

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för del av Billeberga 11:4, Billeberga, Svalövs kommun

### Antagandehandling

#### Allmänt

Ett granskningsutlåtande innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar.

#### Hur granskningen har bedrivits

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på förnyad granskning (granskning II) från den 29 april till och med den 20 maj 2024.

Förslaget har hållits tillgängligt på [www.svalov.se](http://www.svalov.se), på Billeberga bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Totalt har det inkommit 11 yttranden under granskningstiden..

#### Inkomna yttranden:

- Trafikverket, 2024-05-08
- Lantmäteriet, 2024-05-14
- Länsstyrelsen, 2024-05-15
- NSVA, 2024-05-15
- E.ON, 2024-05-15
- Kommunens folkhälso- och barnrättsstrateg, 2024-05-15
- LSR, 2024-05-17
- Räddningstjänsten, 2024-05-17
- Fastighetsägare 1, 2024-05-19
- Söderåsens miljöförbund, 2024-05-20
- Kommunstyrelsen, 2024-05-20



## Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskning II har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Önskemål om förtydliganden kring texter och ställningstaganden i planbeskrivningen.
- Lansspråktagande av jordbruksmark samt alternativa lokaliseringar
- Brister i riskutredningen

## Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av antagandehandlingar bedöms inga kompletterande utredningar krävas.

## Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter granskning II har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

### Planbeskrivning

- Under rubriken *Planens genomförande – Organisatoriska frågor* har ett resonemang och en bedömning av eventuella risker med inlösen enligt 6 kap. 13 § PBL lagts till.
- Förtydliganden har gjorts under rubriken *Planens genomförande – Ekonomiska frågor - Ansvarsfördelning*

## Synpunkter som ej har tillgodosetts under granskning II

- Fastighetsägare 1

## Synpunkter som ej har tillgodosetts under granskning I

- Fastighetsägare 1

## Synpunkter som ej har tillgodosetts under samråd

- Fastighetsägare 1
- Trafikverket (de synpunkter som Trafikverket framförde under samrådet och som inte tillgodoseddes i detta skede åtgärdades och tillgodoseddes efter granskning I)

## Inkomna yttranden under granskningstiden

### MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

#### Länsstyrelsen, 2024-05-15

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

**Kommentar:** Noteras.

#### Lantmäteriet, 2024-05-14

*Delar av planen som bör förbättras*

#### KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

**Kommentar:** *Bestämmelsen D – Vård syftar till att möjliggöra seniorbostäder med möjlighet till vårdfunktioner, vilket framgår av planbeskrivningen. Intentionerna med planen är inte att vård för allmänt ändamål ska byggas. Det är därför inte aktuellt att skilja "allmän" och "enskild" kvartersmark åt.*

*Med hänvisning till detaljplanens syfte bedömer kommunen att riskerna med en kombination av "allmän" och "enskild" kvartersmark är mycket små. Eventuella krav på inlösen bedöms inte bli aktuella då det tydligt framgår av planens syfte att det handlar om seniorboende med möjlighet till vårdfunktioner, och inte om vård för allmänt ändamål.*

*Planbeskrivningen har dock kompletterats med ett resonemang om detta under rubriken Planens genomförande – Organisatoriska frågor.*

#### Trafikverket, 2024-05-08

#### Statlig väg 1195

I granskningsutlåtandet framför kommunen att trafikåtgärderna som krävs för detaljplanen inte kräver någon breddning av väg 1195/Svalövsvägen. Detta stämmer inte med

förprojekteringen i PM korsningsutformning och det medfinansieringsavtal som kommunen träffat med Trafikverket om trafikåtgärderna.

Inför genomförandet av de avtalade trafikåtgärderna bör kommunen säkerställa att markanvändning för erforderlig breddad anslutning av Prästvågen respektive Vårmövågen till Svalövsvågen medges i gällande planer, t ex byggnadsplan Bpl-BIL-207.

**Kommentar:** Det ståmmer att en breddning av Svalövsvågen kråvs vid anslutning till Prästvågen och Vårmövågen. Det som avsågs i kommentaren i granskningssyttrande I var att det inte kråvs någon breddning av Svalövsvågen långre norr eller soderut. Kommunen har kontrollerat markanvändningen i de gällande planer som berors av trafikåtgårderna och ser ingen konflikt med gällande planer.

#### *Avtal*

Ett avtal om erforderliga trafikåtgårder på den aktuella stråckan av Svalövsvågen har träffats mellankommunen och Trafikverket i samband med att detaljplanen fördes till antagande. Om den förnyade granskningen av planen medför föråndringar gällande avtalade trafikåtgårder kråvs att ett tillåggsavtal träffas med Trafikverket.

**Kommentar:** Den förnyade granskningen har inte medför föråndringar gällande de avtalade trafikåtgårderna. Något tillåggsavtal år dårför inte aktuellt.

## **KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN**

### **Råddningstjånsten, 2024-05-17**

Råddningstjånsten har tagit del av handlingarna gällande detaljplan granskning II för fastigheten Billeberga 11:4, Svalöv. Råddningstjånsten har inte funnit något att erinra mot.

**Kommentar:** Noteras.

### **Soderåsens miljoforbund, 2024-05-20**

#### *Jordbruksmark*

Då en utveckling av Billeberga tårtort som innebår en utbyggnad av samhället i princip nådvåndiggjør att jordbruksmark tas i anspråk oavsett på vilken sida av tårtorten man våljer att exploatera kan miljoforbundet acceptera argumenten for att ta just detta område i anspråk i nulåget.

**Kommentar:** Noteras.

#### *Vatten och avlopp*

Miljoforbundet forutsåtter att området ges kommunal anslutning for vatten och avlopp vilket år den redovisade avsikten.

**Kommentar:** Området kommer att ges kommunal anslutning for vatten och spillvatten.

#### *Dagvatten*

Under forutsåttning att de forslag som framfors i denna VA-utredning avseende hantering av dagvatten inom området bedomer miljoforbundet att forutsåttningarna att minimera påverkan på vattendraget och risken for att miljokvalitetsnormen inte nås år goda. Mot denna har miljoforbundet inga ytterligere synpunkter på forslåget i denna del.

**Kommentar:** Noteras.

#### *Trafikbuller*

Resultatet av bullerutredningen visar att riktvårdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad innehålls for samtliga fasader inom planområdet. For uteplatser overskrids riktvårdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå for samtliga fasader långs Svalövsvågen och Prästvågen. Inom bostadsgården samt for de fasader som våtter in mot gården innehålls riktvårdet i de stórsta delarna. Då den maximala ljudnivån for uteplats (70 dBA) overskrids

inom stora delar av planområdet samt den ekvivalenta ljudnivån för uteplats (50 dBA) överskrids i vissa delar av planområdet innehåller plankartan en bestämmelse om att bullerskyddad gemensam uteplats ska anordnas där gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Mot bakgrund av ett en bestämmelse införts om att bullerskyddad gemensam uteplats ska anordnas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids har miljöförbundet inte någon ytterligare synpunkt i denna del.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### *Närliggande verksamheter*

Mot bakgrund av den kännedom miljöförbundet idag har om den aktuella närliggande jordbruksverksamheten gör förbundet bedömningen att varken verksamhet eller planerad exploatering innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på vartannat. Inga ytterligare synpunkter på förslaget i denna del.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljöförbundet delar uppfattningen att risken för ett överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft med anledning av planerade exploatering är högst begränsad.

