

1219

LAGA KRAFT  
Upprättad 2019-06-02  
Reviderad 2023-09-26  
Antagen av KF 2023-11-27  
Laga kraft 2023-12-25  
Dnr: SBN 211-2016

# Detaljplan för Röstånga 4:3 m fl - Röstånga





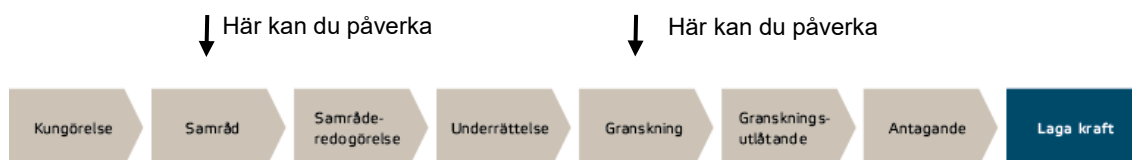
Postadress 268 80 Svalöv  
**Besöksadress** Herrevadsgatan 10  
**Telefon** 0418-47 50 00  
**Fax** 0418-47 50 26  
**E-post** info@svalov.se  
**Webb** www.svalov.se

## Innehållsförteckning

<b>PLANPROCESSEN</b> .....	<b>3</b>
<i>Information</i> .....	3
<b>DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
<b>BAKGRUND OCH SYFTE</b> .....	<b>4</b>
<b>PLANDATA</b> .....	<b>5</b>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
<i>Översiktsplan</i> .....	6
<i>Gällande detaljplaner</i> .....	6
<i>Riksintressen</i> .....	7
.....	9
<i>Biotopskydd</i> .....	9
<i>Strandskydd</i> .....	9
<i>Fornlämningar</i> .....	10
<b>OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>10</b>
<i>Befintliga förhållanden - topografi, landskap och vegetation</i> .....	11
<i>Bebyggelse</i> .....	14
<i>Trafik och angöring, tillgänglighet</i> .....	15
<i>Service</i> .....	16
<i>Vatten och avlopp</i> .....	16
<b>PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>17</b>
<i>Planens syfte</i> .....	17
<i>Mark och bebyggelse</i> .....	17
<i>Trafik och angöring</i> .....	21
<i>Verksamheter och service</i> .....	23
<i>Teknisk försörjning</i> .....	24
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>27</b>
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	28
<i>Tekniska genomförandefrågor</i> .....	29
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>30</b>
<i>Nollalternativet</i> .....	30
<i>Miljöbedömning enligt miljöbalken</i> .....	30
<i>Platsen</i> .....	30
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	34
<i>Sociala konsekvenser</i> .....	38
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	39
<i>Sammanfattande motivering till ställningstagandet</i> .....	40
<b>MEDVERKANDE</b> .....	<b>40</b>

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen. Planen handläggs med utökat förfarande efter samrådet.



Figur 1. Utökat förfarande. Källa Boverket.

### Information

Planarbetet startade genom beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2018-04-24, §63 Dnr: SBN 211-2016.

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

## Detaljplanen omfattar följande handlingar

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Övriga handlingar:

- Grundkarta (samordnad med plankartan)
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, 2019-04-09
- Dagvattenutredning, 2019-04-17

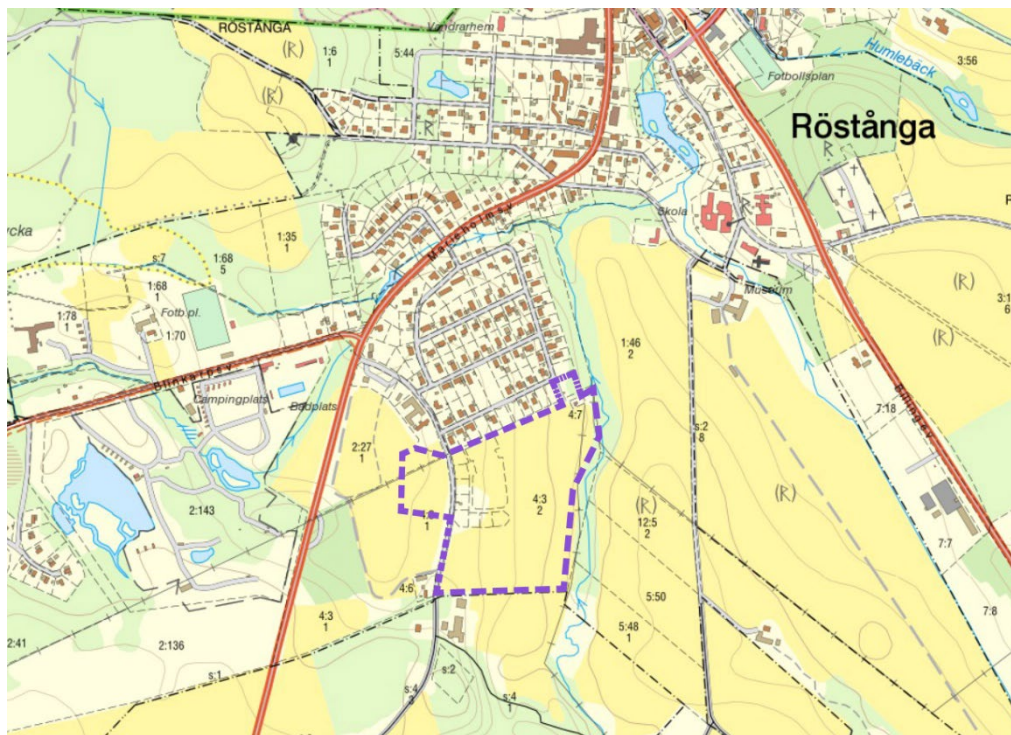
## Bakgrund och syfte

Planen har tagits fram i ett samarbete mellan Röstånga Ekoby ekonomiska förening, FOJAB och Svalövs kommun. Projektet har finansierats av Leader Nordvästra Skåne med Öresund. Syftet är att skapa ett levande område där man ”rekonstruerar byn som funktion” med verksamheter och bostäder, samt egen produktion av energi och livsmedel. Visionen för projektet är **”Ett hållbart liv i gemenskap för att berika vår värld”**

I planförslaget prövas utbyggnad av ett nytt bostadsområde i södra Röstånga med i huvudsak småskalig bostadsbebyggelse i form av småhus, radhus, med närhet till kollektivtrafik och service. I förslaget prövas även möjlighet till förskola och icke störande verksamheter såsom hantverk och kontorsändamål mm, odling, samt icke störande verksamhet kopplad till odling och energiproduktion; gårdsbutik, komposttillverkning, biokolproduktion, verkstad mm.

Avsikten är att utforma detaljplanen med en hög grad av flexibilitet där olika användningsområden ska kunna kombineras där det bedöms lämpligt. För att stimulera etablering av service och därmed bidra till ökad sysselsättning medges, i delar av området, utökade möjligheter till icke störande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i den egna bostaden.

Planen överensstämmer med Svalövs kommuns översiktsplan som pekar ut området för ny/ändrad markanvändning, mångfunktionell bebyggelse samt grönområde och park.. Genom att detaljplanen medger verksamheter som stimulerar till ökad sysselsättning, förväntas planen bidra till en positiv utveckling av Röstånga och ge bättre underlag för ökad service och kommunikationer till orten. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivningar därför inte upprättats.



Karta över Röstånga med ungefärligt planområde streckat.



*Flygfoto över västra delen av planområdet*

## Plandata

### Läge, areal och markägoförhållanden

Röstånga ligger vid foten av Söderåsens sydostsluttning och är den ort i kommunen som ligger längst österut. Samhället har cirka 940 invånare. Avståndet till Svalöv är 17 km och till Klippan 20 km. Till Malmö och Helsingborg är det ca 5 mil och till Kristianstad ca 7 mil. Planområdet är beläget i sydvästra Röstånga mellan väg 108 och Lilla Bäljaneå i öster, direkt söder om Lingatan och med Västergatan som löper igenom området. Planområdet omfattar cirka 9 hektar. Marken ägs i huvudsak av Svalövs kommun och omfattar fastigheterna Röstånga 4:3 (del av) och fastigheterna Röstånga 4:8 - 4:16. Inom området ligger också fastigheten 4:7 som ägs av Kraftringen.



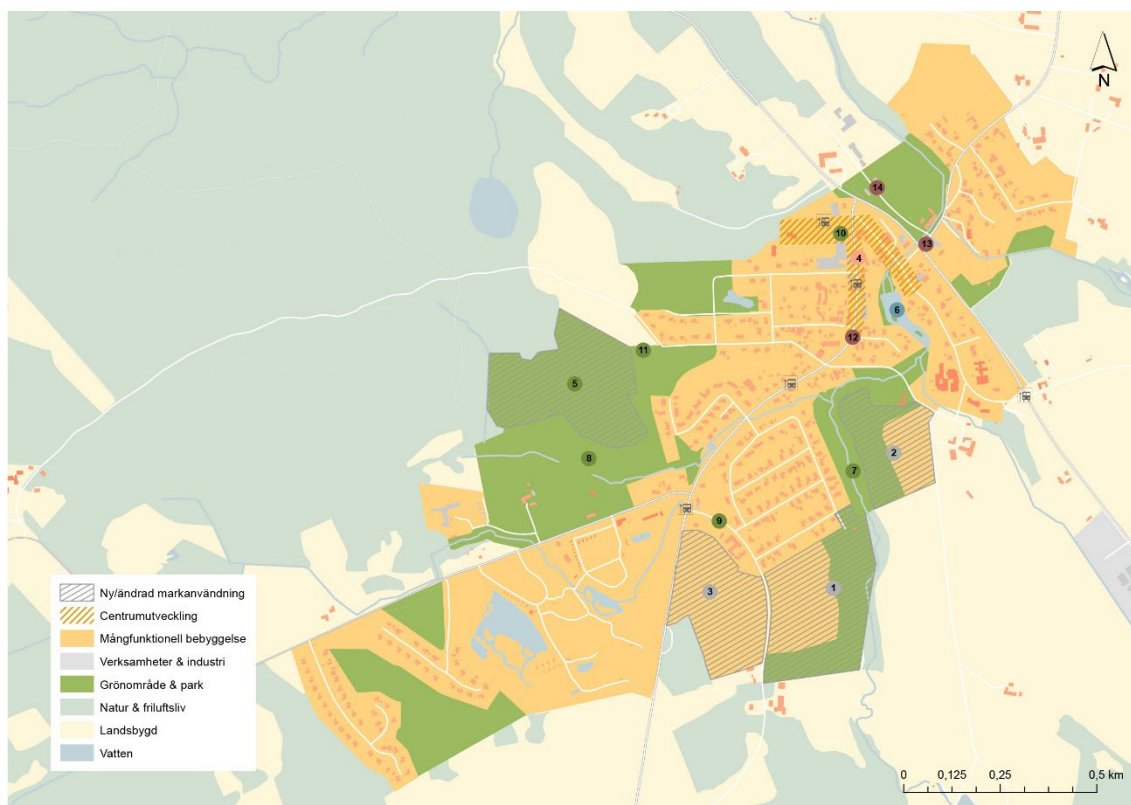
*Satellitbild över Röstånga. Ungefärligt planområde streckat in.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Svalövs kommuns gällande översiktsplan, ÖP 2021, utgör hela planområdet utpekade utvecklingsområden. För östra delen av området anges mångfunktionell bebyggelse samt grönområde och park. Och för den västra delen anges mångfunktionell bebyggelse. För utvecklingsområdena anges att negativ påverkan på värden inom riksintresse för naturvärden ska förebyggas genom att del av området mot Lilla Bäljaneå bevaras och utvecklas som naturmark. Dessutom ska hänsyn tas till att tillgängliggöra strandskyddat område. Dagvatten ska omhändertas lokalt och fördrojas och renas innan det når vattendraget. För det västra området anges att utvecklingen ska samordnas med utvecklingen av Ekobyn.

Detaljplanens reglering bidrar till att de värden som lyfts i översiktsplanen säkerställs och skyddas och planförslaget stämmer därmed väl överens med gällande översiktsplan.



Gällande översiktsplan, 2021

### Gällande detaljplaner

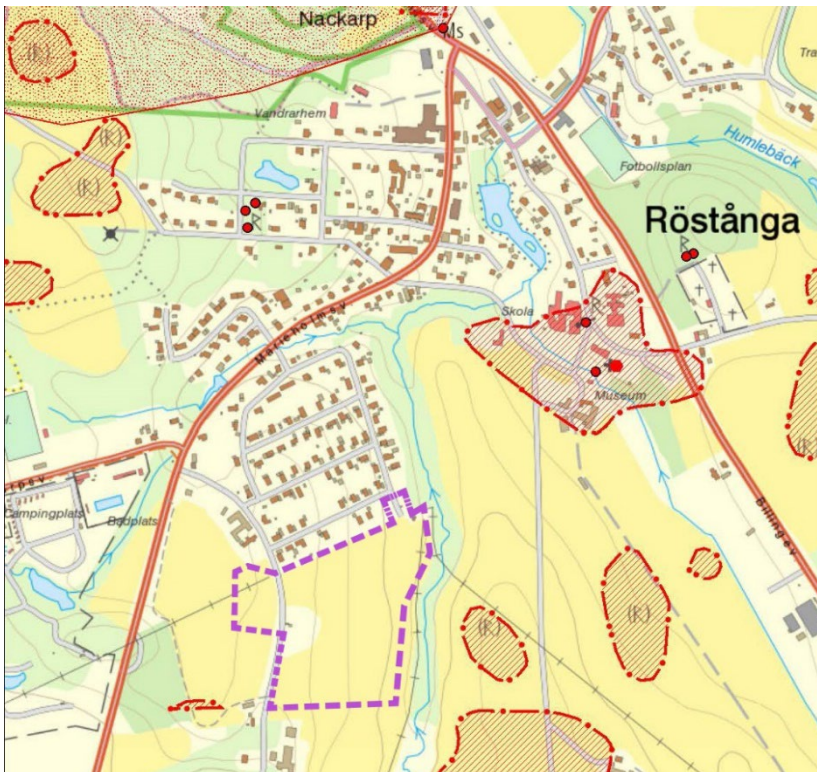
För delar av planområdet finns befintlig detaljplan nr 12-RÖJ-344, kommunens akt nr: 1064, antagen 1976-12-18. Planen medger i huvudsak fristående och sammanbyggda bostäder, samt park och plantering längst mot ån i öster. I norr sträcker sig en del av planen in i angränsande villaområde, denna del utgör dock idag en egen plan, nr 1214-P60, kommunens akt nr: 1135.



