

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Södra Svalöv 30:7, södra delen av kv Lantlyckan i Svalöv, Svalöv kommun

Granskningshandling

Allmänt

En samrådsredogörelse innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar samt, i förekommande fall, minnesanteckningar från samrådsmöte med allmänheten.

Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd från 19 mars till och med 9 april 2020. Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se, på Svalövs bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Inkomna yttranden under samrådet

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Regionala utvecklingsnämnden, 2020-04-08
- Svenska Kraftnät, 2020-04-06

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2020-04-09
- Lantmäteriet, 2020-04-09
- Trafikverket, 2020-04-08
- Räddningstjänsten, 2020-04-06
- NSVA, 2020-04-01
- Söderåsens miljöförbund, 2020-04-21
- E.ON Elnät Sverige AB, 2020-04-02
- TeliaSonera Skanova Access AB, 2020-04-14
- Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2020-03-23
- Fastighetsägare Södra Svalöv 8:26, 2020-04-07
- Privatperson, 2020-04-09
- Privatperson, 2020-04-11



Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2020-04-09

Länsstyrelsen meddelar i yttrande att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse kommunikation, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, risk för olyckor och markföröreningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

Riksintressen - Länsstyrelsen anser att det inte går att utesluta att det med planförslaget finns en risk för skada på riksintresset för järnvägen Söderåsbanan och att kommunen måste visa i planhandlingarna att riksintresset inte riskeras att skadas. Kommunen behöver tydliggöra och visa på att det finns plats längs järnvägen, Söderåsbanan, för erforderliga åtgärder när det gäller buller, risk och åtkomst till anläggningen för drift och underhåll, även för framtida behov. Kommunen ska även redovisa om det finns behov av utveckling av banan med fler spår, något som kan kräva ytterligare säkerhetsavstånd.

Kommentar: Söderåsbanan utgör kommunikation av riksintresse enligt MB 3:8. Söderåsbanan är en del av "Godsstråket" genom Skåne och Svalövs kommun bedömer att Söderåsbanan är ett avgörande och viktigt järnvägsstråk och arbetar aktivt för att bidra till dess förutsättningar för trafik med de medel som står till kommunens förfogande. Men det är riksintressets syfte att hindra eller motverka tätortsutbyggnad där järnvägen dessutom får en möjlighet att bli en ännu starkare grund i kollektivtrafikförsörjningen i framtiden. Eftersom föreslagen ny byggrätt för bostäder föreslås mer än 50 meter från spårmittpunkt och genomförd såväl riskutredning som bullerutredning gör bedömningen att det är möjligt att bygga bostäder i enlighet med bebyggelseförslag i detta förslag till detaljplan så att detta blir goda bostäder som kan uppfylla gällande riktvärden och riktlinjer så bedöms detta sammantaget säkerställa att trafikering på järnvägen inte ska innebära en fara för hälsa- och säkerhet för kommande boende inom området eller innebära en inskränkning för trafikering på banan – dvs. riksintresset. Detta är ett ställningstagande och en avvägning som också är gjord med avstånd och riktlinjer i Länsstyrelsens Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods som grund. Avstånd från spårmittpunkt till föreslagen ny bebyggelse har på detta vis tagit sin utgångspunkt i de avstånd som Länsstyrelsen tagit fram som planeringsunderlag för Sveriges kommuner. När det gäller trafikering av banan idag och i framtiden och att ta höjd för kapacitetsökning som skulle innebära behov av fler spår – så har Svalövs kommun i sitt resonemang tagit stöd i Trafikverkets prognoser för behov av kapacitet framåt som anger en trafikering på banan 2040 med 11 godståg och 33 pågatåg per dygn. Detta är inte en trafikmängd som skulle innebära att det skulle föranleda ett behov av en utbyggnad av fler spår inom någon form av överskådlig framtid. Den sammanlagda uppskattade tågtrafikmängden av 44 tåg per dygn kommer dessutom vara utspridda under dygnet. Att tänka ett scenario där fler spår byggs i det aktuella läget i Svalövs tätort skulle dessutom vara svårt utifrån en stor förekomst av befintlig bebyggelse som skulle behöva fjärnas/rivas för att då göra plats för detta. Sammantaget bedöms inte planförslaget medföra en negativ inverkan på riksintresse för järnväg enligt MB 3:8. Utifrån de prognoser som finns att tillgå gällande trafikering av banan i framtiden bedöms det inte finnas behov att planera för ytterligare spår genom Svalöv tätort. Utöver att trafikprognoser framåt inte visar något behov för detta så skulle det även vara svårt att realisera en breddning av spårområde i detta läge i centrala Svalöv, med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vatten - Länsstyrelsen menar att kommunen behöver utveckla och tydliggöra sin bedömning avseende miljö kvalitetsnormer för vatten samt beskriva recipienten. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Kommentar: Dagvattenrecipient för planområdet är Svalövsbäcken och utifrån den har planområdets dagvatten ålagts med utsläpps och reningskrav. Ekologisk och kemisk status för Svalövsbäckens status är ofullständig i databasen VISS. Recipienten är endast bedömd avseende påväxt-kiselalger (under Ekologisk status – biologiska kvalitetsfaktorer). Denna status bedöms vara måttlig (IPS-index för kiselalger måttlig; ACID – surhetsindex för vattendrag och sjöar hög). Kiselalger bedöms vara goda indikatorer på vattenkvalitet med avseende på surhet, påverkan av näringsämnen och organiska föreningar. Genom att följa utsläpps- och reningskraven samlas medparten av dagvattnet upp för rening och fördröjning. Genom detta bedöms genomförandet av detaljplanen inte orsaka någon försämring av Svalövsbäckens status eller äventyra uppnåendet av god status för Svalövsbäcken.

