

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

För detaljplan

Valleberga 4:83 och del av
4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun

Dnr 2022-00029

SAMRÅDET

Enligt Byggnadsnämndens beslut (2022-09-22, § 81) har förslag till detaljplan varit på samråd under tiden 28 september 2022 – 31 oktober 2022. Totalt 26 yttranden har kommit in, varav 13 med synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, statliga verk m.fl.		
Länsstyrelsen i Skåne län	2022-10-04	utan synpunkt
Lantmäteriet	2022-10-31	med synpunkt
Region Skåne	2022-10-25	utan synpunkt
Trafikverket	2022-10-26	utan synpunkt
Polismyndigheten	2022-10-03	utan synpunkt

Ledningsrättshavare m.fl.		
Nordion Energi	2022-09-29	utan synpunkt
E.ON Energidistribution AB	2022-10-03	utan synpunkt
Skanova (Telia Company) AB	2022-09-29	utan synpunkt
Nordvästra Skånes vatten och avlopp AB	2022-10-31	med synpunkt
Öresundskraft AB	2022-10-26	utan synpunkt

Kommunala nämnder		
Barn- och utbildningsnämnden	2022-10-31	utan synpunkt
Tekniska nämnden	2022-10-27	utan synpunkt
Kommunstyrelsens arbetsutskott	2022-11-01	utan synpunkt

Kommunala förbund som Bjuvs kommun är medlem i		
Söderåsens miljöförbund	2022-10-12	med synpunkt
Nordvästra Skånes Renhållnings AB	2022-10-12	med synpunkt
Räddningstjänsten Skåne nordväst	2022-10-03	utan synpunkt

Intresseorganisationer och föreningar		
--	--	--

Hyresgästföreningen	2022-10-13	med synpunkt
Naturskyddsföreningen Söderåsen	2022-10-31	utan synpunkt

Sakägare, boende m.fl.		
Privatperson 1	2022-10-13	med synpunkt
Privatperson 2	2022-10-20	med synpunkt
Privatperson 3	2022-10-20	med synpunkt
Privatperson 4	2022-10-21	med synpunkt
Privatperson 5 m fl	2022-10-24	med synpunkt
Privatperson 6 m fl	2022-10-24	med synpunkt
Privatperson 7	2022-10-28	med synpunkt
Privatperson 8	2022-10-28	med synpunkt

MYNDIGHETER, STATLIGA VERK M.FL.

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN, inkom 2022-10-04

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

LANTMÄTERIET, inkom 2022-10-31

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-09-08) har följande noterats:

Plankarta

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas Valleberga 4:36s beteckning. Valleberga 4:36 är belägen inom planområdet och bör redovisas.

Traktnamnet Valleberga redovisas inte.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Valleberga 4:83s gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar: Grundkartan har inför granskning uppdaterats med aktuell fastighetsbeteckning och traktnamn Valleberga.

Gällande gränsnoggrannheten bildades fastigheterna på 1970-talet. Samtliga gränspunkter är namngivna och koordinatsatta. Bjuvs kommun har genomfört en DRK-synkronisering under 2021 och anser att gränsnoggrannheten är 0,025 i det aktuella området.

REGION SKÅNE, inkom 2022-10-25

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

TRAFIKVERKET, inkom 2022-10-26

Inga synpunkter.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

POLISMYNDIGHETEN, inkom 2022-10-03

Angående underrättelse om samråd "Detaljplan för Valleberga 4:83 m fl i Ekeby Bjuvs kommun, Skåne län". Det finns inga synpunkter från polisens sida kring detta.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

LEDNINGSRÄTTSHAVARE M.FL

NORDION ENERGI, inkom 2022-09-29

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

E.ON ELNÄT SVERIGE AB, inkom 2022-10-03

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt ovan rubricerat ärende och då detaljplanen inte ligger inom E.ONs koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB, inkom 2022-09-29

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanova har två kopparkablar som korsar planområdet. Kablarna som är dokumenterade i samma läge är ej lägesinsatta men båda kablarna är döda/tagna ur trafik.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

NORDVÄSTRA SKÅNES VATTEN OCH AVLOPP AB, inkom 2022-10-31

Generellt:

Fastigheten har befintliga anslutningar till det kommunala VA-nätet som med fördel kan nyttjas i fortsättningen. Om behov av uppdimensionering eller flytt av anslutningspunkter finns, står fastighetsägaren för kostnader kopplade till det.

Dagvatten:

Dagvattennätet i anslutning till planområdet är begränsat. Plankartan möjliggör i princip total hårdgöring av fastigheten, vilket skulle innebära dagvattenflöden som ledningsnätet har svårt att ta emot. Ett PM som klargör förutsättningarna för dagvattensituationen i området togs fram under 2021. Enligt detta behöver dagvatten på något vis begränsas för att inte överbelasta ledningsnätet, exempelvis genom fördröjning eller begränsning av hårdgöringsgraden. NSVA undersöker frågan djupare utifrån förutsättningarna i dagvattennätet och för en dialog med kommunen inför granskningsskedet.