Miljöförbundet konstaterar att ett genomförande av redovisat förslag kommer att innebära viss infiltration av dagvatten i den mån detta uppkommer, i övrigt innebär ett genomförande ingen uppenbar risk för påverkan av grundvatten. Miljöförbundet delar uppfattningen att risken för ett överskridande av miljö kvalitetsnormer för grundvatten med anledning av planerade exploatering är högst begränsad. Miljöförbundet har mot denna bakgrund inga ytterligare synpunkter på förslaget i denna del.

Förslaget innehåller underlag som beskriver förslag till hantering av dagvatten inom området. Under förutsättning att redovisade åtgärder kommer till stånd delar miljöförbundet bedömningen att risken för att vattenförekomstens status skall försämrats eller att uppnåendet av god status äventyras av ett genomförande av detaljplanen är högst begränsad. Miljöförbundet har mot denna bakgrund inga ytterligare synpunkter på förslaget i denna del.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### **NSVA, 2024-05-15**

s.30 Ansvarsfördelning: det kan vara bra att förtydliga att kommunen, med stöd av NSVA, ansvarar för utbyggnad av det allmänna VA-nätet.

**Kommentar:** *Förtydligande har lagts till i planbeskrivningen.*

s.30 Ansvarsfördelning: det stämmer att exploatören initierar och bekostar eventuell flytt av eller andra åtgärder på befintliga ledningar inom planområdet. Detta görs dock i samförstånd med NSVA, som behöver involveras i god tid innan några arbeten utförs.

**Kommentar:** *Texten i planbeskrivningen avseende detta har förtydligats.*

#### **Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2024-05-17**

LSR har bifogat en uppdatering av vårt svar sedan förra remissomgången. Vänligen läs igenom bifogade PDF - Förutsättningar för avfallshantering - och de förtydligade villkoren för avfallsinsamlingen och återkom vid gärna vid frågor eller funderingar.

Utöver att kraven i vårt dokument behöver uppfyllas, har LSR inget specifikt att invända mot.

**Kommentar:** Kommunen har läst igenom Förutsättningar för avfallshantering och bedömer att detaljplanen uppfyller de förtydligade villkoren för avfallsinsamling.

#### **Kommunens folkhälso- och barnrättsstrateg, 2024-05-15**

Gällande bullernivån (sidan 22 i planbeskrivningen), föreslås medskick att uppmuntra till att vidta ytterligare bullersänkande åtgärder av utemiljön så att större delar av de gemensamma ytorna hamnar inom gränsvärdena. Detta för att de boende i större utsträckning ska kunna ta del av en hälsofrämjande utemiljö.

**Kommentar:** Detaljplanen säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader innehålls. Att riktvärdena efterlevs säkerställs i bygglovsskedet. Kommunen har ingen möjlighet att ställa ytterligare krav på bullerskyddsåtgärder, men exploatören kan så klart välja att genomföra ytterligare åtgärder och kommunen försöker alltid uppmuntra till en så bra utemiljö som möjligt.

Gällande Svalövsvägen (sidan 19 i planbeskrivningen), som utgör en del i en skolväg till Billehögsskolan för barn som bor på den sydvästra sidan av järnvägen. Dels bör det säkerställas en alternativ säker skolväg under byggnationstiden för de barn som brukar färdas längs Svalövsvägen. Dels bör de barn som idag nyttjar, och som i framtiden kommer att nyttja, vägen involveras i utformningen av denna.

**Kommentar:** Svalövsvägen är en statlig väg och de trafikåtgärder som föreslås har därför tagits fram i dialog med Trafikverket. De valda åtgärderna är framtagna utifrån gällande råd och krav i VGU. Möjligheten för barnen att involveras i utformningen av trafikåtgärderna är därför begränsade.

Att det finns en säker skolväg under byggnationstiden är inte en fråga för detaljplanen utan kommer att hanteras i samband med projektering och planering av trafikåtgärderna.

#### **Kommunstyrelsen, 2024-05-20**

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot föreliggande förslag till detaljplan för del av Billeberga 11:4.

**Kommentar:** Noteras.

#### **LEDNINGSÄGARE**

##### **E.ON Elnät Sverige AB, 2024-05-15**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ärendet och har inga synpunkter.

**Kommentar:** Noteras.

##### **Fastighetsägare 1, 2024-05-19**

**Kommentar:** Yttrandet är i original 14 sidor långt och har därför förkortats och sammanfattats i granskningsutlåtandet. Yttrande i sin helhet finns tillgängligt på Plan- och exploateringsenheten, Svalövs kommun.

Jag anser inte att det skall byggas bostäder på det detaljplanerade området Billeberga 11:4. Nedan motiveras vad som ligger bakom detta ställningstagande. Dessutom lämnas synpunkter på detaljplanen. Riskutredningen är så bristfällig att nuvarande Riskutredning inte bör utgöra underlag för detaljplanen.

#### **1 Brukningscentrum i direkt anslutning till detaljplanerat område**

##### **1.1 Brukningscentrum intill detaljplanerat område**

Direkt i anslutning till detaljplanerat område ligger ett brukningscentrum för ett lantbruk. På brukningscentrum finns två boningshus, sex ekonomibyggnader där det bl. a. förvaras maskiner, produkter och förnödenheter. Aktiviteter på gården orsakar både ljud och dofter. Det finns en

uppenbar risk att aktiviteter på brukningscentrum påverkar de boende på det detaljplanerade området på ett negativt sätt. Vidare kommer boende som bor så nära gårdens brukningscentrum, som det anges i detaljplanen, att ha en negativ påverkan på aktiviteter på brukningscentrum. Det är mycket stor risk för att det kommer att uppkomma konflikter mellan de boende och driften på brukningscentrum. Enligt plankartan kan bostadsbyggnad som närmast uppföras 26 meter från befintlig ladugårdsbyggnad och ca 28 meter från befintlig gödselplatta. Gödselplattan är den enda plats på gården som uppfyller kraven för att fylla växtskydds-spruta med kemiska bekämpningsmedel. På gödselplattan ligger det både gödsel och kasserat vallensilage. Det är stor risk att boende kommer att ha synpunkter på detta och framhålla problem med allergier, doft och utseendeaspekter på gödselplatta med dess innehåll. Det finns även två urinbrunnar intill gödselplattan. Att bygga bostäder i direkt anslutning till brukningscentrum är klart olämpligt både för de boende och för lantbruksdriften.

