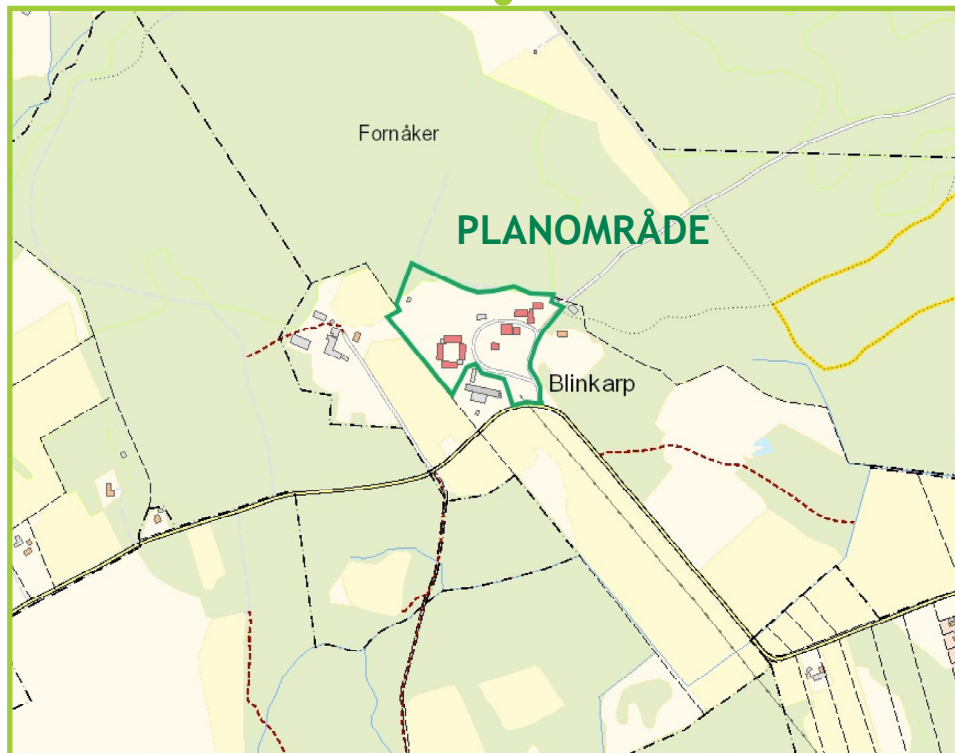
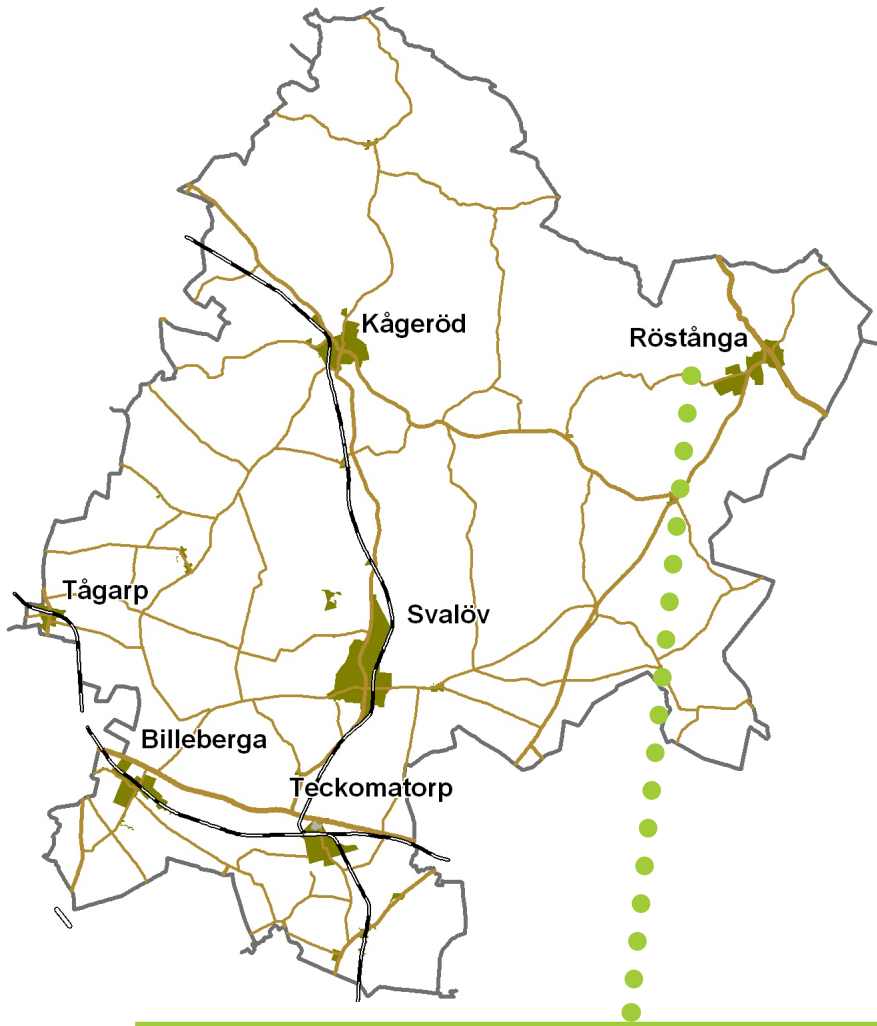


Planbeskrivning

## Detaljplan för Blinkarp 1:9 Röstånga, Svalövs kommun

Samrådshandling  
2022-04-27





## ► Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Om detaljplan	5
Inledning	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	10
Konsekvenser	23
Planens genomförande	25



## ► Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bland annat stugor för tillfällig vistelse, konferensanläggning, spa samt lättare former av vård och hälsovård. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att dagvatten tas om hand lokalt samt att värdefulla biotoper och naturvärden skyddas. Stugorna ska utformas så att de tar hänsyn till omkringliggande natur och skyddsvärda områden.

Planområdet är beläget cirka 2,5 km väst om Röstånga centrum. Området omfattar fastigheten Blinkarp 1:9 och avgränsas av skog i norr, Blinkarpsväg i söder, betesmark i väst och bostadshus i öst. Planområdets areal är cirka 4 hektar.

Kommunens sammanvägda bedömning är att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Det är främst dagvattnet som potentiellt kan få konsekvenser, detta hanteras dock genom diken och magasin som regleras i plankartan. Sammanfattningsvis bedöms de miljöeffekter som förslaget kan medföra inte vara av sådan omfattning att de kan utgöra hinder för planens genomförande.

Planförfarande för detaljplanen är standard.



*Gestaltningförslag för stugorna*



## ► Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

## Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

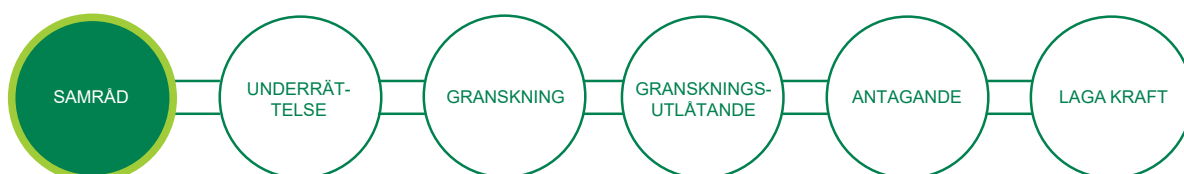
Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

## Planförfarande

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Planprocessen genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap 6-7 § Plan- och bygglagen (2010:900), se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet år 2022.