Kartunderlag från SGU tyder på dålig genomsläpplighet i området. Det verkar, baserat på detta, vara svårt att räkna med någon större infiltration i området.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: Plankartan har justerats med bestämmelser om att minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig samt att marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Kommunen har haft dialog med NSVA om lämplig reglering och gör därmed bedömningen att dagvatten kommer fördröjas inom fastigheten innan det når ledningsnätet på ett ändamålsenligt vis.

ÖRESUNDSKRAFT AB, inkom 2022-10-26

Öresundskraft har ingen erinran mot planen.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNALA NÄMNDER

BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN, inkom 2022-10-31

Barn- och utbildningsnämndens beslut

Att skicka tillbaka ärendet till byggnadsnämnden utan någon erinran då barnperspektivet har beaktats enligt barnkonventionen.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN, inkom 2022-10-27

Tekniska nämnden beslutar att tekniska nämnden har inga synpunkter gällande detaljplan Valleberga 4:83 m fl i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län, som görs tillgängligt för samråd.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT, inkom 2022-11-01

Bedömning

Kommunstyrelsens förvaltning har granskat planförslaget och kan konstatera att förslaget är utformat i enlighet med kommunstyrelsens planbesked och redovisar tydligt de avvägningar och bedömningar som gjorts kring prövningen av markens lämplighet för bostadsbebyggelse.

Därför har kommunstyrelsens förvaltning inget att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till byggnadsnämnden.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till byggnadsnämnden.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

KOMMUNALA FÖRBUND SOM BJUVS KOMMUN ÄR MEDLEM I

SÖDERÅSENS MILJÖFÖRBUND, inkom 2022-10-12

Yttrande

Enligt kommunens dagvattensplan antagen av kommunfullmäktige 2018-01-25 är den ekologiska statusen för Tjutebäcken måttlig, otillfredsställande och dålig. Enligt VISS kommer även Råån påverkas betydande av urban markanvändning. Både Tjutebäcken och Råån har stora problem med syrebrist och fiskdöd. Söderåsens miljöförbund avråder därför mycket starkt att dagvatten rinner ut i dessa vattendrag. Se Dagvattenplan här → [dagvattenplan-bjuv_huvuddokument_antagen-jan-2018.pdf](https://nsva.se/dagvattenplan-bjuv_huvuddokument_antagen-jan-2018.pdf) (nsva.se).

Miljöförbundet avråder till att ansluta fler hushåll till Ekeby reningsverk. Det går ej enligt gällande tillstånd. Kontakta Söderåsens miljöförbund för mer information.

Vidare saknas det underlag för dagvatten och underlag för att se vad ni baserar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte försämrar möjligheterna att

uppnå MKN för vatten. Tänk på att använda Dagvattenplanen och inte policyn i fortsättningen.

Kommentar: Planförslaget har justerats och reglerar att 40 % av markytan ska vara genomsläpplig. Denna bestämmelse kompletteras med en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bedömningen är därmed att dagvatten kommer kunna fördröjas inom fastigheten på ett ändamålsenligt sätt och MKN för vatten bedöms ej påverkas negativt.

Kommunen har haft löpande dialog med NSVA kring miljötilståndet för Ekeby reningsverk. Då Ekeby reningsverk har ett tillståndstak på 3200 personekvivalenter och det i dagsläget tar emot ca 2000 personekvivalenter är bedömningen att det finns ett utrymme kvar om ca 1000 personekvivalenter innan tillståndstaket nås. Kommunens driftsorganisation (NSVA) anser därmed inte att reningsverkets nuvarande tillstånd innebär något hinder att detaljplanen genomförs med det föreslagna antalet bostäder.

Kommunen vill förtydliga att det är gällande dagvattenplan som använts. På sidan 17 i planbeskrivningen finns det under rubriken 7.11 Teknisk försörjning ett avsnitt om dagvattenplanen. Kommunen vill även förtydliga att dagvattenpolicyn som antogs av kommunfullmäktige 2014-01-30 inte blivit upphävd utan fortfarande gäller.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för Valleberga 4:83 och del av fastigheten 4:36, Ekeby, Bjuvs kommun, för samråd har översänts till Söderåsens miljöförbund för yttrande. Remissen inkom till miljöförbundet den 28 september 2022.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att förtäta fastigheten Valleberga 4:83 och del av fastigheten 4:36 med småskalig bostadsbebyggelse i 1-2 våningar. Planområdet är ca 9000 m².

Utredning i ärendet

Buller

Bullerutredning har ej utförts. Eftersom det endast kommer bli ett mindre tillskott av biltrafik bedöms inte riktvärdena för buller från vägtrafik att överskridas.

Vatten och avlopp

Bostäderna som är tänkta att byggas kommer att anslutas till befintligt ledningsnät för vatten- och spillvatten. Tänk på att det inte går att ansluta fler hushåll till Ekeby reningsverk med det gällande tillståndet. Kontakta Söderåsens miljöförbund för mer information.

