

## Detaljplan för del av Teckomatorp 9:7, 7:1 m.fl. "Teckomatorpsgården" Teckomatorp, Svalövs kommun

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning  
och konsekvensbeskrivning



Detaljplan  
Upprättad 2012-11-19  
Reviderad 2015-06-15  
Reviderad 2017-02-28  
Antagen xxxxxxxx  
Laga kraft xxxxxxxx



**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>3</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
<b>BAKGRUND</b> .....	<b>3</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>3</b>
<b>PLANDATA</b> .....	<b>4</b>
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>4</b>
Tidigare beslut och bakgrund .....	5
Planer, kommunala mål och policys .....	5
Miljökonsekvensbeskrivning .....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>9</b>
Mark och vegetation .....	10
Fritid och service .....	12
Bebyggelse .....	12
Trafik .....	13
<b>DETALJPLANEN</b> .....	<b>14</b>
Föreslagna åtgärder .....	16
Bebyggelse .....	17
Naturmiljö .....	18
Gator och trafik .....	20
Buller .....	26
Teknisk försörjning .....	27
Värme/Energi .....	29
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....	<b>30</b>
<b>MILJÖBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN</b> .....	<b>31</b>
Allmänt .....	31
Sociala konsekvenser .....	31
Natur och kultur .....	31
Hälsa, säkerhet och risker .....	33
<b>MILJÖPÅVERKAN</b> .....	<b>34</b>
Bilaga 2 .....	34
Bilaga 4 .....	35
<b>AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN</b> .....	<b>36</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....	<b>37</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	<b>37</b>
<b>FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR</b> .....	<b>39</b>
<b>UPPLÅTELSEFORMER</b> .....	<b>40</b>
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b> .....	<b>40</b>
<b>TEKNISKA FRÅGOR</b> .....	<b>41</b>
<b>DOKUMENTATION OCH KONTROLL</b> .....	<b>42</b>
<b>PLANFÖRFARANDE</b> .....	<b>43</b>
<b>MEDVERKANDE</b> .....	<b>43</b>

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (I)
- Granskningsutlåtande (II)

Till detaljplanen hör följande underlagsrapporter:

- Buller vid Teckomatorpsgården, Trivector.
- Dagvattenutredning Teckomatorp, WSP Samhällsbyggnad.
- Utkast till förenklad Åtgärdsvalsstudierapport Väg 1190 (Karlskatan), Teckomatorp, Sweco.
- Arkeologisk utredning inom fastigheten Teckomatorp 7:1 m fl, Norra Skrävlinge socken, CMB Uppdragsarkeologi AB, 2014-08-25-29.

### Bakgrund

Teckomatorp har ett attraktivt läge i regionen med närhet till större städer. Både buss- och persontågstrafik trafikerar tätorten. Helsingborg och Lund når man t ex på cirka 15 minuter.

Det är kommunens ambition att stärka attraktiviteten på orten genom att planlägga för både boende och verksamheter med god tillgänglighet till järnvägsstationen och väg 17. Med en blandning av bostäder, skola, grönområden och verksamheter vill kommunen skapa ett område som är tryggt, levande och attraktivt.

Det ursprungliga planområdet har efter granskning (I) delats in i flera detaljplaner. Förutom denna detaljplan, del av Teckomatorp 9:7 och 7:1 m.fl. "Teckomatorpsgården", har förslag till detaljplan för del av Teckomatorp 9:7 och 7:1 "Teckomatorps verksamhetsområde" färdigställts.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att bygga ett nytt område i nordöstra Teckomatorp med blandad bebyggelse i 2 – 4 våningar, med möjlighet till olika upplåtelseformer (äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt). Detaljplanen omfattar bl.a. centrumändamål, vård, hotell, kontor och skola (förskola) med tillhörande gator och parkeringsplatser. Även en mindre park samt natur- och koloniområden ingår i detaljplanen. Bullervall anordnas både mot järnvägen och väg 17. Ett mindre område avsätts för framtida tekniska anläggningar.

En uppvuxen trädgård tillhörande den äldre gård som gett namn åt planen, Teckomatorpsgården, föreslås bli park. En central och lättillgänglig sådan för alla som bor och verkar i Teckomatorp. Det äldre tegelmagasinet i anslutning till parken ges en bevarandebestämmelse. Detaljplanens struktur knyter an till det gatunät som är så typiskt för orten och många andra stationssamhällen från tiden kring förra sekelskiftet. En förtätning i planens västra del utmed Karlskatan stärker gatans roll som ett centralt stråk som kopplar de norra delarna med centrum i söder.

Öster om planområdet planeras ett verksamhetsområde. Detaljplanen för del av Teckomatorp 9:7 och 7:1 "Teckomatorps verksamhetsområde" medger icke störande verksamhet, handel, kontor och lager. I planen ingår även en tillfartsgata från Karlskatan och även en från väg 17.



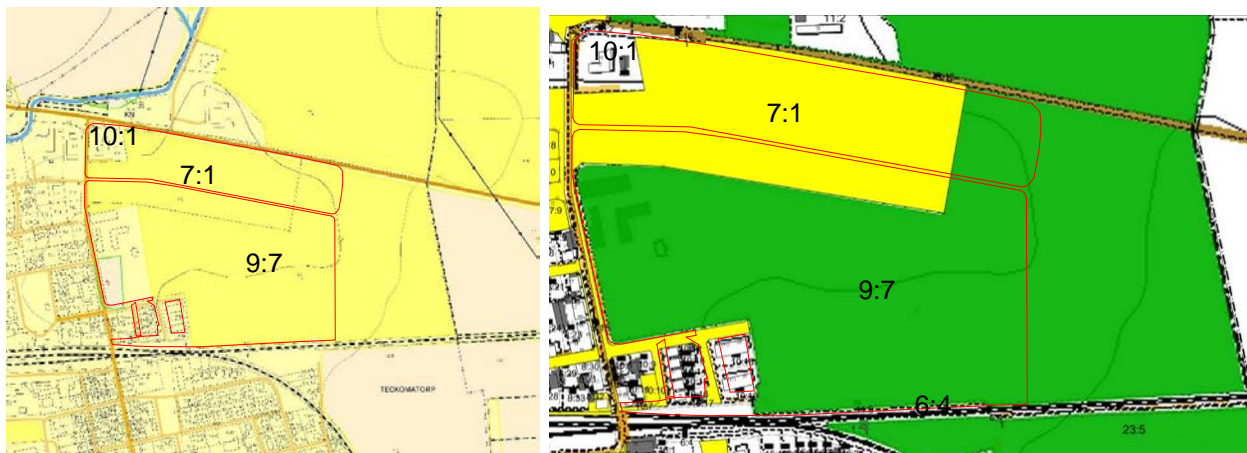


Flygbild över Karlsgatans södra del.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet omfattar Villa Mariesten (Teckomatorp 10:1) och Teckomatorpsgården med i huvudsak tillhörande jordbruksmark (Teckomatorp 9:7). Området är beläget i nordöstra Teckomatorp, öster om Karlsgatan, söder om väg 17 och norr om Marieholmsbanan (mot Eslöv).



Ungefärlig gräns för planområdet markerad med röd linje.

### Areal

Planområdet är cirka 15,5 hektar (155 000 m<sup>2</sup>).

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheterna:

- Teckomatorp 9:7 (grön) i privat ägo
- Teckomatorp 10:1 (vit), i privat ägo.
- Teckomatorp 7:1 (gul), Svalövs kommun

Följande fastigheter berörs till mindre del:

- Teckomatorp 6:4 (vit) Trafikverket
- Teckomatorp 11:3 och 10:17, Kyrkstigen (vit), Teckomatorps församling
- Teckomatorp 10:12, 10:13, 10:14, 10:15, 10:16, 10:18 och 10:19 (vit), i privat ägo.
- Teckomatorp 10:7 (vit), Svalövs kommun

Detaljplan för del av Teckomatorp 9:7, 7:1 m.fl. "Teckomatorpsgården", Teckomatorp, Svalövs kommun

## Tidigare ställningstaganden

### Tidigare beslut och bakgrund

Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet gav kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta start-PM för del av fastigheten Teckomatorp 9:7 m.fl. och senare att göra förslag till detaljplan för del av Teckomatorp 9:7 m.fl. i enlighet med start-PM.

Samhällsbyggnadsutskottet (tidigare Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet) gav kommunförvaltningen 2015-09-22 i uppdrag att dela planområdet i flera planer inför ytterligare en granskning (II).

### Planer, kommunala mål och policys

#### Översiktsplan

##### Verksamheter

Enligt Översiktsplan 07 för Svalövs kommun avser kommunen skapa förutsättningar för befintliga och nya verksamhetsutövare att etablera sig i nordöstra Teckomatorp med närhet till kollektivtrafik och vägar.

##### Bostäder

Enligt samma översiktsplan vill kommunen bygga ut med nya bostäder i nordöstra Teckomatorp.

##### Bostadsförsörjnings- och tillväxtprogram

Kommunens utbyggnadskapacitet redovisas i Svalövs kommuns bostadsförsörjningsprogram med bilagor, antagna av kommunfullmäktige 2013-03-25.

Tillhörande tillväxtprogram belyser orterna och ger förslag till framtida utbyggnader, offentliga miljöer, kollektivtrafik och infrastruktur, företagande, kommersiell och offentlig service samt rekreation.

Aktuellt planområde visas som ett utbyggnadsområde i tillväxtprogrammet för Teckomatorp.

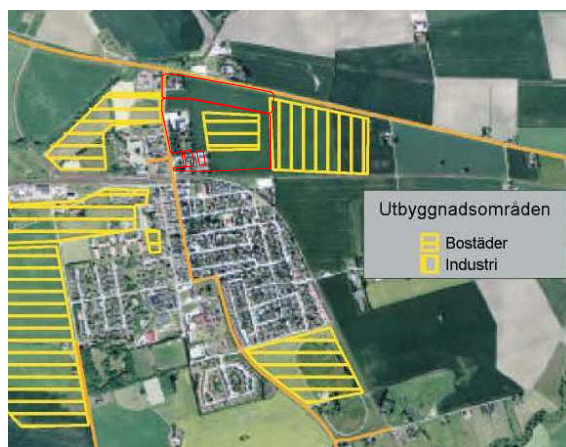
##### Dagvattenpolicy m.m. för Svalövs kommun

Dagvattenpolicyn beskriver grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten i Svalövs kommun. Målet är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas. Dagvattenpolicyn och tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen, vid tecknande av mark- och exploateringsavtal, vid VA - anmälan samt i förvaltningens och Nordvästra Skånes Vatten och Avloppsaktiebolags (NSVAs) övriga arbete.

Detaljplanen ska efterfölja Svalöv kommuns dagvattenpolicy samt dagvattenplan gällande riktvärden för dagvattenutsläpp. Klimatanpassnings PM, antagen av NSVA, ska efterföljas.

##### Gällande fastighetsindelingsbestämmelser och detaljplaner

Området berörs av två fastighetsindelingsbestämmelser antagna som tomtindelningar för Lönneren, fastställd 1937-06-08 (akt 1214K-98) och Syrenen, fastställd 1949-09-07 (akt 1214K-197).



Schematisk redovisning av utbyggnadsområdet i Översiktsplanen.



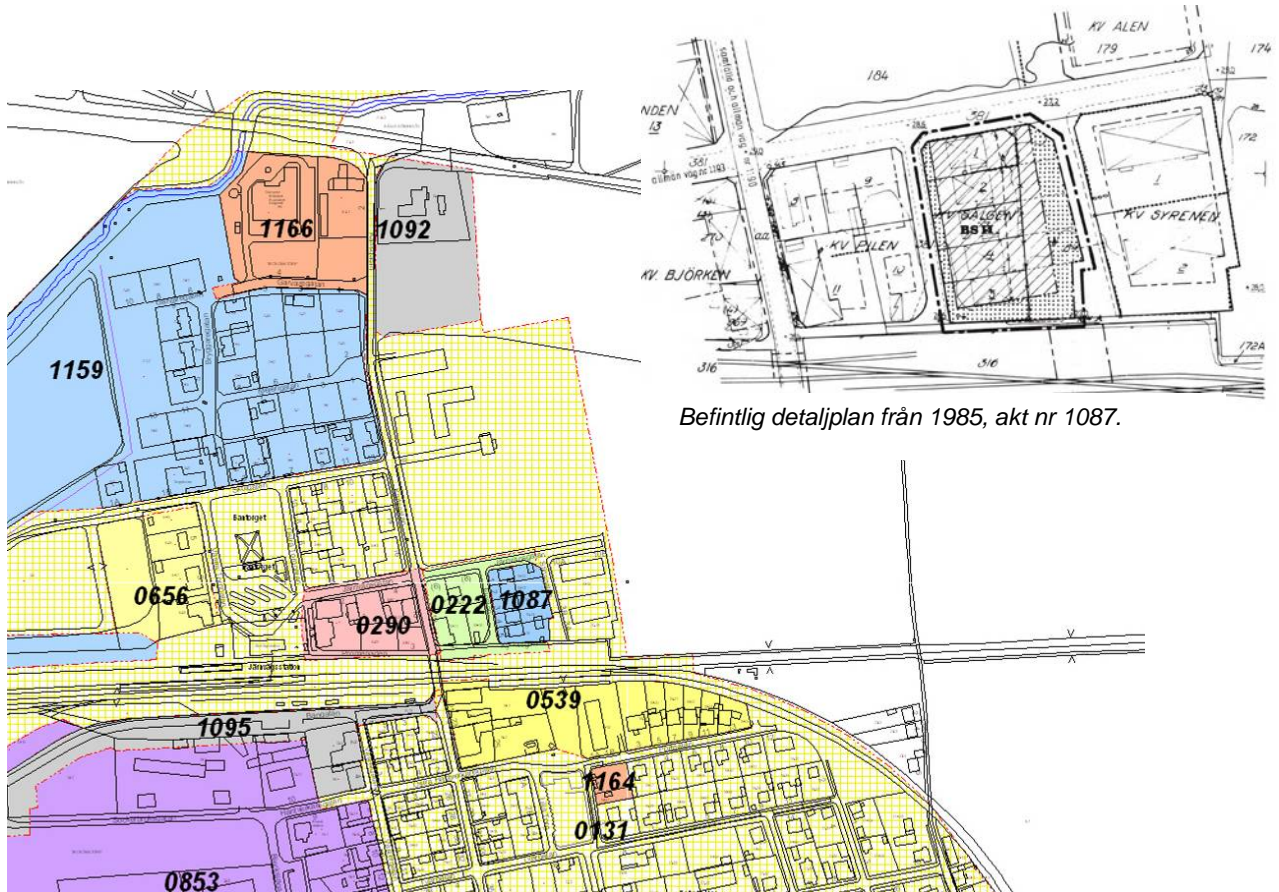
Bebbyggelse vid det närliggande torget i anslutning till järnvägsstationen.



Del av västra planområdet är detaljplanerat. Gällande detaljplan (akt nr 131) från 1938 omfattar ett tydligt rutnät av gator och tillåter byggnation av friliggande bostäder i två plan.