## ► Inledning

### Handlingar

Samrådshandlingen utgörs av följande:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta, redovisas på plankarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag:

- Naturvärdesinventering, WSP, 2021-11-23
- Dagvattenutredning, Structor, 2022-02-18

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för stugor för tillfällig vistelse, konferensanläggning, spa samt lättare former av vård och hälsovård. Vidare syftar detaljplanen att säkerställa att dagvatten tas om hand lokalt samt att värdefulla biotoper och naturvärden skyddas. Stugorna ska utformas så att de tar hänsyn till omkringliggande natur och skyddsvärda områden.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om redovisning av reglering i detaljplan.

### Plandata

#### Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Blinkarp 1:9 och avgränsas av skog i norr, Blinkarpsvägen i söder, betesmark i väst samt boningshus i öst.

Planområdets areal är cirka 4 hektar.

#### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Blinkarp 1:9 som ägs av Byggevolution i Sverige AB.

### Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

## ► Tidigare ställningstaganden

### Tidigare beslut och bakgrund

Den 24 mars 2021 inkom Byggevolution i Sverige AB med en begäran om planbesked för fastigheten Blinkarp 1:9. Ansökan gällde ett större antal fritidshus och mindre stugor med tillhörande parkeringsplats mm. Då fastigheten ej omfattas av någon detaljplan sedan tidigare önskade sökande att upprätta en detaljplan. Inför samhällsbyggnadsnämnden kompletterades ansökan med att även innefatta konferens och olika former av kropps- och skönhetsvård. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 juni 2021 att ge positivt planbesked.

## Översiktsplan

Blinkarp 1:9 är ej särskilt utpekad i gällande översiktsplan från 2021. Ställningstagande för bebyggelse på landsbygden anger att kommunen är generellt positiv, men bedömning sker i varje enskilt fall.

I översiktsplanen är inriktningen för bebyggelse på Söderåsen att vi verkar för att nybyggnationer ska lokaliseras med stor hänsyn till terräng och omgivning och att ny bebyggelse inte ska tillåtas på Söderåsens känsliga sluttningszoner. Kommunen ser positivt på ny bebyggelse som behövs för besöksnäringen om denna inte står i konflikt med natur- och kulturvärden. Det aktuella området bedöms inte ligga i de känsliga sluttningszonerna (bedömning har gjorts i samråd med miljöstrateg). Detaljplanen har upprättats i enlighet med gällande översiktsplan.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning antogs år 2018. Riktlinjerna ska vara vägledande vid kommunens planering för nybyggnation och utveckling av kommunens befintliga bostadsbestånd. Detaljplanen stämmer överens med riktlinjerna för bostadsförsörjning eftersom en viktig aspekt består av att erbjuda en attraktiv boendemiljö och en ökad möjlighet att nyttja kommunens naturtillgångar, specifikt Söderåsen. Detaljplanen följer således riktlinjerna då den möjliggör för stugor för tillfällig vistelse som kan användas i samband med naturupplevelser.

Detaljplanen stämmer även överens med det strategiska målet att vara en attraktiv boende-, besöks- och företagarkommun. Detta eftersom planområdet möjliggör för en eller ett flertal olika företagare att etablera sin verksamhet på, vilket i sin tur lockar till sig besökare.

## Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

## Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

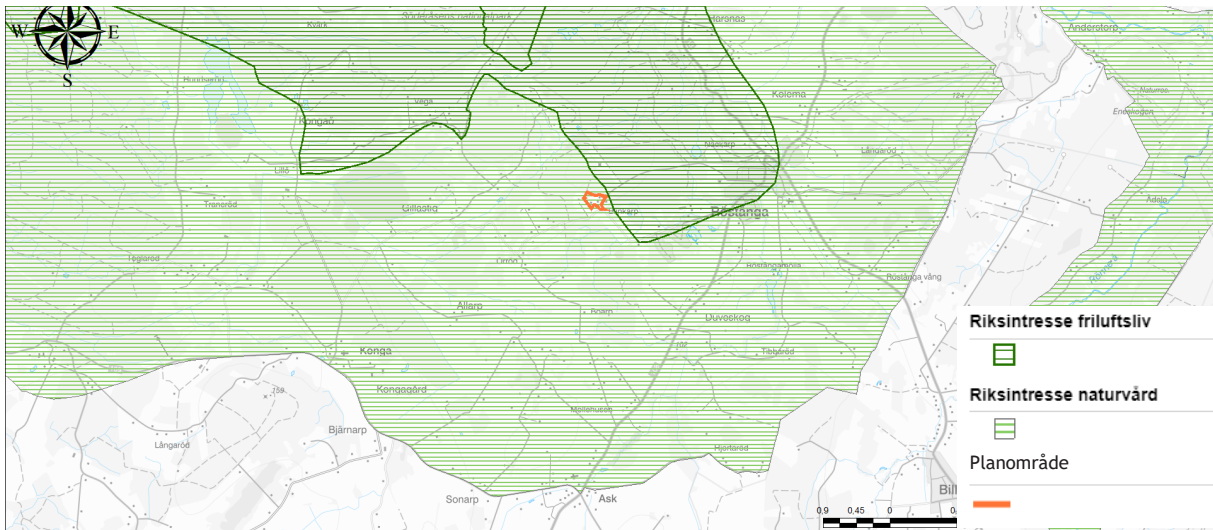
### Riksintresse för naturvård

Söderåsen med vattendrag och Jällabjär utgör riksintresse för naturvård (N48). Planområdet ligger inom riksintresse, se karta nedan. Riksintresseområdet Söderåsen med omgivningar innefattar urbergshorsten Söderåsen med intilliggande slätt. Naturmiljön på Söderåsen domineras av skogsmark där odlad granskog och lövskog av olika karaktär förekommer. Särskilt värdefulla biotoper är ädellövskogsområdena i sluttningar och raviner samt sumpalskogarna. I skogsbruket har lövskogskulturer fått allt mer utrymme. Stora arealer utgörs av betesmarker varav flera är naturbetesmarker med skyddsvärd fauna och flora.

I värdeomdöme för riksintresset för naturvård anges bland annat att vattendragen i de stora ravinerna är förhållandevis opåverkade. Bäckarna innehåller en intressant flora och fauna. I förutsättningar för bevarande anges bland annat att *"bibehålla sammanhängande ädellövskogsområden med så stor andel ädellövskog för fri utveckling som möjligt, vilket är av betydelse för hela ekosystemet och särskilt flera hotade insektsarter som lever på gamla och mulnande lövträd"*. Vidare anges att *"behålla obrutna vegetationszoneringar i sluttningar med ädellövskog"*. Ingrepp som medför att områdets naturvärde skadas kan vara kulvertering, vattenuttag samt utsläpp av försurande ämnen och tillförsel av organiska gifter. Områdets värden kan påverkas negativt av bebyggelse och vägdragningar. Planområdet är beläget i riksintresseområdets sydöstra del och det omfattar endast en mycket begränsad del av det totala riksintresseområdet. Bebyggelse har funnits inom planområdet sedan lång tid tillbaka och de värden som riksintresset är utpekad för är inte framträdande inom planområdet. Bedömningen är därför att detaljplanen inte medför någon påverkan på riksintresset.

### Riksintresse för friluftsliv

Delar av Söderåsen utgör område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap miljöbalken (F23). Planområdet ligger cirka 50 meter väster om riksintressets närmaste del. Riksintresset omfattar Söderåsens sluttningar vars värde ligger i att vara ett stort sammanhängande område med varierande och värdefull natur och som huvudsakligen är tillgänglig för allmänheten. Det är av betydelse för rekreation. Förutsättningar för att riksintressets värden skall kunna bibehållas och utvecklas är att tillgängligheten bevaras. I och med planens omfattning och syfte i förhållande till riksintresseområdet bedöms detaljplanen inte innebära någon påverkan på riksintresset.