Kommentar: Se svar ovan angående reningsverket.

Vatten

Ungefär hälften av planområdet är idag hårdgjort. Inga nya gator föreslås. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte försämrar möjligheterna att uppnå MKN för vatten. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas. Det saknas underlag för att se vad ni baserar den bedömningen på.

Dagvatten

Området är anslutet till befintligt dagvattennät och leds via ledning till Tjutebäcken

innan utlopp i Råån. Det dagvatten som inte infiltreras direkt i marken inom fastigheten leds till befintliga dagvattenledningar.

Ni har skrivit att Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2014-01-30, anger att vid planering av nya områden ska dagvatten i första hand fördröjas genom lokalt omhändertagande. På sidan 7 i planbeskrivningen kan jag se en illustrerad bild över möjlig utformning för att fördröja omhändertagandet. Är detta något ni planerar för? Vi önskar få in en beskrivning på hur ni tänker fördröja omhändertagandet inom fastigheten. Tänk på att använda den Dagvattenplan som antogs 2018-01-25 och inte dagvattenpolicyn som antogs 2014.

Enligt Nulägesbeskrivning för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Råån och delavrinningsområde som avvattnas till Tjutebäcken. Vattendragen är klassificerade avseende den ekologiska statusen enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattendragens ekologiska status ska ligga till grund för framtida arbete med att nå miljömål och följa EU:s ramdirektiv för vatten. Tjutebäcken är ett vattendrag som är för litet för att inkluderas i statusklassningen. Uppströms Ekeby bedömdes den vid bottenfaunaundersökningen 2015 ha måttlig ekologisk status. Någon bedömning av bäckens kemiska status har ännu inte gjorts. Om ni använder Dagvattenplanen istället hade ni sett Tjutebäckens status.

Enligt kommunens dagvattensplan antagen av kommunfullmäktige 2018-01-25 är den ekologiska statusen för Tjutebäcken måttlig, otillfredsställande och dålig. Enligt VISS kommer även Råån påverkas betydande av urban markanvändning. Både Tjutebäcken och Råån har stora problem med syrebrist och fiskdöd. Söderåsens miljöförbund avråder därför mycket starkt att dagvatten rinner ut i dessa vattendrag.

Kommentar: Planförslaget har justerats och reglerar att 40 % av markytan ska vara genomsläpplig. Denna bestämmelse kompletteras med en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bedömningen är därmed att dagvatten kommer kunna fördröjas inom fastigheten på ett ändamålsenligt sätt och MKN för vatten bedöms ej påverkas negativt.

Kommunen vill förtydliga att det är gällande dagvattenplan som använts. På sidan 17 i planbeskrivningen finns det under rubriken 7.11 Teknisk försörjning ett avsnitt om dagvattenplanen. Det framgår på sidan 18 i planbeskrivningen att "Tjutebäcken är ett vattendrag som är för litet för att inkluderas i statusklassningen. Uppströms Ekeby bedömdes den vid bottenfaunaundersökningen 2015 ha måttlig ekologisk status. Någon bedömning av bäckens kemiska status har ännu inte gjorts." Denna information kommer direkt från dagvattenplanen. Om Söderåsens miljöförbund har information om den kemiska statusen tar kommunen gärna emot denna.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Miljöteknisk markundersökning har dock ej genomförts. Marken är bebyggd i dagsläget och har tidigare använts som förskoleverksamhet, marken bedöms därför som lämplig. Fastighetsägare ska underrätta tillsynsmyndighet om det uppdragas i framtiden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsförvaltningen i Bjuv har med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) bedömt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB.

Radon

Enligt Bjuvs översiktsplan, ÖP 2006 finns inga områden i Bjuvs kommun som är klassade som högriskområden. Marken har klassats som normalrisk enligt ÖP 2006 varför byggnader utförs radonskyddade.

Även om det inte finns markradon kan det finnas i byggmaterial även vid nybyggnation. Tänk på att det finns regler för radon vid uppförande av ny byggnad på Boverkets hemsida och att radonmätning ska utföras vart 10e år enligt strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning *Mätning av radon i bostäder*.

Kommentar: Kommunen vill förtydliga att en detaljplan är ett instrument för att pröva markens lämplighet för exempelvis bebyggelse i enlighet med PBL, plan- och bygglagen. Den reglerar inte radonhalter i byggmaterial utan det är en fråga som regleras i annan lagstiftning, exempelvis BBR, Boverkets byggregler.

Gruvgångar

Enligt riskutredningen *Riskbedömning av gruvgångar Bjuvs kommun* (WSP, 2017-12-08) ligger planområdet inom område klass 4 vilket innebär område där det kan ha förekommit privata gruvor. Området är dock bebyggt sedan 70-talet och har tidigare än så använts som jordbruksmark. Enligt historiska kartor och flygfoton finns det inga spår av slagghögar vid markytan eller lågpunkter som indikerar att gruvdrift skett på platsen. Området bedöms därför som lämpligt för föreslagna bebyggelse.