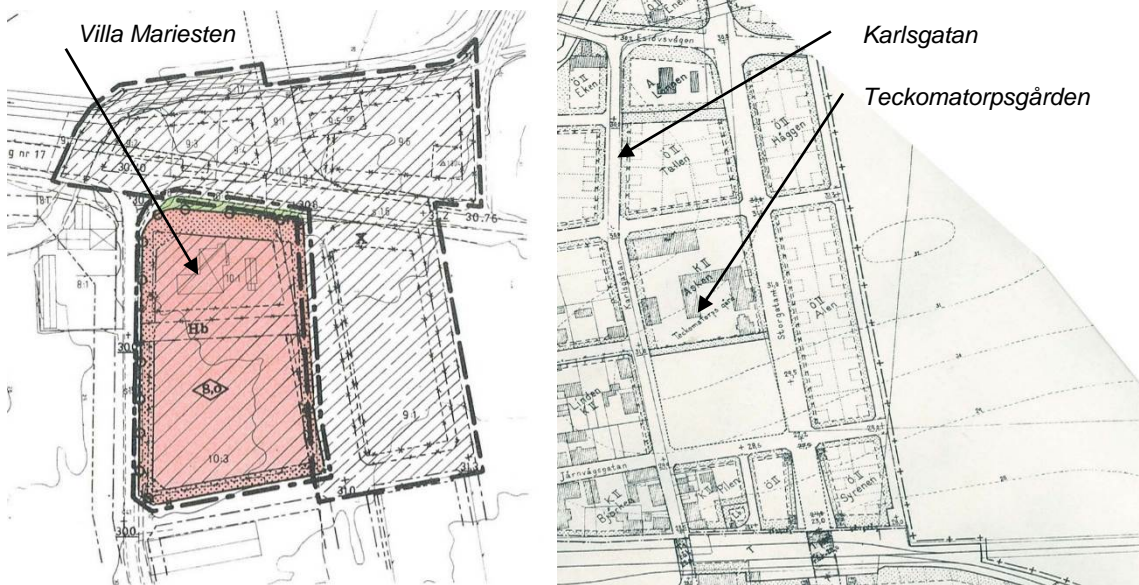
Detaljplanen (akt nr 1092) från 1987 medger handel och bostäder i nordvästra delen av området. I nuläget, år 2016, drivs i Villa Mariesten, ett hem för ensamkommande flyktingbarn. Detaljplanen (akt nr 1087) från 1985 medger bostadsändamål med sammanbyggda hus i två våningar.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Befintlig detaljplan från 1985, akt nr 1087.

Befintliga detaljplaner i plan- och närområdet med ytor markerade och aktnummer.



Befintlig detaljplan över fastigheten där Villa Mariesten ligger, akt 1092.

Befintlig detaljplan över delar av planområdet i väster, närmast Karlsgatan, akt 131.



## Riksintressen

### **Järnväg av riksintresse (MB kap 3:8)**

De intilliggande Marieholmsbanan (Teckomatorp - Eslöv) och Godsstråket genom Skåne (Teckomatorp - Kävlinge) utgör kommunikation av riksintresse enligt Miljöbalken (MB). Banan är ett viktigt järnvägsstråk och ingår i järnvägssystemet i Skåne som utvecklats och utgör stommen i det kollektivtransportsystem som kommer att verka en lång tid framöver.

### **Riksintresseområde för kulturmiljövård (MB kap 3:6)**

Området gränsar till riksintresseområde för kulturmiljövård (M177) enligt Miljöbalken.

Motiveringen till riksintresset lyder

”Stationssamhälle som speglar järnvägen som samhällsbildande faktor och en snabb utveckling från obemannad hållplats längs banan till planmässigt uppbyggt samhälle med stadsmässiga drag”.

Uttryck för riksintresset sammanfattas med:

”Planmönstret, med enhetliga rutnätskvarter, tomtstorlekar, torg och planteringar.

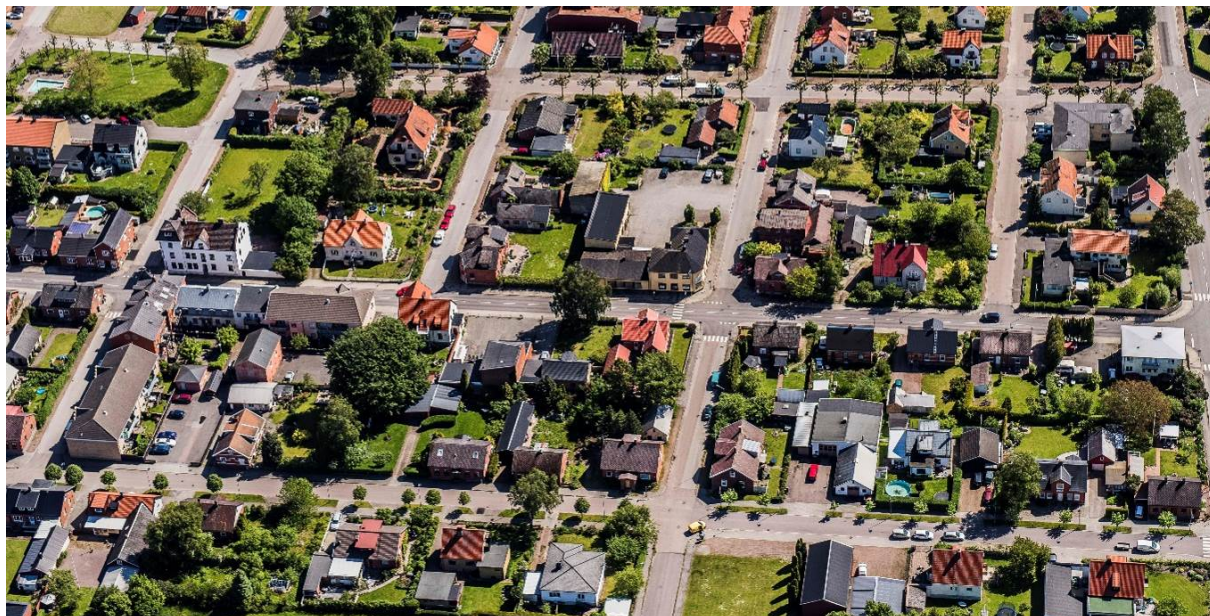
Gatukaraktern med hus placerade i gatulinjen, slutna gatufasader och ibland trädrader.

Bebyggelsens skala, volym samt enhetliga och stadsmässiga karaktär, med byggnader i 2 - 3 våningar, i rött och gult tegel, avfasade hörn m.m.

Karaktärsbyggnader som stationshus, skola och järnvägshotell. Enkelt utformade handels- och hantverksgårdar”.



Stationshuset (karaktärsbyggnad)



Riksintresset kännetecknas av ortens särpräglade arkitektur och gatumönster.





Riksintressen i planområdet (naturvård= grön skraffering, kulturminnesvård= röd skraffering)

### **Braåns dalgång, område av riksintresse för naturvården (MB kap 3:6)**

Det finns ett generellt behov av att säkerställa landskapets karaktär utmed Braån, de allemansrättsliga värdena i anslutning till ån samt att utveckla rekreativa förutsättningar.

Planområdet är avskilt från Braån med väg 17 och befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbilden kring Braån och inte påverka riksintresset negativt.

### **Strandskydd kring Braån**

Mindre del av planområdets nordvästra hörn berörs av strandskydd kring Braån enligt miljöbalken. Strandskyddet öster om Karlsgatan upphävs genom en administrativ bestämmelse i detaljplanen. Området bedöms inte påverka eller vara intressant ur ett allmänt friluftslivsperspektiv kring Braån eftersom det är avskilt från området närmast strandlinjen av riksväg 17 och befintlig bebyggelse.



Braån, diagonalt på bilden, slingrar sig genom landskapet. Foto Leif Gustavsson.



## Fornlämningar

CMB Uppdragsarkeologi AB har 2014-08-25-29 genomfört en arkeologisk utredning inom området. Vid utredningen grävdes 42 sökschakt med en sammanlagd längd av 960 löpmeter. Totalt framkom endast 6 fornlämningar i form av gropar och stolphål varav hälften inom den kända fornlämningen nr 12-Teckomatorps bytomt. Länsstyrelsen meddelade 2014-09-15 att ytterligare arkeologiska insatser inte är nödvändiga och att det inte finns några hinder från arkeologisk synpunkt att fortsätta planerade arbeten.

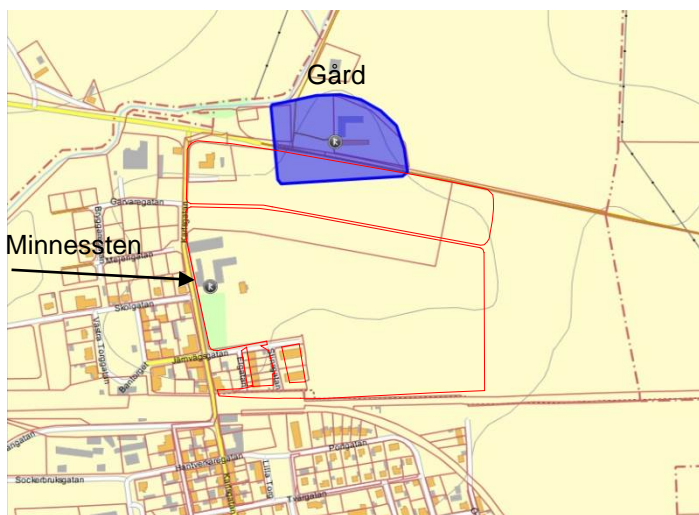
Generellt gäller att om dolda, okända, fasta fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet, i enlighet med 2 kapitel 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### RAÄ12:1 Norra Skrävlinge

I anslutning till planområdets norra plangräns finns en bytomt med tre gårdar som är klassad som ett bevakningsobjekt. I detaljplanen föreslås en bullervall placeras över området.

### RAÄ 7:1 Norra Skrävlinge

Det finns ett minnesmärke, i form av en minnessten, inom planområdet. Stenen är 60 cm hög, 40 cm bred och 12 cm tjock och har inskription: NAs, HND, 1795. Idag står den lutat mot ett träd ca 10 meter från Teckomatorpsgård.



Fornminne i utkanten av planområdet



Minnesstenen RAÄ 7:1

## Miljökonsekvensbeskrivning

I enlighet med 6 kap 11 § i miljöbalken och 16 kap 1 § i plan- och bygglagen har en miljöbedömning upprättats enligt bilaga 2 och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras inte.

*Västergatan i Teckomatorp, en traditionell bostadsgata, med entréer från trottoaren.*



## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation



*Karlsgatan i förgrunden och villa Mariesten till vänster.*

Planområdet består till största delen av åkermark. Högre vegetation finns kring villa Mariesten samt i en trädgård med parkkaraktär i anslutning till Teckomatorpsgården. En dubbelsidig allé av kastanj leder fram till mangårdsbyggnaden till Teckomatorpsgården. Utmed järnvägen växer snår av exempelvis björnbär.

För att säkerställa trädningens och alléns bevarande ges det juridiskt skydd i planen genom att marklov krävs för fällning och röjning av träd med ett stamomfång över 30 cm, 1 meter över marken.

Träd föreslås planteras utmed flera gator. Föreslagna träd i planområdet är droppfri lind, företrädesvis en mindre sort för de minsta växtbäddarna. Inom sk naturmark föreslås planteras valnöt-, mullbärs- eller päronträd som var karakteristiska för allmogens trädgårdar.

#### **Markbeskaffenhet**

Landskapet inom planområdet utgörs av ett böljande åkerhav utan större avvikelser i topografien. Höjdskillnaden från lägsta till högsta punkt är ca 5 meter. Planområdets lägsta punkt finns i den sydvästra delen, närmast järnvägen och befintlig bebyggelse.

#### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU's jordartskarta (1:25 000 – 1:100 000) består ytjordlagret inom planområdet av moränlera eller lermorän. Kring det aktuella området återfinns flertalet andra jordarter. Norr och öster om området återfinns svämsediment i form av silt och lera. Söder och väster om det aktuella området finns ett större parti med sand. Jordartskartan redovisar inte variationer som upptar mindre än 50 x 50 meter och inte vilka jordarter som återfinns på djupet. Detta innebär att andra jordarter kan förekomma både i markytan och på djupet inom det aktuella området. Berggrunden består av sandsten och den bedöms i området ligga på ett djup av 20 – 50 m djup.

Erforderlig geoteknisk undersökning görs i samband med projekteringen och anläggandet av gator och i samband med lovhantering för nybyggnation.

#### **Markradon**

I översiktlig markradonutredning, 1990-02-20, klassades området som lågriskområde, vilket inte kräver särskilda åtgärder vid nybyggnation. Vid normalriskmark utförs grundläggning radonskyddande och vid högriskmark radonsäkrande. I samband med lovhantering inlämnas kompletterande radonmätningar.

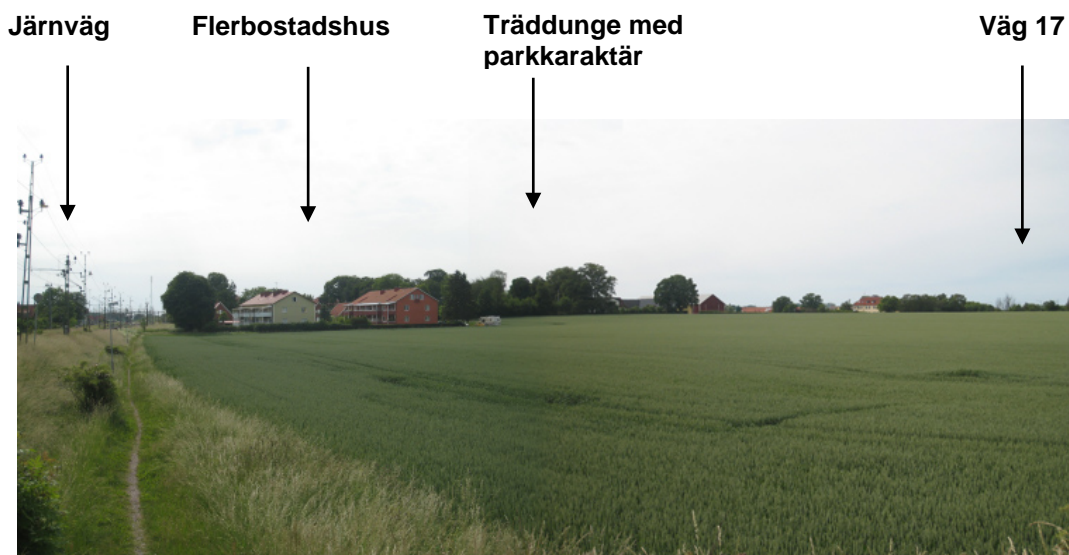


**Förorenad mark**

Inga kända föroreningar finns i planområdet.

**Risk för skred/höga vattenstånd**

Skredrisk bedöms inte finnas i planområdet. Det finns en låg risk för höga vattenstånd då planområdet är relativt platt och sluttar mot Braån och järnvägen. Höga vattenstånd motverkas genom god dränering, avrinningsdiken och uppsamlingsdammar.



Vy1 planområdet sett från sydöstra hörnet vid järnvägsövergången



Ortofoto över området med omgivningarna.