**Kommentar:** Föreskrifter med skyddsavstånd finns för spridning och hantering av växtskyddsmedel. Dessa ska följas och kommunen gör därför bedömningen att det inte finns någon konflikt mellan påfyllnadsplats på aktuell fastighet och nya bostäder inom planområdet. Gödsel och gammalt ensilage kan medföra olägenheter i form av framför allt lukt. Kommunen gör bedömningen att eventuell lukt inte utgör en betydande olägenhet. Sammantaget gör kommunen bedömningen att varken verksamhet eller planerad exploatering innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på vartannat.

### 1.2 Fladdermöss

Det finns fladdermöss i husen på Billeberga 9:52 som ligger i direkt anslutning till detaljplanerat område. Senaste tillfället som det sågs fladdermöss i husen var under år 2023. Hur bebyggelsen påverkar fladdermössen borde omnämnas samt om det är rödlistade fladdermusarter eller ej.

**Kommentar:** Alla svenska fladdermusarter är upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv, vilket tillämpas genom artskyddsförordningen (§4) i Sverige. Enligt artskyddsförordningen är det bland annat förbjudet att förstöra fladdermössens boplatser, fortplantningsområden eller viloplats. I artskyddsförordningen specificeras också att det är förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under djurens perioder av parning, uppfödning, övervintring och flyttning.

Inom planområdet finns inga träd eller annan högre vegetation och inte heller någon befintlig bebyggelse. Det är därför inte troligt att det inom planområdet finns boplatser, viloplats eller fortplantningsområden för fladdermöss. Det kan dock inte uteslutas att det finns fladdermöss i närområdet.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte riskerar medföra en betydande negativ påverkan på fladdermöss i närområdet. Om fladdermöss eller andra fridlysta arter noteras vid ett plangenomförande och kan störas eller skadas ska dock arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

## 2 Finns mark som inte är jordbruksmark samt mindre bördig mark att bebygga

### 2.1 Byggs på mycket bördig mark

Marken som är detaljplanerad har godhetsklass 9 i den fysiska riksplaneringen. Godhetsklass 9 är mycket bördig jordbruksmark och det finns inte särskilt stora arealer i Sverige av denna höga bördighetsklass. Denna bördiga jordbruksmark bör inte bebyggas utan i stället användas till livsmedelsproduktion.

Brukningvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om behoven inte kan lösas genom att annan mark tas i anspråk. Det finns annan mark att ta i anspråk för bebyggelse i Billeberga.

**Kommentar:** Inför den förnyade granskningen av detaljplanen (granskning II) har en lokaliseringstudering tagits fram med syfte att utreda om de väsentliga samhällsintressena bostadsförsörjning (med möjlighet till vårdfunktioner) samt etablering av service kan tillgodoses på annan plats.

*Den klassning av jordbruksmark som hänvisas till togs fram i början på 1970-talet och bör enligt Jordbruksverket inte längre användas som planeringsunderlag på kommunal nivå. I genomförd lokaliseringsutredning har därför en metod för jordbruksmarksklassning framtagen av Sweco (i före detta Metrias regi) använts.*

*Av lokaliseringsutredningen framgår att det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*

## **2.2 Arrondering försämrar**

Arrondering försämrar avsevärt på återstående delar av fältet som är detaljplanerat, vilket kommer att leda till ökade brukningskostnader på återstående areal på detta fält på Billeberga 11:4. Dessutom har Sydvatten en stor vattenledning norr om det detaljplanerade området. Detta område får inte bebyggas närmare än 5 meter. Med försämrad arrondering försämrar man också möjligheterna att använda området kring sydvattenledningen för jordbruksändamål. Detta åkermarksskifte är år 2024 på 7 hektar, vilket är större än genomsnittlig skiftesstorlek i Svalövs kommun och avsevärt större än genomsnittlig skiftesstorlek i Sverige. Ett eventuellt ianspråktagande av marken kommer att ha stor påverkan för ett rationellt jordbruk på övriga delar av detta åkermarksskifte.

Dessutom ligger detta åkermarksskifte i direkt anslutning till brukningscentrum, vilket är en stor fördel ur flera aspekter för bedrivande av lantbruk. De år som det odlas vall på detta skifte är det korta transporter av ensilagebalar hem till gården, vilket är en stor fördel med detta åkermarksskifte. Dessutom behöver det köras på baksidan av husen på gården, där gödselplattan ligger. Detta kommer att försvåras om det inte finns tillräckliga ytor runt gården att köra på.

**Kommentar:** *Av lokaliseringsutredningen framgår att ett ianspråktagande av jordbruksmarken inom planområdet kan anses påverka resterande del av jordbruksblocket som planområdet ingår i. I övrigt angränsar inte planområdet till andra jordbruksblock och jordbruksområdet ligger inne i tätorten. Därav bedöms ett ianspråktagande av marken inte påverka ett rationellt jordbruk i närområdet.*

*Det är upp till fastighetsägaren att säkerställa att åtkomst till byggnader kan ske på den egna fastigheten. Men vad kommunen kan se finns utrymme inom den egna fastigheten för att köra på baksidan av husen. Den aktuella detaljplanen bedöms därför inte påverka tillgängligheten när det gäller detta.*

## **2.3 Finns alternativ till bra åkermark i Billeberga**

Både Årups Gård och OP Maskiners tomt omnämns i den senaste översiktsplanen för Svalövs kommun samt i lokaliseringsutredningen. Dessa alternativ tas upp i lokaliseringsutredningen. Dessa två områden är lämpligare för bostäder än Billeberga 11:4 då varken Årup Gård Etapp 1 eller OP Maskinerområdet behöver ta jordbruksmark i anspråk och dessutom är mer stationsnära läge än Billeberga 11:4.

**Kommentar:** *I lokaliseringsutredningens analysdel redogörs det för att varken detaljplanen för Årup 7:18 (OP Maskiner) eller detaljplanen för Billeberga 1:1 (Årups gård) förväntas möjliggöra för bostäder med vårdfunktion för äldre i form av användningsbestämmelsen D - Vård. För dessa områden bedöms inte heller en exploatering kunna komma tillstånd inom en tillräckligt snar framtid för att kunna tillgodose det omedelbara behovet av bostäder för äldre. Det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning innefattande seniorbostäder med vårdfunktion bedöms därmed inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att marken inom dessa områden tas i anspråk.*



### 2.3.1 Årups Gård

Årups Gård delas in i två etapper, Årups Gård Etapp 1 samt Årups gård Etapp 2. Marken som är aktuell att bebygga på Årups gård är dels nuvarande gårdscentrum med hårdgjorda ytor och dels f.d. betesmark, numera träda som varken använts till bete eller livsmedelsproduktion under lång tid. Planförslaget omfattar ca 240 bostäder enligt lokaliseringsutredningen. På Årups gård Etapp 1 finns mark som utgjort brukningscentrum för Årups Gård och är bebyggt med ekonomibyggnader, gödselbehållare, f.d. plansilos där ekonomibyggnaderna skall rivras eller göras om till parkeringshus. Detta gör att ekonomibyggnaderna på brukningscentrum inte längre kommer att vara aktuella för jordbruksändamål. Detta område ligger mindre än 200 meter från tågstationen och angränsar till marken på OP Maskiner som det också planeras byggnation på.