Gällande detaljplan för bostäder inom planområdet

**Riksintressen**

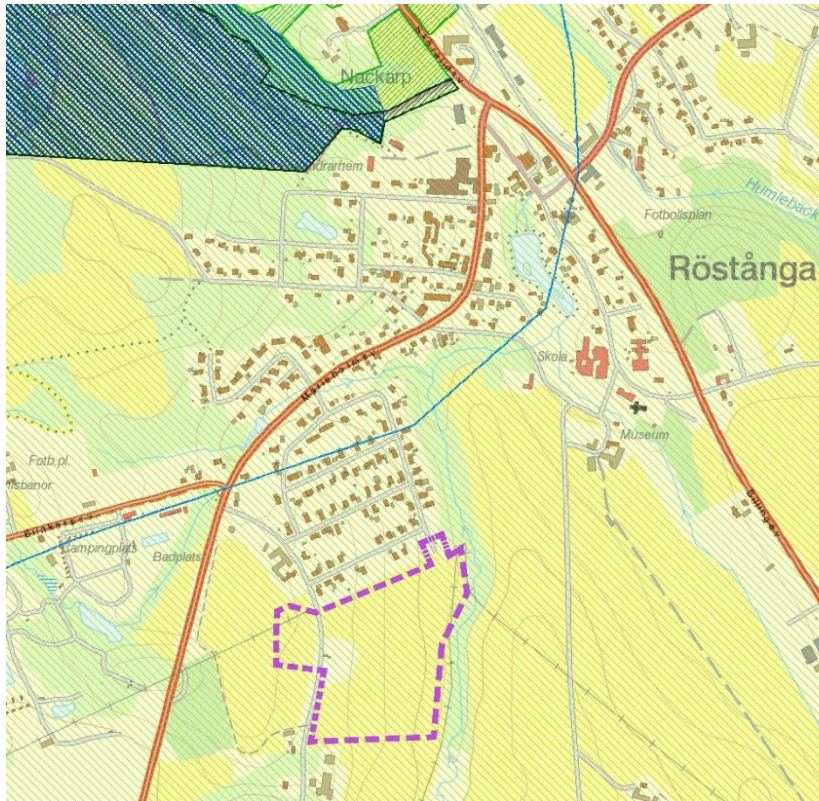
Röstånga ligger i ett område av riksintresse för naturvård N 48 och friluftsliv FM05, samt inom område av riksintresse för kulturmiljö LF 2 och MF 2. Aktuell planområdet ligger inom riksintresse för naturvård N 48 och intill riksintresse för friluftsliv Söderåsen FM05. Området tangerar även riksintresse för totalförsvaret väderradar Bjäre TM0093.



**Teckenförklaring**

-  Kulturmiljöstråk
-  Särskilt värdefulla kulturmiljöer
-  RAÅ Riksintresse Kulturmiljövård
-  RAÅ Bebyggelseregistret (BBR) - Alla byggnader
-  Fornlämningar (FMIS) yta
-  Fornlämningar (FMIS) punkt
-  Fornlämningar (FMIS) linje
-  Fornvårdsområde

Riksintresse kulturmiljö. Källa: Länsstyrelsen



#### Naturvårdsregistret

#### Nationella skyddsformer

- ▨ Nationalpark
- ▨ Naturreservat

#### Natura 2000-områden

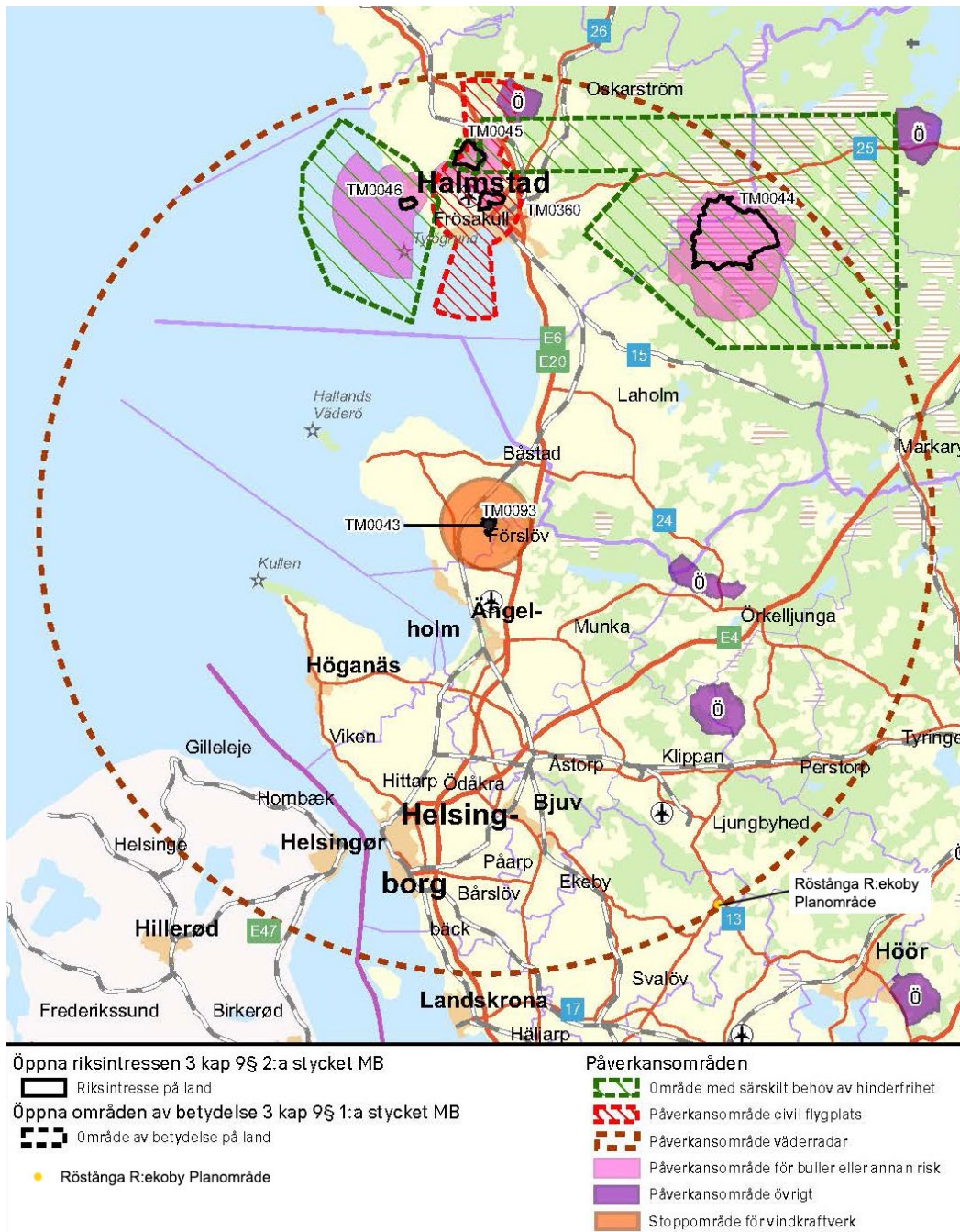
- ▨ Art- och habitatdirektivet (SCI)

#### Riksintressen, naturvård och friluftsliv

- ▨ Naturvård
- ▨ Friluftsliv
- ▨ Rörligt friluftsliv

Riksintresse för natur. Källa: Länsstyrelsen





Riksintresse för totalförsvarets militära del. Källa: Försvarmakten

## Biotopskydd

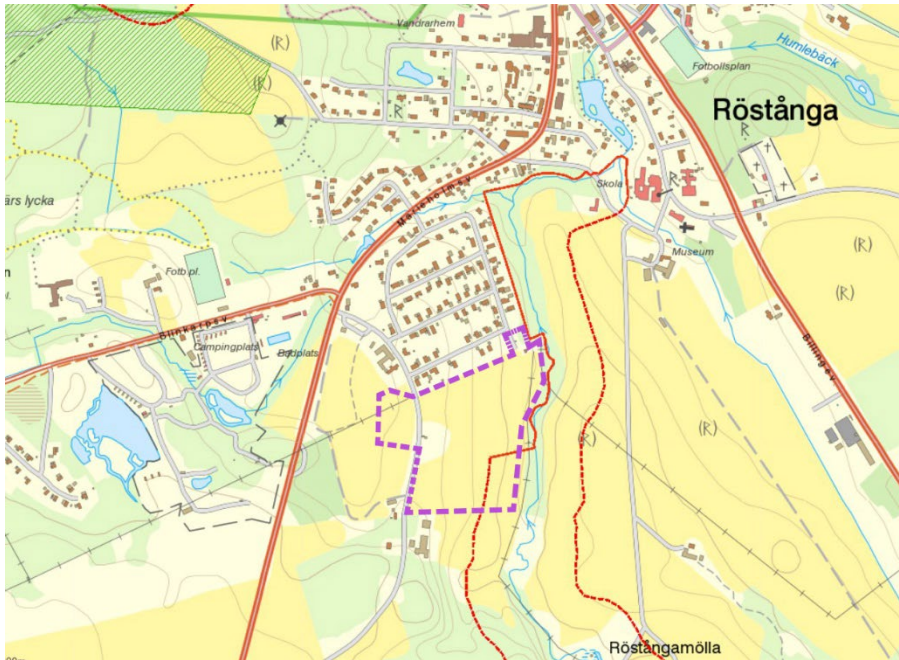
Stengärde i öster och söder som markerar gamla ägo gränser omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap §11 miljöbalken.

## Strandskydd

Strandskydd (MB 7 kap 16§) gäller 100 meter på var sida om Lilla Bäljaneå och har till syfte att bevara livsmiljöer för växter och djur samt trygga allmänhetens tillgång till stränder.

Strandskyddet är idag upphävt inom planområde för detaljplan nr 12-RÖJ-344, kommunens akt nr: 1064 men återinträder vid upprättande av ny detaljplan. I planförslaget har dammar för hane-tring av dagvatten från planområdet placerats inom strandskyddsområdet. Då dammarna är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras har strandskyddsdispens för uppförande av dammarna sökts och beviljats av Länsstyrelsen.

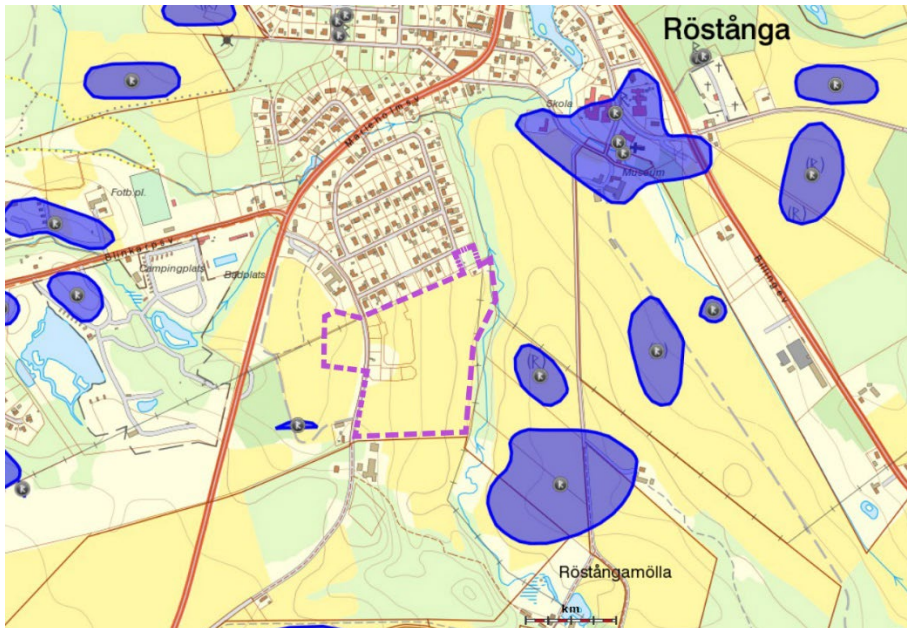
1219



Strandskydd, markerad med röd linje idag

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde, dock har fynd hittats i omgivningen. På angränsande tomt i väster har fynd från en boplats från stenålder-bronsålder påträffats. Öster om området finns också boplatser från stenåldern.