## Fritid och service

### **Service**

Från planområdets västra hörn är det ca 150 meter till persontågsstationen, kring vilken ortens ursprungliga centrum tidigare låg. Idag ligger merparten av servicen utmed Karlsgatan och i de södra delarna. I Teckomatorp finns en rad privat service så som hotell/pensionat, butiker, bilverkstad, kiosk, café, pizzeria, frisör och tandläkare. Ortens dagligvaruaffär, med post och bank i butik ligger ca 600 meter söder om området.

Parkskolan med biblioteksfilial och undervisning för elever till och med skolår 6 ligger ca 700 meter från Teckomatorpsgården. Här erbjuds även fritidshem. Skolan har kapacitet för att ta emot ytterligare barn. Skola för skolår 7-9 finns i Svalöv dit eleverna åker med linjebuss. Det finns tre förskolor i Teckomatorp. Närmaste ligger intill korttidsboendet på andra sidan Karlsgatan (på Garvaren). Särskilt boende finns i södra Teckomatorp.

### **Fritid, lek och rekreation**

I Teckomatorp finns ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Före detta skolan "Torgskolan" vid Bantorget fungerar som en av ortens träffpunkter. Teckomatorps Folkets hus som drivs ideellt, med visst bidrag från kommunen, är en tillgång för kultur- och fritidslivet.

I Teckomatorp finns idrottsplats, idrottshall, kombiplan, beachvolleybollplan, boulebana, elbelyst motionsslinga och minigolf. Här finns också trevliga park- och naturområden, gott om bra lekplatser och en utemiljö som uppmuntrar till fysiska aktiviteter. I västra Teckomatorp finns ett sammanhängande grönstråk mellan park och idrottsplats i söder samt Vallarnas naturområde i nordväst.

Teckomatorp har också en frivillig brandkår som kan nyttjas på begäran av räddningsledaren.

## Bebyggelse

### **Bostäder och verksamheter i Teckomatorp**

Kommunen avser verka aktivt för en ökad utbyggnad av och inflyttning till Teckomatorp genom att med en god plan- och projektberedskap täcka aktuella och framtida behov av bostäder m.m..

### **Befintlig bebyggelse**

Gult och rött tegel är vanligast förekommande fasadmaterial i centrala delar av Teckomatorp, vilket ger bebyggelsen ett enhetligt utseende. Byggnadernas placering i gatulinjen är liksom tegelarkitekturen av betydelse för ortens karaktär. Mindre lokaler i bottenvåningar är ofta förekommande utmed Karlsgatan. I Villa Mariesten, i nordväst vid väg 17, drivs ett hem för ensamkommande flyktingbarn. Villan är i två plan och i gul puts.

Utmed Karlsgatan ligger Teckomatorpsgården med bostadshus, uthus, lador och magasinsbyggnad. Den äldre magasinsbyggnaden i gult tegel ges i detaljplanen en bevarandebestämmelse så att kulturhistoriska kvaliteter inte förvanskas. Taket liksom fasaden med sina detaljer i gult tegel ska bevaras till såväl helhet, form och material.

Eventuellt fönsterbyte skall ske med träfönster med fönsterindelning och dimensioner likt ursprungliga alternativt befintliga. Taket ska ha ett traditionellt taktäckningsmaterial.

### **Regionmuseet i Kristianstads synpunkter**

Magasinsbyggnaden på Teckomatorpsgården har ett högt miljöskapande värde, då den ligger längs med Karlsgatan, ortens norra infart.



*Magasinsbyggnaden vid Teckomatorpsgården bevaras.*



Regionmuseet skulle vilja lyfta magasinets koppling till den skånska livsmedelsindustrin. Den aktuella magasinsbyggnaden utgör mot bakgrund av detta en viktig del av kontexten till lokal, regional men också nationell historia.

Byggnader mår bäst av en aktiv funktion. Eventuella interiöra anpassningar för att lättare kunna nyttja de olika våningsplanerna påverkar naturligtvis byggnaden men hotar inte dess miljöskapande värde.

Där handlar det istället främst om exteriöra delar. Den vitputsade mangårdsbyggnaden ser också ut att vara representativ för sin tid och verkar relativt välbevarad, åtminstone exteriört. Här utgör den omgivande miljön, naturligtvis gården som helhet med framför allt allén fram till huvudbyggnaden, en viktig del av det kulturhistoriska värdet.

Förändringar i den gröna miljön kan ofta resultera i en större påverkan än vad som först antas bli resultatet. Därför bör allén liksom annat växtmaterial hanteras med försiktighet.

Regionmuseet anser att magasinsbyggnaden är mycket viktig.



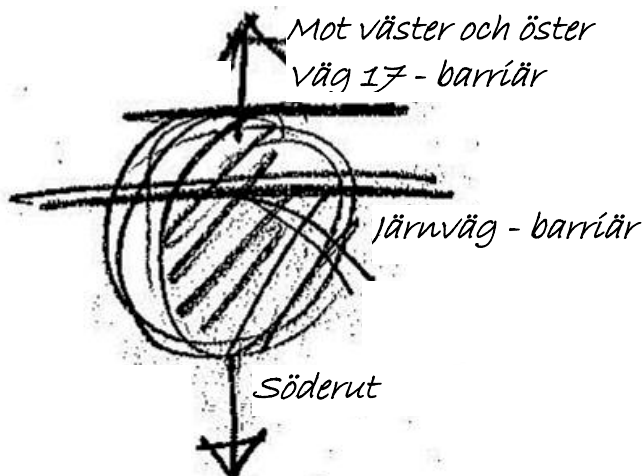
Uppvuxen kastanjeallé i anslutning till Teckomatorpsgården i bakgrunden och äldre tegelmagasin till höger på bilden.



Gamla skolan vid Bantorget (karaktärsbyggnad).

## Trafik

Planområdet ligger mellan riksväg 17 och järnvägen med endast en järnvägspassage i orten. Barriäreffekterna i Teckomatorp är begränsande för både fotgängare, cyklister och bilister. Det finns en primär anslutning till orten i söder och en i norr. Anslutningen i norr till väg 17 förgrenar sig väster- och österut.



Riksväg 17 avgränsar planområdet i norr och är en viktig led som förbinder Teckomatorp med Eslöv och Landskrona.

## Detaljplanen

### Området

Detaljplanen för Teckomatorpsgården, som varit på samråd och granskning (I), delades upp i två detaljplaner. Denna detaljplan omfattar större delen av det ursprungliga området.

Detaljplanen omfattar ett helt nytt område i Teckomatorp. Bebyggelse i 2 - 4 våningar medges. Traditionell bebyggelse i Teckomatorp är i huvudsak 1 till 2 våningar. Den högre bebyggelsen och ett högre nyttjande av marken motiveras av det stationsnära läget. Utmed Karlsгатan och i dess närhet ges möjlighet till centrumverksamheter i kombination med bostäder samt en ny förskola och/eller vårdändamål.



Principskiss över indelning av det ursprungliga planområdet i två detaljplaner.

En maximal utbyggnad av detaljplanen för Teckomatorpsgården skulle exempelvis kunna komma att fördelas enligt nedan:

Användning:	Antal	Bruttoarea (BTA)*
Flerbostadshus	990 lägenheter	
Sammanbyggda småhus	40 radhus/kedjehus	
Centrumbebyggelse		1000 kvm
Förskola		1000 kvm
Vårdboende (vård)		1000 kvm

\* Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I bruttoarean inräknas exempelvis inte öppningar i bjälklaget. För byggnader med en "avvikande" arkitektur finns det fler regler för hur man räknar ut BTA.

### Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt, varpå en god tillgänglighetsanpassning för funktionshindrade är möjlig. Förutom att bygga särskilda lägenheter är det viktigt att anpassa både bostadsbeståndet och miljön i övrigt så att personer med funktionsnedsättning kan leva så självständigt som möjligt. Högre bebyggelse med hiss förbättrar tillgängligheten vilket inkluderar och är positivt för funktionshindrade. Att kraven för tillgängligheten tillgodoses bevakas i samband med lovprövning.



I utformningen av allmänna platser och byggnader ska hänsyn tas till personer med funktionshinder och nedsatt orienteringsförmåga. Det gäller både offentliga miljöer och kommersiell service. Specifika parkeringsplatser för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga ska placeras nära entréer till både bostad, affär och arbetsplats.

Gång- och cykelvägar ska utformas med god tillgänglighet och ska vara fria från hinder för ett bekvämt nyttjande. Markbeläggningen ska ha en jämn yta och får inte vara hal. Körbanor, gc-vägar och planteringsytor förses med visuella och taktila avgränsningar. Gångvägar ska, där så är lämpligt, ha ledstråk för synskadade.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Teckomatorps stadskärna utgör riksintresse för kulturmiljövården med sin rutnätsplan, gatukaraktärer och karaktäristiska byggnader, se avsnitt *riksintressen* för beskrivning. Planmönstret i samhället har enhetliga rutnätskvarter, tomtstorlekar, torg och planteringar. Gaturum med byggnader placerade direkt i gatulinjen, slutna gatufasader och emellanåt trädplanteringar längs gator är karaktäristiska drag.

Enligt Översiktsplan 07 för Svalövs kommun bör vikt läggas vid användandet av karaktäristiskt beklädningsmaterial samt arkitekturens speciella prägel vid nybyggnation i Teckomatorp.



*Magasinsbyggnaden ges skyddsbestämmelsen q i detaljplanen. Den skulle kunna byggas om till bostäder, kontor eller t.ex. affär.*

Anpassningen till ortens arkitektoniska karaktär bör eftersträvas och krav ställas på att ny bebyggelse utformas med omsorg. Bebyggelsen bör utformas i huvudsak med puts, tegel eller material med liknande karaktär i områdestypisk färgskala med kulörer i en enhetlig ljus och varm skala. Mindre inslag av andra material får förekomma. Enligt Tillväxtprogram för Teckomatorp bör ljusa, mättade färger användas på fasader mot offentliga rum.

Detaljplaneförslaget återger ortens enhetliga kvartersstruktur med definierade gaturum. Gränsen mellan kvartersmark och gata bör utformas tydlig och väl definierad. Huvudbyggnader föreslås placeras i förgårdslinje utmed gatan. I bullerutsatta lägen krävs för att uppnå en god ljudmiljö, i princip slutna kvarter och en i tomtgräns sammanbyggd bebyggelse. Med en för orten relativt hög och tät bebyggelse, där tätheten inte bara bidrar till en hög exploatering utan även till en tät karaktär, där bland annat tydliga avgränsningar mot gator och platsbildningar lyfts fram.

Om det i en bullerutredning påvisas att bebyggelse inte behöver sammanbyggas i fastighetsgräns ställs krav på minsta avstånd mellan huskroppar för att motverka alltför smala och skuggiga gatt. När byggnad inte sammanbyggs med grannfastighet i tomtgräns får den inte placeras närmare än 1,3 meter från fastighetsgränsen.

Bebyggelse närmare Karlsgatan utformas med kvartersvis enhetliga sadeltak alternativt valmade tak där största taklutning är 45 grader, vilket medger att vindsplan kan inredas. Högre bebyggelse centralt i området utformas med ett mer modernistiskt utseende och flackare tak med en högsta takvinkel på 14 grader.

Balkonger placeras företrädesvis mot innergård och den lugnare trädgårdssidan. Komplementbyggnader inkluderat garage/carport vid småhus placeras lämpligen indraget, minst sex meter från gatan, så att en personbil ryms framför. Uthus, garage, miljöhus och andra mindre byggnader i planområdet anläggs med fördel med gröna tak.

Byggnaders entréer orienteras företrädesvis mot gata. Särskilt utmed Karlsgatan.

## Föreslagna åtgärder

### *Plankarta*

#### Kvartersmark:

- Boende, vård (vårdboende) och/eller skoländamål (förskola) och/eller centrumändamål närmast Karlsgatan, där verksamheter som service och handel prioriteras i bottenvåningar.
- Högre bostadsbebyggelse i områdets centrala delar.
- Bostäder i kombination med mindre icke störande verksamhet på högst 20 % av bottenvåningen.
- Odlingslotter.
- Icke störande verksamhet såsom kontor som ett alternativ till bostadsbebyggelse i utkanter.
- Område för tekniska anläggningar.

#### Allmän platsmark:

- Tillhörande gator och parkering.
- Nya utfarter mot Karlsgatan.
- Gång- och cykelvägar i riktning mot buss- och järnvägsstationen m.m.
- Parkmark. Befintlig vegetation förnygras.
- Naturmark med angränsande möjlighet till odling.
- Dagvattenfördröjning som kan utformas i form av dammar och diken.
- Bullerskydd i form av vall och/eller kombinerad vall med bullerplank.
- Insprängningsskydd mot järnväg.



## Bebyggelse

### **Blandad bebyggelse**

I bostadsändamålet ges möjlighet till icke störande verksamhet på 20 % av tillåten byggnadsarea. Något som bedöms kunna bidra till sysselsättningen och en positiv utveckling. Att underlätta för småföretagare i den fysiska planeringen leder till fler arbetsplatser och minskar utanförskap.

Att verksamheten inte är störande säkerställs i samband med bygglov. Exempel på lämpliga verksamheter i anslutning till bostäder kan vara kontor, frisör, fotvård och motsvarande.

*Verksamheterna får dock inte vara störande vad gäller fläktar, buller osv. Viss kundtrafik och en del transporter bör kunna tålas.*

### **C Centrum**

För att få en levande miljö medges centrumändamål på bottenvåning i kombination med boende närmast utmed Karlsgatan. Ambitionen är att stärka attraktiviteten i centrala delar där både social och kommersiell service samt handel är viktiga funktioner.

Bottenvåningar bör ges sådan höjd att lokaler kan inredas för att ge möjlighet till flexibel användning med icke störande centrumverksamheter. För verksamheter finns krav på en lägsta invändig rumshöjd på 2,7 meter.

*Med centrum menas verksamhet som bör ligga centralt eller vara lätt att nå för många människor. I ändamålet ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, restauranger, hotell, samlings- och föreningslokaler osv.*

### **B Bostäder**

Detaljplanen bidrar till ökad integration genom bostäder av olika storlekar och att flerbostadshus blandas med enbostadshus samt blandade upplåtelseformer.

Föreslagen bostadsbebyggelse består av flerfamiljshus och småhus i form av radhus och/eller kedjehus. Antal våningar varierar mellan två och fyra.

Trångboddhet och bostadsbrist befäster marginalisering. Eftersom olika bostadsområden erbjuder olika livsvillkor bidrar segregation till utanförskap för dem som bor i områden med sämre förutsättningar.

*Boendet ska vara huvudsyftet och ha en varaktig karaktär. Genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder ingår även om boendet kräver tillsyn av personal. I ändamålet ingår bostadskomplement av olika slag. Om boendeservice eller områdeskomplement har ringa omfattning kan de prövas som mindre avvikelser. Kompletterande verksamheter ska inte vara störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter.*

### **S Skola**

Behovet av förskolor/skolor bedöms öka med genomförandet av detaljplanen. I planen ges möjlighet till mindre skola (förskola) alternativt till vård/vårdboende. Förskolan placeras i väster i anslutning till huvudgatan och inom gångavstånd från omgivande bostäder.

Vid nyetablering av förskoleverksamhet är det viktigt med tillräckligt stor friyta av god kvalitet. I detaljplanen kompletteras friytan med god tillgänglighet till park- och naturområden i närheten.