Den f.d. betesmarken (etapp II) har avsevärt lägre bördighet än marken på Billeberga 11:4. Den f.d. betesmarken är stenig med låg bördighet. Ur jordbrukssynpunkt är denna mark klart lämpligare att bebygga än Billeberga 11:4. I och med att befintliga ekonomibyggnader på Årups Gård rivs eller blir parkeringshus i Årups Gård Etapp 1 så ligger inte länge den f.d. betesmarken i närheten av något brukningscentrum. I lokaliseringsutredning är det beskrivet för Årups Gård Etapp 2 att det ligger i anslutning till brukningscentrum, men det gör inte denna mark, efter det att Årups Gård Etapp 1 är genomförd.

**Kommentar:** Även andra aspekter som markägande, teknisk och funktionell lämplighet, ekonomisk rimlighet samt tidsaspekten tas i beaktande vid bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark. Sammanfattningsvis har ett ianspråktagande av marken inom området Billeberga 1:1 (Årups gård) inte bedömts kunna tillgodose det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen bygger dels på att varken planförslaget för etapp 1 eller planbeskedet för båda etapperna innehåller användningen D – Vård, att marken är privatägd och att en exploatering inte bedöms komma till stånd inom en tillräckligt snar framtid. Men också på att jordbruksmarken inom Billeberga 1:1 har samma klass som marken inom planområdet men att ett ianspråktagande av denna mark har en större påverkan på ett rationellt brukande av jordbruksmark då det ingår i ett större kluster av jordbruksblock. Se även ovanstående kommentar.

### 2.3.2 OP Maskiner området

Utöver bostadsbyggnation på Årups gård finns det planer för byggnation på företaget OP Maskiners markområde. Detta område utgörs till största delen av hårdgjorda ytor och innehåller inte någon jordbruksmark. Området är cirka 2,8 hektar i areal. Detaljplanen avser möjliggöra för 100 till 150 bostäder, även centrumfunktion bedöms kunna bli aktuellt. Detta område ligger mindre än 100 meter från tågstationen och gränsar till den östra delen på Årups gård där det planeras för bostäder. Eftersom detta område inte utgör jordbruksmark och ligger avsevärt närmare stationen än Billeberga 11:4 är det betydligt lämpligare att bebygga än Billeberga 11:4.

**Kommentar:** Inte heller området Årup 7:18 (OP Maskiner) har i lokaliseringsutredningen bedömts kunna tillgodose det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt. Trots att en exploatering här inte innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Bedömningen bygger på att planbeskedet inte innehåller D – Vård som en önskad användning, att marken är privatägd och att en exploatering inte bedöms komma till stånd inom en tillräckligt snar framtid för att tillgodose det omedelbara behovet av bostäder för äldre. Se även kommentar till rubriken 2.3.

### 2.3.3 Tostarp svägen - Södervägen

Utöver ovanstående alternativ för bostadsbebyggelse som inte tar högbördig jordbruksmark i anspråk är det sålt mark för bostadsändamål vid Tostarp svägen – Södervägen i Billeberga. Marken ligger i en backe som har nordsluttning och har sämre bördighet och brukningsförhållanden än genomsnittsmarken runt Billeberga. På detta område är det planerat för elva villatomter. Detta omnämns inte i planbeskrivningen vilket det borde gjorts. Dessa tomter skulle mycket väl kunna användas för byggnation av seniorboende med vårdfunktion om intresse skulle finnas. Detta alternativ borde också ha undersökts i planbeskrivningen.

**Kommentar:** *Aktuellt område omfattas av en byggnadsplan som fastställdes år 1953. Planen omfattar inte användningen D – Vård och tillåter inte flerbostadshus. På grund av att planen är gammal finns också vissa svårigheter med att bebygga marken. Till exempel har det visat sig problematiskt med VA-försörjning till området. Av den anledningen har kommunen gjort bedömningen att marken inte är lämplig för den bebyggelse som är aktuell i det här fallet och området finns därför inte med i lokaliseringsutredningen.*

#### *2.3.4 Fanns mark som inte är jordbruksmark till salu*

Markområdena Årups Gård, OP Maskiner samt Tostarpsvägen – Södervägen har sålts under de senaste fem åren av privata markägare för ändamålet byggnation av bostäder. Dessa köpeskillingar har förmodligen varit högre än vad Svalövs kommun kommer att ta för sin tilltänkta tomtmark på Billeberga 11:4, med anvisningsavtal med Gåshaga byggprojektering AB. Att sökande företaget Gåshaga byggprojektering AB skall få köpa mark för byggnation till ett lägre pris än den privata marken är förmodligen ett motiv för Gåshaga byggprojektering AB att få detaljplan på Billeberga 11:4 beslutad, men detta utgör inget argument för att godkänna detaljplan på Billeberga 11:4. Om Gåshaga byggprojektering AB skulle ha ekonomisk kapacitet och vilja kunde man köpt mark som inte är jordbruksmark på Årups Gård samt OP Maskiners område.

**Kommentar:** *Kommunen kan inte svara för en enskild exploatörs intentioner eller strategier och inte heller gällande köpeskillingar mellan privata aktörer.*

*Men enligt likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § Kommunallagen (2017:725) ska alla kommunmedlemmar behandlas lika. Det innebär bland annat att kommunen inte får gynna enskilda och vid försäljning av mark betyder det att kommunen inte får sälja mark till lägre pris än marknadsvärde.*

#### *2.3.5 Slutsatser Årups Gård Etapp 1 och Etapp 2 samt OP Maskiners område*

Som visats ovan samt utifrån lokaliseringsutredningen kan det konstateras att det finns minst två alternativ med icke brukningsbar jordbruksmark samt ett med lågkvalitativ f.d. betesmark tillgänglig för bebyggelse i Billeberga.

Utifrån ovanstående kan det konstateras att det finns mark tillgänglig för avsevärt fler bostäder i Billeberga än prognosen för bostadsbehov i den kommunala översiktsplanen på 89 bostäder för åren 2019 – 2030. Både planerade 100 – 150 bostäder på OP Maskiner området och 240 bostäder på Årups gård finns det tillsammans planer på 340 – 390 bostäder på mark som inte är åkermark. Detta är ca fyra gånger fler bostäder än vad som anges i prognosen i översiktsplanen för perioden 2019 till 2030. Även i lokaliseringsutredningen står det "Behovet av bostäder för många år framöver bedömer kommunen kan tillgodoses genom de andra utpekade områdena i Billeberga." Därmed finns det annan mark som inte är jordbruksmark eller åkermark att bygga på och därmed bör det inte byggas på Billeberga 11:4 som består av åkermark med bördighetsklass 9, i en 10 gradig skala.