Buller - Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Kommunen ska redovisa bullernivåer vid fasad och vid uteplats för föreslagen bebyggelse, med och utan föreslaget bullerskydd utmed järnväg samt för prognosticerade trafikmängder 2040. Kommunen måste tydliggöra och utveckla sin bedömning. Länsstyrelsen anser dock att det saknas planbestämmelser ur bullersynpunkt för att säkerställa erforderlig utformning med slutna kvarters/-gårdsstruktur i planen samt att alla bostäder har tillgång till ljuddämpad sida, inte enbart hälften av bostadsrummen i vårdboendet. Kommunen måste tydliggöra i planhandlingarna om skyddsåtgärder i form av utformnings- och placeringsmässiga åtgärder av bebyggelsen är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen menar att åtgärder som är nödvändiga för att uppnå en acceptabel bullernivå inom planområdet ska säkerställas i plankartan med planbestämmelser.

Kommentar: Efter det att detaljplanen varit ute på samråd har bullerutredning uppdaterats. Bullerutredningen visar att föreliggande bebyggelseförslag kan efterleva riktvärdena om bebyggelse utförs sammanbyggd mot järnvägen/Söderåsbanan samt är minst 2 våningar hög mot järnvägen. Detta är säkerställt i detaljplanen genom planbestämmelser.

Hälsa och säkerhet – Risk för olycka

Länsstyrelsen anser att kommunen inte fört in ett resonemang om risker i planhandlingarna eller riskutredningens slutsatser och behöver tydliggöra kommunens bedömning avseende markens lämplighet. Kommunen behöver komplettera riskutredningen och utreda, inom ramen för riskutredningen, samhällsrisker och risk för mekanisk påverkan samt att lämpliga skyddsavstånd och skyddsåtgärder ur risksynpunkt tas fram för den föreslagna bebyggelsen, utifrån denna kompletterande utredning.

Kommentar: Även riskutredning har uppdaterats sedan samråd av detaljplan. Utredningen innehåller även bedömningar gällande Individ- och samhällsrisk. Resultatet av riskanalysen visar att individrisken för olycka med farligt gods ligger på acceptabla nivåer bortom ca 15 meter väst om järnvägen. Utifrån individrisksynpunkt och ovan resonemang bör utformningen av området 0–15 meter väst om järnvägen inte uppmåna till stadigvarande vistelse. Analysen visar att samhällsrisker för exploatering enligt planerad detaljplan ligger på acceptabla nivåer (under ALARP-område). I enlighet med uppdaterad riskutredning har därför planbestämmelser införts gällande följande: friskluftsintag - som ska vara placerade högt och på vägg som ej vetter mot järnväg, ventilation – som ska vara möjlig att stänga av, entréer och utrymningsvägar – som ska finnas så att det ska vara möjligt att utrymma i riktning som ej vetter mot järnvägen. Gällande personskydd i allmänhet så har även planbestämmelse införts som anger att stängsel/avgränsning ska finnas mellan fastighet och järnväg (för att rent fysiskt hindra personer från att gå in på järnvägsområdet).