*Alla slag av undervisnings- och forskningslokaler hör till ändamålet skola. Även friliggande barnstugor (förskolor, daghem, fritidshem) räknas som skolor.*

### **D Vård**

På HVB-hem (hem för vård och boende) bor människor som har dagligt behov av vård och där det finns vårdpersonal. Hjälpbehovet kan vara förorsakat av sjukdom och funktionsnedsättningar. Det kan exempelvis handla om äldre eller barn.

När det gäller boende för ensamkommande barn har det i vissa fall setts som vård och i vissa fall som boende, beroende om vårdinslaget var betydande. För en god integration är det önskvärt att vårdboende placeras centralt och sprids i olika tätorter.

*Vårdändamålet innefattar både offentlig och privat vårdverksamhet som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. Exempel på lämpliga ändamål är: barnavård, ungdomsvård, äldrevård, hälsovård etc. Exempel på olämpliga ändamål är kriminalvård och kennel. Med vårdändamålet avses ej miljövård, lokalvård, föremålsvård etc.*

### **Naturmiljö**



*Allén är biotopskyddad eftersom den finns i ett landskap präglat av jordbruk där den leder upp till en gård.*

I området finns en ca 70 meter lång allé av fullvuxna kastanjeträd som leder fram till gården. Allén har sitt ursprung och sammanhang i jordbruket och dess miljöer. Allén är biotopskyddad även om området är planlagt sedan länge. Söder om allén finns rikligt uppvuxen vegetation. För att säkerställa befintliga träds bevarande krävs marklov för fällning och röjning av träd med över 30 cm i stamomfång, 1 meter över marken.

### **NATUR**

I norr utmed riksväg 17 och i söder utmed järnvägen anläggs naturmark med gräs- och avrinningsytor. På naturmarken anläggs dagvattenfördröjning som utformas som öppna diken och dagvattendammar eller som mjuka gräsbevuxna svackor i landskapet. Området förutsätts få en skötsel anpassad efter läget, utformningen och ortens sed.

*Natur kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor etc. men förutsätter ej detta och inte heller annan skötsel än viss städning. Biltrafik inryms endast i den utsträckning som behövs för att nå viss anläggning inom området.*

### **SKYDD**

Störande buller genereras av tågtrafik på järnvägen samt av fordonstrafik på väg 17 och Karlsgatan. Bullerskydd uppförs både längs väg 17 och järnväg. Vallen mot spårområdet utformas så att den utgör ett skydd både mot buller och urspärning. Vegetation planteras på bullervallar för att försköna området.



## L Odling

I anslutning till naturområden avgränsas mindre områden för odlingslotter utan kolonistugor. Vilket kan bidra till en variationsrikare utemiljö med aktiviteter.



Mötesplatser främjar möten mellan människor med olika livserfarenheter och välkomnar boende i närområdet. Mötesplatsen är en förutsättning för möten men det är aktiviteterna som främjar nya relationer och gemenskap.

Detaljplanens möjlighet till insprängda odlingslotter i naturområdet ger de boende möjlighet till trädgårdsodling även om de inte har en egen trädgård.

Odlingsintresserade äldre, nyanlända, skolbarn m.fl. kan odla tillsammans eller bredvid varandra. Människor lär känna varandra och kontakter skapas. För en lyckad odling är det en fördel att vatten finns framdraget och att matjorden är bra.

*Exempel på vattenutkastare (bild från Lund).*

*Med odling avses odlingslotter. Bygglov krävs inte för uppförande av en verktygsbod per lott inom område för odlingsändamål (L) med en högsta byggnadsarea på 4 kvm och en högsta byggnadshöjd på 2,1 meter, ej närmare än 2 meter från användningsgräns.*

## Park



Planerade grönytor och skyddsområden i det nya området. Även grönyta i intilliggande plan redovisas.

Den befintliga trädningen i planområdets västra del föreslås bli ett parkområde som inbjuder både till rekreation och lek. Området är i enskilt ägo trots att det i äldre, gällande detaljplan är avsatt till park. En lekmiljö integrerad i parken gör att barn och föräldrar lockas att stanna till i ett centralt område och att tryggheten på så sätt stärks. Den centralt belägna parken blir en mötesplats.



Öppen dagvattenfördröjning anordnas i parken i form av en förskönande damm.

Park inrymmer olika slag av parkanläggningar, dvs. gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner, kiosker, uteserveringar och liknande, men inte motorfordonstrafik eller privata odlingslotter. Parkeringsplatser för besökare till parken bör ej anordnas inom området för park.

## Gator och trafik

### Trafik

Barriäreffekterna är påtagliga i Teckomatorp. Planområdet ligger mellan riksväg 17 i norr och järnvägen i söder med endast en järnvägspassage i orten. Riksväg 17 är en viktig led som förbinder Teckomatorp med Eslöv och Landskrona.

Utbyggnaden av pågatågstrafiken på Marieholmsbanan, Söderåsbanan och Lommabanan skulle enligt uppgift från Trafikverket medföra att Teckomatorps tågstation byggdes om för fyrtågsmöte redan år 2020. Fyrtågsmöten och den utökade tågtrafiken skulle kräva 7-10 minuters långa bomfällningar. Detta och Trafikverkets yttrande i granskningskedet där man inte godkände en ny anslutning till väg 17, då en sådan bedöms påverka framkomligheten negativt, beslutade Svalövs kommun och Trafikverket att upprätta en gemensam åtgärdsvalsstudie (ÅVS).



Korsningen Karlsgatan och riksväg 17 med befintlig busshållplats i förgrunden.

I "Förenklad Åtgärdsvalsstudierapport Väg 1190 (Karlsgatan)" utredes primärt konsekvenserna på trafiken längs med Karlsgatan och behovet av åtgärder i samband med långa bomfällningstider med anledning av vid tidpunkten planerade fyrtågsmöten.

Enligt studien skulle Karlsgatan, som idag är tätortens enda utfart norrut, att vara belastad med långa köbildningar i det fall fyrtågsmöten genomfördes både vid järnvägskorsningen och i korsningen med väg 17.

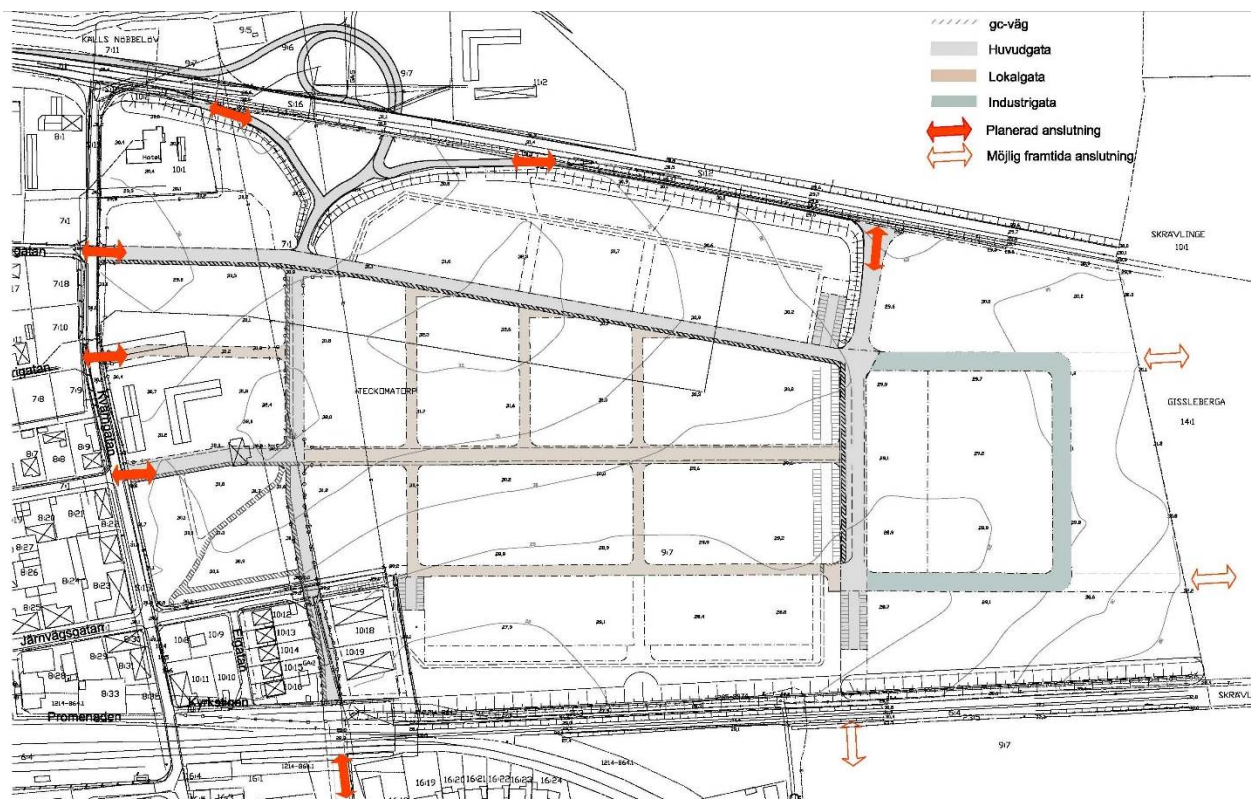
Trots nytt besked från Trafikverket om att utbyggnad för fyrtågsmöten inte skulle genomföras och att det är ovisst när fyrtågsmöten kan bli aktuella avslutades den påbörjade åtgärdsvalsstudien.

För att i detaljplanen säkra möjligheten till en utbyggnad av stationen på sikt visas i åtgärdsvalsstudien konsekvenser och behov av åtgärder vid fyrtågsmöten. En planskild korsning är möjlig att anordna norr om Lilla torg, i enlighet med idag gällande detaljplan.

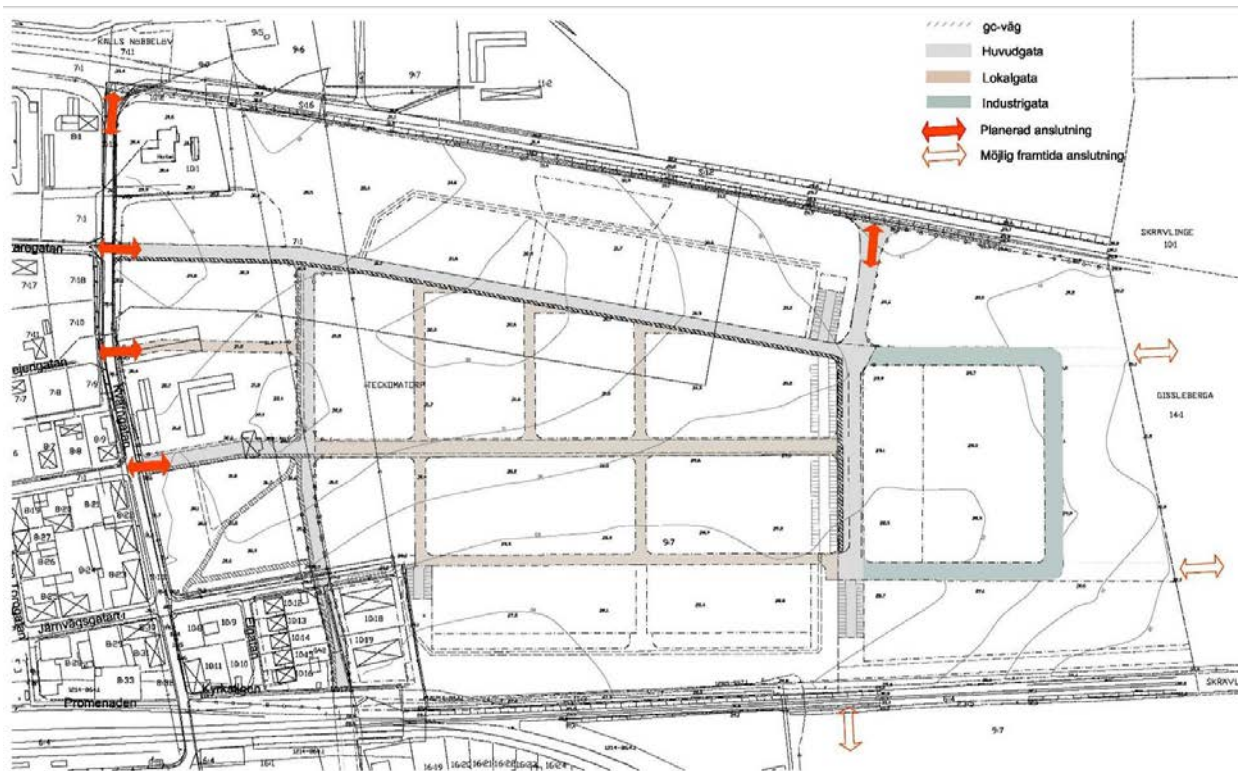
I detaljplanen möjliggörs en anslutning till väg 17 som uppfyller Trafikverkets krav på anslutning till en funktionellt prioriterad väg. Vid tvåtågsmöten kan köbildningen vid bommarna komma att bedömas vara acceptabel och en tunnel därmed inte erfordras.



Om inte en tunnel byggs bör inte genomfartstrafiken flyttas till Storgatans förlängning (den nya huvudgatan) och placeringen av en ny trafikplats öster om Karlsгатan kan vara tveksam ur enbart utbyggnadssynpunkt.



Kartan visar ett på sikt möjligt framtida gatunät i området med väganlutningar.



Utfart via Storgatans förlängning kan ersättas av utfart från verksamhetsområdet i öster.

Trafikbelastningen på riksväg 17 förväntas öka. Tung trafik från verksamhetsområdet genom bostadsbebyggelse till centrala delar av orten undviks om transporter till och från verksamhetsområdet sker via föreslagna avfart från riksväg 17 i öster.

### Gatunät

Huvudgator tillsammans med lokalgator bildar ett rutnät och delar in området i tydliga kvarter. Hastigheten inom området föreslås begränsad till högst 40 km/h och på genomfartsgatan till högst 50 km/h. Enligt översiktsplan 07 för Svalövs kommun strävar kommunen efter "Att i samverkan verka för en trafikrytm och ett trafikbeteende som gör att en säkrare trafikmiljö uppnås". Forskning inom trygg och säker trafik i bostadsområden talar för att bryta upp gator. Liv och rörelse, exempelvis upphöjd gata, träd, planteringar, parkeringsplatser m.m. ger långsammare trafik.

### Utformning av gator

Intentionen med detaljplanen är att tillvarata de naturvärden som finns i området, dvs. befintlig uppvuxen kastanjeallé, som bildar ramen kring en av infartsgatorna från Karlsgatan, samt lövträden i parken som bildar gräns mot omgivande gator i öster och söder.

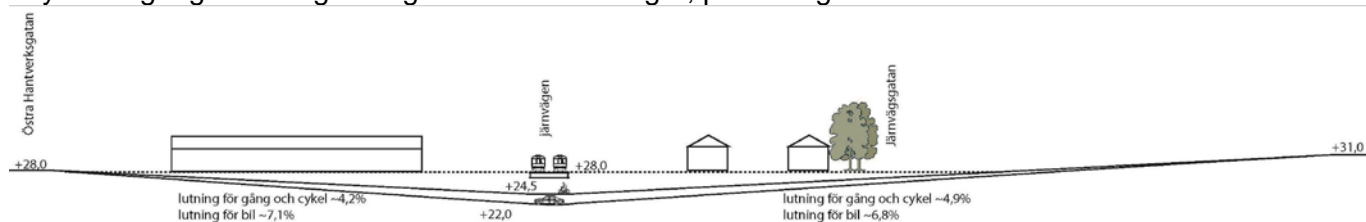
Nya gaturum knyter an till de kulturhistoriskt intressanta gatorna i Teckomatorp genom att träd planteras utmed bredare gator. Flera gator gestaltas med tydligt separerade filer för bil-, gång- och cykeltrafik. Generellt gäller också att gräsytor, hållplatskydd etc. kan anordnas på gatumark.



