar" till "I övrigt består parkytorna av gräs, buskar, träd samt eventuella gång- och cykelvägar".

Billeberga 10:6, Bengt Bengtsson, 2013-11-25

Jag som lantbrukare och markägare av fastigheten Billeberga 10:6 söder om. Med telefonsamtal med Vlasta Sabljak angående skyddsavstånd till villatomterna söder om kräver jag samma skydd som det är mot min granne väster om Göran Mattson. Vi bedriver samma typ av jordbruksdrift, därför samma skyddsavstånd och skydd.

Vad som sen gäller dräneringar ska ju dessa skyddas eller bytas mot inträngande rötter eller annat. Att även åtgärdas om problem skulle uppträda som stopp i rören framöver när skyddsvegetationen blivit större

Kommentar: Skyddsavståndet har utökats mellan bostadshus och lantbruksverksamhet till 16,5 m. I genomförandebeskrivningen anges att "det åligger Svalövs kommun, om inte annat särskilt avtalas, att säkerställa att angränsande täckdikningsanläggningar inte påverkas negativt".

Billeberga 10:143, Jonas Hansson, Ringblommevägen 1, 2013-11-27

I enlighet med vårt telefonsamtal igår 2013-11-26 inkommer vi härmed med synpunkter på ovanstående reviderade detaljplan per email. Som du bekräftade ser jag att vi får ytterligare några dagars respit att komplettera vår inläga om så krävs av grannar och Er. Efter vårt samtal har jag diskuterat med grannar i fastigheterna Ringblommevägen 5.7.9.11.13. de som var hemma vid tillfället, slutsatsen är att många med mig inte förstått hur den reviderade detaljplanen påverkar vårt boende på ett ofördelaktigt sätt. Av denna anledning har jag fått deras förtroende och medgivande att skicka Er nedanstående synpunkter idag, där punkterna 1 och 3 är gemensamma för samtliga ovan och punkt 2 endast berör oss på Ringblommevägen 1. Vid behov från Er sida kan vi skicka in en formellt signerad inläga.

Synpunkter:

1. Huvuddelen av nuvarande fastighetsägare på Ringblommevägen 1-13 har synpunkter på och kommer att överklaga i det fall planerade fastigheter placeras direkt mot våra befintliga

tomtgränser. Skälet till detta är huvudsakligen att fastigheterna förvärvats baserat på att man inte har grannar i direkt anslutning till baksidan av sin tomt vilket, om så sker, anses innebära en betydande försämring av fastigheternas unika egenskaper och således dess marknadsvärde. Vid granskning av detaljkartan vill vi också poängtera att eftersom alla befintliga fastigheter har uppväxta häckar/staket av olika slag, samtidigt som tomtbredden på befintliga och nya fastigheter är olika, så kan vi inte se hur dessa kan acceptera att få flera olika typer häckar/staket på sin tomt.

Med hänvisning till ovanstående skäl kräver vi att de nya fastigheternas tomtgräns flyttas, minst motsvarande distans till kommunens nuvarande läplantering d.v.s. i enlighet med tidigare detaljplan. Det är inte skäligt att vi som fastighetsägare negativt skall påverkas av att kommunen inte kan, vill eller har råd att lösa in den areal som krävs för nyetableringen från nuvarande markägare.

2. 38 nya enfamiljsfastigheter innebär 212 fordonsrörelser (5,6 per hushåll) och kommer i högsta grad påverka trafikintensiteten förbi Ringblommevägen 1 som idag inte har mer enstaka fordonsrörelser och som är en av anledningarna till att vi som äger Ringblommevägen 1 ursprungligen köpte fastigheten. Ev. skola/vårdcentral (SBDII) bedöms kunna innebära ytterligare lika många bilrörelser och det är högst troligt att parkeringen sidan om vår fastighet kommer att användas som vändplatta/parkering för en stor del av dessa fordon.

Det är svårt att förstå varför anläggningar såsom skola och vårdcentraler placeras längst in i ett villa område! Ökningen av trafikintensiteten och behovet av in och utfartsvägar kan skäligt inte bedömas utan att fastigheternas ändamål definierats samtidigt är det förvånande att förstå att man ensidigt tagit hänsyn till enskilda synpunkter i tidigare granskningar utan att se på helheten och verkligt behov av in- och utfartsvägar utifrån den betydande ökningen av fordonsrörelser. Vi kräver att man river upp detta förslag och finner mer balanserade lösningar på problemet.

3. I plankarta anges 6 meter max byggnadshöjd (normalt 1 1/2 plan) medan jag i dagens telefonsamtal med Vlasta Sabljak förstod att de nya fastigheterna skulle kunna byggas i två fulla plan vilket med sadeltak (27-45°) kan innebära byggnadshöjder uppemot 9 meter med betydande negativ påverkan på befintliga fastigheter (insyn, kvällssol etc). Vi kräver att man förtydligar husens konstruktion i detaljplanen.

Kommentar: Framtida tomtstorlekar och bredder är inte reglerade. De anpassas i kommande fastighetsreglering. Illustrationskartan visar exempel på en högre exploateringsgrad. En ca 10 meter bred remsa utmed befintliga fastigheter i öster består av mark som inte får bebyggas. Planförslaget medger skola alternativt vård eller bostäder. I ändamålet skola avses även förskola. Plankartan revideras så att även en lägre en taklutning (10 – 45°) medges.

Billeberga 10:139, Gert och Yvonne Svensson, Ringblommevägen 9, 2013-11-27

Ställer sig bakom skrivelse från Jonas Hansson, och vill säkerställa sin rätt att överklaga om så blir nödvändigt.

Se kommentar till fastigheten Billeberga 10:143.

Billeberga 10:140, Roger Pettersson, Ringblommevägen 7, 2013-11-28

Instämmer med skrivelse från Jonas Hansson, och vill säkerställa min rätt att överklaga.

Se kommentar till fastigheten Billeberga 10:143.

Billeberga 10:142, Kent Kronqvist, Ringblommevägen 3, 2013-12-09

Jag vill ställa mig bakom skrivelse från Jonas Hansson, och på så sätt säkerställa min rätt att överklaga.

Se kommentar till fastigheten Billeberga 10:143.

ÄNDRINGAR

Granskning (utställning) har lett till ändringar på plan- och illustrationskarta. Andra ändringar än redaktionella har inte gjorts i övriga planhandlingar.

Ändringar på plankarta och i planbestämmelser

- Del av område för natur i söder ersätts med område för park.
- Genomfart till Konvaljvägen borttages på plankarta och illustration.
- U-område har utökats för flytt av tryckavloppsledning.

Ändringar i planbeskrivning

Endast redaktionella ändringar samt i enlighet med tidigare kommentarer.

Ändringar i genomförandebeskrivning

Inga förekommande ändringar.

Ändringar i miljöbedömning

Inga förekommande ändringar.

Checklista

Inga förekommande ändringar.

Bo & Bygg

Vlasta Sabljak
Planarkitekt