#### **Kommentar:**

*Användningen D – Vård finns varken med i planförslaget för Billeberga 1:1 etapp 1 eller i planbeskeden för Billeberga etapp 1 och 2 samt Årup 7:18. Det betyder att dessa två lokaliseringsalternativ inte tillgodoser det behov av bostäder för äldre med vårdfunktion som detaljplanen för Billeberga 11:4 tillgodoser.*

*Av kommunens bostadsförsörjningsprogram, gällande översiktsplan samt den senaste befolkningsprognosen för kommunen framgår att den äldre befolkningen väntas öka och därmed också bostadsbehovet för äldre. De bostäder som kan möjliggöras genom de pågående detaljplanerna och positiva planbeskeden i Billeberga kommer inte att byggas ut samtidigt, men säkerställer att det långsiktiga bostadsbehovet i Billeberga kan tillgodoses.*

#### *2.4 Stöd i Miljöbalken för att ej bebygga Billeberga 11:4*

Brukningvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det

behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk enligt Miljöbalken 3 Kap 4 § 2 st. I ovanstående avsnitt är det visat att det finns annan mark än brukningsvärd jordbruksmark i Billeberga att ta i anspråk för bebyggelse.

Utifrån Prop. 1985/86:3 sid.53-54 i fall då det saknas från allmän synpunkt tillfredsställande alternativ för samhällsutbyggnad och sålunda brukningsvärd jordbruksmark likväl måste tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar anses det vara viktigt att ingreppen utformas på ett sätt som innebär så begränsad inverkan som möjligt för jordbruket. Detta innebär att förutom redan hårdgjorda ytor på Årups gård samt OP Maskiners tomt, är även den f.d. betesmarken med låg markkvalitet ur jordbrukssynpunkt lämpligare att ta i anspråk för bostäder, jämfört med åkermarken på Billeberga 11:4 som har mycket hög bördighet, godhetsklass 9 i en tiogradig skala. Vidare står det i Prop. 1985/86:3 sid. 54 att det skall ske en "avvägning mellan skyddad jordbruks- och skogsmark när annan mark inte finns att tillgå. Vid en sådan avvägning bör i första hand sådan mark undantas från exploatering, som har bästa biologiska produktionsförmågan." Marken som har mycket hög bördighet på Billeberga 11:4 har en betydligt högre biologisk produktionsförmåga än f.d. betesmarken på Årups gård.

**Kommentar:** I lokaliseringsutredningen görs bedömningen att det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning (innefattande seniorbostäder med vårdfunktion) inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid bedömningen tas hänsyn även till andra aspekter än jordbruksmarkens klassning. Se mer under föregående kommentarer.

#### 2.5 Finns redan befintliga bostäder för äldre

I Billeberga finns det redan hyreslägenheter för äldre på framförallt tre ställen. Svalövsbostäder har 44 lägenheter på Kvarnliden och Vattenverksvägen som är lämpliga för äldre och dessutom har ett privat företag 18 lägenheter lämpliga för äldre på Vattenverksvägen. Dessa 62 marklägenheter som är lämpliga för äldre gör att det redan finns bostäder för äldre i Billeberga. Dessutom planeras det för bl. a. flerfamiljshus på Årups gård i Billeberga och OP Maskiners område i Billeberga.

I grannsamhället Tågarp planeras det för seniorboende, vilket gör att det finns eller planeras för seniorboende i närområdet till Billeberga. I Svalöv, ca 8 kilometer från Billeberga beräknas vårdboendet Lantlyckan vara klart för inflyttning runt halvårsskiftet 2026. I det första steget kommer vårdboendet att ha 60 platser varav 40 kommer att vara avsedda för särskilt boende och 20 för trygghetsboende. I Billebergas närområde finns det redan tre särskilda boenden för äldre. Dessa är Solgården i Svalöv (8 km från Billeberga) Ängslyckan i Teckomatorp (6 km från Billeberga) samt Rönngården i Asmundtorp (4 km från Billeberga). Därmed finns det redan ett flertal seniorboenden med vårdfunktion för äldre i Billebergas direkta närhet.

**Kommentar:** Syftet med detaljplanen är inte att möjliggöra för särskilt boende eller vårdboende, utan för seniorboende med möjlighet till vårdfunktioner. Denna typ av bostäder finns inte i Billeberga i nuläget. Kommunens bostadsförsörjningsprogram och de senaste befolkningsprognoserna för kommunen visar också att den äldre befolkningen förväntas fortsätta öka. Behovet av bostäder som är anpassade för äldre kommer alltså fortsatt vara stort, både i kommunen som helhet och i tätorten Billeberga.

#### 2.6 Lägenheternas användning

I detaljplanen för Billeberga 11:4 står det: "Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra flerbostadshus i 3-4 våningar inom området. Syftet är också att möjliggöra seniorbostäder med möjlighet till vårdfunktioner samt centrumverksamhet."

Detta är vagt skrivet vilket innebär att det framförallt är traditionella lägenheter i flerbostadshus som skall byggas. Genom att handikappanpassa vissa av lägenheterna kan det anpassas till vårdfunktion. I detaljplanen står det även "seniorboende med möjligt inslag av vårdfunktioner." Att

det står att är ett "möjligt inslag av vårdfunktion" innebär inte särskilt mycket. Det står "möjligt inslag", vilket innebär att det inte behöver bli någon skillnad eller väldigt måttlig skillnad mot traditionella lägenheter. Det är inget som innebär att bostäderna på området Billeberga 11:4 skall hanteras på annat sätt än andra flerfamiljsbostäder och bör därmed bedömas på liknade sätt vid beslut om detaljplan, som bostädernas som planeras i Billeberga på Årups Gård Etapp 1 samt bostäderna på OP maskiners område.

Det är ju trots allt bara "möjligt inslag av vårdfunktioner", vilket egentligen inte innebär något då det alltid kan vara "möjligt", vilket egentligen inte i praktiken innebär någon skillnad mot detaljplanen från år 2020. Det är säkert också "möjligt" på Årups Gård och OP Maskinerområdet.

Det är inget i detaljplanerna för områdena Årup Etapp 1 eller OP Maskiner som utgör något hinder för att några av lägenheterna är anpassade för seniorer eller seniorbostäder med vårdfunktion. Områdena Årups Gård Etapp 1 och OP Maskiner är inte på jordbruksmark och närmare järnvägsstationen än Billeberga 11:4.

Det är inte omöjligt att man skrivet in i detaljplanen om "möjliggöra seniorbostäder med möjlighet till vårdfunktioner" samt "med möjligt inslag av vårdfunktioner" för att få en skillnad mot områdena Årup Etapp 1 och OP Maskiner som inte är jordbruksmark. Dock är det tveksamt om det i praktiken ger någon skillnad i byggnation.

På både Billeberga 11:4 och OP Maskiners område omnämns centrumfunktion. För OP Maskiners område står det "butikslokaler samt en utbyggnad av befintlig padelhall" omnämnt. Det innebär att det kan finnas planer på centrumliknande verksamhet på både OP Maskiner området och Billeberga 11:4.

I lokaliseringsutredningen läggs det stor tyngd på "seniorbostäder med vårdfunktion". På detta sätt försöker man framhålla argument för planförslaget på Billeberga 11:4, jämfört med Årups gård Etapp 1 samt OP maskinerområdet.