Storgatan, ett kulturhistoriskt intressant gaturum, med dubbelsidig allé.

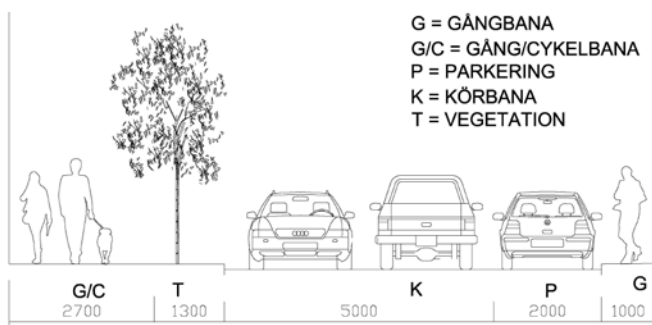
Ett verksamhetsområde detaljplaneras utmed planområdets östra gräns med en bredare huvudgata kantad med träd och parkeringsplatser i detaljplaneförslag för "Teckomatorps verksamhetsområde". Med sin bredd bildar gatan ett mindre skyddsavstånd mellan de båda områdena.

Flera gator gestaltas med tydligt separerade filer för bil-, gång- och cykeltrafik. För detaljplanens bredare gator, såsom för den centrala öst-västliga Lokalgatan, gäller att de inrymmer gångse arrangemang av trafikordningar, planteringar.

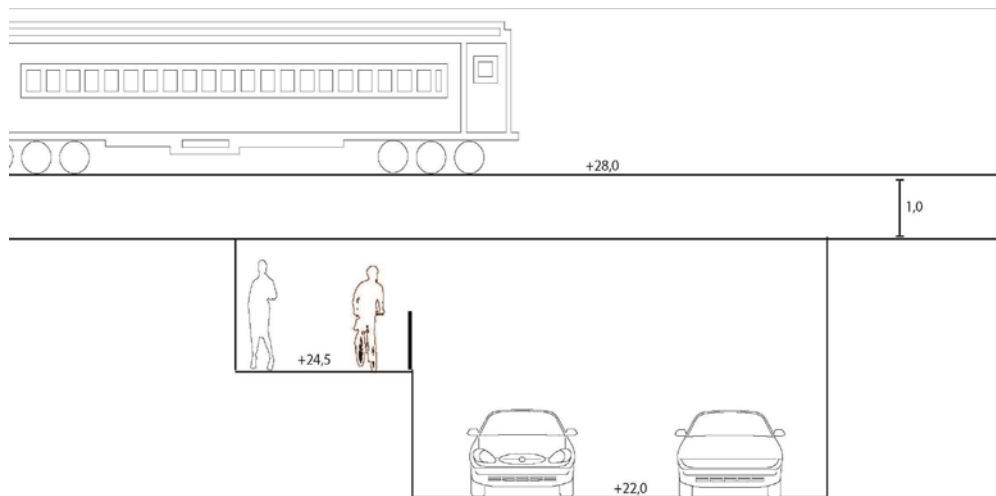


Sektion 1: Tunnel under järnvägen med ungefärliga lutningar och höjder i Storgatans förlängning, Sweco.





Sektion 2: Öst-västlig, central lokalgata. Angivna mått i millimeter.



Sektion 3: Möjlig tunnel under järnvägen i Storgatans förlängning med ungefärliga mått och höjder, Sweco.

**HUVUDGATA** är avsedd främst för trafik mellan områden. Trafikflödet förväntas vara större. Särskilda gång- och cykelbanor bör anordnas. Utformningen bör medge en något högre hastighet utan att säkerheten äventyras.

**LOKALGATA** är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan.

**INFART** är avsedd för ut- och infart till orten från statlig väg.

**P-PLATS** är avsedd för parkering av alla slag av fordon.

### Kollektivtrafik

I rapporten om *Stationsnära läge* (ett samarbetsprojekt mellan Länsstyrelsen, Region Skåne, Trafikverket och Skånetrafiken) betonas betydelsen av att inte skapa samhällen där bilen är det enda alternativet för människors transportbehov. "Alla delar i samhället måste arbeta för en omställning, där bilberoende ersätts med kollektivt resande och användningen av förnyelsebara energikällor främjas." Även vikten av användande av redan gjorda och kommande investeringar i infrastrukturen påtalas.

Godsstråket genom Skåne sträcker sig mellan Ängelholm och Trelleborg. Planer finns för en ökad trafikering av banan med både person- och godstrafik. Ökningen av trafiken betyder att ett effektivt och hållbart skyddsavstånd krävs inom planområdet.

Från planområdet är det nära till tåg- och busstationen. Pågatåg går både till Malmö och Helsingborg. Ny bebyggelse nära befintliga kollektivtrafikstråk ger förutsättningar för att förbättra kollektivtrafikutbudet och sammantaget medföra en relativt lägre trafikbelastning på vägarna.

Trafikverket har byggt ut Mariefholmsbanan för Pågatågstrafik med trafikstart i december 2016, vilket gynnar kollektivresandet österut. Persontågstrafik planeras införas även på Söderåsbanan med tåguppehåll i Svalöv, Kågeröd och Billesholm.



*Bantorget i Teckomatorp med busstationen i förgrunden och det gamla stationshuset till höger.*

### **Gång- och cykeltrafik**

Eftersom planområdet har ett stationsnära läge prioriteras gång- och cykeltrafikanter med gena stråk till och från stationen. Gatorna ges en rumslig gestaltning med tydliga, separerade ytor för gång- och cykelvägar. Några kantas med trädrad för variation och en grönare miljö.

Genom att samla fotgängare, cyklister och bilar i samma stråk kan människor välja stråk som upplevs som trygga under dygnets mörka timmar. Området innehåller även gångstråk genom grönområden och i parken.



*Inspirationsbild: gata med skyddande trädrad och småskaliga gatuhus, Hantverksgatan i Lund.*



**Parkering, varumottagning, utfarter**

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. Trots att bilanvändningen inte förväntas öka i samma omfattning när arbetsplatsen och bostaden ligger i ett stationsnära läge ökar trafiken och parkeringsbehovet vid ett genomförande av detaljplanen.

I riktlinjer beslutade av samhällsbyggnadsnämnden "Parkeringstal för cykel och bil i Svalövs kommun" anges minimikrav för i hur stor omfattning parkering ska ordnas. Det är sedan fastighetsägares skyldighet att ordna med tillräckliga parkeringsmöjligheter för boende och verksamhet på sin fastighet.

**Parkeringstal för bostäder**

Parkeringsbehovet varierar beroende på bostadstyp. Småhus (en- och tvåbostadshus samt radhus) med egen parkering bedöms lika oavsett lokalisering. Parkeringsbehovet för småhusfastigheter är 2,0 bilplatsplatser/bostad. Parkeringsbehovet för småhus med samlad parkering är 1,3 plats/bostad.

Boende	Cykelparkering	Bilparkering
Enbostadshus, egen p-plats	Anordnas på tomt*	2,0**
Enbostadshus, gemensam p-plats	Anordnas på tomt*	1,3**
Flerbostadshus, gemensam p-plats	24	11
Smålägenheter, (BOA ≤35m <sup>2</sup> )	30	14
Äldreboende, gemensam p-plats	för 30 % av de anställda	för 60 % av de anställda och 10 % av lägenhetsantal för besökare

Antal per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea).

\* Cykelparkering preciseras inte.

\*\* Parkeringsbehovet anges i bilplatser per bostad för småhus.

Typen av verksamhet gör att arbetstätheten och besöksfrekvensen kan variera. I parkeringsbehovet anges behov av parkering för anställda och för besökare.

Verksamhet	Cykelparkering	Bilparkering
Kontor, centrala delar	10	20
Centrumhandel	20	31
Hotell	20	11
Restaurang	12	30
Förskola	20 - 30	8 - 12

Antal per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea).

Där antal anställda är känt uttrycks parkeringsbehov som antal cykelplatser och bilplatser i förhållande till antal arbetande och besökande.

Hotell: 60 % av de anställda samt 60 % av antalet hotellrum.

Restaurang: 45 % av de anställda, 60 % av normalt besöksantal, 30 % av maximalt besöksantal.

Samlingslokaler: 50 % av normalt besöksantal, 15 % av maximalt besöksantal.

Parkeringstal vid skolor och förskolor består av rekommenderade intervall och omfattar både studenter/elever/barn, besökande och sysselsatta.

**Parkering för rörelsehindrade**

En till tre procent av samtliga bilplatser, dock minst en anpassas för rörelsehindrade och placeras inte längre än 25 meter från entrén. Vid platser där det förväntas finnas större efterfrågan på platser för rörelsehindrade, krävs särskild utredning. Såväl parkering som gångväg till entrén tillgänglighetsanpassas.

## Buller

Omgivningen påverkas dels av biltrafiken som planområdet genererar, men också av en allmän trafikökning av tågtrafiken på Godsstråket genom Skåne (mot Kävlinge) och Marieholmsbanan (mot Eslöv). I samband med detaljplanearbetet har Trivector tagit fram en bullerutredning "Buller vid Teckomatorpsgården". Beräkningarna av buller visar vilka ljudnivåer som uppnås med de förslag till bullerskydd som utarbetats i samråd med kommunen för att klara riktvärden för buller från väg- och tågtrafik.

Den 1 juni 2015 började en ny förordning (Näringsdepartementet, Sveriges Riksdag, Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216, 2015-05-19) att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 2 januari 2015. I detaljplanearbetet för Teckomatorpsgården har man valt att gå på de nya riktvärden för ljudnivåer utomhus som presenteras i förordningen.

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid) <sup>1</sup>
Utomhus:		
• vid fasad	55/60 <sup>2</sup>	På skyddad sida 70 nattetid (men bara om mer än 55 dBA i ekv ljudnivå vid oskyddad sida) <sup>1</sup> .
• på uteplats	50	Bör klara 70 (men bör annars inte överskrida riktvärdet med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger per timme).

1) riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

2) 60 dBA gäller vid lägenheter på högst 35 m<sup>2</sup>

*Ljudnivåer för buller från väg – och tågtrafik vid bostäder enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216, 2015-05-19 samt ljudnivåer inomhus enligt tidigare gällande riktvärden.*

### Sammanfattande slutsatser

Bebyggelsen med innergårdar ger tillräckligt skydd in mot gårdarna för att riktvärden för bostadsbebyggelse ska kunna klaras om bostäderna görs genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade i riktning in mot gårdarna. För att bebyggelsen längst i norr ska klara riktvärden behöver bullerskydd anläggas i riktning mot väg 17.

Om man ska klara riktvärdet på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid parken krävs någon form av bullerskydd i riktning mot järnväg och/eller den nya huvudgatan. Desamma gäller eventuell skolgård eller uteplats vid den västra bebyggelsen alldeles norr om parken.

De föreslagna åtgärderna med bullerskydd längs järnvägen, väg 17 och den nya huvudgatans södra del ger stor effekt på ljudnivåerna närmast järnvägen och väg 17. Utbyggnad av bullerskydd utmed väg 17 kommer att behöva uppföras innan den nya bostadsbebyggelsen i norra delen av planområdet färdigställs. Om detta sker innan den nya trafikplatsen på väg 17 byggs ut bör bullerskyddet placeras och utformas så att de så långt möjligt anpassas till en framtida trafikplats. Om trafikplatsen byggs senare än bullerskydden kan vissa justeringar av bullerskydden krävas.

Parken är relativt liten och omgiven av gator. Dess funktion är också att bidra med visuell variation och grönska i gaturummet. Att riktvärdet utan bullerplank endast klaras på en mindre del bör kunna accepteras.

För att riktvärdet för uteplats ska klaras vid den västra radhusbebyggelsen i norr mot väg 17 skulle de föreslagna bullerskydden längs väg 17 behöva göras högre och eventuellt ges längre utsträckning. Eftersom bullerskydden redan i utgångsläget är höga ställs istället krav på kompletterande bullerskydd vid de uteplatser som annars får överskridanden.

De föreslagna bullerskydden längs järnvägen gör att kedjehusen klarar riktvärde på 55 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Men man klarar fortfarande inte riktvärdet på 50 dBA för uteplats i riktning mot järnvägen och heller inte riktvärdet på 70 dBA i maximal ljudnivå vid fasad nattetid eller på uteplats dag- och kvällstid. Minst hälften av bostadsrummen måste



därmed vara orienterade i riktning in mot den skyddade atriumgården, där också uteplats bör anordnas eftersom man inte heller i riktning norrut, mot lokalgatan, klarar kraven. Alternativt anordnas uteplatser på kvartersmark som med hjälp av bullerplank i direkt anslutning till uteplatserna uppfyller kraven.

Även med de föreslagna bullerskyddande åtgärderna blir ljudnivåerna på eventuell del av skolgården och parken något högre än riktvärdena. Anläggs skolgård på gården av det slutna kvarteret uppfylls riktvärdet. Om det är så att skolgård istället anordnas i västra delen av kvarteret kan ytterligare åtgärder för att sänka ljudnivåerna kunna vara kompletterande bullerskyddande plank kring skolgården. De två västra befintliga byggnaderna inom kvarteret uppfyller krav på ljudnivå vid fasad för att kunna användas som bostäder (och skolbyggnader) men skulle också behöva någon form av bullerplank för att kunna skapa gemensam uteplats i markplanet som uppfyller kraven avseende ekvivalent ljudnivå.

Att utformningen av lokala bullerskydd anpassas till kommande bebyggelse och så att bullerkrav i enlighet med förordningen uppfylls säkerställs i samband med lovhantering.

### **Teknisk försörjning**

Utbyggnad av teknisk försörjning avseende vatten och avlopp projekteras i enlighet med NSVA-AMA.

#### ***Vatten och avlopp***

Området är avsett att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp. Vattenförsörjning och avlopp sker genom anslutning till det befintliga kommunala VA-nätet. För att möjliggöra detta skapas en ny dricksvattenanslutning till Sydvattnens system. Detta sker lämpligen med en ny ledning från Sydvattnens tryckstegringsstation 200 meter norr om planområdet. För att få en dubbelmatning av Teckomatorps samhälle bör anslutning ske till Ringsjöledning 2 eftersom den befintliga anslutningen kommer från Ringsjöledning 1.

Området ansluts till det befintliga dricksvattennätet i Garvaregatan och i Järnvägsgatan. Befintlig ledning i Järnvägsgatan måste förstärkas. Vattentrycket blir då tillräckligt för lägre bebyggelse men vid höga byggnader kan intern tryckstegring ändå bli nödvändig. Om sprinkler installeras krävs egen vattentank.