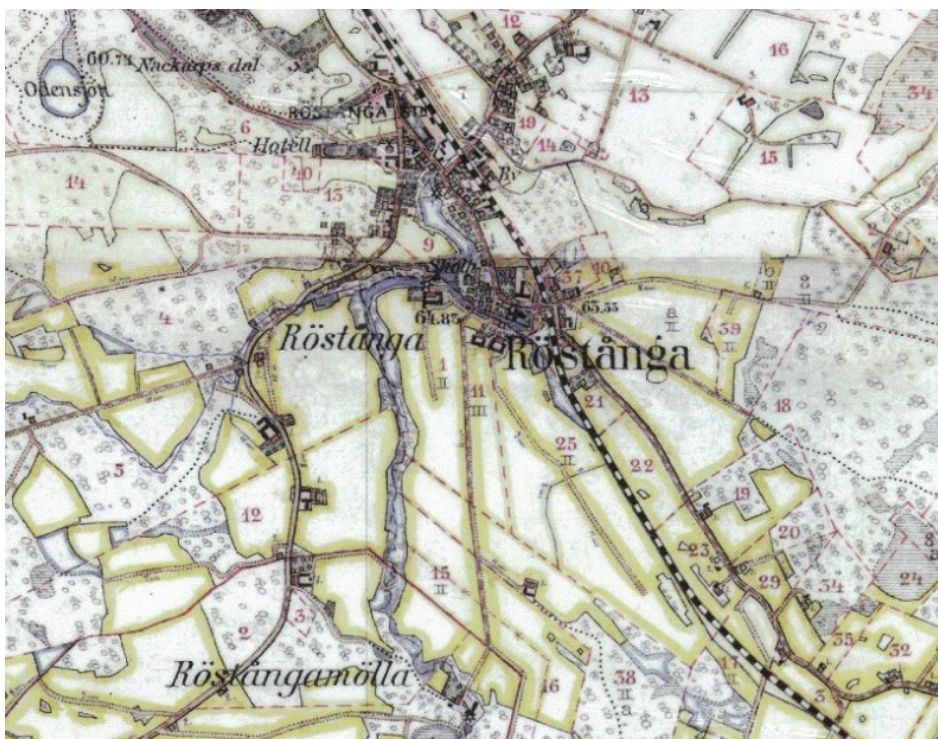


Fornlämningar markerat med blått kring området. Källa: Fornsök

## Områdets förutsättningar

### Historik

Planområdet har under alla tider varit jordbruksmark. På Häradsekonomska kartan från 1910-1915 syns att en gård tidigare låg i området, på det som idag endast utgör en trädunge. Gården finns även med på Generalstabskartan från 1865, samt på ekonomiska kartan från 1970.



*Häradsekonomska kartan*

### **Befintliga förhållanden - topografi, landskap och vegetation**

Hela området karaktäriseras av en höjdrygg som sträcker sig genom området i nord-sydlig riktning med en svag lutning mot norr. Området är alltså högst i söder och lägst i öster och väster. Topografiska skillnaden är på dryga 30 meter för hela området. Östra delen av området är en markerad dalgång som tillhör Lilla Bäljaneå med flöde mot norr.



*Utsikt över området mot öster*

### **Vegetation och fauna**

Större delen av marken odlas idag som vall. I en svacka mot söder finns ett område med torvjord. På 1800-talet brukades hälften av ytan som äng och andra halvan som åker. Det odlade området omgärdas av olika typer av natur. I väster finns en trädunge med ek, körsbär, lind och

# 1219

äppelträd. Här växer också hasselbuskar, fläder och slån. Träden är i olika ålder. Flera olika fågelarter har hörts såsom svarthätta, bofink, trädgårdssångare och lövsångare. I området har tidigare legat en gård.

I norr utgörs gränsen mot villabebyggelsen av en ridå med lövträd och buskar som lönn björk, ek, slån, hassel och fläder. Speciellt värdefulla är de gamla träden i sydväst. I dalgången i öster rinner Lilla Bäljaneå. Ån har här en naturlig strömsträcka som omges av ask, al och lönn. Vårfloran är artrik; vitsippa, lungört vårlök och skogsbingel. Här syns och hörs ofta forsärla och stjärtnes. I det rena vattnet lever stationär öring. Idag har Lilla Bäljaneå måttlig ekologisk status. En stenmur är gräns mot det öppna och idag odlade planområdet. I söder finns ett stengärde som gräns mot ett odlingsskifte. Olika lövträd och buskar växer som en tät ridå utmed stenmuren.

## Ekosystemtjänster

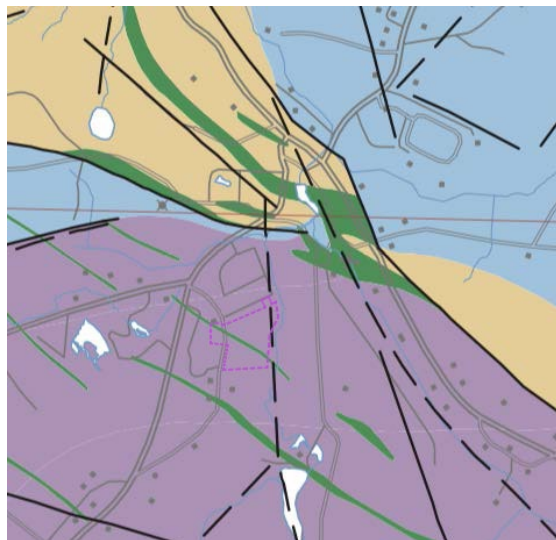
Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet, till exempel pollinering, naturlig vattenreglering och naturupplevelser. Den del av planområdet som odlas idag med vall har en försörjande funktion. Lilla Bäljaneå bidrar med klimatreglering, flödesdämpande, rekreation och livsmiljöer för biologisk mångfald. Träd och trädridåer är luftrenande men också viktiga livsmiljöer för insekter och fåglar. Stenmuren berättar om platsens historia samtidigt som det är en viktig livsmiljö för växter och djur.

## Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är gjord 2019-04-09. Grundläggning av byggnader/konstruktioner bedöms kunna utföras på konventionellt sätt inom undersökningsområdet. All organisk jord samt eventuell fyllning skall grävas ur. Dock krävs en kompletterande geoteknisk undersökning då läge samt grundläggningsdjup bestämts för aktuell byggnad/konstruktion.

Området har en jordartsprofil bestående av lerig morän. Moränen i området har som regel en mäktighet mellan 5 och 10 meter. I området väster om Västergatan finns borrhuppfigiter närmast väg 108 på ett jorddjup på 5 meter. Likaså finns borrhål till berg öster om området som uppvisar samma djup. Däremellan finns en höjdrygg med rimligtvis mäktigare lösa avlagringar som utgör detaljplaneområdet samt en östlig vänd sluttning ner till en dalgång med bäck.

I Röstånga finns förekomster av Alunskiffer med en känd radonproblematik i samband med byggnader. Det aktuella området berörs inte av detta.

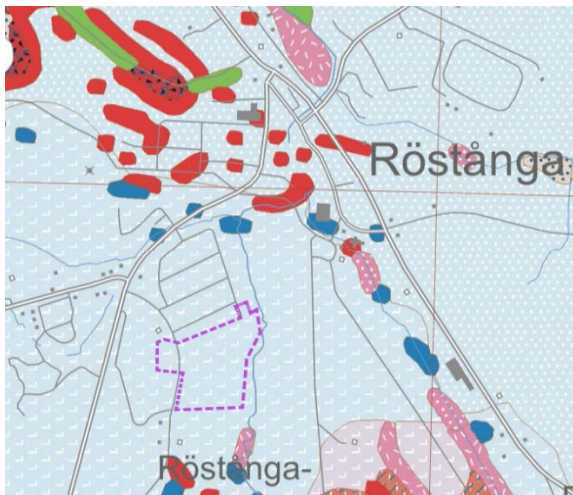


- Spröd deformationszon (förkastning, spricka, spjickzon)
- - - Deformationszon, ospecificerad

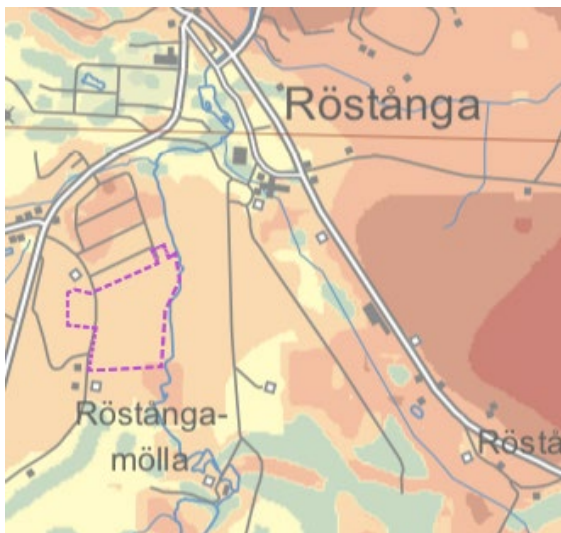
- Huvudsakligen lagrade bergarter i den yngsta berggrunden (850-34 miljoner år)
- Ultrabask, basisk och Intermedjär intrusivbergart (gabbro, diorit, diabas m.m.)
  - Ultrabask, basisk och Intermedjär vulkansk bergart (basalt, andesit m.m.)
  - Kvarts-fältpatrik sedimentär bergart (sandsten, gråvacka m.m.)
  - Glimmerrik sedimentär bergart (lerskiffer, siltsten m.m.)

- Gnejsiga bergarter i svekonorvegiska orogena (1740-910 miljoner år)
- Sur intrusivbergart (granit, granodiorit, monzonit m.m.)
  - Sur intrusivbergart (granit, granodiorit, monzonit m.m.). Porfyrisk eller ögonförande
  - Ultrabask, basisk och intermedjär intrusivbergart (gabbro, diorit, diabas m.m.)
  - Kvarts-fältpatrik omvandlad bergart (gnejs, granitisk gnejs m.m.)

Berggrundskarta. Källa: SGU



Jordartskartan till visar en homogen bild med en lerig, blockfattig morän i hela området. Källa: SGU



Jorddjupskartan visar en grov representation av jorddjupet i området. 5-10 m i huvuddelen av området men med tunnare jordtäckte i anslutning till Lilla Bäljaneås dalgång. Källa:SGU

## Radon

Boverket har tagit fram ett gränsvärde för radon som gäller vid nybyggnation eller ändring av en byggnad. Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddande utförande. På mark där markradonrisken är särskilt hög bör hus byggas radonsäkert. Endast i de fall, där radonrisken är garanterat liten, kan nybyggnad ske på traditionellt sätt.

Radonundersökning gjord 1990 (IRAP 90 500) visar på att området är så kallat normalriskområde. Undersökningen var dock översiktlig och lokala variationer kan förekomma.

## Grundvatten

Detaljplanen omfattar ett tämligen kuperat område med en homogen jordartstruktur bestående av morän med lerinslag och ett jorddjup mellan 5 och 15 meter. Den underliggande berggrunden är i huvudsak siluriska lerskiffer men längst i söder finns en höjdrygg genombruten av diabasgångar. Huvudtopografin i området är en tydlig dalgång mot öster och sluttning mot väster samt att hela området lutar mot norr. Ytligt grundvatten är påtagligt i området närmast Marieholmsvägen (Marknadsplatsen) och i söder där diabasen förmodligen dämmer upp grundvattenrörel-

# 1219

ser. I övrigt är området väldränerat med grundvatten i djupare läge. Särskilt området som är utpekad för byggnation förefaller ha stabila dräneringsförhållanden. I dalgången mot öster finns inga tydliga grundvattenflöden förutom bäcken som ytvatten.

## Dagvatten

Genom att på ett strategiskt sätt jobba för en hållbar dagvattenhantering minskar risken för översvämningar och skador på byggnader i framtiden. Målet med dagvattenpolicyn och dagvattenplanen är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas.

I kommunens dagvattenpolicy beskrivs de grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten i kommunen medan dagvattenplanen syftar till att möjliggöra förutsättningar för att dagvattenledningsnätet ska klara av att ta hand om ett 10-årsregn i befintliga områden samt 20-årsregn i nybyggda områden. Dagvattenpolicyn och dagvattenplanen utgör underlag för detaljplanering och utformning.

## Bebyggelse

Röstånga kännetecknas av blandad bebyggelse och det märks att man befinner sig på gränsen mellan jordbruksbygd och skogsbygd, där teglet fortfarande är det vanligaste byggnadsmaterialet på större villor och representativa byggnader. Enklare hus är ofta klädda med stående träpanel målad i falurött eller andra klara färger som gult och vitt. Ortens historia som turistort är märkbar med många fina gamla putsade villor, en hel del större tegelbyggnader, ett vackert gammalt vandrarhem och gästgiveri.



*Bebyggelse i Röstånga*



I planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Utanför planområdet finns i direkt anslutning i norr ett bostadsområde med varierad villabebyggelse från 1950 -1970-talet. Intill Västergatan i sydost finns ett par fastigheter med boningshus, samt en gård i söder.



*Foton från omgivande bebyggelse*



Foton från omgivande bebyggelse

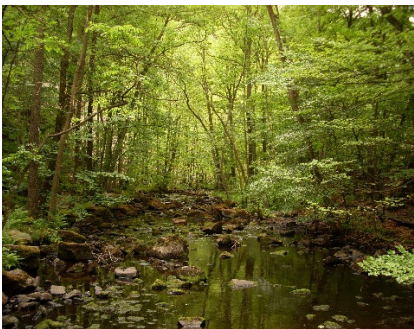
## Sociala förutsättningar

### Stadsmiljö och sociala aspekter

Under de senaste 10 åren har Röstånga utvecklas till en blomstrande och livskraftig tillväxtort, efter flera år av nedgång och förfall. Skolan hotades under tidigt 2000-tal av nedläggning på grund av bristande elevunderlag. Utvecklingstrenden vändes bland annat tack vare att byborna själva mobiliserade sig för att behålla och förbättra servicen, genom olika projekt och ideella initiativ. Ett lokalt ägt bygdebolag köpte upp ett antal förfallna fastigheter och påbörjade renovering och fastighetsutveckling på orten, genom att tillskapa nya mötesplatser och hyresbostäder. Bygden präglas numera sålunda av ett starkt föreningsengagemang och lokala utvecklingsinitiativ kring bland annat kultur, miljö och boende. Detta har bidragit till att attrahera nya inflyttande och många unga barnfamiljer och numera är det kö till barnomsorgen.

### Fritid och rekreation

Röstånga ligger naturskönt med Södersåsens nationalpark inpå knuten och erbjuder goda möjligheter till friluftsliv och det finns både campingplats och ett par vandrarhem. Man har idrottsplats, friluftsbad, tennisbana, elbelyst motionsspår, vandringsleder, boulebana och bangolf. Byn har också många föreningar inom främst idrott och kultur. Röstånga bibliotek är beläget på Midgårdsskolan, dock med begränsade öppningstider för allmänheten. Turistinformationen i Röstånga har säsongöppet från påsk till oktober med utställningar med naturanknytning.