Karta över riksintresse för naturvård och friluftsliv

### Förordnanden

Planområdet berörs inte av Söderåsens nationalpark, naturreservat eller Natura2000-område. Dock ligger de nämnda områdena cirka 1 km nordöst om planområdet och bör därav ändå tas i beaktning. För att identifiera eventuella naturvärden har en naturvärdesinventering (WSP, 2021-11-23) tagits fram. Det har även tagits fram en dagvattenutredning för att säkerställa dagvattenhanteringen (Structor, 2022-02-18). Naturvärdesinventeringen fastställer att planområdet till stora delar består av stora öppna gräsytor utan särskilda naturvärden. Ny bebyggelse kommer till största del att vara lokaliserad till de ytorna. Planområdet har sedan lång tid tillbaka varit bebyggt och de värden som Söderåsens nationalpark, naturreservatet eller Natura2000-området är utpekade för är inte särskilt framträdande inom planområdet. Således bedöms detaljplanen inte innebära någon negativ påverkan på Söderåsens nationalpark, naturreservat eller Natura2000-område.

### Biotopsskyddsområde

Inom planområdet, utmed infarten till fastigheten i öst, finns en allé med olika trädslag som omfattas av generellt biotopskydd. Det finns även en allé av skogslönnar i söder samt en stenmur och ett odlingsröse som omfattas av generellt biotopskydd. Planförslaget är utformat med förutsättning att biotoperna kan finnas kvar och några åtgärder som kräver dispens från biotopskyddet planeras inte.

På plankartan skyddas biotoperna genom egenskapsbestämmelser om att marken inte får förses med byggnad, att de avses bevaras och att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt en administrativ bestämmelse om utökad marklovplikt för trädfällning.





*Stenmur i väst*



*Allé i öst med olika trädslag*

## Övriga kommunala dokument

### Naturvårdsprogram

Planområdet är inte utpekad i naturvårdsprogrammet. Dock ligger Blinkarps ädellövsskog strax öster om planområdet, vilket är utpekad i naturvårdsprogrammet. Planförslaget möjliggör inte för någon typ av verksamhet som kan ha en negativ påverkan på ädellövsskogen, således anser kommunen inte att det krävs några åtgärder för att skydda skogen.

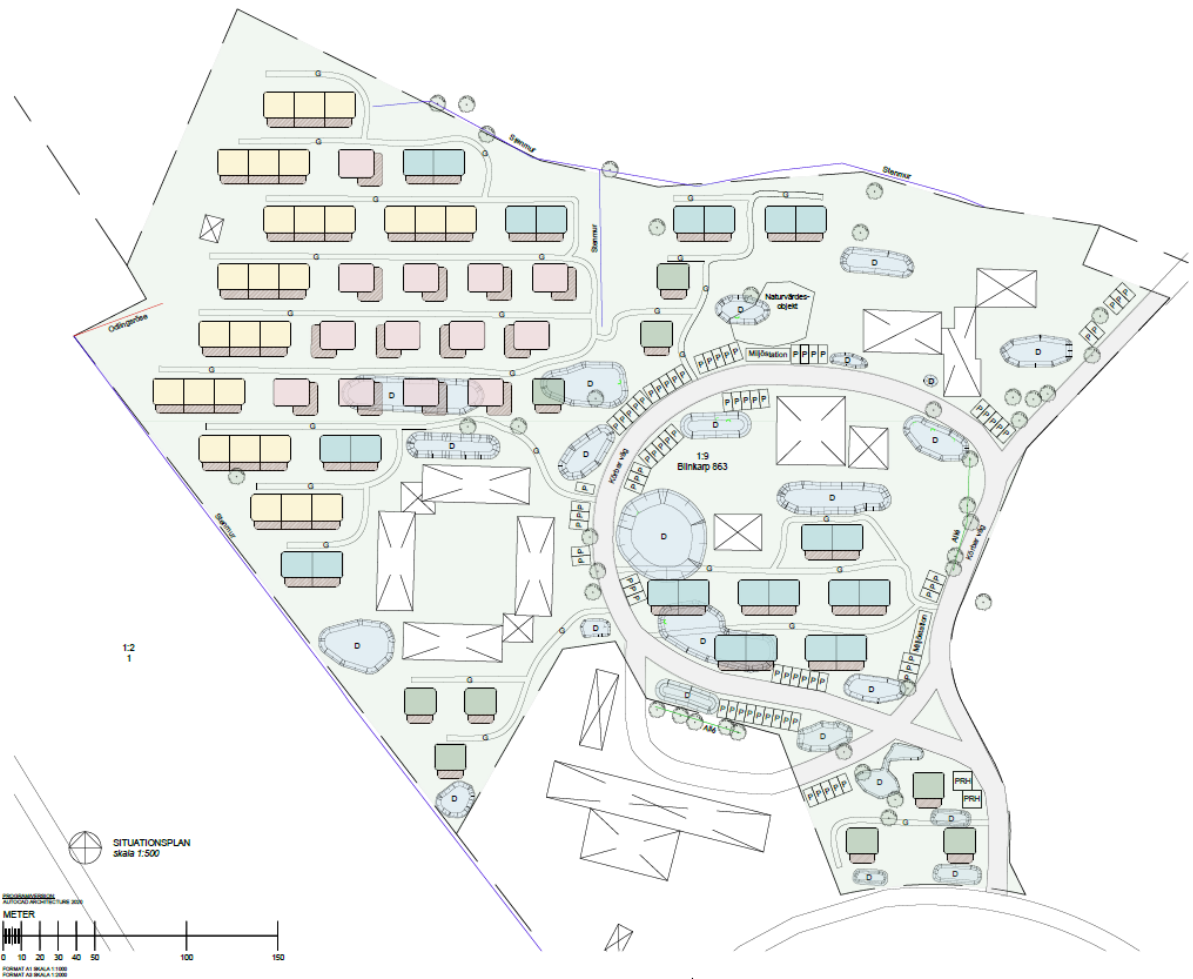
### Näringslivsstrategi

Planförslaget går i linje med målet om att Söderåsen ska vara en attraktiv och hållbar turistdestination. Det eftersom planförslaget möjliggör för tillfällig vistelse där besökare lätt kan ta sig till vandringsleder på Söderåsen.

## ► Förutsättningar och förändringar

Situationsplanen illustrerar hur stugor för tillfällig vistelse kan komma att placeras. För att stugorna ska smälta in så mycket som möjligt planeras de att stå på pålar så att de lättare kan följa terrängen. All annan verksamhet planeras ligga inom befintliga byggnader. Situationsplanen illustrerar även hur dagvattnet kan komma att hanteras samt hur parkering, miljöhus och stigar kan komma att placeras. Om det behövs kommer stugor och stigar att utformas så att de kan placeras över dagvattenhanteringen. Det kommer att göras genom att stugorna står på pålar och olika typer av broar.