Enligt Wikipedia definieras seniorboende med beskrivningen "Seniorboende är ett samlingsbegrepp för olika former av ordinärt boende avsedda för äldre." På Boverket hemsida står det: "Seniorbostäder är vanliga bostäder. Det finns ingen särskild definition av seniorbostäder utan de kan vara utformade på många olika sätt." Vidare står det på Boverkets hemsida: "De som bor i en seniorbostad eller en trygghetsbostad får vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, det vill säga på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad." Det står även på Boverkets hemsida: "Det finns även seniorbostäder och trygghetsbostäder, som däremot inte kräver något biståndsbeslut från kommunen. Seniorbostäder är vanliga privatbostäder för personer över en viss ålder, vanligen 55 år. Seniorbostäder ska vara utformade efter de äldres behov av tillgänglighet". Utifrån ovanstående kan vi dra slutsatsen att seniorbostäder eller en trygghetsbostad betraktas som vanliga bostäder.

Med den definitionen som Wikipedia och Boverket använder för "seniorboende" lär detta uppfyllas i ett flertal av lägenheterna på både Årups Gård Etapp 1 samt på OP Maskiner området. Därmed är hänvisningen till bostäder för seniorboende på Billeberga 11:4 inget som gör att detta bör påverka beslutet om detaljplan för Billeberga 11:4. Seniorbostäder bör med andra ord hanteras som andra lägenheter, i samband med detaljplanering och lokaliseringsprövning.

**Kommentar:** En detaljplan möjliggör alltid för en viss typ av bebyggelse, men kan aldrig vara tvingande, dvs säkerställa att det planen möjliggör för faktiskt byggs. Därför används alltid "möjliggörs" när man beskriver vilken typ av bebyggelse en detaljplan innehåller.

*Det är korrekt att seniorbostäder och trygghetsboende kan inrymmas i användningen B – Bostäder. Även boende med viss typ av omsorg kan inrymmas i användningen, om inte vårdinslaget är för stort. Äldrevård, tex särskilt boende, inryms dock inte i användningen B – Bostäder. För denna typ av boende krävs användningen D – Vård.*

*Exploatören vill ha möjlighet till bostäder med vårdfunktioner där vårdinslaget bedöms vara större än det som ryms inom användningen B – Bostäder. Därför finns även användningen D – Vård med i detaljplanen.*

*Detta skiljer den aktuella detaljplanen från detaljplanen för Billeberga 1:1 (Årups gård) och planbeskedet för Årup 7:18 (OP maskiner) där intentionerna inte är att användningen D – Vård ska ingå i detaljplanerna.*

### *2.7 Ingen större tidsmässig skillnad mellan när det kan börja byggas på olika områden*

Det är svårt att för närvarande avgöra vilket av områdena Årups Gård Etapp 1 eller Billeberga 11:4 som kan börja byggas först. Materialet i samrådsfasen är klart för att lämnas in till Svalövs kommun så att ansökan kan övergå i granskningsfasen. När väl granskningsfasen önskas påbörjas kan det gå relativt fort fram till antagande av detaljplanen för Årups Gård Etapp 1. Troligen kommer det att gå kortare tid mellan antagandet av detaljplanen på Årups Gård Etapp 1 tills byggnation kommer igång jämfört med området på Billeberga 11:4. Troligen är det även större risk för överklagande av antagande av detaljplan på området Billeberga 11:4, än vad det är på Årups Gård, då det är markägaren på Årups Gård som är säljare och mycket osannolikt att ägaren till Årups Gård kommer att överklaga antagande av detaljplan för Årups Gård. Med andra ord är inte tidsaspekten mellan Årups Gård Etapp 1 och Billeberga 11:4 något som bör ha någon betydelse för beslut kring godkännande av detaljplan för Billeberga 11:4.

**Kommentar:** *Detaljplanen för Billeberga 1:1 (Årups gård) etapp 1 har varit ute på samråd. Innan detaljplanen kan gå ut på granskning krävs revideringar av både planförslaget och utredningar, och därefter följer också ett antagande och en eventuell överklagandetid innan detaljplanen kan få laga kraft och exploatering kan påbörjas. Kommunen bedömer det som rimligt att processen fram till antagande för detaljplanen för Billeberga 1:1 kommer ta minst 1 år.*

*Alla som är sakägare i en detaljplan (dvs grannar och andra som påverkas av förslaget) och som lämnat in ett yttrande över detaljplanen senast under granskningsskedet har rätt att överklaga ett beslut om antagande av en detaljplan. Det går därmed aldrig att på förhand veta om en detaljplan kommer att överklagas eller inte, den risken finns alltid.*

*Aktuell detaljplan för Billeberga 11:4 är redan i antagandeskedet och det är därför rimligt att anta att denna detaljplan kommer få laga kraft tidigare än detaljplanen för Billeberga 1:1.*

### **3 Samråd**

Detaljplanen har inte varit ute på Samråd. Det borde den varit. Visserligen var en föregångare till detaljplanen ute på Samråd år 2020. Då var lokaliseringsmöjligheterna för byggnation alltför dåligt beskrivna, vilket gjorde att Mark- och Miljödomstolen i Växjö inte ansåg att den tidigare detaljplanen skulle godkännas. I och med att det finns betydligt mer innehåll i den senaste lokaliseringsutredningen borde detaljplanen varit ute på Samråd. I nuvarande Lokaliseringsutredning framgår att det finns möjlighet för byggnation på mark som inte är jordbruksmark, vilket inte framgick av den tidigare detaljplanen från år 2020. Detta är den stora skillnaden mot detaljplanen från år 2020.

Vidare försöker man i nuvarande detaljplan lägga en ökad tyngdpunkt i den senaste detaljplanen, jämfört med tidigare detaljplan, på "seniorboende med möjligt inslag av vårdfunktioner". Detta gjordes inte i detaljplanen från år 2020. Om detta mot förmodan är av betydelse för planens godkännande är även detta ett skäl att ha planen bör vara ute på samråd.

Även riskutredningen uppvisar så pass mycket felaktigheter och subjektiva skrivningar både i materialet år 2020 och i nuvarande riskutredning. Detta gör att en omarbetad riskutredning borde varit ute på samråd.

**Kommentar:** *Eftersom varken de ställningstaganden som görs i planförslaget eller regleringar på*

plankartan förändrats sedan planen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i april 2022 har kommunen gjort bedömningen att det inte krävs förnyat samråd. 5 kap. 25 § PBL anger att om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och andra styckena samt 19-24 §§. Kommunen bedömer inte att förslaget ändrats väsentligt, men då en lokaliseringsutredning tillkommit som underlag har en förnyad granskning ändå genomförts.

Redan i samrådsförslaget från år 2020 angavs som syfte att möjliggöra för bostäder med vårdfunktioner. Tyngdpunkten på detta har alltså inte ökat, men en lokaliseringsutredning har tillkommit där det tydliggörs att denna användning utgörs ett väsentligt samhällsintresse.