## Trafik och angöring, tillgänglighet

### Biltrafik

Området ligger en bit öster om väg 108/Marieholmsvägen. Tillgängligheten till själva planområdet sker via Västergatan som mynnar ut på väg 108. Väg 108 är genomfartsled med relativt stora trafikmängder.

### Gång – och cykeltrafik

Planområdet ansluter till befintligt bostadsområde i norr med framförallt barnfamiljer som boende. Från området går inga separata gång- och cykelvägar för att ta sig till centrum och skola.

# 1219

För att förbättra trafiksäkerheten för främst skolbarnen, är det därför önskvärt att skapa en alternativ gång- och cykelväg som förbinder bostadsområdet med skolan.

## Parkering

I Röstånga anordnas parkering i huvudsak på egen fastighet. För detaljplanen gäller Svalövs kommuns parkeringsriktlinjer och fastighetsägaren är skyldig att ordna lämplig parkering på kvartersmark.

## Kollektivtrafik

Röstånga har dagliga bussförbindelser till och från Svalöv, Klippan och Stehag. I Stehag går sedan pågatåg vidare till Eslöv-Malmö. Från Röstånga till Malmö har du en restid på cirka en timme. Tågförbindelser saknas.

## Tillgänglighet

Både ute- och inomhusmiljön ska vara tillgänglig för människor med funktionshinder. Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga gynnas av att området är relativt flackt i jämförelse med övriga Röstångas kuperade struktur.

## Service

Grundläggande kommunal service finns i form av förskola och grundskola årskurs F-6, Midgårdsskolan, med cirka 160 elever. I skolans lokaler finns också fritidshem där ett hundratal av eleverna går. Till skolan hör även ett integrerat folk- och skolbibliotek. Det är högt tryck på förskola och skola, trots utbyggnad under senare år är det kö till barnomsorgen just nu (2018). Kommunal skola för årskurs 7-9 finns i Svalöv som nås med regionbuss. Gymnasium finns också i Svalöv och det fria skolvalet medför att många även går i Landskrona, Eslöv, Lund med mera. Vårdcentraler finns i Svalöv och Ljungbyhed. I sydöst i närheten av skolan och förskolan ligger Röstånga kyrka som förutom gudstjänster även arrangerar andra aktiviteter.

Orten har sin stora potential i utveckling av näringar kopplade till naturen och Söderåsens nationalpark. Det är en sommar- och semesterort med uteservering, turistbyrå, vandrarhem och gästgiveri. Byn har även kommersiell service i form av livsmedelsbutik, drivmedel, kafé, restaurang/pub, pizzeria, frisör, blomsteraffär med mera. Marknaden som anordnats återkommande i många år är ett sätt att få liv i bygden.

Rekreationen är en viktig fråga i Röstånga liksom utvecklandet av möjligheter till skiftande upplevelser i form av vandring, cykling, ridning med mera.

## Vatten och avlopp

Delar av planområdet ingår idag i VA-verksamhetsområde för dricksvatten och dagvatten.). Det är Nordvästra Skånes Vatten och Avloppsaktiebolag (NSVA) som ansvarar för vatten- och avloppsförsörjningen i Svalövs kommun.

Den kommunala vattenförsörjningen i Röstånga kommer från ortens grundvattenverk som ligger i nationalparken direkt norr om byn. Avloppsreningsverket i Röstånga byggdes under 1950-talet och har sedan dess byggts ut i etapper. Det ligger norr om byn på höger sida om väg 13.



## Planförslag

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ett nytt bostadsområde i södra Röstånga med i huvudsak småskalig bostadsbebyggelse, med närhet till kollektivtrafik och service. I förslaget prövas även möjlighet till förskola och icke störande verksamheter såsom hantverk och kontorsändamål med mera, odling, samt icke störande verksamhet kopplad till odling och energiproduktion; gårdsbutik, komposttillverkning, biokolproduktion, verkstad med mera.

### Mark och bebyggelse

Den huvudsakliga bebyggelsen kommer att förläggas i planområdets centrala del öster om Västergatan. Bebyggelsen inom område B C på plankartan, är tänkt att innehålla i huvudsak bostäder, i kombination med verksamheter såsom kontor, hantverk, samlingshall, ateljéer, utbildning med mera. Platsen med trädningen (område E<sub>2</sub> H<sub>2</sub> på plankartan) kan fungera som huvudentré till området med angöring och besöksparkering, mindre byggnader innehållandes icke störande verksamheter som till exempel information/butik, café, gårdsbutik, samt teknik kopplat till boendet som VA, källsortering med mera. Utmed Västergatan i norr (område BCS på plankartan) kan byggnader placeras för mer utåtriktade verksamheter som förskola, gårdsbutik med mera.

På västra sidan om Västergatan (område E<sub>1</sub> H<sub>1</sub> J<sub>1</sub> L P på plankartan) förläggs tillverkningsverksamheter och handel kopplade till odlingen som hantverk, verkstad, komposttillverkning, energiodling och biokolstillverkning med mer. På den västra sidan kan även besöks- och boendeparkering placeras, förslagsvis under tak med solceller.

Resterande del av planområdet mot norr, öster och söder, (område L och N på plankartan) föreslås i huvudsak att användas till odling med ett mindre antal byggnader som växthus, redskapskjul, flyttbara höns-, får- och gethus, bikupor med mera. På N-område ett mindre antal byggnader som bastu/spa. Här planeras också naturlekplats(er) och naturbad. På NATUR utmed ån möjliggörs ett nytt rekreationsstråk som i framtiden kan kopplas till övriga byn.



*Flygbild över den centrala delen av planområdet.*

Detaljplanen möjliggör ca 40-50 bostäder i form av radhus, småhus och/eller mindre lägenheter i 1-2 plan. Planen medger: 6000 m<sup>2</sup> byggnadsarea bostäder och ickestörande verksamhetsyta

# 1219

som kontor, hantverk och liknande i 1-2 plan. Vidare 1800 m<sup>2</sup> byggnadsarea bostäder och förskola i 1-2 plan för upp till 45 barn, 2000 m<sup>2</sup> byggnadsarea tillverkningsverksamheter/tekniska anläggningar (biogödsel, bioenergi med mera) i 1-2 plan, 300 m<sup>2</sup> byggnadsarea till information/butik, café, gårdsbutik och teknik kopplat till boendet, återvinning/källsortering med mera. Samt maximalt 600 m<sup>2</sup> byggnadsarea för djurhållning och odling, samt 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea för rekreation (bastu/spa) och möjlighet till solceller på mark.

## Varför ta jordbruksmark i anspråk?

Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken står det att "Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får 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."

Befintlig detaljplan är idag utformad med traditionell villabebyggelse och tomtindelning. I nuläget är hela det aktuella planområdet brukad som åkermark i form av vallodling med efterbete. Bedömningen är att marken inte lämpar sig för konventionellt åkerbruk, dels då den ej är tillräckligt högproduktiv för att passa konventionellt spannmålsjordbruk och dels då marken är belägen i direkt anslutning till bostäder och känsligt vattendrag.

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer i stort med befintlig detaljplan i anspråktagandet av marken för bebyggelse. Övriga arealer i detaljplanen är funktionella ytor för den planerade bebyggelsen i form av odlingar med intensiva frilandspartier, växthus samt extensiv skogsodling. Kombinationen med odling är en möjlighet att tillvarata ett cirkulärt system med användning av bebyggelsens "resurser" genom integrerad dagvattenhantering, ytor för gråvattenhantering och verksamheter med anslutning till bebyggelsen. Betydande arealer kommer också vara tillgängliga för allmänheten och särskild hänsyn sker i markanvändning närmast vattendrag.

Den föreslagna detaljplanen, jämfört med befintlig plan, bidrar därmed till ett bättre och anpassat arealutnyttjande, avsevärt större bidrag i form av ekosystemtjänster genom bättre markutnyttjande och lokal hantering av vattnet i form av återbruk av näring och nyproduktion av grundvatten. Planen tillgängliggör också ytor för allmänheten. Därför bedöms kraven enligt 3 kap 4 § Miljöbalken vara uppfyllda med föreslagna plan.

## Utformningsprinciper för bebyggelsen

Bostadsbebyggelsen till R:ekobyn är till huvuddel tänkt att utformas som radhus i 1-2 plan, men även något enstaka flerfamiljshus om 1-2 plan, samt 1-plans mindre småhus. Övriga byggnader utförs fristående om 1-2 plan.

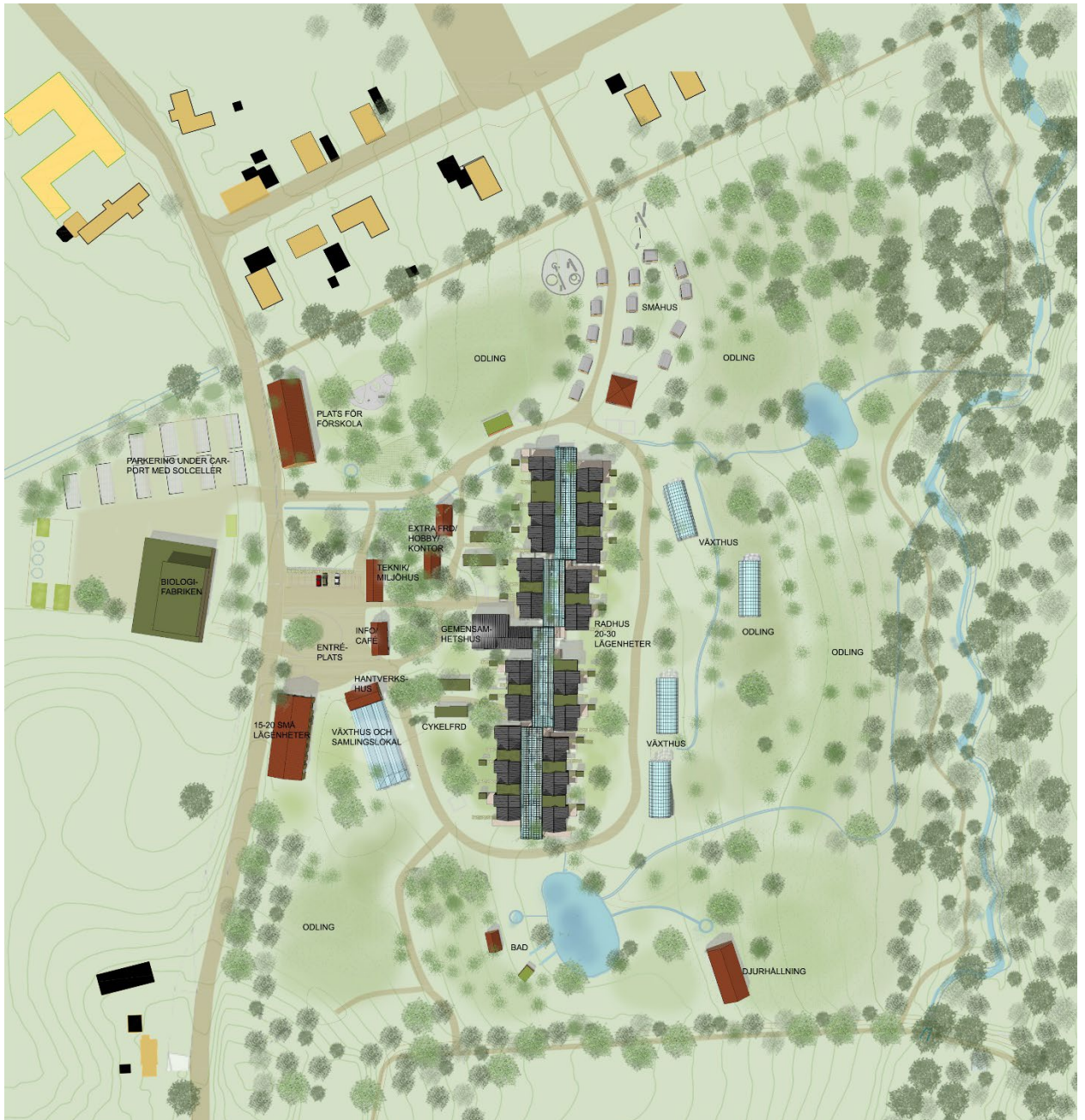
Materialval till bebyggelsen föreslås att i huvudsak utgöras av miljövänliga och ekologiska material för att minska klimatavtrycket. Solceller kan vara en integrerad del av bebyggelsen. Fasadmaterial av träpanel, puts eller tegel. Takmaterial av tegel, papp, trä, moss-sedum så kallade "gröna tak", eller solplåstak.



*Visionsbild på R:ekobyns radhus utifrån*



*Visionsbild från R:ekobyns inre glasad gång*



*Illustrationsplan över R:ekobyn som innehåller radhus i en gemensam bostadslänga, totalt cirka 20-30 bostäder av varierande storlekar, med en gemensam inglasad gång, samt gemensamhetshus med kök och matsal. På utsidan finns plats för privata uteplatser. Planen visar också tänkbara övriga byggnader som enkla skissade volymer vilka kan tillskapas på platsen; såsom förskola, växthus, förrådsbyggnader och teknik, mindre småhus och verksamhetslokaler.*

## Grönytor

Området föreslås att kännetecknas av mycket grönska och lummighet och utformas som ett mellanting mellan trädgård, natur och odling med omsorgsfullt gestaltad rumslighet. Dagvattnet kan ledas in för att användas i odlingen i form av bäckar och dammar. Odlingsmarken kan vävas samman med lektytor och med naturområdet utmed ån, utan skarpa gränser, för att öppna upp och välkomna besökare och övriga Röstångabor.

Den biologiska mångfalden på platsen har möjlighet att ökas genom exploateringen, med mycket ny grönmassa, nya planteringar och träd, samt nya biotoper och lokaler för insekter och djur.



*Inspiration på landskapsutformning från Alnarps landskapslaboratorium.*

## Mötesplatser

Inom området finns potential att på olika sätt skapa nya mötesplatser till Röstånga. Verksamheter med fokus på odling/ekologi, delandekonomi, samskapande och ”co-workingutrymmen” och liknande, kan komma att attrahera boende, verksamma och besökare från både byn som utifrån. Inom området medges också nya fysiska mötesplatser, i form av samlingslokaler, café med mera, samt utomhus i form av lekplatser och rekreation.