### Situationsplan

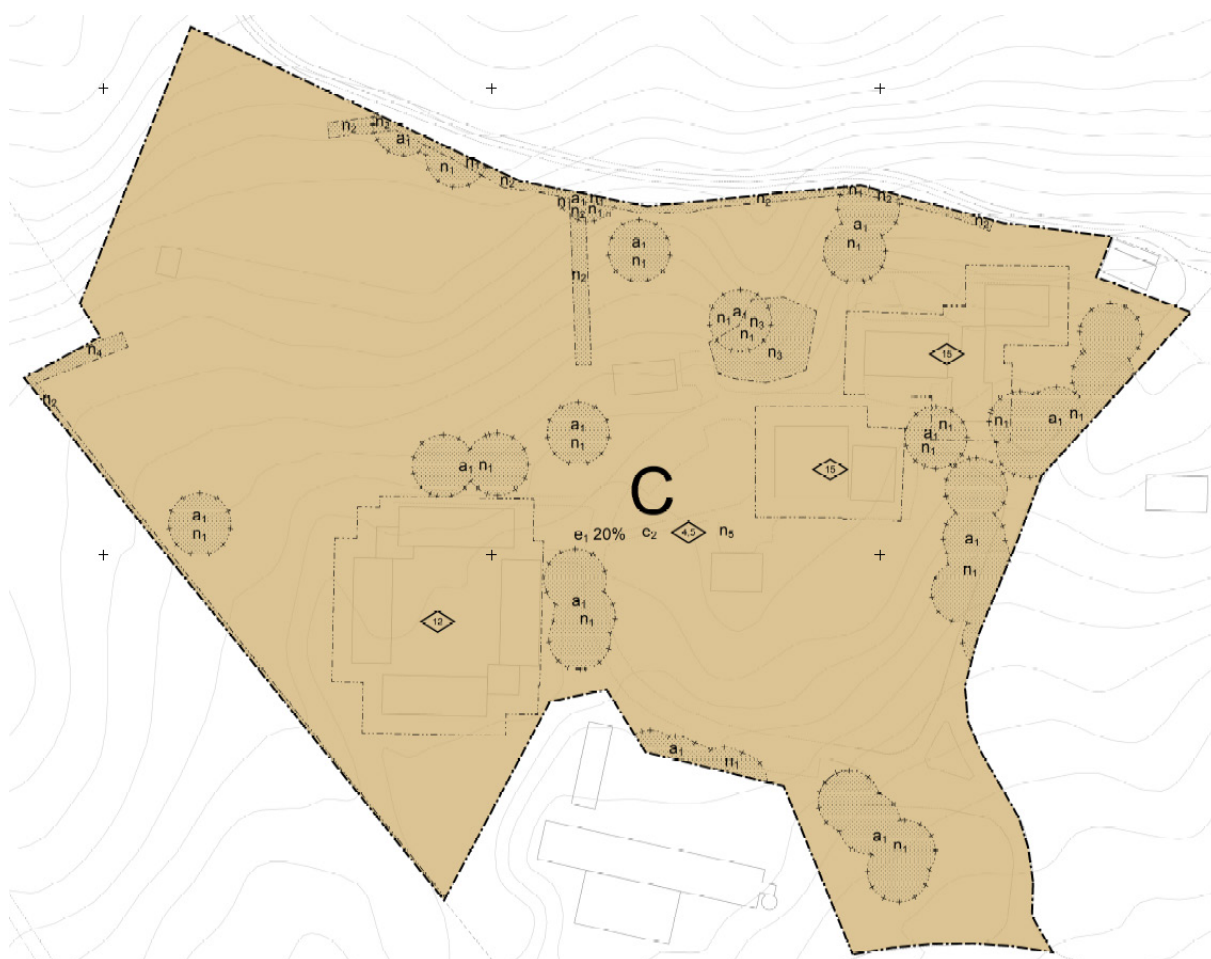


## Planförslag

Planförslaget möjliggör för bland annat olika stugor för tillfällig vistelse, konferensanläggning, spa samt lättare former av vård och hälsovård. Se sida 20 för mer preciserad användning. För att möjliggöra för många olika typer av verksamheter används bestämmelsen C - Centrum. Alla föreslagna verksamheter ryms inom bestämmelsen Centrum. Storleken på stugorna begränsas av byggnadsarea i procent och kvadratmeter. Vidare säkerställer planen att skyddsvärda områden och träd skyddas samt att dagvattnet tas om hand inom planområdet.


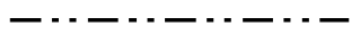

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

## Plankarta



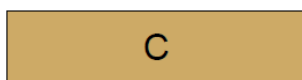
## Planbestämmelser och motivering

### Gränsbeteckningar

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark



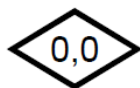
#### Centrum

Bestämmelsen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter.

*Motiv: Bestämmelsen används för att möjliggöra för olika typer av verksamheter, exempelvis YOGA, konferens och sjukgymnastik.*

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

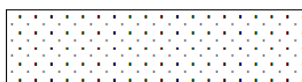
### Omfattning



#### Byggnadshöjd

Bestämmelsen reglerar höjd på byggnad, vilken generellt mäts från den blivande markens medelnivå och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak.

*Motiv: Byggnadshöjden på 4,5 meter som gäller för större delen av planområdet reglerar höjden på stugorna, resterande byggnadshöjder reglerar befintliga byggnader. 4,5 meter säkerställer att stugorna inte blir för höga i förhållande till omgivningen.*



#### Prickmark

Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, murar och staket får uppföras.

*Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de biotopskyddade objekten och andra skyddsvärda objekt bibehålls.*

**e<sub>1</sub> 20,0%**

#### Byggnadsarea

Största byggnadsarea är 20 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

*Motiv: Bestämmelsen säkerställer att stora delar av planområdet förblir obebyggt. En byggnadsarea på 20 procent möjliggör för exploatering så att alla planerade stugor och eventuella mindre utbyggnader ryms inom planområdet.*

**e<sub>2</sub>**

#### Byggnadsarea för stugor

Största byggnadsarea per stuga är 200 kvadratmeter.

*Motiv: Bestämmelsen möjliggör för de planerade stugorna som innefattar tre enheter i samma stuga.*

## Mark

n<sub>1</sub>

Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk  
*Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de biotopskyddade träden och andra skyddsvärda träd inom området inte fälls annat än om träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.*

n<sub>2</sub>

Stenmur som omfattas av biotopskydd eller som bedöms ha andra värdeelement avses bevaras  
*Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de skyddsvärda stenmurarna bevaras.*

n<sub>3</sub>

Naturvärdesobjekt avses bevaras  
*Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att naturvärdesobjektet med ruderatkaraktär bevaras.*

n<sub>4</sub>

Odlingsröse som omfattas av biotopskydd avses bevaras  
*Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att odlingsröset bevaras.*

n<sub>5</sub>

Dagvatten  
Dagvattenlösning om 1400 kubikmeter ska fördröjas inom planområdet.  
*Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom planområdet.*

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

### Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a<sub>1</sub>

Utökad marklovplikt för trädfällning  
*Motiv: För att säkerställa att träden som är biotopskyddade och andra skyddsvärda träd inte fälls finns en bestämmelse om att marklovplikt krävs för trädfällning.*

## Områdets historia

I början av 1900-talet härjade lungsoten i Sverige, vilket resulterade i att Svenska nationalföreningen mot tuberkulos bildades. Landstinget i Malmöhus län planerade att bygga ett sanatorium i form av en lantkoloni där de tuberkulossjuka kunde vårdas. Landstinget köpte då år 1911 Blinkarpsgården som omfattade en area på totalt 80 hektar skog, åker och trädgård.



*Blinkarpsgården innan den omvandlades till sanatorium*

Sanatoriet kunde ta emot 32 patienter, hälften av vardera kön. År 1923 lades sanatoriet ner och omvandlades istället till ett arbetshem för män, med plats för 37 personer. Precis som under sanatorietiden fick de intagna delta i jordbruksdriften.



*Blinkarp som sanatorium*

År 1944 avvecklades även den verksamheten då Landstinget hade beslutat att Blinkarpshemmet skulle användas som arbetshem för psykiskt funktionsvarierade pojkar och män. År 1946 flyttade de nya arbetshemseleverna in på Blinkarp, som då genomgått en om- och nybyggnad för att ge plats åt 58 elever. Blinkarp var under den här tiden till stora delar självförsörjande.