Hälsa och säkerhet - Markföroreningar

Länsstyrelsen menar att kommunen måste tydliggöra och utveckla sin bedömning, beskriva påträffade föroreningar utförligare i planhandlingarna och vidtagna åtgärder samt vilka fysiska åtgärder i form av efterbehandlingsåtgärder som kvarstår.

Kommentar: Planhandlingar är förtydligade gällande markföroreningar så att följande framgår: Tyréns utförde en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Södra Svalöv 30:7, Svalövs kommun, 19 februari 2015. Provpunkterna inom området för denna detaljplan visar att marken innehåller föreningshalter, i form av kvicksilver, som klassas som mindre än ringa risk. I en av punkterna påvisades dock förhöjda föroreningshalter vilket skulle kunna innebära viss risk för människors hälsa och för miljön om inga efterbehandlingsåtgärder utförs. Tyréns rekommenderade att område där kvicksilverförorenat spannmål påträffats cirka 3-4 m under markytan klargörs. Detta är åtgärdat. Förorening är bortgrävd och rapporterad till miljöförbundet. Enligt godkänd slutrapport/beslut fattat av Söderåsens miljöförbund, daterat 2016-01-13, anges följande: En reviderad rapport inkom ifrån WSP till miljöförbundet den 21 december 2015. WSP har på uppdrag av Lantmännen genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning med extra provborringar. Med denna som grund har Söderåsens miljöförbund sedan fattat sitt beslut som lyder som följer: Resultatet i rapporten visar att förhöjd kvicksilverhalt är avgränsad till ett litet område samt att risken för människors hälsa och miljö bedöms vara låg bedöms inga ytterligare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga avseende kvicksilverföroreningen.

Lantmäteriet, 2020-04-09

Plankartan - Utskriftsformat som gäller för att angiven skala ska stämma saknas.

Kommentar: Plankartan korrigerad i enlighet med synpunkt.

Stängselkrav/Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns

Kommentar: Bestämmelse om stängselkrav/utfartsförbud har utgått.

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen om "gemensamhetsanläggning för gemensamma gårdar mm" och "Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad är 4 m" samt "entrédörr får inte slå ut över allmänplatsmark" och "gällande bullerriktvärden ska följas"

Kommentar: Egenskapsbestämmelse gällande medgiven maxhöjd på komplementbyggnad har fått en egenskapsbestämmelse på plankartan. Även övrigt nämnda planbestämmelser är korrigerade.

Gällande detaljplaner - Det finns ytterligare detaljplaner som berör området än den som nämns under rubriken detaljplaner.

Kommentar: Planbeskrivning är kompletterad med information om ytterligare gällande detaljplaner.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Kommentar: Planbeskrivning är kompletterad med beskrivning av konsekvenser för fastigheter.

Servitut rättigheter - Det verkar finnas ledningar inom berört område. Det kan tydliggöras ytterligare under rubriken "Servitut/ledningsrätter" om hur befintliga rättigheter kommer påverkas. Tänk över om det behövs ett u-område i plankartan. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen genomförandeavsnitt är kompletterat i enlighet med synpunkter.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark/fastighetsbestämning
Fastigheterna Södra Svalöv 8:14 och 8:15 har tillkommit genom avsöndringar. Dvs de har inte lagligen bestämda fastighetsgränser. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligad angående vikten av detta.

Markanvisningsavtal aktuellt men något otydlig redovisning
Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå ...och därför behöver kompletteras.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligad angående de åtaganden som åläggs den exploatör som tecknar markanvisningsavtal för att bygga inom detaljplanen.