## Lek och rekreation

Större delen av grönytorna kan vara tillgängligt för besökare. En ny lekplats i området skulle kunna utformas som ”naturlekplats” som kanske kan kopplas ihop med en eventuell ny förskola. Ett nytt rekreationsstråk, som innehåller promenadslinga, joggingspår och kanske ridled utmed ån, kan koppla ihop platsen med övriga Röstånga och i förlängningen med Söderåsens rekreationsområde. Platsen kan också möjliggöra odlingslotter eller gemensamhetsodling, som även övriga Röstångabor kan ta del av, vilket kan ses som en kreativ och aktiv form av rekreation.

## Trafik och angöring

### Gång- och cykelvägar

Utgångsläget för utformningen av planen är bland annat att skapa förutsättningar för boende och verksamheter med generell minskad klimatpåverkan och ett viktigt led i detta är att minska transporter med bil. Ambitionen är därför att utforma planområdet för lokal gång- och cykeltransport i första hand. Från Lingatan i norr anordnas en ny entré till planområdet för gång- och cykeltrafik (se illustrationsplan).



Exempel på gång- och cykelstråk

Inne i området föreslås det vara i huvudsak gång- och cykeltrafik på vägarna, dock med möjlighet för angöring, sjuktransporter och utryckningsfordon. Utformningen av de större gång- och cykelvägarna är tänkt som grusvägar och för mindre gångstråk kanske också som klippta eller upptrampade stigar vilka naturligt följer terrängen. Avsikten är att de nya gång- och cykelstråken i planområdet ska knyta an till det befintliga som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom villaområdet i norr, samt kopplas ihop med ett tänkbart framtida stråk utmed ån, bort mot Nedangårdsvägen och skola/förskola. För att realisera detta behövs dock en ny bro över Lilla Bäljaneå vilket inte ingår i planen. Kommunen gör bedömningen att exploateringen inte medför något behov av en separat gång- och cykelväg längs Västergatan.

### Biltrafik och transporter

Planområdet angörs via Västergatans norra anslutning till väg108/Marieholmsvägen, där också den huvudsakliga biltrafiken kommer att vara förlagd. Biltrafiken till bostadsområdet sker via den befintliga Västergatan, med viss matning i form av en infart till verksamhetsområdet i väster, där det finns behov av tyngre transport. Även avfallshämtning kommer att skötas via Västergatan med angöring i "entrédungen" där det föreslås finnas vändplats. För bostäderna och verksamheterna föreslås angöring i huvudsak ske via "entrédungen", med möjlighet att köra in i området vid behov, för flytt- och sjuktransporter och liknande.

### Parkering

För detaljplanen gäller av kommunfullmäktige fastställda parkeringsriktlinjer. Parkering för boende ska prioriteras på kvartersmark före besöks- och kundparkering. Sist tillgodoses behovet av arbetsplatsparkering. Parkeringstal för boende anges i tabellen nedan:

Boende	Cykelparkering	Bilparkering
Småhus, egen p-plats	Anordnas på tomt	1+1* platser per hus
Småhus, gemensam p-plats	Anordnas på tomt	1,4 platser per hus
Flerbostadshus, gemensam p-plats	25 platser per 1000 m2 BTA	12 platser per 1000 m2 BTA
Särskilt boende utan vårdbehov	Särskild bedömning	Särskild bedömning
Särskilt boende med vårdbehov**, gemensam p-plats	För 40 % av de anställda	För 70 % av de anställda och 40 % av lägenhetsantal för besökande

Avser antal platser per 1000 m2 BTA avses där ej annat anges. Besöksparkering inkluderas.

\* Parkeringsbehovet anges i bilplatser per bostad för småhus.

\*\* En- och tvårumslägenheter med vårdbehov

# 1219

Med tanke på projektets profil som ekoby och hållbart boende kan det krävas en särskild bedömning av parkeringsbehovet i samband med bygglov. Enligt parkeringsriktlinjerna kan åtgärder som leder till minskad parkeringsefterfrågan möjliggöra en reducering av antal bilparkeringsplatser med upp till 20 %. En reduktion bör säkerställas genom avtal och en reservplan där man redovisar att parkeringsefterfrågan kan lösas för den mängd parkering som man fått reduktion för. För planområdet kan en reduktion bli aktuell om parkeringsplatser kan samnyttjas och om man anordnar bilpool.

Bilparkering för boende anordnas gemensamt under tak (carportar) väster om Västergatan. Takytan på carportarna skulle kunna utnyttjas för solceller. Laddstolpar för elbilar föreslås installeras alternativt förberedas i samband med anläggningsarbete av de gemensamma parkeringsytorna. Besöksparkering anordnas i entrédungen i centrala delen av området. Cykelparkering kan anordnas dels i gemensamt cykelförråd, dels i anslutning till bostadsentréerna.

## Tillgänglighet

Särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade vid eller i nära anslutning till entréer bidrar till en god tillgänglighet. Om inte sådana anordnas i inledningsskedet ska de kunna anordnas i senare skede inom 25 m från bostadens entréer. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på tomter i detalj tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och bevakas i lovprövningen.

## Verksamheter och service

Verksamheter är en viktig del av planens intentioner för att komplettera boendet och göra att området även blir levande och livfullt under dagtid. Möjlighet till försörjning på platsen minskar behovet av pendling till omkringliggande städer och genererar även förbättrad service på orten.

Tänkta verksamheter är dels tjänsteverksamheter med ingen eller liten varuhantering, som kontorsarbete, hantverk, undervisning med workshops och liknande. Vidare café och samlingshall för fritidsaktiviteter och kvällskurser, verktygspool, cykelverkstad med mera. Dels verksamheter av mer tillverkningskaraktär och med utomhusaktiviteter kopplade till livsmedelsproduktion, odling och återbruk; plantskola med växthus, komposttillverkning, snickeri, fiskodling och liknande. Dessa verksamheter är tänkta att förläggas med rimligt avstånd till befintlig och ny bostadsbebyggelse då de kräver viss varutransport, men bedöms inte medföra störning av större betydelse för omgivningen.

I planområdet medges också möjligheten att placera en mindre förskola, för upp till 45 barn, gärna i form av uteförskola, vilken kan samutnyttja lekplats och grönytor. Förskolan placeras lämpligen med närhet till Västergatan för enkel angöring och varutransport.

På området planeras även odling, inklusive viss djurhållning i mindre omfattning. Djurhållningen föreslås innefatta mindre djur såsom fjäderfän, får, getter, bin och liknande, dock ej stora kreatur eller hästar. En grundläggande idé med planförslaget är just kombinationen boende och odling och att detta sker med stort ansvar för den omgivande miljön och vattendragen. Detta innebär bland annat att närsaltläckaget från odlingen kommer så långt möjligt minimeras. Slutningar ska användas för reduktion av närsalter (fosfat) och annan förbättring av vattenkvalitén. I lågpartier kommer vattenhanteringen kombineras med extensiva och permanenta odlingslösningar.

## Uppförande av dagvattendammar och byggnader för odling inom strandskyddsområde

Idag är strandskydd upphävt i gällande plan (se karta sid 8) men strandskyddet återinträder i och med att en ny detaljplan upprättas för området. Allmänhetens tillgänglighet utmed ån är idag begränsad då området brukas i sin helhet till vallodling. Östra delen av planområdet kommer ligga inom strandskyddat område för Lilla Bäljaneå.

# 1219

Dagvattendamm planeras anläggas inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens för anläggandet har beviljats av Länsstyrelsen med följande villkor:

1. Utformningen och lokalisering av damm och dike ska ske huvudsakligen i överensstämmelse med översiktsbilden för planområdet samt den kompletterande skiss/projektbeskrivning som tagits fram av Naturentreprenad Syd AB.
2. Utloppet till Lilla Bäljaneå ska vara lätt att passera för allmänheten. Utöver passagen vid utloppet ska minst en ytterligare passage över diket finnas där det lätt går att ta sig ner till Lilla Bäljaneå. Eventuell trumma ska läggas så att vandringshinder inte skapas – varken uppströms- eller nedströms får passage för fisk försvåras.
3. Dammen får inte stängslas in.

I planförslaget anvisas också en byggrätt inom strandskyddat område för att uppföra växthus och mindre byggnader som förråd och liknande kopplat till odling. Placeringen av byggrätten beror på de topografiska förutsättningarna. Inom byggrätten regleras storleken på de enskilda byggnaderna. Dispens kommer krävas för byggnader inom strandskyddsområdet vilket kommer sökas när byggnation blir aktuellt.

Detaljplanen tar tillvara allmänhetens tillgänglighet i närheten av Lilla Bäljaneå genom att planlägga marken som NATUR och att öppna upp för gång- och rörelsestråk. Inga verksamheter kommer att påverka förhållandena i anslutning till bäcken på sådant sätt att det inskränker tillgänglighet eller biologisk mångfald på ett negativt sätt.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Dagvattenutredning har gjorts 2019-04-17 av ÅF på uppdrag av Svalövs kommun. Sammanfattningsvis visar utredningen att avrinning från planområdet kommer att öka vid exploatering, från 109 l/s till 746 l/s och volym från 82 m<sup>3</sup> till 448 m<sup>3</sup> vid det dimensionerande regnet. Då måste dagvatten fördröjas för att inte avleda mer än vad naturmarken idag skulle bidra med.

Med den övergripande höjdsättning som är gjord för området, föreslås fördröjning om sammanlagt 310 m<sup>3</sup>, en damm med 210 m<sup>3</sup> kapacitet och en damm med 100 m<sup>3</sup> kapacitet. Kring området väster om Västergatan (benämnt delområde 1 i dagvattenutredningen) behöver ett avskärande dike anläggas för att inte avrinning från omkringliggande naturmark ska ske in på delområde 1. Dagvattnet inom bebyggelse föreslås omhändertas, dels genom ledningssystem i gator, men i möjligaste mån ytlig hantering ovan mark där dagvattnet blir en tillgång och bidrar till ett positivt intryck i miljön. Ledningar leds ut till grönområden där ledning så snabbt som möjligt övergår till diken. Vidare måste det undersökas om tillstånd för vattenverksamhet behöver sökas för att få släppa dagvattnet till Bäljane å.

Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via dagvattensystem på fastigheten. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016). För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnader måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnader. Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot gatustruktur och grönområden. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i förstahand ska omhändertas inom fastigheterna. Ingen eller mycket liten risk finns för översvämning från omkringliggande vattendrag eller sjö då dessa är belägna cirka 15 meter lägre än detaljplaneområdet.



# 1219

Utgångspunkten är att nyttja den befintliga topografin för öppna dagvattenlösningar där vattnet nyttjas i lämplig omfattning i odling, samt fysiska arrangemang som sedimentfällor, för näringsreduktion och infiltration, med avsikten att fördröja flöden och skapa återinfiltration. Områdets topografi styr utformningen i övergripande drag. I sluttningar anläggs överfallsanordningar med kalkbarriärer, där en effektiv reduktion av fosfor kan ske, samt att en syresättning gynnas innan vattnet når lågpunkter i området. I dessa lägre partier utformas vattenflödet så att långsamma flöpp åstadkommes som gynnar både utjämning av flöden och återinfiltration till grundvatten.

Dagvattenutredningen föreslår knappt 300 m<sup>3</sup> uppehållsdammar. Avsikten med detaljplanen är dock att anlägga väsentligt större fördröjningsmagasin. Plats för dagvattendammar har markerats på plankartan för att säkerställa utförandet. I anslutning till odlingspartier kommer mindre vattenreservoarer anläggas för att nyttja vattnet till odling och för att skapa omfattande ytor för återinfiltration för stora delar av vattenflödet. Även under icke odlingsäsong kan reservoarer vara en tillgång för utjämning av vattenflödet och ska finnas före fosfor-reduktionen i flödet av dagvatten och gråvatten.

## Vatten och spillvatten

Vattenförsörjningen sker i första hand genom uppkoppling till kommunalt vatten. Då det inte reserverats allmän mark för ledningsdragning av dricksvatten inom planområdet, kommer en servis avsättas till området. Planområdet kommer därmed ansluta till kommunalt dricksvatten som en gemensamhetsanläggning med anslutning i Västergatan. Lokal försörjning skulle kunna ske i anslutning till diabasgång i söder. Tillgängliga volymer och kvalitet behöver dock utredas. Om det är möjligt med lokal försörjning av vatten bör detta genomföras i ett hållbarhetsperspektiv och även produktionsperspektiv för Röstånga som helhet.

Avloppslösningen är tänkt som ett lokalt omhändertagande, där urin och fekalier separeras och omhändertas i slutet system utan kontakt med grundvattnet. Resursen urin skall tas tillvara lokalt och för produktutveckling. Eftersom exploatören planerar för att anlägga en enskild avloppslösning har verksamhetsområdet för spillvatten tagits bort.

## Kretsloppssystem Röstånga R:ekoby

Röstångas R:ekoby planerar för uppsamling av fekalier, urin, gråvatten och dagvatten för att tas om hand och användas som resurs för ett hållbart samhälle. GreenhouseLiving AB har fått i uppdrag att presentera ett förslag på systemlösning där resurserna samlas in och används för bevattning och näring till lokala odlingar samt återförande av vatten till grundvatten. Systemet skall vara kostnadseffektivt, robust, enkelt för ekobyens invånare att hantera och att i framtiden vara möjligt att bygga ut.