*Blinkarp efter nybyggnad år 1944-1946*



*De nya paveljongerna från år 1970*

Under år 1970 byggdes Blinkarpshemmet om och fick ett nytt kök, matsal samt nya paveljonger så att varje elev fick sitt eget rum.

År 1988 flyttade många av de boende på Blinkarpshemmet till Svalövs tätort. I Svalöv fick de flytta in i vanliga hyreshus med eget boende eller till gruppboende.

## Natur

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största del av ett ytskikt av gräs. Förutom gräs består området av en mindre asfalterad väg med tillhörande parkering, ett flertal byggnader med olika byggnadsår samt ett flertal äldre träd.

Planområdet sluttar från nordväst till sydöst. Marken i den norra delen av planområdet ligger på en höjd av cirka +139 meter och marken i den södra delen ligger på en höjd av cirka +118 meter.

I samband med framtagandet av detaljplanen har en naturvärdesinventering (WSP, 2021-11-23) tagits fram. Endast ett naturvärdesobjekt identifierades inom inventeringsområdet. Objektet har tilldelats visst naturvärde för dess pollen- och nektarresurser för insekter i form av blommande örter. Då detta område har bedömts ha högre naturvärden än resterande delar av inventeringsområdet är rekommendationen att bevara objektet. Vid planering av arbete behöver således området beaktas.

Under inventeringen noterades särskilt skyddsvärda träd och värdefulla träd. Rekommendationen är att prioritera att de särskilt skyddsvärda träden inte avverkas, utan att de får stå kvar orörda. Om ett särskilt skyddsvärd träd behöver fällas eller annan åtgärd behöver tas som kan påverka trädet negativt kan detta riskera att väsentligt ändra naturmiljön. Åtgärden behöver därför anmälas för samråd hos Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken. De värdefulla träden bör lämnas där det är möjligt då dessa har potential att bli gamla och grova träd, vilket det är brist på i landskapet. Gamla och grova träd är bland annat viktiga för insekter, fåglar, fladdermöss, svampar och lavar som födokällor och substrat. Som kompensation för träd som tas bort kan nya träd planteras och stammar från nedtagna träd kan placeras ut som död ved.

Två fristående tysklönnar noterades inom fastigheten, samt sly och mindre träd av arten inom en trädunge. Tysklönn bedöms ha mycket hög risk för invasivitet enligt ArtDatabanken, och träden inom fastigheten får företrädesvis tas bort och ersättas med andra i Sverige naturligt förekommande trädslag.

Fyra objekt som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna påträffades under fältinventeringen.

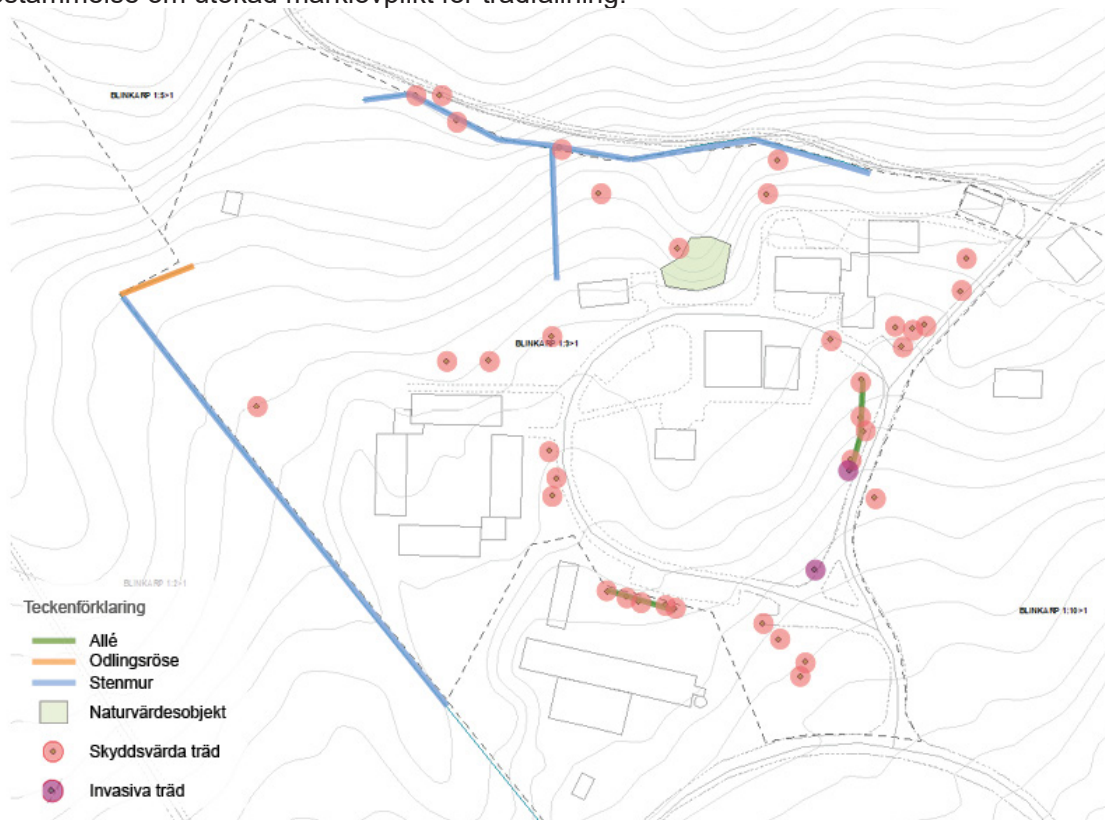
Dispens krävs i de fall där biotopskyddade objekt bedöms påverkas. I första hand bör de biotopskyddade objekten undvikas. Är detta inte möjligt rekommenderas för odlingsröset och stenvuren till exempel återuppbyggnad. För alléträd ska arbeten göras på ett avstånd från träden som minst motsvarar trädkronans vidd, detta för att undvika skador på rötterna om man utför grävarbeten, och för att inte skada trädkronorna vid arbeten ovan mark. Behöver träd ändå tas bort krävs dispens, och då kan nya alléträd planteras som kompensation, och de bortplockade trädstammarna kan läggas i närområdet som död ved.

Utöver de biotopskyddade objekten finns det även en stenvur i norra delen av fastigheten som inte omfattas av biotopskydd men som bedöms ha andra värdeelement och kommer således skyddas med egenskapsbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad och egenskapsbestämmelse om att den avses bevaras.

Ask som noterades på flera ställen är en starkt hotad art på grund av askskottssjukan, en sjukdom som uppstår av angrepp från den invasiva mikrosvampen *Hymenoscyphus fraxineus*. Hänsyn till denna art tas därför inte på samma sätt som andra rödlistade arter, men de askar som bedömts vara skyddsvärda bör sparas.

Således finns det flera särskilt skyddsvärda träd och biotopskyddade objekt inom fastigheten. Samråd eller dispens behövs vid en eventuell påverkan på dessa. Övriga värdefulla träd och värdeelement bör sparas i den mån det är möjligt.

Det finns stora öppna ytor utan särskilda naturvärden som kan användas i detaljplanen och eventuell negativ påverkan bedöms därför kunna undvikas. Dock skyddas naturvärdesobjektet, de fyra biotopskyddade objekten, stenvuren samt de skyddsvärda träden på plankartan med egenskapsbestämmelser om att marken inte får förses med byggnad, att de avses bevaras och att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt en administrativ bestämmelse om utökad marklovplikt för trädfällning.