Tänk på att gruvgångar kan ge sättningar i husen och det finns viss rasrisk. Bergvärme är direkt olämpligt i Bjuvs kommun på grund av gruvgångar.

Kommentar: Enligt den bedömning som gjorts i Riskbedömning av gruvgångar Bjuvs kommun (WSP, 2017-12-08) och med studier av flygfoton och statistik över rapporterade händelser är bedömningen att området är lämpligt att bebyggas. Kommunen vill även framhålla att området varit bebyggt sedan tidigare utan sättningar eller andra indikationer att gruvgångar skulle påverka markens bärighet. Kommunen vill även förtydliga att val av uppvärmning inte regleras i detaljplanen men tar med sig synpunkten i bygglovsskedet.

NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB, inkom 2022-10-12

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- NSR är positiva till skrivelsen kring avfall i planen.
- Det är viktigt att ta med i beaktning att det sker många förändringar inom avfallslagstiftning nu och att man tar höjd för eventuella förändringar i avfallshanteringen. Ett exempel är att förpackningar blir kommunalt ansvar vilket innebär att det ska finnas fastighetsnära insamling av förpackningar i hela kommunen.

- Andra förändringar att ta hänsyn till är fastighetsnära insamling av bygg- och rivningsavfall, eventuella kommande avfallsfraktioner så som textil, nya regler kring elektronikinsamling, förtydligande att kommunalt avfall som även gäller butiker/restauranger/vårdinrättningar samt utveckling av slam- och fettinsamling.
- Det är viktigt att renhållningsordningen för Bjuvs kommun om vägars utformning följs. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägbredden, inte heller snövallar.
- NSR önskar att det i området kan planeras in hantering av grovavfall och gärna med utformas med möjlighet till återbruk och bytesrum.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Bjuvs kommun.

Kommentar: Kommunen noterar information om massbalansering och att ändringar sker inom avfallslagstiftningen men vill förtydliga att detaljplanen inte reglerar val av eller utformning av renhållningslösning.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN SKÅNE NORDVÄST, inkom 2022-10-03

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Information inför byggprocessen

Utrymning

Notera att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte kan nyttjas för bostadsrum som tillhör verksamhetsklass 3 och byggnadsklass Br2 eller Br3.

Räddningstjänsten kan dock utgöra utrymningsväg för flerbostadshus i högst tre våningsplan om byggnaden tillhör byggnadsklass Br1.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (≤ 11 meter)

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken överstiga 11 meter. Uppställningsytan ska vara minst 3 meter lång och 2,5 meter bred, placerad 1-1,5 meter ut från ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med stegen. Uppställningsytan bör vara hårdgjord (asfalt, grus, gräsarmering) men gräsmatta kan accepteras om det bedöms att denna har tillräcklig bärighet för att klara stegen samt vikten från två personer (totalt minst 250 kg).

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Övriga upplysningar

De flesta bostadsbränderna börjar på spisen. Räddningstjänsten rekommenderar att spisvakt och nätanslutna brandvarnare installeras vid nyproduktion av bostäder.

Räddningstjänsten rekommenderar att utförandet av eventuell solcellsanläggning följer "Råd och anvisningar för solcellsanläggningar", som finns på vår webbplats rsnv.se.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

INTRESSEORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

HYRESGÄSTFÖRENINGEN, inkom 2022-10-13

Hyresgästföreningen ser det positivt att fler bostäder uppförs i Ekeby, och vi är positiva till att det blir en blandning av upplåtelseformer. En blandning av olika upplåtelseformer och storlekar ger förutsättningar för en bra mix av boenden i området i olika åldrar samt en möjlighet till en bra integration. Framför allt ser vi att det säkerställs att fler hyresrätter byggs med hyror som ger möjlighet för alla att hyra.

Vi kan tycka att det borde räcka med 2 våningar, som högsta höjd med tanke på den låga bebyggelsen runtomkring, som till mestadels består av villor.

Vi på Hyresgästföreningen vet att det finns certifiering enligt Miljöbyggnad och har diskuterat detta mycket, det måste gå att få byggherrarna att själva se dom kostnadsbesparingar "vinster" som går att göra genom att ändra på riktlinjerna som är fastslagna och därmed öka på den energiproduktion och besparing som krävs i dagens samhälle.

Det är viktigt att det gröna stråken som finns sparas och att asfalten försvinner så att åtminstone 30% av området är grönytor. Man bör anpassa området så att det passar alla åldersgrupper framförallt de äldre. Man bör alltså ta sig runt med till exempel rullstolar eller liknande. Här kanske man borde ta kontakt med olika organisationer för planläggning.

I era planer kan vi inte hitta några möjligheter till lek och rekreationsplatser runt området men vi skall komma ihåg att detta är en viktig del av ett nybygge, inte minst för den sociala biten.