Angående riskutredningen se kommentarer nedan.

#### **4 Brister i riskutredning**

Det finns ett antal brister i en mycket bristfällig Riskutredning som påverkar detaljplanen och beslut om antagande av detaljplanen. På grund av alla felaktigheter som orsakats av den bristfälliga Riskutredningen bör inte detaljplanen i den skrivning den har utgöra lämpligt underlag för Granskning eller Antagande. Därmed bör inte detaljplanen antagas. I planbeskrivningen hänvisas till Riskutredningen och omnämns beskrivningar som finns i riskutredningen, vilket inte är bra med tanke på den låga kvaliteten riskutredningen har och subjektiviteten i riskutredningen.

##### **4.1 Riskutredning**

Riskutredningen är inte objektivt skriven och är skriven på ett osakligt sätt med alltför mycket faktafel med felaktiga och vilseledande källhänvisningar. Att det finns så mycket brister i Riskutredningen innebär i sin tur att de som har yttrat sig om detaljplanen har ett felaktigt underlag för att göra ett korrekt yttrande. Bristerna i Riskutredningen som även finns med i detaljplanen gör även att beslutsfattare haft ett subjektivt och faktamässigt felaktigt material för att fatta beslut om antagande av detaljplan.

Nedan ges exempel på felaktigheter och subjektiva skrivningar i riskutredning och detaljplan. Först ges exempel på felaktigheter där det finns källhänvisning till tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund. Tillsynen på fastigheten Billeberga 9:52 gjordes den 9 december 2015 och är den fastighet som har brukningscentrum intill det detaljplanerade området. Det som hävdas stå i tillsynsprotokoll 2015.3284-3 står inte i tillsynsprotokoll 2015.3284-3, utan är felaktiga källhänvisningar. Att man använder felaktiga källhänvisningar är ett exempel på hur felaktigt och subjektivt skriven Riskutredningen är. Text med felaktigheter utifrån Riskutredning återfinns i detaljplanen, vilket gör att detaljplanen innehåller felaktigheter.

**Kommentar:** Kommunen är medveten om att riskutredningen innehåller en del faktafel. Korrekt fakta infördes därför i planbeskrivningen till granskning I. Med bakgrund av den korrekta informationen görs fortfarande bedömningen att riskutredningens ställningstaganden om riskpåverkan är korrekta. Riskutredningen har därför inte uppdaterats.

I Riskutredning står det citat: " Vidare enligt tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund används inte brukningscentrum som mellanstation för gödning, besprutningsändamål eller lagring av gröda då alla aktiviteter sker direkt på den aktiva jordbruksmarken Norr om Riksväg 17 eller hos entreprenör".

Kommentar: Detta är ett av många felaktiga påståenden i Riskutredningen. Gödning och bekämpningsmedel förvaras och lagras på brukningscentrum på fastigheten Billeberga 9:52.

Utifrån tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund kan det konstateras att det står citat "Bekämpningsmedel Preparat förvaras i ett låst utrymme i källaren i ena boningshuset. Att Riskutredningen hänvisar till tillsynsprotokoll 2015.3284-3 till påståenden som inte går att återfinna i tillsynsprotokoll 2015.3284-3 kan anses som en mycket allvarlig fel och gör att

Riskutredningens relevans kan ifrågasättas. Detta var en av flera felaktigheter och subjektivitet i Riskutredningen.

Vidare står det i tillsynsprotokoll 2015.3284-3 citat " Ni producerar och lagrar ensilagebalar i er verksamhet. De säljs bl.a. till hästägare och plast som kasseras hos er lämnas vid Svepreturs insamlingsdagar. Kvitto uppvisas." Detta kan jämföras med texten i Riskanalysen där det hänvisas till tillsynsprotokoll 2015.3284-3 där det i Riskanalysen står citat "används inte brukningscentrum som mellanstation för gödsling, besprutningsändamål eller lagring av gröda". Detta är ytterligare ett exempel på felaktigheter i Riskutredning och att man i Riskutredning dessutom hänvisar till tillsynsprotokoll 2015.3284-3, vilket är direkt felaktigt och vilseledande. Jag uppfattar det som mycket oseriöst att hänvisa till en källa där det inte står det man hävdar att det står i källan.

I Riskutredningen står det citat "Enligt tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund uppger arrendatorn att vare sig naturgödsling eller besprutning sker idag, eller har skett tidigare, med självpåtagen särskild hänsyn riktad till de omkringboende.". Den text i tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund, som är mest lik texten som Riskutredningen åsyftar är där det i tillsynsprotokoll 2015.3284-3 står citat " Vall odlas alltid nära detaljplan och gödglas inte med organiska gödselmedel. Ni vill undvika luktproblem och vill inte använda bekämpningsmedel nära bebyggelse". Detta är definitivt inte detsamma som den text som finns i Riskutredning, där Riskutredningen har tillsynsprotokoll 2015.3284-3 som källa. Med andra ord går det inte att återfinna påståendet att det inte sker besprutning idag och inte skett tidigare. Att det tas hänsyn till boende vid spridning av naturgödsel och bekämpning görs på all mark som brukas av brukaren på Billeberga 9:52. Man är skyldig att ta hänsyn till boende genom beaktande av bl. a skyddsavstånd och vindriktningar. Bland annat år 2021 bekämpades ogräs kemiskt på det detaljplanerade området. I tillsynsprotokoll 2015.3284-3 står det bara att vi inte vill använda bekämpningsmedel nära bebyggelse. Det står inte att vi inte gör det, vilket hävdas i riskutredningen. Återigen subjektiv och felaktig skrivning i Riskutredningen.

I Riskutredning står det: " Brukningscentrum tillsammans med den mycket begränsade vallodlingen, genererar därvid inga av ovan redovisade risker då all form av aktivitet i det aktiva lantbruket sker på den brukningsbara jordbruksmarken Norr om Riksväg 17." Kommentar: Benämningen citat "den mycket begränsade vallodlingen" är starkt missvisande. Nästan hela detta åkerskifte på Billeberga 11:4 är vallodling på 7 hektar och inom lantbruksföretaget som äger brukningscentrum erhöles "Vallstöd" på ca 20 hektar för år 2023. Vallodlingen 2024 är på 7 hektar på Billeberga 11:4. Att kalla detta för "den mycket begränsade vallodlingen" är en subjektiv och vilseledande skrivning som inte tillför något faktamässigt. Från vallodlingen på Billeberga 11:4 har det år 2023 lagrats över 300 ensilagebalar på gården eller på baksidan av den röda logan.

Det sker ett antal lantbruksrelaterade aktiviteter på brukningscentrum på Billeberga 9:52. Det ägs och förvaras traktorer (3 st), skördetröska och lastmaskin på brukningscentrum på Billeberga 9:52. Dessutom sker lagring av gödning, bekämpningsmedel och skördade produkter som ensilage. I riskutredningen står det citat "all form av aktivitet i det aktiva lantbruket sker på den brukningsbara jordbruksmarken Norr om Riksväg 17". Detta är felaktigt och det sker aktiviteter på brukningscentrum..