Sammanställning av utpekade objekt från Naturvärdesinventeringen



## Landskapsbild

Planområdet ligger i gränslandet mellan skogs- och betesmark. Omkringliggande område består av ett fåtal bostadshus, lantbruksbyggnader, skogs- och betesmark. Närliggande skogsområde beläget i norr och öst används till viss del som rekreationsområde.

Påverkan på landskapsbilden bedöms bli begränsad eftersom planområdet ligger avskilt från annan bebyggelse och till stor del är inramat av skog. Till viss del kommer det dock gå att se de planerade stugorna från Blinkarpsvägen.

## Geotekniska förhållanden

I samband med dagvattenutredningen (Structor, 2022-02-18) har det tagits fram en marktekniskt geundersökning för att kartlägga jordlagerföljden samt jordens infiltrationsegenskaper. Resultatet har legat till grund för dagvattenutredningen.

Enligt SGUs genomsläpplighetskarta har ytlagren en medelhög genomsläpplighet. Utförda undersökningar visar att jordlagren består av humusjord på morän. Humusjorden är sandig och har en mäktighet mellan 0,2 m och 0,4 m. Moränen är siltig, grusig och sandig med en finjordshalt mellan 15,6% och 28,4%. Vidare ska en geoteknisk utredning göras i bygglovsskedet för att säkerställa grundläggningsmetod.

## Markradon

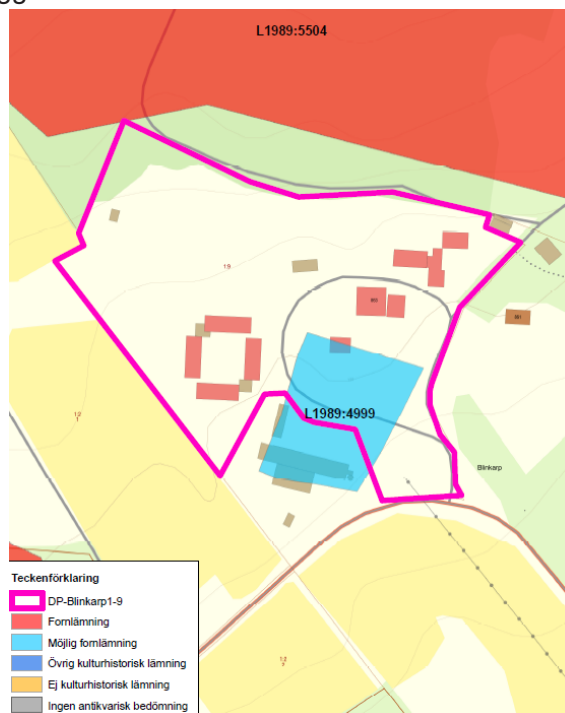
Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta från år 1990. Inom vissa områden i kommunen som tidigare bedömts som lågriskområden har det dock uppmäts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

## Fornlämningar

Det finns en outredd fornlämning inom planområdet. En ansökan om ingrepp i fornlämning enligt Kulturmiljölagen har lämnats in till Länsstyrelsen och en arkeologisk utredning ska genomföras efter det att planen varit på samråd.

Inom planområdet ligger delvis fornlämningen L1989:4999 (tidigare RAÅ Röstånga 65:1), som består av den gamla gårdstomten för Blinkarp. Fornlämningens gränser i kulturmiljöregistret, Riksantikvarieämbetets databas över kända kulturlämningar, är definierad enligt en äldre karta från år 1780. Gården har äldsta skriftliga belägg i källor från år 1574. Norra delen av lämningen ligger inom området för aktuell detaljplan (se fornlämningskartan). Enligt storskifteskartan från år 1780 var tidigare också norra delen bebyggd med hus varför det kan finnas dolda lämningar under markytan i delar av lämningen som ligger



inom planområdet.

Planområdet gränsar i nord och öst till fornlämningen L1989:5504 (tidigare RAÄ Röstånga 31:1), som är ett väldigt stort område med fossila åkrar och sannolikt minst 2000 röjningsrösen. Dock anser Länsstyrelsen inte att området med fossila åkrar påverkas av den planerade exploateringen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

## Bebyggelse

### Bostäder, verksamheter och övrig bebyggelse

Öster om planområdet finns det ett bostadshus, väster om området finns det en gård med tillhörande boningshus och söder om planområdet finns det ett flertal gårdsbyggnader.

Inom planområdet finns det ett flertal byggnader med olika bebyggelse år. Exakta årtal för när alla byggnaderna uppfördes har inte hittats men några av byggnaderna har kända byggår. Den byggnad som användes under tiden som Blinkarp var ett sanatorium uppfördes år 1911. Någon gång mellan år 1975 och 2014 tillkom det även en utbyggnad. Mellan år 1944-1946 tillkom en ny byggnad som sedan byggdes om på 70-talet. På 70-talet byggdes även de nya paveljongerna. De två resterande byggnaderna i rött tegel finns med på flygfoto från 1940-talet, men har inte något känt byggnadsår.

Idag har alla byggnaderna genomgått någon typ av renovering. Se bild nedan för hur byggnaderna ser ut idag samt deras byggår.



### Gestaltning

Stugorna föreslås vara klädda i fasadmateriell och tak som gör att de smälter in i omgivningen, exempelvis gröna tak. Där det är möjligt att behålla träd och buskage kommer även det att göras för att stugorna ska smälta in så bra som möjligt i omgivningen. För att göra så liten inverkan på marken som möjligt planeras stugorna att stå på pålar och följa befintlig terräng. Plushöjd för färdigt golv kommer således att variera över området.

Om stugorna behöver placeras över anlagda dagvattendiken eller magasin kommer de att konstrueras så att stugorna klarar det. Det preciseras i så fall under projekteringskedet.



*Gestaltningförslag på stugor för tillfällig vistelse*

#### Offentlig service

Då detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett flertal stugor för uthyrning, konferens, massage, YOGA mm. är offentlig service inte aktuellt för planområdet.

#### Kommersiell service

Närmsta dagligvaruaffär ligger i Röstånga cirka 3 km öst om planområdet.



Planområdet möjliggör för:

- Uthyrning och drift av stugor/rum
- Lättare matservering, snacks etc.
- Uthyrning av lokaler för samt drift av:
  - Konferenser
  - Utbildningar
  - Event
- Uthyrning av verksamhetslokaler för vård, själ, kropp och sinne:
  - Frisör/Hårvård
  - Hand/Fotvård
  - Makeupartist
  - Läkaretjänster, medicinska behandlingar, terapier och diagnosticering
  - Gym och personlig tränare
  - Naprapat
  - Kiropraktor
  - Massage
  - YOGA
  - SPA med bad, dusch, pool
  - Solarium

### Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Stigarna till stugorna kommer delvis att vara upphöjda över marken på pålar, det för att minska påverkan och andelen hårdgjord yta på marken. Över illustrerade dagvattendammar kommer det anläggas broar och hängbroar där det krävs. Bilar och andra fordon kommer inte att köra bland stugorna utan kommer att hålla sig på den asfalterade vägen samt på markerade parkeringsplatser.

Miljöstationerna planeras att anläggas längs med befintlig väg inom planområdet.

### Rekreation

Detaljplanen möjliggör för att Blinkarp 1:9 fortsatt ska vara ett område präglad av omkring liggande grönska och rekreation. Detaljplaneområdet har god tillgänglighet till Söderåsen som är belägen cirka 1 km norr om detaljplanen. Det är möjligt att nå Söderåsen till fots från planområdet då planområdet ligger i anslutning till leder som i sin tur ansluter till Söderåsen. Söderåsen sträcker sig från Röstånga i sydost till Åstorp i nordväst. Nationaparken ligger i Svalövs, Bjuvs, Klippans, och Åstorps kommun.