Vidare finner vi ingen beräkning av trafikgenomströmningen. Är det gjort en sådan? Det är en lång väg till skola, mataffär och bank. Detta innebär att gång- och cykelvägar måste vara utbyggda, färdiga innan inflyttning, allt för att säkert kunna förflytta sig.

Hyresgästföreningen välkomnar också en central parkering då vi ser att dom beräknade p-platserna i området inte kommer räcka till. Densamma bör anpassas för att ladda alla sorters elfordon samt tillhandahålla snabbbladdare för besökare.

Vi anser också att det behövs en del samlingslokaler för möten, fester och föreningsaktiviteter, området växer och det är viktigt att planera in dessa i ett tidigt stadium.

Kommentar: Högsta tillåtna nockhöjd om 8 meter bedöms vara en lämplig höjd för området med hänsyn till befintlig bebyggelse och motsvarar ungefär höjden på en en- och en halvplansvilla.

Kommunen uppmanar byggherrar att bygga energieffektivt och med certifiering enligt miljöbyggnad, men det är inget som kan ställas krav på i en detaljplan.

Planförslaget har justerats och reglerar att 40 % av markytan ska vara genomsläpplig. Planförslaget ger därför goda möjligheter till gröna rekreativa miljöer. Gällande tillgänglighet är det något som hanteras i bygglovsskedet. Kommunen vill också förtydliga att det finns befintliga lekplatser 200, respektive 500 meter från planområdet. Det är även möjligt för exploatören att anlägga rekreativa, gröna ytor med inslag av lek inom planområdet.

En trafikmätning har genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantz väg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet. Gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till planområdet i söder.

Antalet parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen, inte heller laddstationer för elbilar. Detta fastställs i bygglovsskedet. Detaljplanen möjliggör samlingslokaler.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN SÖDERÅSEN, inkom 2022-10-31

Detaljplanerna handlar om förtätning av bebyggelse för bostäder, något vi ser positivt på. Vi har därmed inga synpunkter på de två planförslagen.

Kommentar: Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

SAKÄGARE, BOENDE M.FL.

PRIVATPERSON 1, inkom 2022-10-13

Vi ser mycket positivt på förslaget till detaljplan med 35 nya bostäder och tror att det kan bli bra för Ekeby, men vi har några synpunkter kring utformningen som vi vill framföra gällande planförslaget.

Det är bra att man planerar för solpaneler på taken, men vi ser gärna att man maximerar ytan, så att alla tak som är lämpliga får solpaneler, med tanke på vikten av att minska fossilberoendet. Det skulle också vara positivt om det finns möjlighet att spara flertalet av de stora träd som finns på fastigheten.

I förslaget har byggnaderna tegelfasader, vi vill betona att man bör sätta det som ett krav i det kommande arbetet, eftersom villorna i området har tegelfasader och nya byggnader bör utformas så att de passar in i den befintliga bebyggelsen. Det ska alltså inte vara möjligt att välja en annan fasadbeklädnad.

Kollektivtrafiken i Ekeby är inte särskilt bra och med 35 nya lägenheter (dvs kanske 70-90 nya boende) så behövs bättre förbindelser med kollektivtrafik mellan Ekeby, Helsingborg och Landskrona. Likaså behöver hållplatserna rustas upp med väderskydd för att det ska bli mer attraktivt att välja kollektivtrafik och minska behovet av bil. Vi kan se en fara i att det blir 70 bilar som ska kunna parkera i området med den nya bebyggelsen och det blir svårt att få plats för på ett bra sätt, därför måste kollektivtrafiken prioriteras. Slutligen vill vi lyfta barnperspektivet. Det finns för närvarande inte några lekplatser i närheten av Valleberga och detta måste man ta med i planeringen för det nya området. Närhet till lekmöjligheter är mycket viktig. Man bör också överväga att ändra hastighetsgränsen till max 30 inom området.

Kommentar: Bjuvs kommun ser positivt på hållbara energilösningar och detaljplanen möjliggör anläggandet av solceller. Det finns möjlighet både att bevara träd inom fastigheten, eller att flytta befintliga träd.

Gällande val av fasadmaterial gör kommunen inte bedömningen att det är lämpligt att reglera i aktuell detaljplan. En flexibel detaljplan skapar möjligheter att addera en ny årsring i bebyggelsen och bör inte reglera mer än vad som krävs för att uppnå planens syfte. Kommunen gör även bedömningen att det finns flera olika fasadmaterial som bedöms kunna passa bra in i omgivningen.

Kommunen instämmer att väderskyddade hållplatser kan bidra till att göra resande med kollektivtrafik mer attraktivt, men det är inte en fråga som regleras inom ramarna för denna detaljplan.

Kommunen vill förtydliga att det finns befintliga lekplatser 200 (Lönndungens lekplats), respektive 500 meter (Gröningens lekplats och utegym) från planområdet. Det är även möjligt för exploatören att anlägga rekreativa, gröna ytor med inslag av lek inom planområdet. Hastigheten på Lantz väg är inget som regleras i detaljplan. Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

PRIVATPERSON 2, inkom 2022-10-20

Jag bor i närheten av tomten som ni planerat bygga hyresrätter på och vill lämna synpunkter.