Spillvattnet från planområdet kan anslutas till befintligt spillvattennät i sydvästra delen och i Skolgatan. I den nordöstra delen av planområdet kan det bli nödvändigt med en avloppspumpstation, beroende på områdets slutliga höjdsättning.

Befintliga VA-ledningar inom området finns i nordväst (en mindre vattenledning) och i sydväst (spill- och dagvattenledningar). Dessa ligger i naturmark enligt detaljplanen och torde kunna ligga kvar om de behövs i framtiden. Nya VA-ledningar förläggs på allmän platsmark.

#### ***Dagvatten***

WSP Samhällsbyggnad har i samarbete med NSVA och kommunen tagit fram en gemensam dagvattenutredning för både detta och intilliggande planområde, "Teckomatorps verksamhetsområde". Dagvattenutredning klagör möjligheter till infiltration, magasinvolym, avrinningsvägar, dämningnivåer och effekterna av framtida klimatförändringar.

Med en utformning med öppna magasin är det svårt att uppnå det framräknade reglerdjupet på de ytor som föreslås. Dock gör vallen och avståndet till befintlig tomtgräns att ytan kan hålla en större volym än den som får plats inom det markerade området, på så sätt borde de flesta fördröjningsytorna kunna utformas som öppna magasin.

Normal dränering av fastigheter och vägar kommer att behövas inom området. Sannolikt behöver hus- och vägdräneringen anslutas till ett separat dagvattensystem och avledas förbi utjämningsmagasinen för att minska riskerna för stående vatten i hus- och vägdräneringen. Något som studeras vidare i detaljprojekteringskedet när detaljerad inmätning är genomförd. Alternativt används en dräneringspumpstation som lyfter dräneringsvattnet upp till dagvattennätet.

För att inte öka belastningen på befintligt dagvattennät måste en fördröjning av dagvattnet ske inom området och dagvattensystemet utformas så att risken för uppdrämningskador vid kraftiga regn minimeras och föroreningsbelastningen på recipienten minskas. Olika förslag på kompletterande fördröjningsmetoder redovisas i dagvattenutredningen. Genom att använda fördröjningsmetoder kan avrinningskoefficienten för kvartersmark antas minskas till 0,3.



Dagvattnet bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor eller andra genomsläppliga ytor. Det är av vikt att kvartersmarken sluttar från fastigheterna ner mot eventuella svackdiken, gatans avvattningsystem eller andra grönytor. Markhöjder är inte bestämda genom planbestämmelser. Höjdsättning ska ske så att inga instängda områden bildas och så att ytvatten kan avrinna till därför avsedda delar av området.

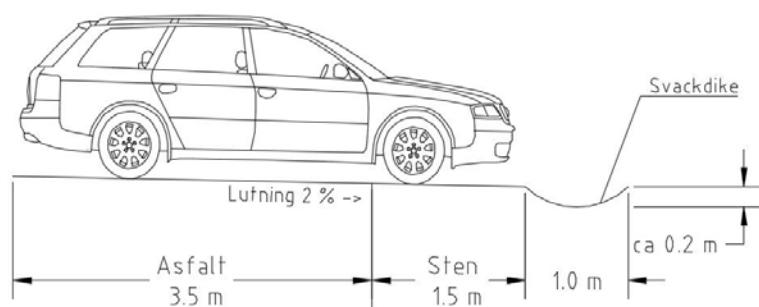


*Exempel på fördröjning av dagvatten. Öppna vattenytor gynnar biologisk mångfald och ska där så är lämpligt utnyttjas som en estetisk resurs.*

Andelen hårdgjord yta bör minimeras. Marken i planområdet i allmänhet bör till större del bestå av material med god genomsläpplighet såsom gräsytor, planteringar, gräsarmering och marksten m.m.. Vatten som leds över grönytor ges möjlighet till infiltration vilket kan minska flödestoppar samtidigt som eventuella föroreningar binds i vegetationen. Om markens infiltrationskapacitet är för låg för naturlig infiltration kan kassetmagasin anläggas som en form av underjordiskt magasin. Dessa placeras på tommark eller under parkeringsytor. En möjlighet är att ordna nedsänkta parkeringsytor för att fördröja dagvatten.

Det finns också lösningar där parkeringsyta anläggs med betongsten med grusfogar. Detta minskar också flödestoppar från nederbörden och bidrar till rening av dagvattnet.

Genom att låta regnvatten rinna över vegetationsytor fördröjs flödena och en viss infiltration sker innan det leds vidare till recipienten. Ett svackdike längs huvudgatan i planområdet bidrar till rening av dagvattnet, dock enbart av G/C-banan då diket endast avvattnar denna och inte körbanan.



*Utformning av parkeringsplatser med svackdiken.*



*Exempel på gräsarmering*

För många tungmetaller är den förväntade reningseffekten högre i en regnbädd än i en oljeavskiljare. En regnbädd eller biofilter är en vegetationsbeklädd markbädd som kan vara upphöjd eller nedsänkt och som är försedd med en fördröjnings-/översvämningsszon. Vid korta perioder efter ett regn bildas en synlig vattenyta som sedan sakta rinner undan. Överskottsflöden avleds via bräddavlopp till dagvattennätet. Rekommenderad dimension på regnbäddar brukar variera mellan 3 - 10 % av den hårdgjorda ytan.



**Andra ledningssystem (data, TV, tele)**

I området finns möjlighet till bredband genom ADSL och trådlöst (3G).

**Värme/Energi****El och uppvärmning**

Två områden avsätts för tekniska anläggningar, exempelvis anläggningar för produktion eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten och avlopp.

Enbart direktverkande el eller fossila bränslen bör inte användas som huvudsaklig uppvärmning vid ny bebyggelse. Kompletterande uppvärmning genom solenergi, jord- och luftvärme och annan förnyelsebar energi bör beaktas.

Närheten till natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett intressant energialternativ för planerad bebyggelse.

**Renhållning**

Avfall från området sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget LSR AB, Landskrona Svalöv renhållning. Miljöhus kommer att behöva anordnas inom kvarteretsmark. I anslutning till föreslagna parkeringar medges anordnande av gemensamma insamlingskärl, i undantagsfall miljöhus, som en lösning för sophantering.

**Förutsättningar för räddningsingripande**

Brandskyddsdocumentation upprättas i enlighet med Boverkets byggregler.

Bebyggelse utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan anordnas utefter räddningstjänstens krav. Hänsyn ska tas till kommunens (räddningstjänstens) utrustning d v s förmåga att kunna genomföra eventuell fönsterutrymning.

Att erforderligt brandskydd och utrymningsvägar säkerställs i enlighet med Boverkets byggregler och utefter räddningstjänstens krav regleras i bygglovshantering.

**Framkörningstider**

För detaljplanen gäller att hänsyn ska tas till den kommunala räddningstjänstens förmåga att inom tillräcklig tid genomföra eventuell fönsterutrymning. Ytterligare brandskyddsåtgärder kan krävas i de fall då räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom erforderlig insatstid.

**Utrymningssäkerhet**

Räddningstjänsten i Svalöv kan i dagsläget inte tillhandahålla en betryggande utrymning via fönster eller balkong för byggnad där höjden mellan fönsters underkant/balkongräcke och mark överstiger 11 meter. Ovanstående ska tas i beaktande gällande utrymningssäkerheten och vid behov åtgärdas med byggnadstekniska lösningar.

Vid fönsterutrymning ska varje lägenhet vara åtkomlig för räddningstjänsten. För lägenheter som inte är åtkomliga för brandkårens utrustning säkerställs utrymning på byggnadsteknisk väg.

**Brandvattenförsörjning**

Brandposter anordnas enligt VAV P76 och VAV P83.

## Administrativa frågor

### **Genomförandetid**

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år från det datum planen vunnit 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.

### **Ändrad lovplikt**

Marklov krävs för fällning av träd med en stamomfång större än 30 cm, 1 meter över marken i delar av planområdet.

### **Upphävande av strandskydd**

Beslutet att upphäva strandskyddet, i enlighet med 7 kap. i miljöbalken, anges i detaljplan genom en administrativ bestämmelse och gränsen för område där strandskyddet upphör markeras på plankartan. Det område som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att upphävandet saknar betydelse för strandskyddets syften.

### **Upphävd tomtindelning**

Fastighetsindelningsbestämmelser antagna som tomtindelningar för Lönner, fastställd 1937-06-08 (akt 1214K-98) och Syrenen, fastställda 1949-09-07 (akt 1214K-197) upphävs i sin helhet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljöbedömning enligt miljöbalken

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen samt miljöbalken ska en miljöbedömning göras av en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Allmänt

Genomförande av detaljplanen innebär exploatering av oexploaterad mark, vilket kräver investeringar i infrastruktur, dagvattenanläggningar osv, samtidigt som planen skapar förutsättningar för att Teckomatorp kan växa med ett stort antal nya bostäder och verksamheter i ett stationsnära läge.

Planen möjliggör att ett ca 15,6 hektar (15 600 kvadratmeter) stort stationsnära område tas i anspråk för byggnation av bostäder men också för centrumbebyggelse, kontor, handel och verksamhet nordost om Teckomatorp som en naturlig komplettering till tätorten.

#### Sociala konsekvenser

##### *En blandad befolkningsstruktur*

Den nya bebyggelsen föreslås omfatta olika typer av upplåtelseformer och bostadsstorlekar, vilket bidrar till en blandad befolkningsstruktur. Fler alternativ, särskilt nya lägenheter, underlättar rörligheten på bostadsmarknaden och gör att fler kan hitta den bostad som är bäst för dem vilket bidrar till integration och en blandad befolkningsstruktur. Bristen på alternativ kan, trots att många önskar bo kvar inom orten, bidra till att de väljer att flytta. Utbyggnaden medför även ett ökat serviceunderlag och fler arbetsplatser.

Detaljplanen ger möjlighet till förutom centrum även till ändamål såsom vård/vårdboende samt skol- och barnomsorg.

##### *Barnperspektivet*

I detaljplanen sätts barns bästa, i enlighet med barnkonventionen, i främsta rummet genom att park- och naturytor för spontan och trygg lek, utan störande biltrafik anordnas. Barnen får en bra uppväxtmiljö med tillgång till ytor samt gröna miljöer som lockar och uppmuntrar till lek. Lekplats föreslås anordnas på parkmark i väster och anpassas till barn med funktionsnedsättning.

Planutformningen bedöms ge förutsättningar för en god miljö från trygghets- och säkerhetssynpunkt genom bl.a. att insprängningsskydd anordnas mot järnvägsspår.

Säkra gång- och cykelstråk eftersträvas inom området liksom en god tillgänglighet. Gång- och cykelbanor placeras i eller intill gata samt nära bostäder med en aktiv miljö såväl dag- som kvällstid. Öppna gatunät med god överblick, med entréer och fönster ut mot gata bidrar till trygghet.

##### *Friluftsliv och rekreation*

Jordbruksmarken är inte tillgänglig för rörligt friluftsliv. Grönstrukturen i orten fungerar som rekreationsområden och informella mötesplatser. Grönstrukturen bidrar till bättre hälsa och luftmiljö samt utgör en fördröjare av dagvatten. Detaljplanen, med odlingslotter samt park- och naturområden ger möjlighet till aktivitet och lek.

#### Natur och kultur

##### *Flora och fauna/naturmiljö*

Småbiotoper såsom till exempel stenmurar, odlingsrösen eller alléer är generellt skyddade och vissa arter omfattas av bestämmelserna i Artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Stenmurar och odlingsrösen förekommer inte inom planområdet. Den befintliga trädallén bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Inom området finns ingen särskild naturmiljö bortsett från produktionslandskapet. Mångfalden i flora och fauna kommer troligtvis att öka på odlingslotter och i villaträdgårdar.



Då berörd odlingsmark är bevuxen med monokulturer bedöms inte den biologiska mångfalden påverkas negativt. Påverkan på förekomster av arter som omfattas av bestämmelserna i Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) bedöms inte ske.

### **Vatten**

Inom området anläggs diken, gräsytor och dagvattendammar för att ta hand om dagvattnet lokalt.

### **Naturreсурser, ianspråktagande av jordbruksmark**

Inom området finns naturreсурsen jordbruksmark. Resursen försvinner då området exploateras. Tätorten omges av jordbruksmark av klass 9, på en 10-gradig skala. Oavsett var utbyggnad sker i Teckomatorps omgivningar ianspråkta jordbruksmark av hög kvalitet.

Ianspråktagandet av jordbruksmarken bedöms tillgodose väsentliga samhällsintressen såsom utbyggnad av bostäder, arbetsplatser, förskola och vård i stationsnära läge. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses i önskad omfattning genom förtätning eller genom att annan mark tas i anspråk.

Äldre, obebyggda detaljplaner i Teckomatorp är i huvudsak avsedda för friliggande småhus och villabebyggelse med större trädgårdar. För en ökning av lägenhetsbeståndet erfordras detaljplaner som medger flerbostadshus och en högre bebyggelse.

Avsikten är att genom en hög exploatering använda ianspråktagen jordbruksmark optimalt men utan att förlora småortskaraktären. Blandad bebyggelse i centralt läge, vid en knutpunkt längs ett kollektivtrafikstråk tillför påtagliga fördelar för ortens långsiktiga samhällsutveckling. Nya arbetsplatser, handel, ökad service förväntas även bidra till ökad inflyttning. Genom att befintlig infrastruktur tillvaratas samt att service och arbetsplatser utvecklas främjas en hållbar utveckling.

Inom orten finns inte andra ytor att avsätta än grön- och parkområden. En reducering av grönytor skulle inte tillföra önskad utbyggnadskapacitet. Eftersom Teckomatorp inramas av jordbruksmark erbjuder inte omgivande landskap rekreativsmöjligheter. Det gör att ortens grönstruktur fungerar som rekreativsområden och informella mötesplatser. Småskalighet, trygghet och generösa grönområden kännetecknar och bidrar till landsbygdsortens attraktionsvärde. Parkerna är en del av det arkitektoniska uttrycket och bebyggelsens kulturarv.

Ianspråktaget område utgör ett av få möjliga utbyggnadsområden i Teckomatorp med närhet till kollektivtrafiken som för sin funktion och en god service behöver ett resandeunderlag. Arbetsplatser i stationsnära läge bidrar till ökad andel kollektivtrafikresande.

### **Landskapsbild**

Landskapsbilden förändras från ett jordbrukslandskap till en tätortsbebyggelse. En expansion av Teckomatorp i denna riktning är den mest naturliga och en viktig del i kompletteringen och utvecklingen av tätorten. Bebyggelsen i planområdets västra delar vävs samman med befintlig och tätortsgränsen förflyttas österut. Området kommer att kunna ses av förbiresande både med tåget och på väg 17.

### **Kultur**

Bebyggelsen som ansluter till planområdet och som utgör riksintresse för kulturminne på grund av särpräglad arkitektoniskt uttryck kompletteras med anpassad och lämplig arkitektur för att behålla tätortens uttryck.

Berörda riksintressen bedöms inte påverkas negativt av planen. Det karaktärsstarka magasinet eftersträvas att behållas. Minnesstenen i planområdet säkras genom att omgivande mark planläggs som parkmark.

## Hälsa, säkerhet och risker

### Djurhållning

Ingen djurhållning av betydelse finns inom 500 meter från planområdets gräns.