### Gator och trafik

#### Gång- och cykeltrafik

I cykelplanen för Svalövs kommun pekas väg 1230, som ligger intill planområdet i söder, ut som en tätortslänk mellan Kågeröd och Röstånga, vägen har en låg trafikintensitet och inga åtgärder är således utpekade.

#### Kollektivtrafik

I Röstånga cirka 2 kilometer öster om planområdet finns det en busshållplats. Busslinje 243 går mellan Röstånga och Svalöv. I Svalöv finns det sedan vidare anslutning via tåg med sluthållplatserna Malmö och Åstorp.

## Gatunät

I söder gränsar planområdet till väg 1230 som är Trafikverkets väg.

Då planförslaget medför en trafikökning har en uppskattad trafikbelastning tagits fram. Utifrån trafikbelastningen kommer planområdet, i punkten mellan väg 1230 och fastighetsgräns Blinkarp 1:9, generera cirka 160 resor med personbil och 2-4 resor med tunga fordon per dag.

Då ÅDT för väg 1230 är så pass lågt, ÅDT <250, anser kommunen att planförslaget inte kommer att medföra att det krävs några åtgärder på vägen.

## Parkering och utfarter

Parkering kommer att ske inom fastigheten längsmed befintlig asfalterad väg.

För Svalövs kommun finns parkeringsriktlinjer som fastställdes år 2022. För verksamheter ska parkeringstalet anpassas utifrån det aktuella behovet. Det på grund av att behovet för enskild verksamhet kan skilja sig markant då antal anställda varierar stort beroende på typ av verksamhet. En särskild bedömning för verksamheterna som möjliggörs inom detaljplanen har gjorts i det här skedet. Antal parkeringsplatser kan komma att regleras efter bedömning av verksamheter i projekteringskedet.

Planområdet möjliggör för cirka 79 bilparkeringsplatser. Då planområdet möjliggör för cirka 73 stugor och området inte ligger kollektivtrafiknära, anses det lämpligt med en parkeringsplats per stuga. Resterande parkeringar är för personal.

Ambitionen är att inte öka andelen hårdgjordyta inom planområdet: Det kan exempelvis göras genom att parkeringsplatserna anläggs med gräsarmering. Således kan vatten även infiltreras på parkeringsplatserna.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Väg 1230 har låga trafikflöden med ÅDT <250. Utifrån ÅDT bedömer kommunen att området inte påverkas av buller från vägen. Den planerade användningen eller ökade trafikmängden till området anses inte vara av sådan ökning att det kommer att innebära någon bullerstörning för omgivningen.

### Markförorening

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### Översvämningsrisk

Inga kända risker för översvämnning finns inom området. Inga större vattendrag som riskerar att översvämmas och inga större lågpunkter, enligt Vattenatlas. Dagvatten inom området behöver tas omhand för att inte orsaka översvämningsrisker längre ned i sluttningen. För att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet har en dagvattenutredning upprättats (Structor, 2022-02-18). Utredningen visar att förutsättningarna för fördröjning av dagvatten inom planområdet är goda.

Beräkningar för regn med 10 års återkomsttid med klimatfaktor 1,25 är utförda i dagvattenutredningen (Structor, 2022-02-18). Utredningen föreslår att dagvattnet ska tas om hand genom diken och magasin. Vid kraftiga regn då de öppna fördröjningsytorna svämmer över letar sig dagvattnet söderut. Dagvattenmagasinen föreslås vara sammankopplade via diken och ledningssystem så att breddning kan ske vid skyfall. Höjdsättningen ska planeras så att ytavrinningen vid skyfall sker kontrollerat för att undvika vatteninträngning på befintliga och

planerade anläggningar. Diken och magasin är således ett sätt att ta hand om dagvattnet och visar på att det är möjligt att ta hand om dagvattnet inom planområdet. Vid projektering kan dagvattenhanteringen utformas på andra sätt förutsatt att de klara de volymer på cirka 1400 kubikmeter som dagvattenutredningen anger.

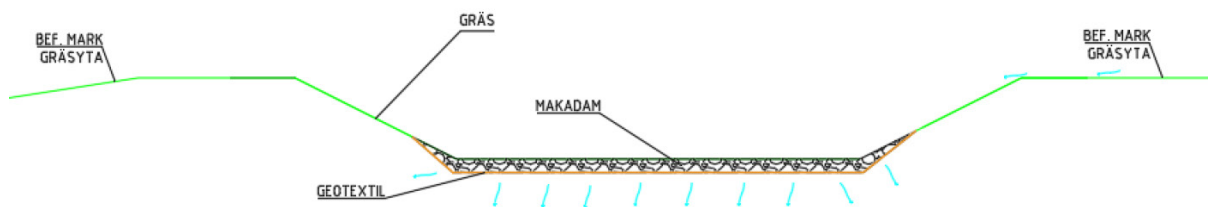
## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Svalövs kommuns dagvattenpolicyn med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen. Blinkarp 1:9 ligger inom verksamhetsområde för spillvatten. Området ligger utanför verksamhetsområde för dricks- och dagvatten, och är inte utpekad i strategi för VA för landsbygden. Egen dricksvattenanläggning finns och har använts av tidigare verksamheter på platsen. Dricksvattenanläggningen var registrerad på Söderåsens miljöförbund mellan år 2015 och 2016. Under tillsynstiden för dricksvattenverksamheten framkom det att vissa av analysparametrarna bedömts som tjänliga med anmärkning. Den kemiska bedömningen var tjänlig med anmärkning på grund av radon, pH och koppar. Den mikrobiologiska bedömningen var tjänlig med anmärkning på grund av att koliforma bakterier påvisades. Dricksvattenanläggningens kapacitet ska utredas efter samrådet för att säkerställa att den tänkta verksamheten är möjlig att bedriva. Utredningen kommer att genomföras innan det att detaljplanen får laga kraft och verksamheten tas i drift. SGU (Sveriges geologiska undersökning) anger tämligen goda uttagsmöjligheter i berggrunden. Dricksvattenanläggningen kommer att bedrivas under lagstiftningen för *Föreskrifter om dricksvatten SLVFS 2001:30*.

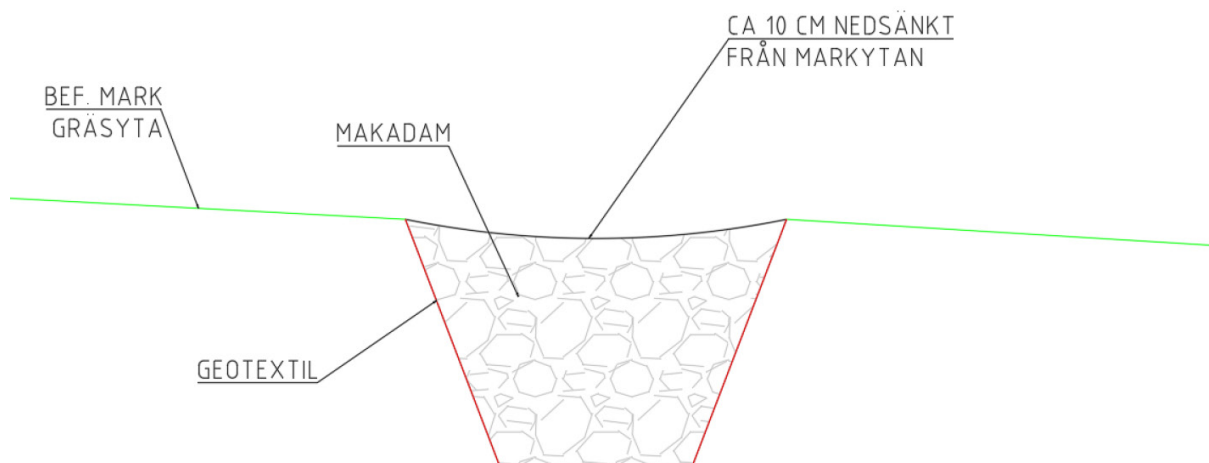
Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Svalövs dagvattenpolicy förespråkar att om möjligt i första hand välja öppna dagvattenlösningar. För att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet har en dagvattenutredning upprättats (Structor, 2022-02-18). Utredningen visar att förutsättningarna för fördröjning av dagvatten inom planområdet är goda. Dagvattenutredningen föreslår svackdiken och dagvattenmagasin som möjliga lösningar, vilka ska anpassas till terrängen. Vidare beskriver dagvattenutredningen hur detaljerad höjdsättning under projekteringskedet ska utföras på ett sådant sätt att dagvatten kan ha möjlighet att bromsas i exempelvis diken och magasin.