Jag tycker att det är roligt att ni vill nyttja platsen till lägenheter men inte i den omfattning som ni planerat. Valleberga som område är ett lugnt, tryggt och barnvänligt. Med så många hyresgäster kommer trafiken öka avsevärt och därmed också öka risken för olyckor samt en ökad bullernivå.

Jag är också kritisk till valet att det ska vara hyresrätter och inte bostadsrätter. Valleberga är ett ganska eftertraktat område i bostadsmarknaden. Jag vill inte att detta påverkas av de eventuella nya hyresgästerna.

Kommentar: En trafikmätning har genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantz väg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet.

Kommunen vill förtydliga att det i en detaljplan inte är möjligt att reglera upplåtelseform, det vill säga huruvida det ska bli hyresrätter eller bostadsrätter som uppförs. Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

PRIVATPERSON 3, inkom 2022-10-20

Jag vill lämna mina synpunkter på ev byggandet av hus på nämnda tomt. Det passar inte in i området då det är ett villaområde, blir alldeles för nära villorna runt om, med en ev insyn på tomterna som villaägarna som bor runt om inte ska behöva ha! 35 bostäder med ev parkeringar blir väldigt trångt. Sett ut barns synvinkel så kan det bli farligt med så tätbebyggda hus och gator så nära inpå då det blir mycket mer trafik där.

Kommentar: Kommunen bedömer att föreslagen exploateringsgrad är lämpligt för området. Att förtäta inom befintlig bebyggelse innebär att exempelvis jordbruksmark inte behöver tas i anspråk. Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan detta är enbart ett förslag i tidigt skede. Då planområdet i sin helhet omgärdas av gator och/eller gångcykelvägar gör kommunen bedömningen att insynen till grannar blir mycket liten. Bedömningen baseras även på begränsningen av nockhöjd hos föreslagen bebyggelse. Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

PRIVATPERSON 4, inkom 2022-10-21

Här kommer en erinran/överklagan/synpunkter angående detaljplanen för Valleberga 4:83.

När vi valde att köpa vårt hus för många år sedan valde vi med omsorg detta för att vi hade inga grannar framför eller bakom huset endast på kortsidorna och där ligger husen långt ifrån oss. Vi älskar att kunna sitta i vår trädgård och njuta av lugnet som råder i området, att från köksfönstret kunna blicka in på det vackra pilträdet och den ståtliga granen som står inne på Vallebergatomten, höra hur barnen leker där inte minst då snön kommer och pulkabacken är flitigt besökt. Vi älskar också att ha ljusinsläppet på vår uteplats, nu kommer allt det bytas ut till att vi tittar rakt in i flera tvåvåningshus, som dessutom har takfönster vilket medför att folk kan stå där uppe och titta rakt ner på oss och in på oss. Skulle du vilja ha det så? Dessutom kommer tomterna ligga väldigt nära våran gräns och det kommer innebära en massa mer oväsen och grillos mm. Detta är ett mycket lugnt område där var och en sköter sitt och inte stör varandra, området skulle passa mycket bättre för enplanshus,

marklägenheter som är bostadsrätter dit äldre kan flytta in, då säljer de sina villor och yngre kan köpa dem. Vore det inte fin reklam för Bjuvs kommun och Ekeby? Att kunna stoltsera med ett fint seniorboende med en inglasad atriumgård i mitten, gör ett studiebesök på Gustavslund och hitta inspiration. Våra äldre är värda det bästa.

Att upprätta hyresrätter medför inget bra, det resulterar i att man inte alls tar samma hand om sitt boende som om man äger det, medför väldigt mycket folk på väldigt liten yta, kan innebära runt 100 personer, hur mycket kommer inte det att påverka miljön, vattentillgång, avlopp, mycket mer oväsen, fester och oroligheter. Hur många av de lägenheterna kommer att betalas av socialförvaltningen? Då vi vet att många i Bjuvs kommun lider av dålig ekonomi.

Kommentar från Bjuvs kommun: Kommunen gör bedömningen att avstånd mellan befintliga bostäder och nya bostäder är tillräcklig då planområdet omgärdas av gator i norr, öster och väster och av en gång- och cykelväg i söder. Fastighetsgränsen ligger minst fyra meter ifrån omkringliggande bostadsfastigheter vilket bedöms som tillräckligt avstånd i en tätort.

Kommunen vill även förtydliga att det i en detaljplan inte är möjligt att reglera upplåtelseform, det vill säga huruvida det ska bli hyresrätter eller bostadsrätter som uppförs. Socialförvaltningen är inte beställare av bostäderna.

En annan sorg är att trafiken kommer att öka markant, vad räcker 35 parkeringsplatser? Där är inte ens inritat för alla dem, var realistiska, de flesta familjer som bor i Ekeby har två bilar pga pendling till sina arbeten, de kommer att behöva parkera i alla gatorna runtomkring. Sen tillkommer alla besökande till lägenheterna som också ska kunna parkera någonstans, plus ökad trafik av sopbilar och andra stora transporter. Barnen har hittills kunnat röra sig fritt på gatorna då det är lite biltrafik i området. Risken för olyckor kommer att öka.