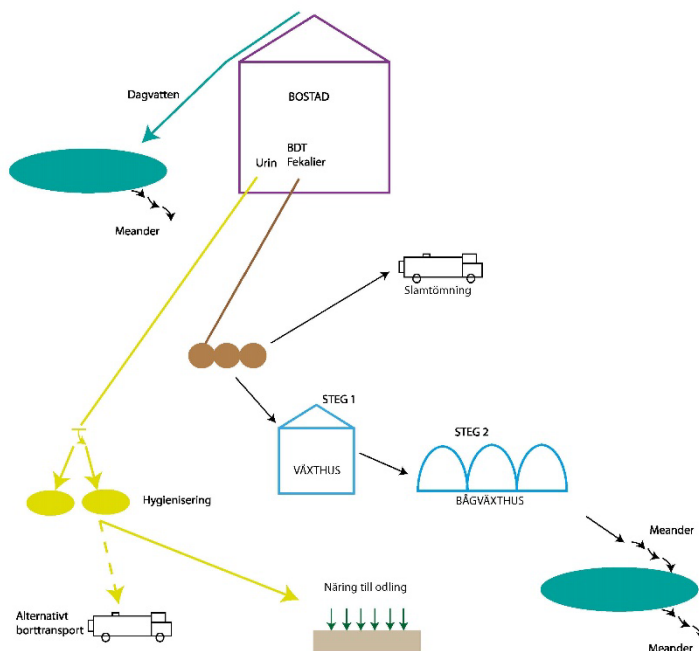
### Programhandling Kretslopp Kretsloppssystem Röstånga R:ekoby 2023-05-31

Upprättad av GreenhouseLiving AB:  
Anders Solvarm  
Anders.Solvarm@GreenhouseLiving.se  
Niklas Dahlström  
Niklas@GreenhouseLiving.se

#### Hänvisningar

Denna ritning är endast tänkt att ge en översiktlig bild av föreslaget kretsloppssystem.  
För utförligare beskrivning se Kretsloppsbeskrivning.

För mått, plushöjder, byggnader och dess utformning mm hänvisas till Arkitektritningar.



Skiss på cirkulärt spillvattensystem.

# 1219

BDT-vatten; bad-, disk och tvättvatten, även så kallat ”gråvatten”, omhändertas lokalt i odling och infiltrationslösningar, där primärt fosfat skall prioriteras i återvinning. Hushållsvattnet leds inledningsvis till fettavskiljare följt av sand/grusfilter och efter detta kan BDT-vattnet ingå i samma flöde som dagvattnet. I ett tidigt läge anläggs flödesreglerande, grunda dammar som också bidrar till en biologisk aktivitet.

Toalettavfallet separeras i en urin- resp fekaliedel och resurserna i toalettavfallet hanteras lokalt och betraktas som en resurs för odling och annan produktframställan. Fekalierna föreslås hanteras i ett vakuumpolettssystem med mellanlagring för vidare transport till lämpligt reningsverk, alternativt använda toalettavfallet i sin helhet till biogasproduktion.

## Värme

Beslut som rör områdets/bebyggelsens energiförsörjning följer vid uppförandet nära-nollenergi-principer. Detta medför hög energiprestanda, bland annat med avseende på uppvärmningsbehov. Fjärrvärme finns inte på orten och anslutning utgör därför inte ett alternativ. Byggnadernas uppvärmnings- och tappvarmvattenbehov kan tillgodoses med enskilda värmepumpslösningar som utnyttjar berg, jord eller luftvärme i ett vattenburet lågtemperaturssystem. Alternativt kan primär värmekälla utgöras av bioenergi i småskalig lösning vilket medför utbyggnad av värmedistribution inom fastigheten. Ventilation med värmeåtervinning och solvärme kan utgöra sekundära värmekällor som tillgodoser större del av tappvarmvattenbehov.

## El och tele

Nära-nollenergiprinciper innebär effektiv drift och styrning vilket minskar behovet av både fastighetsel och hushållsel. En möjlig större solcellsanläggning (på takytor och fristående) inom fastigheten kan ge ett betydande tillskott av lokal elproduktion, vilket minskar behovet av köpt el och förbättrar energiprestandan betydligt. Anslutning görs till befintligt fibernät.

## Avfall

Avfallshanteringen föreslås att ske kollektivt för hela bostadskomplexet. Det ska följa de lokala krav som finns för hushållsavfall. Uppsamling kommer att utformas så att det är tillgängligt både för boende och insamlingsfordon. En komplettering av detta är möjligheten att hantera avfall för exempelvis trädgårdsavfall. Detta måste ske under förutsättning att det finns verksamheter som har tillstånd att hantera avfallsfraktionen och att det finns tillstånd för en sådan verksamhet.

## Brandposter

Brandpostnätet ska uppfylla gällande regler.

## Ledningar

Inom området finns befintlig luftburen kraftledning utmed bäcken i öster, samt i nordöstra delen i det planerade verksamhetsområdet, väster om Västergatan. Utmed gräns mot villabebyggelse i norr, finns en nedgrävd kraftledning. Befintlig luftburen kraftledning i öster inom området kommer flyttas enligt nätägaren Kraftringen. Luftledning inom verksamhetsområdet och den nedgrävda ledningen, säkerställs med ett u-område.

## Genomförande frågor

### Huvudmannaskap för allmänna platser

Svalövs kommun ska vara huvudman för allmän plats, gata och park, inom planområdet och ansvarar för drift och underhåll av denna. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats - naturmark.

Planen möjliggör att en ekoby kan uppföras. Den grundläggande idén är att kombinera boende och odling för att kunna leva ett så hållbart liv som möjligt, både ekologisk, socialt och ekonomiskt. Fokus ligger på att skapa ett boende som minskar det ekonomiska och ekologiska avtrycket där gemenskap är ett viktigt ledord. För denna typ av livsstil kommer de boende ha stor nytta av den allmänna platsmarken vid ån då den bidrar till närheten till naturen och möjligheten till rekreation och socialt samspel. Det är också av stor vikt att naturen inom den allmänna platsmarken samspelar med odlingar, dagvattendammar mm som kommer att uppföras inom kvartersmarken. Därför föreslås allmän platsmark NATUR få enskilt huvudmannaskap.

### Ansvarsfördelning

Gatan utgörs av samfällighet Röstånga S:2 inom planområdet och kvartersmarken är markanvisad av samhällsbyggnadsnämnden. Köpekontrakt där genomförandet av detaljplanen säkerställs kommer att tecknas med exploatören. Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

### Avtal

Köpekontrakt där genomförandet av detaljplanen säkerställs kommer att tecknas med exploatörerna.

Ett köpekontrakt ska tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. I avtalet ska bland annat markregleringar samt övrigt ansvar för planens konsekvenser regleras.

### Avtalet ska bland annat reglera:

- Exploateringskostnader i anslutning till utbyggnad inom planområdet.
- Gatukostnader.
- Marköverföring mellan köparen och kommunen.
- Dagvattenfördröjning och hantering.
- Anordnande av parkeringsplatser.

Vid eventuell omläggning av ledningar tecknas avtal mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det, såvida inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller om införande av bestämmelser om fastighetsindelning med mera behövs.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång (4 kap 39-40 §§ PBL).

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Röstånga Ekoby ekonomisk förening är beställare av detaljplanen, i samverkan med Svalövs kommun. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov i det fall beställaren fullgjort sina åtaganden i enlighet med planavtal.

### Ledningar

Flytt av ledningar och/eller nya serviser som krävs i samband med exploatering bekostas av exploatören.

### Driftskostnader

Drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap bekostas med skattemedel.

Drift och underhåll av vatten finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

### Inlösen, ersättning

Svalövs kommun äger marken, utom gata som ägs av Röstånga s:2. Inlösen kan bli aktuell.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

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

### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Marken ägs av Svalövs kommun. Del av Röstånga 4:3 samt Röstånga 4:8-4:16 kommer att bli kvartersmark och bilda en eller flera nya fastigheter. En remsa på 4 meter närmast befintlig bebyggelse i norr kommer att bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och bör genom fastighetsreglering föras över till den kommunala fastigheten Röstånga 2:27. Del av Röstånga s:2 blir gata (allmän plats) med kommunalt huvudmannaskap och bör genom fastighetsreglering föras över till den kommunala fastigheten Röstånga 5:45. Området närmast ån i öster kommer att bli natur (allmän plats) med enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bör inrättas. Kraftringen kvarstår som ägare till fastigheten 4:7.

### Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar, som omfattar flera fastighetsägare, ska gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Detta kan innefatta ledningar, parkering, teknik, odling, lekplatser, samt dagvattendammarna inom allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningens delägare har gemensamt ansvar för skötseln vilket kan ske genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

Att allmän plats NATUR får enskilt huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning bildas medför förvaltningskonsekvenser och ekonomiska konsekvenser för berörda fastigheter. Ansvaret för skötsel och underhåll för allmän plats NATUR åläggs de fastighetsägare som kommer ingå i gemensamhetsanläggningen. Ansvaret medför ekonomiska konsekvenser i form av kostnader för skötsel och underhåll. Även kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning åläggs berörda fastigheter. Nyttorna med det enskilda huvudmannaskapet och gemensamhetsanläggningen bedöms dock vara större än konsekvenserna. Se beskrivning av nyttorna mer utförligt ovan under rubriken *Huvudmannaskap för allmänna platser*.

## Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartermark till följd av den nya detaljplanen, säkerställs med u-område i planen.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i köpekontraktet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartermark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan behöva säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Befintlig ledningsrätt 1214-441 i norra delen av området påverkas ej och säkerställs med u-område i planen. Ledningsrätten i östra delen utmed ån, upphävs då ledningen flyttas, samt servitut för väg till infart till transformatorstationen upphör, då även denna flyttas.

## Markavvattningsföretag

I Röstånga finns dikningsföretaget Lilla Bäljane å som tar emot dagvatten från planområdet. Svalövs kommun är medlem i dikningsföretaget.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i köpekontraktet.

## Tekniska genomförandefrågor

### Ledningar

Exploatören står för att nödvändiga försiktighetsmått vidtages i samband med markarbeten. Inom området finns tele- och elledning som flyttas vid behov, exploatören initierar detta. Flytt av befintlig elledning utmed ån initieras och utförs av Krafringen.

### Vatten och avlopp

Vattenanslutning sker till kommunalt ledningsnät och planområdet kommer ingå i VA-verksamhetsområde för dricksvatten. Planområdet kommer ej ingå i VA-verksamhetsområde för spillvatten, då spillvattnet omhändertas lokalt på platsen i slutet system. Dagvatten omhändertas lokalt.

Ledningar och anslutning för vatten och dagvatten finns i anslutning till planområdet.

Eventuell ny- och omläggning av ledningar ska ske i samråd med ledningsägare.

Ny- och omläggning av VA-ledningar ska ske i enlighet med NSVA-AMA.

För kvartermark gäller att dagvattenlösning och höjdsättning utförs i samråd med kommunen (NSVA) i samband detaljprojektering och lov.

### Samråd med Räddningstjänsten

Bebyggelse ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas i enlighet med räddningstjänstens krav.

# 1219

Brandvattenförsörjning anordnas i samråd med NSVA och Räddningstjänsten. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas. Samråd ska genomföras med Räddningstjänsten angående utrymnings- och räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske i samband med projektering och lovhantering.

## **Avfall**

Anordnande av avfallshantering sker inom kvartersmark.

## **Konsekvenser**

### **Nollalternativet**

Området har i översiktsplanen pekats ut som en värdefull markresurs för ny bostadsbebyggelse. Befintlig detaljplan medger också utbyggnad av bostäder. Alternativet med att ingen detaljplanering genomförs skulle medföra att pågående markanvändning består och att bebyggelse för endast bostäder kan uppföras. Kommunen har inte utarbetat några alternativ till att utnyttja området för annat än föreslagna ändamål.

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken**

#### **Behov av miljöbedömning**

När en detaljplan upprättas ska kommunen undersöka behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Samhällsbyggnadsnämnden har, i samband med beslut om samråd, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar beslutat att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

## **Platsen**

### **Landskapsbild**

Vad gäller effekter på närmiljön kommer landskapsbilden inom planområdet att förändras med en exploatering jämfört med hur det är i dagsläget. Dock regleras byggnadernas höjd, placering och utbredning så att ny bebyggelse ska upplevas inordnad i förhållande till befintlig struktur och med hänsyn till den befintliga miljön. Placeringen tar hänsyn till befintliga stråk som förstärks och kopplar samman befintliga och nya rörelsemönster.

### **Konsekvenser för omkringliggande fastigheter**

Detaljplanen medger bostäder och begränsad mängd verksamheter vilket kommer att alstra en ökning av trafik inom närområdet. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

### **Påverkan på riksintressen för kulturmiljö, naturvård, friluftsliv och totalförsvaret**

Röstånga ligger i ett område av riksintresse för naturvård och friluftsliv; LF 2 och MF 2, område av riksintresse för kulturmiljö. Aktuellt planområdet ligger inom riksintresse för naturvård N 48 Söderåsen med vattendrag och Jällabjär och intill riksintresse för friluftsliv Söderåsen FM05. Dessutom ligger det i utkanten av riksintresse för totalförsvaret väderradar Bjäre TM0093.

# 1219

## Riksintresse naturvård

Placeringen i landskapet ska följa topografin och de befintliga vegetationsstråken. Den planerade bebyggelsen inom planområdet ska uppföras anpassad i skala för att passa med omgivande småhusbebyggelse. Den ökade tillgängligheten till Lilla Bäljaneå som planförslaget bidrar med i form av nytt gångstråk skapar en förbättrad tillgång till ån vilket är positivt med hänsyn till riksintresset. De rekreativa miljöerna i området kan genom planförslaget nås enklare och av fler människor.

Den mark som tas i anspråk för utveckling av planområdet brukas idag som åker. I öster ingår en mindre sträcka av Lilla Bäljaneå med en lövkantskog av al, ask och ek. Planen anger denna mark som naturmark vilket innebär att påverkan på de livsmiljöer som finns i ån och i kanten av ån inte kommer påverkas negativt. I övrigt kommer genomförande av detaljplanen för Röstånga 4:3 inte påverka riksintressets naturvärden negativt.