I Riskutredning står det citat: " På ett avstånd av cirka 50 meter från närmaste planerad huskropp på planområdet finns en äldre ekonomibyggnad med förutsättning för aktiv djurhållning." Kommentar: På kartan i detaljplanen är bostäder inritade betydligt närmare än 50 meter från både ladugårdsbyggnad, logan och gödselplatta. I detaljplanen i kommunens "kommentarer" till av mig inlämnade synpunkter vid Granskning, står det att det (Enligt Granskningsutlåtande 2022-04-04 Dnr SBN 69-2016) citat "Enligt plankartan kan bostadsbyggnad som närmast uppföras 26 meter från befintlig ladugårdsbyggnad och ca 28 meter från befintlig gödselplatta." Att lägga

bostäder så pass nära ladugård, gödselplatta, urinbrunn och brukningscentrum kan anses mycket olämpligt både för de boende och för aktiviteter på brukningscentrum. Att det är angivet ett kraftigt felaktigt avstånd mellan närmaste huskropp och ladugård är ytterligare ett exempel på felaktigheter och subjektivitet i riskutredningen.

**Kommentar:** De felaktiga avstånden justerades i planbeskrivningen inför antagande I, vilket också står i kommunens kommentarer i granskningsutlåtande I. I övrigt gör kommunen samma bedömning som tidigare, dvs att även om det finns vissa faktafel i riskutredningen bedöms ställningstaganden om riskpåverkan fortsatt vara korrekta.

I Riskutredning står det citat: "Av närboendes utsago har ingen aktiv djurhållning bedrivits de senaste 20 åren. Inga djur har setts på gården."

Kommentar: Detta är en stor lögn och gissningsvis ingen missbedömning av den som gjort detta uttalande, om någon överhuvudtaget gjort detta uttalande. Dels kan detta motbevisas med gårdsstöd som beviljats av Jordbruksverket för djurhållning och dels går det att gå ut på gödselplattan som ligger i gräns med det planerade område, där det tydligt framgår att gödseln som ligger där är avsevärt färskare än 20 år. Det fanns nötkreatur på gården fram till hösten 2015. Att den som upprättat Riskutredningen låter det stå en så felaktig utlåtande som "Av närboendes utsago har ingen aktiv djurhållning bedrivits de senaste 20 åren." är skrämmande. Riskutredningen borde vara mer objektivt skriven..

I Riskutredning står det: "Brukningscentrum är en mindre fastighet och består av boningshus samt ekonomibyggnader i anslutning till planområdet."

Kommentar: Att kalla brukningscentrum för en citat "mindre fastighet" är en subjektiv beskrivning som kan ifrågasättas. Denna del av Billeberga 9:52 är i samma storleksklass eller ev. större än det detaljplanerade området, d.v.s. ca 15 000 m<sup>2</sup>. Det är väldigt subjektivt att kalla brukningscentrum för en "mindre fastighet". På brukningscentrum finns sex ekonomibyggnader och två boningshus. De flesta gårdar har mindre antal byggnader och mindre tomtyta än ca 15 000 m<sup>2</sup>. Att det benämns "mindre fastighet" i riskanalysen ger intryck av att riskanalysen inte är skriven på ett objektivt sett.

**Kommentar:** Kommunen är medveten om att riskutredningen innehåller en del faktafel. Korrekt fakta infördes därför i planbeskrivningen till granskning I. Med bakgrund av den korrekta informationen görs fortfarande bedömningen att riskutredningens ställningstaganden om riskpåverkan är korrekta. Riskutredningen har därför inte uppdaterats.

I Riskutredningen omnämns inte vissa saker som kan vara negativa för detaljplanens antagande som t ex en stor bilskrot och bensinmack storleksklass 300 meter från det detaljplanerade området. Riskutredningen är mycket subjektiv med vad som tas upp samt använder felaktiga fakta samt gör kraftigt subjektiva skrivningar.

**Kommentar:** Det finns inga generella riktlinjer för vilket avstånd som ska hållas mellan drivmedelsstationer och bostadsbebyggelse. Men en praxis är att vid planläggning av ny bebyggelse bedöms ett avstånd på 100 meter från en drivmedelsstation inte innebära någon risk. Ny bebyggelse kan även placeras närmre än så, men då krävs en speciell riskutredning. Då befintlig drivmedelsstation ligger ca 250 meter från planområdet har den inte bedömts utgöra någon risk. Inte heller för industriområden finns några generella riktlinjer för avstånd till bostadsbebyggelse. Vilket avstånd som är okej ur risksynpunkt beror på vilken typ av industri det handlar om. I gällande detaljplan för aktuellt industriområde anges ett skyddsavstånd på 75 meter. Då planområdet ligger ca 150 meter från industriområdet har industriområdet inte bedömts utgöra någon risk. Därför finns inte denna aspekt med i riskutredningen.

#### 4.4 Bristande beskrivning av hur stora vattenledningar skall hanteras

I det sydvästra hörnet på det detaljplanerade området finns det en svacka. Vid stora nederbördsmängder har vatten blivit stående i denna svacka, med ett högt vattendjup. Det har inträffat att detta vatten runnit över Prästvågen och runnit ned till järnvägen. Det är ett mycket stort markområde som avvattnas med stora rörledningar som går i denna svacka och det kommer



framförallt vatten från åkrar norr om väg 17. Det är gissningsvis svårt att flytta denna ledning då vatten rinner nedåt. Hur man skall hantera detta vatten borde varit bättre beskrivet i detaljplanen. Det är stor risk att man inte vet hur man skall lösa denna vattenfråga.

**Kommentar:** *Nämnd dagvattenledning ska utredas vidare innan exploateringen. Kommunen gör bedömningen att den är möjlig att flytta. En VA-utredning har upprättats för detaljplanen, där beskrivs hur dagvattenhanteringen ska lösas. I utredningen har dammen dimensionerats och höjdsatts så att risken för översvämning av intilliggande fastigheter minimeras även vid höga flöden.*

#### 4.5 Alltför små avloppsledningar

Ett generellt problem för all byggnation av bostäder i Billeberga är kapaciteten för avloppsledningen från Teckomatorp och Billeberga till reningsverket i Landskrona som har alltför låg kapacitet. Detta utgör ett hinder för bostadbyggnation i större omfattning för både Teckomatorp och Billeberga. Hur man skall hantera avloppsvattenfrågan borde varit bättre studerad.

**Kommentar:** *Kommunen och NSVA är medvetna om den kapacitetsbrist som finns på spillvattennätet i Teckomatorp och Billeberga och tittar på lösningar för att förbättra situationen. Kommunen och NSVA gör dock bedömningen att den aktuella exploateringen ändå är möjlig att ansluta till det befintliga spillvattennätet. En VA-utredning som redovisar hur VA ska lösas inom planområdet finns.*

Svalövs kommun den 28 maj 2024

Elin Persson  
Plan- och exploateringschef  
plan@svalov.se

Anna Heyden  
Planarkitekt  
plan@svalov.se