Kommentar: En trafikmätning har genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantz väg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet. Antalet parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen utan fastslås i bygglovsskedet.

Ni skriver att ni ska höja marknivån för att få bättre avrinning, var kommer vattnet hamna när det regnar? Det finns ju inte så många avlopp, blir det inflöde till våra tomter?

Inte minst under själva rivningen och byggtiden kommer det medföra en massa oljud. Hantverkare som börjar tidiga morgnar, många och stora transporter i området, vi som arbetar oregelbundna arbetstider kommer störas mycket av detta.

Allt detta kommer att medföra att priset på våra hus kommer att sjunka, vid eventuell försäljning och de är vi så klart inte intresserade av.

Kommentar: Planförslaget har justerats och reglerar att 40 % av markytan ska vara genomsläpplig. Denna bestämmelse kompletteras med en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bedömningen är därmed att dagvatten kommer kunna fördröjas inom fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Dagvatten kan sedan med fördel ledas till dagvattenledning söder om planområdet vilken har kapacitet för tillkommande flöde.

Kommunen förstår att byggbuller kan upplevas som störande men denna typ av buller regleras i miljöbalken samt i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) och är därmed inte en fråga som detaljplanen har rådighet över.

Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

PRIVATPERSON 5 m fl, inkom 2022-10-24

Överklagan i ärendet för Valleberga 4:83 m fl i Ekeby

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN Detaljplan för Valleberga 4:83 m fl i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län

Inledning

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska en undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan genomföras.

Bedömningarna som görs är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs planen.

Om man då tittar på avsnittet infrastruktur och transporter så har ni kryssat i ingen eller liten påverkan. Detta stämmer inte då alla som redan bor i området redan använder Truedsväg som genomfartsled till skolan eller busshållplatsen Flamman. Ska det nu byggas fler bostäder i det kvarteret kommer transporterna att öka. Ni har gjort samma bedömning när det gäller tillfartsvägar, ingen eller liten påverkan. Detta stämmer inte enligt mig, se förklaring ovan.

Under avsnittet Hälsa och säkerhet, trafik gör ni samma bedömning. Ingen eller liten påverkan vilket verkligen inte stämmer överens med verkligheten.

Vill att ni ska ta i beaktande att Truedsväg är en liten smal väg där det knappt går att två bilar möts, en måste stanna och låta den andra bilen köra förbi. Det är med livet som insats man kör ut från sin tomt på vägen varje dag. På morgonen innan skolan börjar är det som att bo vid E4:an redan, hur ska det då bli i framtiden om ni ska förtäta i området.

Ser fram emot ett svar från er.

Bifogas: Bilaga 1 Boendes namnunderskrifter på Truedsvägs som delar min uppfattning.

Kommentar: Kommunen vill upplysa om att det enbart är antagandebeslutet som kan överklagas. Synpunkter i sammanställs i samrådsredogörelse och ett

granskningsutlåtande vilket kommer skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda innan beslut om antagande. Information om hur man överklagar ett antagandebeslut skickas ut i samband med beslut om antagande tas i bygg- och miljönämnden.

En trafikmätning har genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantz väg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet för trafiken på Truedsväg. Kommunen gör även bedömningen att det finns alternativa vägar att nå Ekeby skola och busshållplatser.

Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

PRIVATPERSON 6 m fl, inkom 2022-10-24

Vi är överens om att riva förskolan och uppföra ny bebyggelse på plats. Men förkastar den detaljplan som Bjuvs kommun har framställt.

Att uppföra 2 våningshus på max 8 m skulle skymma solinstrålningen och utsikten för en del befintliga fastigheter.

Med 35 bostäder skulle boendet öka med mer än 40% på befintligt boende med anslutning till Lantzväg, vilket innebär också ökad trafik. 35 bostäder med 1 parkeringsplats till varje och en bilpark på uppskattat mellan 50 och 60 fordon, var skall de övriga parkera? Besöksparkering?

Hur är efterfrågan på bostäder i Ekeby. Hur många står i kö för:

Villor i egen regi

Villor gruppbebyggelse

Lägenheter bostadsrätter

Lägenheter hyres

Historik för byggnation i närområdet till Valleberga 4:83.

Innan förskolan byggdes var tomten planerad för 8 st friliggande villor i egen regi. Byggnaderna skulle vara enplans med eller utan källare, tegelfasad och taklutning på max 27 grader med tegel/betongpannor. Byggnaderna fick inte vara närmare än 6,0 meter från gata och in/utfarter fick inte ske från fastigheten till Lantz väg. Fastigheten skulle vara utförd med garage och plats för 2 fordon på tomten.

Våra förslag till lösningar är:

Samtliga bostäder ska utföras i ett plan med max taklutning på 27 grader.