## Tabell sammanfattning av natur-och kulturvärden inom riksintresse N 48.

ÄMNE	NATURVÄRDEN
GEOLOG	Horst, sprickdalar med olika vittringsformer, diabas och basaltkupp.
VATTEN	Vattendrag, naturliga sjöar och anlagda våtmarker
SKOG	Ädellövskog, sumpskog och urskogsliknande skog med dess flora, svampar och fauna.
ODLINGSLANDSKAP	Naturbete och ängsmarker med flora, svampar och fauna.
MOSSE -KÄRR	Högmosse, intermediära kärr och rikkärr med flora, svampar och fauna.

## Riksintresse totalförsvarets militära del

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar Bjäre TM0093 vilket är ett utpekat riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken. Inom påverkansområde för väderradar ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten. Med höga objekt avses objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Med sammanhållen bebyggelse avses de områden som utgör tätort på Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Eftersom byggnadshöjden inom planområdet regleras till 8,5 meter bedöms inte planen ha en negativ påverkan på riksintresse för totalförsvarets militära del.

## Biotopskydd

Stengärde i söder som markerar gamla ägogränser omfattas av generellt biotopskydd (miljöbalken kap 7 §11). Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en

# 1219

åtgärd som kan skada naturmiljön. I planförslaget är marken för stengärdet skyddat genom prickmark med bestämmelse biotopskydd och ingen exploatering planeras i närheten. Ska eventuella åtgärder vidtas som påverkar biotopen, ska dispens sökas hos Länsstyrelsen och kan ges endast om det finns särskilda skäl.

## Arkeologi

Då inga kända fornlämningar finns i planområdet, bedöms en arkeologisk utredning inte behöva göras innan markingrepp. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## Befintligt teknisk försörjning

Genomförandet av detaljplanen medför ingen påverkan på befintlig teknisk försörjning.

## Miljökvalitetsnormer

Det övergripande syftet med normerna är att skydda människors hälsa och naturmiljön. Miljökvalitetsnormer anger den lägsta acceptabla miljökvaliteten hos mark, vatten eller luft och ska följas vid planläggning. Som utgångspunkt har vi följt de inriktningar som finns i Sveriges nationella miljökvalitetsmål samt kommunens åtgärdsprogram för Svalövs miljömål 2017-2022.

Planförslaget innebär att ett lika stort område tas i anspråk för bebyggelse som i gällande detaljplan, området är dock omdisponerat så att marken för bostäder utökas något i söder samtidigt som den dras tillbaka från å-rummet i öster. Ambitionen med planen är att göra större delen av planområdet tillgänglig för allmänheten, undantaget bostäderna.

Planförslaget bidrar till ett rikt växt- och djurliv och rikt odlingslandskap genom ökad biodiversitet i odlingspartier och systemlösningar för dagvattenhantering och BDT-lösningar. Även med lågintensiva odlingsmarker i form av ängsmark, slåttermark, ”nuttery” och skogsodling vilket skapar god förutsättning för både stor artrikedom inom insekter och fauna och gynnar pollinering. Odlingsmarken varierar med utgångspunkt i markområdets förutsättningar. Anläggning av skog och träd- och buskbevuxen ängsmark kommer att på sikt tillföra nya biotoper i landskapet.

Stenmurarna i området bevaras. Odlingar för egenproduktion kopplat till boendet möjliggörs inom området och även för kringboende att delta i odlingen. Verksamhetsområdet möjliggör för hantering av restprodukter från trädgårdar. Biokoltillverkning och kretsloppshantering i boendet grundlägger möjligheter för ekologisk odling.

Markområdet planeras så att nya våtmarker skapas och en rest från en befintlig våtmark åter-skapas. Hantering av dagvatten och BDT-vatten avses hanteras öppet i form av diken, dammar och översvämningssytor. Detta kommer att finnas både i högre lägen och i lågpunkter.

## Mark

De högre belägna delarna av marken används för bostadsändamål. Geoteknisk undersökning har utförts 2019-04-09.

Det finns inom planområdet inga kända markföroreningar. Att området inte är identifierat som potentiellt förorenat undanröjer inte skyldigheten att underrätta tillsynsmyndigheten om det i samband med exploatering upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

## Markradon

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. I dagsläget förväntas vattenförsörjningen ske via den kommunala vattenförsörjningen. Detta innebär att inga risker uppstår med borrade vattenförsörjning som är i kontakt med eventuella alunskifferlager.

## Vatten



# 1219

Planområdet är beläget i anslutning till Lilla Bäljaneå, som klassad enligt databasen VISS till måttlig ekologisk status. Vattendraget uppströms Röstånga är klart påverkat av grumlighet, fosfor och kväve. Denna påverkan sker främst från jordbruket men också av ökad avrinning.

Enligt planförslaget ska BDT-vatten behandlas lokalt med fosforreduktion, grundvattenbildning och som resurs i odling. Dagvattnet kommer också behandlas lokalt och med öppna fördröjningssystem. Urin och fekalier behandlas separat och kommer inte påverka vattendraget. Vattenflödena i området kommer alltså att hanteras genom infiltration och fördröjning i öppna system med särskilda insatser för fosforåtertag och återinfiltration till grundvattnet lokalt. Detta ger ingen eller begränsad användning av befintligt reningsverk.

Dagvattnet kommer att innehålla normalt innehåll av föroreningar från takytor och kommer att hanteras i lokala utjämningsystem med ytlig hantering. Ambitionen är en liten andel hårdgjorda ytor. NSVA förespråkar att hantering av dagvatten i första hand utformas med hållbara och öppna lösningar istället för konventionell avledning via ledningar och det finns ett starkt intresse för att utforma utjämningsmagasin och lagring av vattenresurser för odlingsändamål.

Grundvattnet bedöms inte påverkas och miljö kvalitetsnormen för vatten inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget. Sammantaget så kommer inte planförslaget att påverka Lilla Bäljaneås ekologiska status negativt.

## Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt Årsrapport för Svalövs kommun 2017 – kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, så överskrids inte miljö kvalitetsnormerna i planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse nämnvärt.

## Hänsyn till Miljö kvalitetsmålen för vatten

Dimensionerande för omhändertagandet av dagvatten och BDT-vatten, är att detta sker inom mycket stora ytor inom detaljplanen. Dessa ytor är också odlingsytor där vattnet används som bevattningsresurs. Uppehållstiden för vattenflödet kommer därmed vara lång till skillnad från normal dagvattenhantering. Under kritiska lågvattenperioder kommer en mycket liten del av vattnet, genererad inom detaljplanen, nå angränsande vattendrag.

En ytterligare viktig princip är att vattnet ska bidra till lokal grundvattenbildning. Detta ska ske genom dels användningen i odlingsmark och dels genom fysiska lösningar avsedda för grundvattenproduktion (översilning, infiltrationsbrunnar, etc). Detta kommer också innebära att mycket små mängder vatten, genererat inom detaljplanen, kommer att belasta anslutande vattendrag. Åtgärder för dagvattenhantering och omhändertagande av BDT-vatten är väsentligt mera långtgående än vad som är beskrivet i kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Dimensioneringen av åtgärder för hantering av dagvatten/BDT-vatten kommer att utformas så att de även hanterar höga flöden och perioden utanför växtsäsongen. Med dessa åtgärder bidrar planen inte till att vattenkvaliteten försämras i Lilla Bäljaneå.

## Hänsyn till de Globala målen

FN har slagit fast 17 globala hållbarhetsmål som ska nås till år 2030. Alla länder har ett ansvar att målen blir verklighet. I Sverige ligger de 16 nationella miljö kvalitetsmålen som grund för att nå och genomföra den ekologiska dimensionen av de globala målen.

De Globala mål som berör den ekologiska dimensionen i planförslaget är främst mål 2 som berör hållbart jordbruk, mål 6 som handlar om hållbar förvaltning av vatten, mål 7 som syftar till att säkerställa hållbar energi åt alla, mål 11 som syftar till att utveckla hållbara städer, mål 12 som syftar till att säkerställa hållbara konsumtion- och produktionsmönster, mål 13 som syftar till att bekämpa klimatförändringarna, mål 14 som syftar till att bevara haven på ett hållbart sätt och mål 15 som syftar till att skydda och hållbart nyttja landbaserade ekosystem.

I planförslaget vill man även aktivt arbeta med den sociala och ekonomiska dimensionen. I de Globala målen tas sociala frågor främst upp i mål 3 som berör god hälsa och välbefinnande, mål 5 som berör jämställdhet och mål 10 som berör minskad ojämlikhet. Mål 8 handlar om att verka för en inkluderande och hållbar ekonomi. Det globala målet 4 som handlar om god utbildning för alla är centralt i R:ekobynd där man vill sprida och lära sig om den nödvändiga omställningen till ett hållbart samhälle. Även mål 1 som handlar om att avskaffa fattigdom, mål 16 som handlar om att främja fredliga och inkluderande hållbara samhällen och mål 17 som handlar om öka globalt samarbete berör R:ekobynd.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikalstring

Den tillkommande biltrafiken från planområdet uppskattas till ca 377-477 fordonsresor/dygn maximalt. De befintliga vägarna bedöms ha kapacitet att klara detta trafikillskott, då resorna är utspridda över dygnet.

Årsdygnstrafik (ÅDT) år 2017 på väg 108 söderifrån var 2630 fordon/dygn, varav 220 lastbilar. Den beräknade ökningen av trafikmängden till 2040 är 1,44 % per år för personbil och 1,53 % per år för lastbil enligt Trafikverkets nyckeltal, vilket ger trafikmängd om ca 3500 fordon/dygn år 2040. Tillkommer uppskattad bilalstring från planområdet med cirka 400 resor/dygn, ger en total ökad trafikmängd om cirka 4000 resor/dygn på väg 108.

### Tabell för uppskattad maximal biltrafikalstring inom fullt utbyggt område\*

Verksamhet	Antal	Antal resor/dygn
Bostäder -Med bilpool halveras bilresorna uppskattningsvis	50 hushåll	4x50=200 2x50=100
Nyttotrafik bostäder (sopbilar mm)	1 transport/dag (må-fre)	2
Förskola	45 barn (må-fre) 8-10 personal (må-fre)	45x4=180 2x10=20
Verksamheter småindustri/odling	2-3 personal (må-fre)	2x3=6
Transport till verksamheter	1-2 transporter/dag (må-fre)	2x2=4
Handel/kontor/café	5 personal	2x5=10
Besökare handel/café	10-25 pers/dag	2x25=50
Samlingslokal/workshop	10-50 pers/månad	2x50/20=5
<b>Totalt</b>		<b>377 (avs bilpool) 477</b>

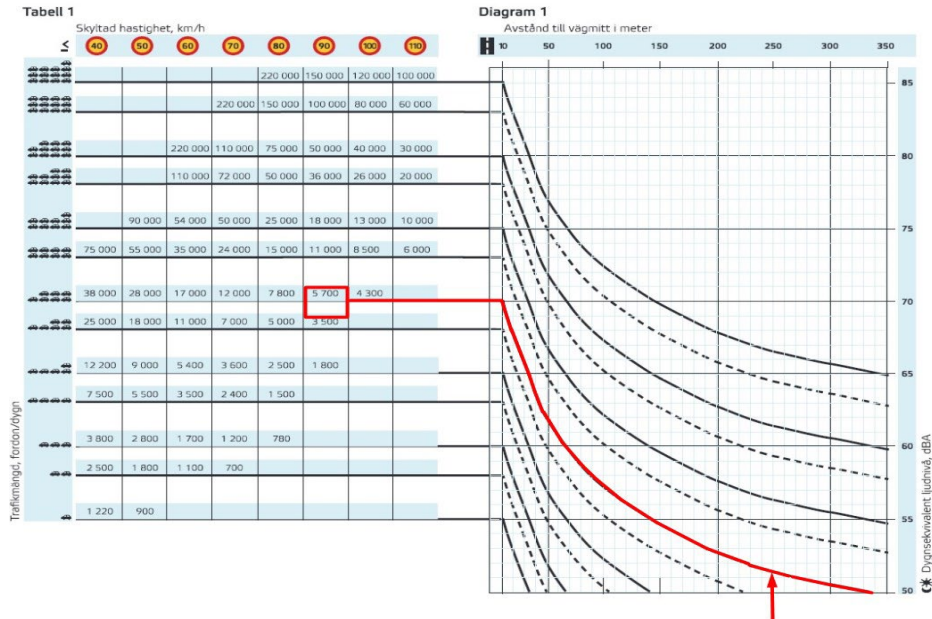
\* Tabellen visar uppskattade siffror, framtagna med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg och som bygger på att samtliga inom området transporterar sig med bil och utesluter därmed de antal personer som kommer välja cykel, gång eller lokaltrafik, varför siffrorna troligtvis är något i överkant

### Trafikbuller

Gällande riktvärden för buller vid bostäder från spårtrafik och vägar anges i Trafikbullerförordningen 2015:216 inklusive förordningsändringarna beslutade den 11 maj 2017.

Avståndet mellan väg 108 och föreslagen bostadsbebyggelse och skola är 250 – 300 m. Enligt en översiktlig beräkning av ekvivalenta bullernivåer från vägtrafiken hamnar man på 51,5 dBA, se figur nedan, vilket underskrider gällande riktvärden för buller vid bostäder och skola. Den tillkommande trafiken från området är i en begränsad mängd, fördelat över dygnet, varför bedömningen är att det inte påverkar befintlig bebyggelse nämnvärt. Bedömningen är att området inte är bullerstört.

## Tabell översiktlig beräkning av trafikbuller från väg 108 (uppräknad till år 2040)



Underlag ur Boverkets broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken", 2016



Bullerutredning, bild från Trafikverket

## Farligt gods

Väg 108 är ej angett som prioriterad väg för farligt gods enligt NVDB (Nationella vägdata-basen) och planområdet ligger ca 200-250 meter in från väg 108, varför bedömningen är att det ej föreligger någon större risk och att riskanalys avseende farligt gods ej krävs för detaljplanen.