### Klimat och luft

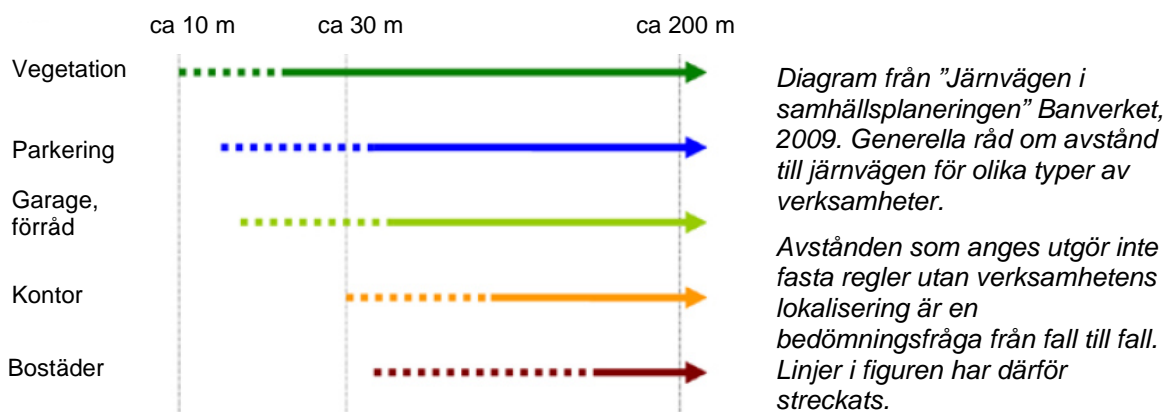
Planen innebär förändringar med en lokalt ökad trafikalstring. Luftkvaliteten i planområdet bedöms god och föroreningshalter överskrider inte i enlighet med förordningen om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra begränsade negativa konsekvenser och inte större ökning av föroreningsnivåer i luft än som är hänförliga till gällande miljökvalitetsnormer för befintlig bebyggelse.

Inom området kommer temperaturen att öka något. Husen värmer vintertid. Förändringen bedöms som marginell för att påverka klimatet.

### Störningar

Den nya exploateringen bidrar till en allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. I övrigt finns inga miljöstörande verksamheter i närheten av eller inom området som innebär miljöstörningar eller risker.



Bullervallar, naturmark med dagvattenfördröjning, odlingslotter och parkeringsplatser placeras närmast järnvägen i enlighet med Banverkets diagram om planering kring järnväg.

### Säkerhet och risker

Vid flertalet av de urspårningar som sker i landet blir konsekvenserna begränsade. Vanligen lämnar tåget inte banvallen och följderna inskränker sig till skador på banan och förseningar. I en tidigare studie har Banverket sammanställt hur långt från spåret som tåg kommit vid urspårningar. Sannolikheten för allvarliga urspårningar där delar av tåget kommer mer än tio meter från banan beräknas vid nuläget sålunda till 0,002 per år, motsvarande en händelse per femhundra år.

Sammanfattningsvis bedöms att med en rätt utformad bullervall och avståndet på 65 meter från järnvägsspår till bostadsbebyggelse det inte föreligger några hälso-, säkerhets- eller riskproblem.

Stängsel anläggs mot järnväg, i planområdets södra delar, i sammanband med bebyggelse. Enligt Stängsellagens regler är järnvägens innehavare skyldig att anordna, tillse och underhålla stängsel i enlighet med kommunens beslut. Principen är att kostnad för anordnande, tillsyn och underhåll av stängsel, delas av kommunen respektive järnvägens innehavare.

### **Buller**

Beräkningar av trafikbuller visar att bullernivåerna ligger över riktvärdet vid fasad. Nya bostäder, i stationsnära och centralt läge i tätorten, accepteras om de erbjuds en tyst alternativt bullerdämpad sida.

Begränsningarna avgörs inte av ljudnivån på den bullriga sidan, utan av bebyggelsens utformning och lägenheternas planlösningar. Ju högre ljudnivån är på trafiksidan, desto viktigare är det att åstadkomma en tyst sida. När de boende har tillgång till en tyst sida minskar upplevelsen av störning.

Planbestämmelserna om buller överensstämmer med "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" enligt vilken bl.a. minst hälften av bostadsrummen, och då i första hand sovrummen ska vändas mot den tysta sidan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra begränsade negativa konsekvenser på buller för angränsande bebyggelse. Ljudnivån förbättras för befintlig park och även intilliggande bebyggelse.

### **Miljöpåverkan**

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Vid upprättande av en detaljplan ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Bedömningen ska göras med stöd av bilaga 2, 3, 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Påvisar miljöbedömningen en betydande miljöpåverkan upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

### **Bilaga 2**

Bedömningskriterier

#### **1. Projektens karaktäristiska egenskaper**

a) *projektets omfattning*

Planområdet omfattar 15,6 hektar och ligger i norra Teckomatorp strax söder om väg 17, norr om Marieholmsbanan (mot Eslöv) och Godsstråket genom Skåne (mot Kävlinge) och öster om Karlsgatan. Planområdet avser tillgodose Teckomatorp med nya bostäder, service och arbetsplatser.

b) *projektets förening med andra projekt*

Projektet är inte i konflikt med några befintliga eller pågående projekt.

c) *projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser*

Projektet utnyttjar jordbruksmark av klass 9 på en tio gradig skala. Planens syfte är ett allmänt samhällsintresse i enlighet med kap 3 MB.

d) *projektets alstrande av avfall*

Projektet bedöms alstra normal mängd av avfall.

e) *föroreningar och störningar*

Genom att bygga i stationsnära läge bedöms ökning av bilanvändningen bli begränsad.

f) *riskerna för olyckor, särskilt när det gäller de ämnen och den teknik som har använts*

Risken för olyckor minimeras genom tillämpning av rekommenderade skyddsavstånd till boende och skola, liksom skyddsavstånd enligt rekommendationerna i "Järnvägen i samhällsplaneringen" (2009) Banverket, till järnväg.

#### **2. Projektens lokalisering**

Miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade måste beaktas. Vid bedömningen ska särskild hänsyn tas till:

a) *nuvarande markanvändning*

Åkermark av klass 9 tas i anspråk och planområdet kommer att bli obrukbart som åkermark, efter att projektet färdigställs och byggs.



- b) *markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området*  
Förnyelse till åkermark kommer ej att vara möjlig efter projektets slut.
- c) *den befintliga miljös känslighet, med särskild uppmärksamhet på större opåverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden, nationalparker, naturreservat, kulturresevat och andra områden som är skyddade enligt 7 kap. miljöbalken samt områden där kvalitetsnormer har överträtts eller riskerar att överträdas*  
Denna typ av områden förekommer inte i planområdet.
- d) *tätbefolkade områden*  
Planområdet ligger i tätorten Teckomatorp och beaktar den befintliga karaktären i tätorten.
- e) *historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla markområden*  
Hänsyn tas till fornminnen i planområdet och dessa beaktas i planen.
- f) *riksintresse för kulturmiljö*  
Riksintresset i centrala Teckomatorp beaktas genom detaljplanens kvartersstruktur.

### **3. De möjliga effekternas karaktäristiska egenskaper**

*Projektets möjliga påverkan av betydelse måste beaktas i förhållande till de kriterier som finns under 1 och 2 och särskilt när det gäller:*

- a) *effekternas omfattning (geografiskt område och den berörda befolkningens storlek)*  
Buller förekommer från trafik och verksamheter, varpå bulleråtgärder vidtas och bostadsbebyggelsen placeras så att bullret minimeras.
- b) *effekternas gränsöverskridande karaktär*  
Effekterna bedöms inte vara av gränsöverskridande karaktär.
- c) *effekternas betydelse och komplexitet, varvid särskild hänsyn bör tas till allmänhetens behov av information*  
Verksamheten bedöms inte ha sådan påverkan eller komplexitet att särskild hänsyn utöver planförfarandet behöver tas till allmänhetens behov av information.
- d) *effekternas sannolikhet*  
Buller från trafik och verksamheter är en högst sannolik effekt.
- e) *effekternas varaktighet, vanlighet och uppträdande (reversibilitet)*  
Bullersituationen bedöms vara som störst under arbetstid och från trafik till och från arbetet.

## **Bilaga 4**

### **Bedömningskriterier**

#### **1. Planens karaktäristiska egenskaper**

- a) *anger förutsättningarna för verksamheter eller åtgärder när det gäller plats, art, storlek och driftsförhållanden eller genom att fördela resurser*  
Förutsättningar skapas till nya bostäder arbetsplatser, verksamheter, affärer, service m.m. i stationsnära läge. En utbyggnad förbättrar kundunderlaget för både service och kollektivtrafik.
- b) *har betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan*  
Projektet har ingen direkt betydelse för andra planers miljöpåverkan.
- c) *har betydelse för integreringen av miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling*  
Cykel, gång och miljövänliga transportmedel prioriteras med närhet till god kollektivtrafik.
- d) *innebär miljöproblem som är relevanta för planen eller programmet*  
Projektet innefattar buller från tåg och även tung trafik till och från verksamhetsområdet. Tung trafik bör inte medges genom bostadsområdet. Bullervall, skyddsavstånd och visuella hinder (träd och buskage) minskar trafikens negativa effekt i det planerade bostadsområdet.

- e) *eller har betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning*  
Planen har marginell betydelse för genomförandet av den Europeiska gemenskapens miljölagstiftning.

## **2. Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat**

*I bedömningen ska särskilt beaktas:*

- a) *sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den*  
Bullersituationen kommer troligen att vara som störst under arbetstid och kan avhjälpas med bullerskydd och skyddsavstånd.
- b) *påverkans totaleffekt*  
Planområdets totala påverkan bedöms som ringa.
- c) *påverkans gränsöverskridande art*  
Påverkan bedöms inte vara av gränsöverskridande art.
- d) *riskerna för människors hälsa eller för miljön*  
Riskerna för människors hälsa och för miljön bedöms vara begränsade.
- e) *påverkans storlek och fysiska omfattning*  
Påverkans storlek och fysiska omfattning, hålls inom ovan nämnda gränser.
- f) *vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen*  
Planområdet påverkar inte dessa faktorer nämnvärt.
- g) *påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus, förordning (2005:356).*  
Planområdet innefattar inte områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps eller internationell skyddsstatus.

## **Avvägning enligt miljöbalken**

Ny bebyggelse nära befintliga kollektivtrafikstråk ger förutsättningar för att förbättra utbudet och medför globalt lägre trafikbelastning på vägarna. Ett långsiktigt bra boende skapas samtidigt som befintlig infrastrukturens maximala potential utnyttjas.

Med hänsyn till närheten till persontågstrafik bedöms inanspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark som ett tillgodoseende av väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Vid avvägning mellan ljudmiljö och långsiktig samhällsutveckling bedöms blandad byggnation i centralt läge, vid en knutpunkt längs ett kollektivtrafikstråk, tillföra påtagliga fördelar för ortens långsiktiga samhällsutveckling.

Planen bedöms inte påverka riksintressen eller strandskydd negativt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra begränsade negativa konsekvenser med avseende på trafikbuller och luftföroreningar i närmiljön. Planen hänvisar till bullerskydd och säkerhetsavstånd för att minska negativa effekter.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte vara av gränsöverskridande karaktär och inte medföra betydande negativ miljöpåverkan på miljö, hälsa, hushållning med naturresurser eller strida mot miljökvalitetsnormer.

Upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras inte.

### **Nollalternativet**

Marken förblir jordbruksmark och framtida expansion i Teckomatorps avstannar. Man går miste om attraktivt boende och etablering av arbetsplatser med goda förbindelser i stationsnära läge.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan är en vägledning till olika genomförandeåtgärder.

### Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under 2017.

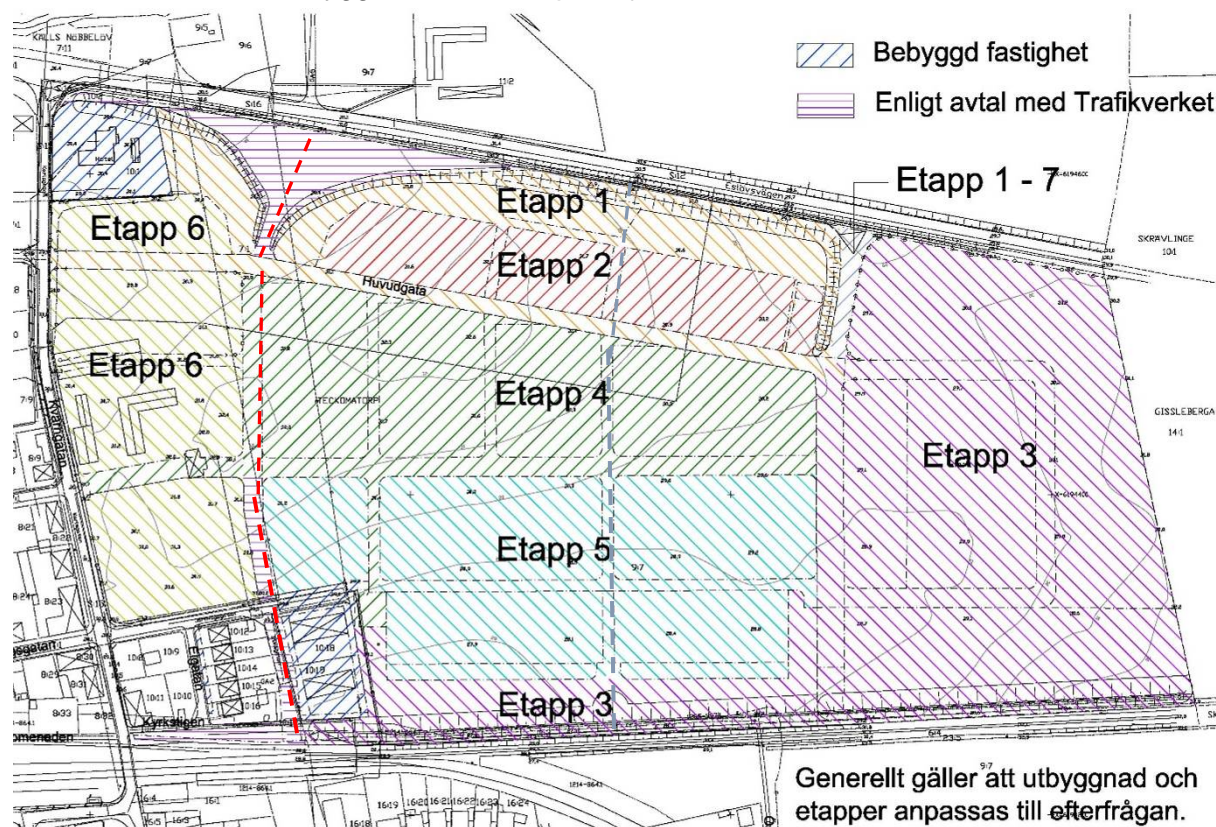
### Etappindelning och utbyggnadsordning

Utbyggnaden av allmänna anläggningar omfattar bl.a.:

- Gator som försörjer bebyggelsen
- Gång- och cykelvägar
- Gatubelysning
- Dagvattenfördröjning, vatten och avlopp
- Vegetation på allmän platsmark
- Bullerskydd
- Inspringskydd mot järnväg

Då utbyggnadsområdet är omfattande, har kommunen valt att planlägga och bygga ut området i etapper under en längre tid. Redovisat område utgörs av flera planerade detaljplaner. Etappindelning och utbyggnad kommer att regleras genom exploateringsalternativt markanvisnings- eller genomförandeavtal. Nedan redovisas ett möjligt scenario.