De föreslagna öppna fördröjningsmagasinen föreslås utformas till varierande släntutformningar då området är kuperat. Vidare föreslås slänterna vara gräsbesådda med kross material/makadam i magasinbotten. Dagvattenmagasinen är beräknade med cirka 0,8 meters djup varav 200 mm kross/makadam och med släntlutningar anpassade till terrängen minst 1:2. Se figur 1.



Figur 1. Principskiss för dagvattenmagasin

Svackdiken föreslås också inom området för att fördröja dagvattnet och reducera vattenhastigheten. Dagvattenutredningen (Structor, 2022-02-18) föreslår att samtliga diken bör anläggas likt slingor för att kunna trögavleda vattnet och följa terrängen. Dikesöppningarna är cirka 1 meter breda och cirka 100 mm nedsänkta. Makadamen ska vara av större fraktioner för att eftersträva större hålrum för mottagande av mer volym. Se figur 2.



Figur 2. Principskiss för svackdike med makadamfyllning

## El

Kraftringen Nät AB är ansvarig eldistributör och har både låg- och högspänningsledning inom planområdet. Lågspänningsledningen går längs med planområdets västra och södra del. Högspänningsledningen följer till stora delar den befintliga vägstrukturen inom området.

Eventuell flytt/ombyggnation av eller skada på ledningar i samband med planens genomförande bekostas av exploitören.

## Avfall

Miljöstationerna planeras att anläggas längs med befintlig väg inom planområdet, se situationsplan.

Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR Landskrona Svalöv Renhållnings AB.

## ► Konsekvenser

### Miljökvalitetsnormer

#### Luftkvalitet

En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

#### Vattenkvalitet

Bäljane å nr 2 (Lilla Bäljane å, WA76552323) är recipient för planområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystemsverige) utvisar Lilla Bäljane å måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemiskstatus utifrån pågående förvaltningscykel 3 (2017-2021). Målet är att god ekologisk status ska uppnås till år 2033 enligt pågående cykel. Detaljplaneförslaget kommer inte försämra förutsättningarna för Lilla Bäljane å att uppnå god ekologisk eller kemisk status till år 2033. Plankartan innefattar bestämmelse som reglerar att dagvatten om 1400 kubikmeter ska fördröjas inom planområdet.

Utifrån den dagvattenlösning som föreslås i dagvattenutredningen (Structor, 2022-02-18) görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte försvårar möjligheten för att miljö kvalitetsnormerna för recipienten ska kunna uppnås.

#### Grundvatten (MKN)

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Blinkarp (WA33196454). Grundvattenmagasinet består av sedimentär bergförekomst och har en god kemisk status samt kvantitativ status utifrån pågående förvaltningscykel 3 (2017-2021).

Grundvattnet bedöms inte påverkas utifrån den dagvattenlösning som föreslås i dagvattenutredningen (Structor, 2022-02-18) där allt dagvatten inom detaljplanen tas om hand och fördröjs lokalt inom planområdet.

## Miljömål

Åtgärdsprogram för Svalövs miljömål antogs år 2017 och utgår från Sveriges miljömål, Skånska åtgärder för miljömålen samt kommunens miljömålsprogram. Åtgärdsprogrammet syftar till att förbättra miljötillståndet i kommunen och till att sprida kunskap om strategiskt miljöarbete.

Detaljplanen har en positiv påverkan på miljömålen då de tänka stugorna är planerade att stå på pålar vilket minskar den hårgjorda ytan. Stugorna planeras även ha gröna tak och ta hand om samt återanvända det lokala dagvattnet. Naturvärdesinventeringen (WSP, 2021-11-23) som är framtagen för detaljplanen tydliggör vikten av att kompensera för naturvärden om de påverkas negativt. Naturvärdesinventeringen tydliggör även att Tysklönn som finns inom planområdet bör tas bort för att förhindra spridningen av den då Tysklönn är klassad som en invasiv art. Vidare möjliggör detaljplanens genomförande en ökad tillgänglighet till Söderåsens naturreservat.

## Ekologiska konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några ekologiska konsekvenser. De biotopskyddade objekten inom planområdet kommer att bevaras och inga ingrepp i biotoperna planeras. Även stenmuren som inte omfattas av biotopskydd men som bedöms ha andra värdeelement kommer att skyddas med egenskapsbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

Inom planområdet finns det stora öppna ytor utan särskilda naturvärden som kan användas i den nya detaljplanen, och eventuell negativ påverkan bedöms därför kunna undvikas.

## Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några större negativa konsekvenser ur ett socialt perspektiv eller påverka barn och unga negativt.

Möjligheterna till hållbart resande till området är relativt låga, men väl där är möjligheterna att cykla till målpunkter samt att vandra i närheten goda. Ur ett socialt perspektiv kan planförslaget således innebära att en delvis ny målgrupp lockas till området, samtidigt som en annan målgrupp kan ha svårigheter att ta sig till området.

## Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms framför allt ge positiva ekonomiska konsekvenser då den möjliggör för fler personer att ta sig till kommunen och således nyttja annan service i kommunen. Genomförandet av detaljplanen innebär även en ökad turism till Söderåsens naturreservat.



## ► Planens genomförande

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

#### Utökad marklovsplikt för trädfällning

För att skydda de träd som är särskilt skyddsvärda och/eller omfattas av generellt biotopskydd har bestämmelse om utökad marklovsplikt för trädfällning införts på plankartan.

#### Huvudmannaskap

Marken är privatägd och allmän plats förekommer inte inom planområdet.

#### Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet år 2022.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Planen omfattar endast en fastighet och fastighetsbildning är inte aktuellt i dagsläget för genomförandet av detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker hos lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägaren som även bekostar förrättningen.

### Ekonomiska frågor

#### Ansvarsfördelning

Exploatören bekostar själv åtgärder för dagvattenhantering. Vid ny fastighetsbildning är det exploatören själv som ansöker och bekostar ansökan hos lantmäterimyndigheten.

#### Ekonomiska konsekvenser

Eventuell flytt/ombyggnation av eller skada på ledningar inom planområdet i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.

#### Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut bygglovsskedet.



## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Clara Ek, Sektor Samhällsbyggnad. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Anna Heyden, trafikplanerare Matilda Sandqvist, miljöstrateg Balthazar Forsberg, planarkitekt Hjalmar Christensen, plan- och exploateringschef Elin Persson.





Svalövs kommun den 27 april 2022

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

Clara Ek  
Planarkitekt  
clara.ek@svalov.se





**Upprättad av Samhällsbyggnad  
Svalövs kommun  
2022-04-27**