## Elektromagnetiska fält

Den luftburna kraftledningen i nordvästra delen av planområdet är på 11 kV (kilovolt). Enligt Elsäkerhetsverkets broschyr "Byggnader nära kraftledning" är huvudregeln att det horisontella avståndet mellan en högspänningsledning och närmaste byggnadsdel ska vara minst fem meter vid en ledning för högst 55kV. Planförslaget föreslår ett u-område som sträcker sig 10 meter på vardera sidan om ledningen, varför kraftledningarna inte bedöms medföra någon risk för omgivande bebyggelse.

## Skyfall, höga vattennivåer/översvämningrisk

Området ligger i anslutning till Lilla Bäljaneå i öster som ingår i Rönne ås avrinningsområde.. Ån ligger försänkt i en bäckravin och marken stiger därefter kraftigt uppåt åt väster, varför risken för översvämning eller höga vattennivåer från bäcken är obefintlig. Även risken för översvämning från större regnmängder är låg.

Bebyggelsen placeras på högpunkterna i begränsade delar av den östra delen av området samt verksamhetsbyggnader och anläggningar i den västra delen. Dessa ytor är övervägande höjdområden på morän där i huvudsak en grundläggning med dränering är ett normalbehov. I södra delen av det östra området finns ett parti med högt grundvatten som avses vara undantaget från anläggningar och byggnation.

Valet av att förlägga all bostadsbebyggelse i ett höjdläge i området innebär att dräneringslösningar är enkla. Det höga lerinslaget innebär dock att behovet av en dränerad grundläggning är stort. Möjligheter till ythantering av dräneringsvatten är goda utan att det påverkar grundläggning. Endast i den norra halvan av det västra området har kända problem med högt grundvatten. Denna del kan med fördel nyttjas till ytkrävande lätta anläggningar som markförlagda solpaneler eller permanenta odlingslösningar.

## Naturmiljö och biologisk mångfald

Varken naturmiljön eller den biologiska mångfalden som finns inom planområdet och i dess närhet bedöms påverkas negativt av planförslaget. Ny bebyggelse medges endast på i princip redan detaljplanerad mark med små eller inga naturvärden. Planförslagets ökade exploatering med ny vegetation, gångstråk och med den förbättrade tillgängligheten till Lilla Bäljaneå gör att fler människor enklare kan ta del av områdets kvaliteter. Bedömningen är att det inte ger några negativa konsekvenser.

## Verksamheter

Verksamheterna inom J-område är kopplade till odling och livsmedelsproduktion. Verksamheter inom H- och C-område är kontors- och besöksverksamheter (workshop, yoga, butik, café med mera). Vilka verksamheter som omfattas av anmälnings- och tillståndsplikt regleras i SFS 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Bedömning är att verksamheterna listade nedan kommer understiga de volymer som kräver särskild prövning. Tillstånd kommer krävas för flisning av grot då det medför visst buller, samt för förvaring av gasol till biokolsproduktion.

Den sammanfattade bedömningen är att de verksamheter som planen möjliggör inte kommer att medföra betydande olägenheter för intilliggande bostäder.

## Biokolstillverkning

Biokol framställs genom att organiskt material, exempelvis ved, trädgårdsrester eller matavfall, upphettas i en ugn. Resultatet blir träkol eller svartkol. Processen kallas pyrolys. Förbränningen

# 1219

sker i en panna, placerat i ett stängt utrymme. Eventuella olägenheter med rök, sot eller stoft åtgärdas med filter/rening i anläggningen och eventuellt buller minimeras av placering inomhus. I samband med uppstart krävs gasol, varför tillstånd ska sökas för förvaring av brandfarlig vara.

## **Svampodling**

Denna verksamhet kräver inga bullrande maskiner och genererar inga utsläpp eller doft.

## **Fermentering**

Detta sker i slutna kärl och genererar ingen störande doft. Kompostering sker av rester från processen. Omfattning av volymer kommer ligga under 10 m<sup>3</sup>.

## **Komposteringen**

Processen innebär så kallad aerobisk kompostering vilket innebär minimalt med lukt. Kompostering av animaliska produkter är inte aktuellt med tanke på eventuella risker som detta medför. Färdig kompost är stabil, icke-luktande och kan lagras i väntan på användning i förråd och säljas som trädgårdsprodukt. Hanteringen sker under tak med hjälp av mindre hjullastare/vändare som medför ett visst buller. Detta åtgärdas genom lämplig placering på området i förhållande till omgivande bebyggelse.

## **Labb och verkstad**

Labbet är kopplat till svampodlingen för möjlighet till kultivering av svampmycel inom kontrollerade former i mindre omfattning. Verksamheten kommer inte upp till några av risknivåerna inom laborieverksamheter. Verkstadsverksamheten är framförallt snickeri och kan innebära buller från sågar med mera, vilket åtgärdas av att förlägga hanteringen inomhus.

## **Fröskalingsmaskin, samt mindre kvarn**

Denna verksamhet genererar visst buller, men då detta kommer ske inomhus bedöms detta inte medföra någon störning till omgivningen.

## **Flisning av grot**

Flisning av grot sker utomhus. Volymen flis kommer understiga 3000m<sup>3</sup>/år. Denna verksamhet medför en del buller, varvid tillstånd kommer krävas för denna anläggning.

## **Plantskola/växthus**

Växthusodlingen kommer vara under 5000 m<sup>2</sup>, varvid inget tillstånd krävs.

## **Tekniska anläggningar**

Anläggning för avloppshantering och återvinning placeras i område markerat med E<sub>2</sub>. Avloppshantering består av nedgrävda tankar eller slutna behållare för uppsamling av avfall som töms med regelbundet intervall. Återvinning sker i sedvanliga sopkärl som placeras inom avskärmat område.

## **Transporter**

Verksamheterna kommer att ha behov av transport. Biokolstillverkning kräver råvara, som flis eller annan biomassa, till exempel restmaterial från jordbruk. Man uppskattar transportbehovet till 1-3 lastbilar i veckan (800 ton per år) och man har utgått ifrån samma behov som Stockholm Vatten har vid sitt projekt, vilket skulle motsvara områdets behov.

Man tänker sig också ta hand om trädgårdsavfall från bostadsområdena i Röstånga, vilket skulle innebära en del mindre transporter (bil med släpkärra) vår och höst primärt. Övriga tillverkningsverksamheter (kompost, svampodling, fermentering och plantskola) bedöms generera cirka en lastbil/vecka. Logistikfrågorna, transport, utsläpp, buller och liknande, kopplat till verksamheterna kommer utredas noggrannare i samband med tillståndsprövning.

## Odling och djurhållning

De grundläggande kraven när det gäller planering för djurhållning i anslutning till byggd miljö finns i 2 kap. PBL. Här ställs krav på att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter, 2 kap. 5 § p1 PBL, i det här fallet närmast risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. I 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommunen i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Inom planområdet medges djurhållning i mindre omfattning i L-område i östra och södra delen, med tänkt placering så långt bort från bostäderna som möjligt och i lägre terräng i förhållande till dessa. På platsen har tidigare djur hållits och även på omgivande jordbruksfastigheter, varför djurhållning i området kan anses vara acceptabelt. På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. Djurhållning som bedrivs på en topografiskt sett lägre nivå än omgivande bebyggelse medför oftast mindre störningar gentemot omgivande bebyggelse. Placeringen är också gynnsam i förhållande till rådande vindriktning, för eventuell lukt. Inom planområdet förväntas en ökad och riklig vegetation, träd etc, vilket kommer fungera som skyddsbarriär gentemot bostäderna.

Vid verksamhet med djurhållning inom planområdet, ska erforderliga tillstånd sökas och lagkrav efterföljas, gällande till exempel skyddsavstånd, för att minimera eventuella störningar på omgivningen.

## Strandskyddsområde

Strandskyddet är i befintlig plan upphävt (se karta sid 8) utmed större delen av området. Allmänhetens tillgänglighet utmed ån är idag begränsad då området brukas i sin helhet till vallodling. Strandskyddet återinträder med den nya detaljplanen.

## Sociala konsekvenser

### God bebyggd miljö

Bostäder med närhet till kollektivtrafik, service och kvalitativa offentliga rum är viktiga utgångspunkter för ett väl fungerande vardagsliv. En boendemiljö där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker, har god tillgång till närrekreation samt säkra gång- och cykelvägar är ytterligare faktorer som bidrar till en god bebyggd miljö.

Ett varierat utbud av bostäder i kombination med blandade funktioner bidrar till en levande tätort. Olika typer av bostäder medför att generationer blandas. Bristen på alternativ kan exempelvis medföra att fler unga vuxna eller äldre väljer att flytta trots att de önskar bo kvar i orten.

Möjligheten med den nya bebyggelsen är olika typer bostadsstorlekar för att främja en blandad befolkningssammansättning och integration. Planförslaget medger ett en bebyggelse som utifrån sin placering, utförande och utbredning samt volym anpassats till omgivande befintlig bebyggelse på ett sätt där de kan få sitt egna uttryck och berika närmiljön och utan att påverka den negativt. Planförslaget medger boende i form av rad- eller småhus i en attraktiv miljö, med inslag av service och lokalt förankrade verksamheter.

### Friluftsliv och rekreation

Tillgången till rekreativ närmiljö kommer att vara generös i och med planområdets läge utmed Lilla Bäljaneå samt dess anslutning till Södersåsens nationalpark. Planförslaget kommer att bidra till ökad tillgänglighet och nya kopplingar till Lilla Bäljaneå utan att befintlig rekreativ miljö tas i anspråk. Grönytorna i planområdet förväntas även att användas för promenader, sociala möten, lek och fritidsaktiviteter av Röstångaborna i allmänhet.

# 1219

Grönstrukturen bidrar till såväl bättre fysisk som psykisk hälsa men också till en bättre luftmiljö och utgör dessutom en fördröjare av dagvatten. Människor som har nära till parker eller strövområden ägnar mer tid åt fysisk aktivitet vilket bidrar till en bättre hälsa.

Genom närhet till idrottsplatsen, utomhusbadet och nationalparken i kombination med planerade grönytor skapas förutsättningar för en god hälsa. Grönytor och stråk fungerar även som mötesplatser på lika villkor och kan även bidra till att minska sociala klyftor.

## Befolkning och service

Planförslaget innebär att bostäder och en del verksamhetslokaler tillskapas i ett attraktivt och naturskönt område. Tillskottet av bostäder som planförslaget medger kan användas till service i byn. Planförslaget kan resultera i ett behov av fler förskole- och grundskoleplatser, vilka bedöms kunna tillmötesgå inom skolverksamheten i Röstånga.

## Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

## Trygghet

Planförslaget möjliggör en viss blandning av funktioner som ger aktivitet även på dagtid. Platser där människor passerar eller vistas även på dagtid bidrar till trygghet och säkerhet. Genom att bostäder i utkanten av området får utsikt över grönområden skapas, förutom en trevlig utsikt, uppsikt över platsen vilket är positivt då det ökar trygghetskänslan. Belysningen är ur ett trygghetsperspektiv viktig i bostadsområden och grönområden där nya stråk anläggs.

Ett utbud av andra boendeformer än den egna villan i tätortens invanda miljö är särskilt viktigt för äldre. Bostäder som erbjuder en variation i storlek och upplåtelseformer gör att såväl unga som äldre kan bo kvar i kommunen och på orten.

## Barnperspektiv

Ny bebyggelse inom planområdet föreslås innehålla främst bostäder, en del verksamhetslokaler samt utbyggnad för förskola med närhet till grönytor och lekplatser. Nya bostäder kan möjliggöra boende för barnfamiljer som motsvarar önskemål om närhet till förskola, skola samt tillgänglighet till rekreation och natur. Området kommer innehålla mycket grönyta i kombination med odling och djurhållning som möjliggör lek och aktiviteter av typ 4H-gård.

För en trafiksäker skolväg anläggs separerade gång- och cykelbanor som ansluter till befintligt villaområde i norr. Placeringen av en ny förskola medför att barnen kan nå närliggande rekreations- och odlingsområde från förskolan utan att behöva korsa en gata.

Stängsel/plantering kan anordnas mot Västergatan för en ökad säkerhet. Trygga trafikmiljöer och grönområden ökar barns rörelsefrihet.

## Ekonomiska konsekvenser

En långsiktigt hållbar planering och hushållning med naturresurser bidrar till ekonomisk hållbarhet. För den lokala ekonomin i Röstånga bidrar planen positivt. Genom att planen medger fler bostäder som leder till ökad befolkning, ges ett större serviceunderlag och även mer skatteintäkter till kommunen, samtidigt som ökade kostnader för barn- och äldreomsorg ökar. Ett ökat antal verksamheter ger fler arbetstillfällen på orten.

Sammantaget bedöms exploateringskonomin för projektet vara god.

## Sammanfattande motivering till ställningstagandet

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad sydväst om Röstånga tätort i enlighet med kommunens gällande översiktsplan. En expansion av Röstånga i denna riktning är en naturlig och viktig del i ortens utveckling. Vid bedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten, genom att projektets omfattning begränsas till redan detaljplanerad mark. Planförslaget bedöms inte påverka natur eller kulturarv negativt.

Planförslaget medför en lokal påverkan på stads- och landskapsbilden men platsen bedöms tåla den begränsade byggrätt som medges. Planförslaget bedöms uppfylla kraven på tillgänglighet och trygghet samt medföra en positiv social inverkan.

Helhetsbedömningen är att planens genomförande inte kommer att bidra till betydande miljöpåverkan, inte heller till att miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människors hälsa och säkerhet påverkas negativt. Ett genomförande bedöms vara i god överrensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

## Medverkande

Planen har upprättats av FOJAB; Sara Ericsson och Pia Månsson i samråd med Plan och Exploatering och berörda kommunala tjänstemän, på uppdrag av Röstånga Ekoby ekonomisk förening med stöd av Leader Nordvästra Skåne med Öresund.

Plan- och exploateringsenheten

Anna Heyden  
Planarkitekt, Svalövs kommun

Sara Ericsson och Pia Månsson  
FOJAB