Troligt är att verksamheter i öster (markerat som etapp 3) etableras sporadiskt under en längre tid. Detta kan komma att gälla även övrig utbyggnad. Vilket medför att varje etapp inte kommer att vara fullt utbyggd innan nästa påbörjas.



Figur: Aktuell plan omfattas av etapperna 2, 4, 5, 6, 7 samt del av etapperna 1 och 3. Röd streckad linje markerar ny vägsträckning för genomfartstrafiken med Trafikverket som väghållare. Blå streckad linje visar VA-utbyggnad genom området.



Inledningsvis genomförs en övergripande massballansering av området och anläggande av dagvattenfördröjning, bullervallar etc. Gator m.m. byggs i samband med att kvartersmarken exploateras.

I samband med att råmark iordningställs inom kvartersmark anordnas:

- gator med belysning
- dagvattenfördröjning
- VA och övrig teknisk försörjning.

Anslutningar till statlig infrastruktur detaljregleras i samband med genomförande i samarbete med och genom avtal med Trafikverket. Utbyggnaden styrs utifrån trafikvolym. Enligt utkast till åtgärdsvalsstudie krävs åtgärder i korsningen mellan väg 1190 och väg 17, vid ca 45 % av den totala tillkommande trafiken från de aktuella planområdena, dvs då tillkommande trafik från de aktuella planområdena ökat med ca 3600 Årsdygnstrafik, ÅDT, (det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn).

Faktorer som påverkar trafikvolym och trafikbelastning:

- Lägre och färre byggnader kan komma att byggas än vad detaljplanen medger. I dagsläget är det osäkert om hela den tillåtna byggrätten tas i anspråk.
- Osäkert vilken typ av verksamhet som kommer att etableras.
- Övrig utbyggnadstakt i orten.

Trafikplatsen till väg 17 och den planskilda korsningen under järnvägen samordnas så att tillfälliga lösningar begränsas över tid.

#### *Ettapp 1*

- Huvudgata ansluts till Karlsgatan.
- Naturområde med dagvattenfördröjning, bullerskydd, vegetation iordningställs.
- Områden för odlingslotter anläggs.
- Gång- och cykelväg färdigställs.
- Huvudledningar för VA (markerad i kartan med blå linje) färdigställs.

#### *Ettapp 2*

- Parkeringen på allmän platsmark liksom kvartersmark iordningställs.

#### *Ettapp 3*

- Nord-sydlig huvudgata inom verksamhetsområdet färdigställs med trädplantering, svackdike samt separerad gång- och cykelväg.
- Naturområdet med dagvattenfördröjning, bullerskydd, vegetation och insprängningsskydd mot järnvägen iordningställs.
- Gång- och cykelväg färdigställs.
- Parkering på allmän platsmark färdigställs.

#### *Ettapp 4*

- Del av huvudgata och lokalgator samt lokalgata till de befintliga flerfamiljshusen i söder färdigställs.
- Parkering på allmän platsmark färdigställs.

#### *Ettapp 5*

Områden för odlingslotter, gator liksom kvartersmark för utbyggnad iordningställs.

#### *Ettapp 6*

Byggnation närmast Karlsgatan föreslås påbörjas först efter att genomfartstrafiken flyttats till Storgatans förläng för anpassning av bullerskyddet. Alternativt kan byggnation tidigareläggas men ska då bullerskyddas så att riktvärden klaras både mot Karlsgatan och den nya genomfartsgatan.

- Parken iordningställs, vegetation rensas och nya växter planteras.
- GC-vägar och lokalgata färdigställs liksom öppen dagvattenfördröjning (en mindre damm) i parken.

### *Etapp 1 – 7*

Som en första etapp kan en uppgradering av den befintliga korsningen Karlsgatan/Väg 17 samt en provisorisk utfart från verksamhetsområdet i öster vara ett alternativ. Bygandet av en ny trafikplats i Storgatans förlängning föreslås samordnas med byggnation av en tunnel under järnvägen i samband med att genomfartstrafiken flyttas.

- I etappen ingår iordningställande av eventuell utfart till väg 17 i öster då kommunen fortsätter behovet av en sådan.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år efter att planen vunnit laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vatten- och avloppssystem på allmän platsmark samt ansvarar för underhåll och drift av dessa.

### **Ansvarsfördelning**

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten samt underhåll och drift.

Svalövs kommun ansvarar för att anläggandet av allmänna platser såsom vägar och dagvattenhantering med diken, dammar och avrinningsytor gestaltas och byggs innan exploatering av genomförs.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för att parkering och dagvattenhantering (diken och avrinningsytor) inom den egna kvartersmarken anläggs.

Det åligger fastighetsägare/exploatör att se till att regeringens riktvärden för bullernivåer säkerställs.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för att åtgärda eventuella markföroreningar inom egen fastighet.

Utformningen av anslutning till väg 17 tas fram i nära samarbete mellan Svalövs kommun och Trafikverket.

Utformningen av anslutning till Karlsgatan tas fram i nära samarbete mellan Svalövs kommun och Trafikverket.

Utformningen av en framtida planskild korsning, enligt befintlig detaljplan, med järnvägen tas fram i nära samarbete mellan Svalövs kommun och Trafikverket.

Trafikverket som idag är väghållare för genomfartstrafiken genom Teckomatorp på Karlsgatan blir fortsatt väghållare för genomfartstrafiken på huvudgatan i nord-sydlig riktning (Storgatans förlängning) och den nya trafikplatsen, se figur på sidan 37 (röd streckad linje markerar framtida huvudgata).

### **Avtal**

Genomförandeavtal/exploateringsavtal eller motsvarande tecknas i samband med exploatering. I avtal regleras etappindelning och utbyggnad av planområdet.

Avtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket för de åtgärder som berör statlig infrastruktur senast i samband med genomförande.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### ***Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.***

Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Planområdet angör flera fastighetsgränser som har låg noggrannhet och det kan behövas fastighetsbestämning för att klargöra gränsernas läge då planen ska genomföras med fastighetsbildning. En fastighetsbestämning kan innebära att en gräns får ett annat läge än det som redovisas i grundkartan.

Större del av detaljplaneområdet ägs idag av en privat markägare. Kommunen äger en del i nordväst. Åtkomst till marken som ska användas till allmän platsmark kan lösas på flera sätt, exempelvis genom att:

**Exploateringsavtal** skrivs mellan kommun och berörd markägare. Blivande allmän platsmark överförs (fastighetsregleras) genom avtal mellan markägare och kommun. Kommunen köper marken efter överenskommelse med markägaren till marknadsmässigt pris.

**Allmän platsmark löses in.** Området detaljplanläggs och den mark som anges som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap kan lösas in (PBL 6:13). Den mark som i detaljplanen anges som allmän platsmark kan fastighetsregleras till en av kommunen ägd fastighet (FBL 5:8a). Förfarandet sköts av Lantmäterimyndigheten.

Där fastighetsbildning, upplåtande av servitutsrätt eller inrättande av gemensamhetsanläggning krävs åligger det berörd fastighetsägare/exploatör/anläggningsägare att ansöka om detta hos Lantmäterimyndigheten.

Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar tydliggörs i exploateringsavtal. Odlingsmark (koloniområde) i detaljplaneförslaget kan komma att bildas som gemensamhetsanläggning/ar.

Parkeringsplats/er kan komma att behöva bildas som gemensamhetsanläggning/ar. Initiativ till bildande av gemensamhetsanläggning söks av exploatör.

### **Fastighetsplan**

Fastighetsindelningsbestämmelser antagna som tomtindelningar för Lönner, fastställd 1937-06-08 (akt 1214K-98) och Syrenen, fastställda 1949-09-07 (akt 1214K-197) upphävs i sin helhet.

Ett genomförande av planen kan innebära att kvartersmark utgörs av en alternativt flera fastigheter. Fastighetsbildningen bedöms kunna ske utan stöd av en fastighetsplan. Skulle fastighetsplan erfordras upprättas en sådan senare.

### **Ledningsrätt m m**

Rätt att dra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut kan tas av ledningshavaren.

Om allmänna ledningar sträcker sig över kvartersmark kan ledningsägare alternativt fastighetsägare ansöka om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra ledningens sträckning.

Avtalsrättigheter, nyttjanderätter och servitut på allmän plats som berörs av detaljplaneförslaget fortsätter att gälla oförändrat.

### **Upplåtelseformer**

Kommunen kommer att sträva efter blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar inom detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

Finansiering med avseende på kostnader, föranledda av detaljplanen, på statlig infrastruktur m.m. regleras i särskilt avtal med Trafikverket i samband med genomförande.

För att säkerställa att anläggnings- och gatukostnader m.m. bekostas av fastighetsägare (alternativt exploatör) i samband med genomförande tillämpas reglerna för gatukostnadsersättning enligt Plan- och bygglagen om inte annat avtalas.



Byggnation och anläggningsarbeten inom kvartermark bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Berörd fastighetsägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten.

Fastighetsägare/exploatör bekostar och utför de eventuella åtgärder som erfordras i samband med flyttning av underjordiska ledningar och kablar samt eventuella utredningar kring alternativa dragningar.

Tillkommande utredningar och undersökningar bekostas av fastighetsägare/exploatör.

### ***Planekonomi***

Samhällsbyggnadsutskottet (nuvarande Samhällsbyggnadsnämnden), Svalövs kommun, är beställare av detaljplanen och står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Planavgift debiteras i samband med bygglov om inte annat särskilt avtalas.

Utredningar och undersökningar belastar särskilt konto och debiteras fastighetsägaren.

### ***Inlösen, ersättning***

Inlösen av mark från del av fastighet Teckomatorp 9:7 (enskilt ägande), 10:18 (Brf Teckomatorpshem II), 10:19 (Brf Teckomatorpshem I) och 10:15 liksom den del som omfattar Kyrkstigen på fastigheterna Teckomatorp 6:4 (Trafikverket), 11:3 och 10:17 (Teckomatorps församling) är aktuell.

## **Tekniska frågor**

Markentreprenör ser till att nödvändiga försiktighetsåtgärder åtas vid markarbeten. För att undvika packning av matjord bör ej områden för natur- och parkmark utsättas för tunga fordon. Överskott av matjord inom området skrapas av och hanteras aktsamt för återanvändning. Matjord tillvaratas och återanvänds på lämpliga platser.

### ***Utredningar***

Geoteknisk undersökning och andra nödvändiga tekniska utredningar genomförs och bekostas på beställning av fastighetsägare/exploatör i samband med lovhantering.

Det åligger fastighetsägare/exploatör att se till att erforderlig bullerutredning görs och att regeringens riktvärden för bullernivåer säkerställs.

Detaljerad utredning av anslutning till statlig väg bör ske i nära samarbete mellan Trafikverket och Svalövs kommun i samband med genomförande.

### ***Ledningar***

Området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp. Dimensionering av befintliga vatten- och avloppslösningar ses över i samarbete med Nordvästra Skånes Vatten och Avloppsaktiebolag (NSVA).

Nya vatten- och avloppsanläggningar, förläggs på allmän platsmark, ansluts till kommunalt ledningsnät och utföres i samarbete med NSVA. Anslutning till kommunalt ledningsnät ska efterfölja NSVA-AMA.

För ledning i mark gäller att byggnad eller annan anläggning inte får utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

Högspänningsjordkabeln som går genom planområdet är idag tagen ur drift. Exploatören ombesörjer att kabeln grävs upp i samband med att området exploateras.

Utformningen av bullervall/bullerplank påverkar befintliga nergrävda ledningar. Eventuell ombyggnad och flyttning av ledningar ska ske i nära samarbete med ledningsägare och bekostas av fastighetsägare/exploatör. Kabelvisning ska genomföras före byggstart.

#### ***Övriga anläggningar***

Bullervallar utformas och placeras enligt Trafikverkets riktlinjer, med en lutning av 1:2 mot bullerkällan och 1:3 mot bebyggelse.

Utformning av bullerskydd utmed väg 17 och järnväg sker i samråd med Trafikverket i samband med genomförande.

För placering av bullerplank inom vägområdet krävs tillstånd av väghållningsmyndigheten. För placering av bullerskydd på Trafikverkets fastighet krävs avtal med Trafikverket.

Insprängningsskydd mot järnväg anordnas, placeras och utformas, enligt Trafikverkets riktlinjer. Som alternativ till stängsel kan ej klätterbart bullerplank placeras på toppen av vallen för att hindra spårspring och samtidigt förbättra ljudnivån.

Exakt placering och utformning av fördröjningsmagasin ska ske enligt Trafikverkets riktlinjer.

Det ska vara möjligt att ta sig fram till transformatorstation med tungt fordon.

#### **Dokumentation och kontroll**

De geotekniska förhållandena är inte närmare kända. Erforderliga undersökningar görs före ändring/utbyggnad av gata och i samband med lovhantering vid nybyggnation.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen bedrevs med normalt planförfarande utökat med ytterligare en granskning. I flera skeden hölls samråd med allmänhet och berörda sakägare. Planförslaget ställdes ut i kommunhusets foajé i Svalöv och på biblioteksfilialen på Parkskolan i Teckomatorp under minst tre veckor i samtliga skeden.

Samråd och granskning annonserades i dagspressen och kända sakägare m.fl. underrättades med brev. Kommunen samrådde även internt samt med Söderåsens Miljöförbund, Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten m.fl..

Under planprocessen redovisades inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar i samrådsredogörelser och i granskningsskedet i utlåtande till Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet (nuvarande samhällsbyggnadsnämnd) som beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Delar av yttranden som kom in under samrådsperioderna arbetades in i den vidare utvecklingen av planen.



### **Planprogram**

Ett planprogram bedömdes inte nödvändigt då området i stort finns utpekad i översiktsplanen samt omnämns som utbyggnadsområde i tillväxtprogram för Teckomatorp.

### **Plansamråd**

Förslag till detaljplan upprättades och benämndes i detta skede samrådshandling. Handlingar bestående av plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, liksom planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning redovisades. Intresserade informerades vid ett samrådsmöte på orten.

### **Granskning I**

Samråd och utställning genomfördes för granskningsförslaget på samma sätt som för plansamråd.

### **Granskning II**

Ny granskning genomfördes med anledning av inkomna synpunkter.

### **Ställningstaganden och antagande av planen**

När samhällsbyggnadsnämnden beslutade godkänna planförslaget överlämnades det till kommunstyrelsen och sedan till kommunfullmäktige för antagande.

### **Laga kraft**

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts vilket innebär ca fyra veckor efter att planen antagits, om den inte överklagas. Den som senast under granskningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet att anta planen.

## Medverkande

Planförslaget har upprättats av Vlasta Sabljak, planarkitekt. Astrid Burton, planassistent har granskat detaljplaneförslaget. Fredrik Johansson, mark- och exploateringsingenjör har granskat och kompletterat genomförandebeskrivningen.

Svalövs kommun

Vlasta Sabljak  
Planarkitekt

Astrid Burton  
Planassistent