Friliggande, parhus eller radhus med sten eller tegelfasad.

8 till max 16 bostäder.

Avstånd från gata till byggnad minst 6 meter.

In och utfart får ej ske från bostad till Lantz väg.

2 parkeringsplatser per bostad samt besöksparkering.

Införa max hastighet till 30 km/h inom hela området som har gator med anslutning till Lantzväg.

Området ligger ca 1 km från affär, post. Bank och skolor. Bussförbindelser vid Lantzväg trafikeras måndag till fredag, morgon och eftermiddagar med 1 timmes turer, på dagen och lördagar 2 timmars turer och söndagar ingen trafik. Närmsta busshållplats ligger då 1 km bort.

Vem är byggherre

Vem skall bygga/riva/demontera

Vem skall förvalta fastigheten

Vi ser fram emot att tillsammans med kommunen, byggnadsnämnden och arkitekt kunna utarbeta en lösning som tilltalar alla inblandade parter.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att avståndet mellan befintliga bostäder och nya bostäder är så pass stort att solljuset inte påverkas negativt. Den nya föreslagna byggrätten omgärdas dessutom av gator i norr, öster och väster och av en gång- och cykelväg i söder. Fastighetsgränsen ligger minst fyra meter ifrån omkringliggande bostadsfastigheter vilket bedöms som tillräcklig avstånd i en tätort. Föreslagen nockhöjd om 8 meter bedöms därför som lämplig.

En trafikmätning har genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantzväg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet. Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser eller placering av dessa. Detta fastställs i bygglovsskedet.

Gällande efterfrågan på bostäder ser kommunen att det finns en efterfrågan på alla typer av bostäder och upplåtelseformer i Ekeby, hyresrätter såväl som bostadsrätter och äganderätt.

Tidigare stadsplan (12-EKE-511) gäller inte längre inom aktuellt område utan har ersatts av en nyare plan för allmänt ändamål.

Gällande vilka regleringar som är lämpliga i denna detaljplan gör kommunen bedömningen att det är exempelvis inte är lämpligt att reglera fasadmateriell eller antal bostäder i aktuell detaljplan. En flexibel detaljplan skapar möjligheter att addera en ny årsring i bebyggelsen och får inte reglera mer än vad som krävs för att uppnå planens syfte. Kommunen avser att markanvisa till exploatörer med förslag som är estetiskt tilltalande, vilket kan inkludera även andra materialval än tegel.

Kommunen bedömer att en exploateringsgrad om 40 % är lämpligt för området. Att förtäta inom befintlig bebyggelse innebär att exempelvis jordbruksmark inte behöver tas i anspråk.

Kommunen äger idag marken men kommer att överlåta marken till exploatör för uppförande av ny byggnation.

Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

PRIVATPERSON 7 OCH 8, inkom 2022-10-28

Jag godkänner inte att det byggs 2 våningslägenheter på 4:83 då det bryter mot kringliggande områdes utseende. Jag vill absolut att det byggs på denna plats men det skall byggas likadant som omgivningen dvs villaområde med likadana snurror som omgivningen har. Att bygga som ni planerar kommer att förändra området helt med mycket trafik och mycket folk på en liten yta. Det kommer inte att bli så lugnt och skönt som vi har det nu.

Kommentar: Kommunen vill förtydliga att de skisser som finns på ny bebyggelse enbart är i tidigt skede och kan komma att revideras. En flexibel detaljplan skapar möjligheter att addera en ny årsring i bebyggelsen och får inte reglera mer än vad som krävs för att uppnå planens syfte. Föreslagen nockhöjd om 8 meter bedöms vara lämplig för området med hänsyn till både befintliga byggnaders höjder och avstånd till närmsta bostadsfastighet.

Gällande trafiken har en trafikmätning genomförts under perioden 2022-11-11 – 2022-11-18 på Lantz väg. Denna visar att trafiken idag uppgår till 388 fordon/dygn ÅDT vilket motsvarar 16 bilar/timme. Beräkningar med Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på en ökning efter utbyggnad till 23 bilar/timme. Denna ökning anser kommunen är godtagbar och bedöms inte medföra betydande olägenhet. Yttrandet innebär ingen förändring av planförslaget.

SAMMANFATTNING

Planförslaget har efter samrådet omarbetats och följande förändringar har gjorts:

PLANKARTA

- Bestämmelsen b₁ har tillkommit vilken reglerar att minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- Bestämmelsen u₁ har tillkommit vilken säkrar område för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Bestämmelse om ändrad lovplikt – Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

PLANBESKRIVNING

- Beskrivning av trafikmängder

SAMLAD BEDÖMNING

Förvaltningen föreslår att förslaget till detaljplan för Valleberga 4:83 och del av 4:36 i Ekeby, Bjuvs kommun, Skåne län bör föras till granskning.

Elinor Thornblad

Planarkitekt

Planeringsavdelningen

Kommunstyrelsens förvaltning

Bjuvs kommun