Ersättningar/ Inlösen allmän plats - Marken som nu blir allmän plats/Lokalgata har i tidigare detaljplaner varit utlagd som kvartersmark (Industri). Det bör av planbeskrivningen framgå att kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Även de ekonomiska konsekvenserna av detta bör belysas i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligad angående skyldigheter och möjligheter gällande allmän platsmark.

Trafikverket, 2020-04-08

Riksintresse - Först då risk- och bullerutredning för det aktuella planförslaget har kompletterats enligt nedan kan Trafikverket ta ställning till om planförslaget är lämpligt med hänsyn till riksintresset för järnvägen.

Kommentar: Planhandlingar är förtydligade så att det framgår hur resultat från både risk- och bullerutredning visar att föreslagen bebyggelse inom detaljplanen kan genomföras utan att detta riskerar att ge en framtida negativ inverkan på riksintresset.

Trafikbuller - Kommunen har inte följt kraven enligt förordning 2015:216 och redovisat beräknade bullervärden vid fasad och uteplats utmed järnvägen. Bullerutredningen måste kompletteras. Ny bullerprognos från Trafikverket som gäller från 2020-05-01 bör då användas. Vidare ska det framgå i plankarta och -beskrivning vilken slags bullerskydd som föreslås utmed järnvägen. Planbestämmelser ska införas som säkerställer erforderligt bullerskydd.

Kommentar: Efter det att detaljplanen varit ute på samråd har bullerutredning uppdaterats. Bullerutredningen visar att föreliggande bebyggelseförslag kan efterleva riktvärdena om bebyggelse utförs sammanbyggd mot järnvägen/Söderåsbanan samt är minst 2 våningar hög mot järnvägen. Detta är säkerställt i detaljplanen genom planbestämmelser.

Risker - även samhällsrisk och "risk för mekanisk påverkan" bör utredas inom ramen för riskutredningen, och lämpliga skyddsavstånd och skyddsåtgärder ur risksynpunkt tas fram för den föreslagna bebyggelsen samt en specificering gällande skyddsåtgärder – utförande och förvaltning. Trafikverket anser i övrigt att stängsel bör sättas upp utmed järnvägen i hela kvarteret Lantlyckan på erforderlig sträcka, där det inte kommer att uppföras bullerplank.

Kommentar: Även riskutredning har uppdaterats sedan samråd av detaljplan. Utredningen innehåller även bedömningar gällande Individ- och samhällsrisk. Resultatet av riskanalysen visar att individrisken för olycka med farligt gods ligger på acceptabla nivåer bortom ca 15 meter väst om järnvägen. Utifrån individrisksynpunkt och ovan resonemang bör utformningen av området 0–15 meter väst om järnvägen inte uppmana till stadigvarande vistelse. Analysen visar att samhällsrisken för exploatering enligt planerad detaljplan ligger på acceptabla nivåer (under ALARP-område). I enlighet med uppdaterad riskutredning har därför planbestämmelser införts gällande följande: friskluftsintag - som ska vara placerade högt och på vägg som ej vetter mot järnväg, ventilation – som ska vara möjlig att stänga av, entréer och utrymningsvägar – som ska finnas så att det ska vara möjligt att utrymma i riktning som ej vetter mot järnvägen. Gällande personskydd i allmänhet så har även planbestämmelse införts som anger att stängsel/avgränsning ska finnas mellan fastighet och järnväg (för att rent fysiskt hindra personer från att gå in på järnvägsområdet).

Vägtrafik - Trafikverket kommer inte att godkänna en ny anslutning till statlig väg 1208/Onsjövägen mitt för Svalegatan. Trafikverket anser därför att kommunen bör utreda trafikförsörjning av hela Lantlyckan via anslutningen av Teckomatorpsvägen till väg 1208. Trafikutredningen bör därmed kompletteras med en ny kapacitetsberäkning av denna korsningen. Vi anser även att en kapacitetsberäkning ska göras för framtida trafik med full utbyggnad av Lantlyckan.

Kommentar: Trafiklösningar och tillfarter för resterande del av Lantlyckan finns det inga fastlagda förslag för ännu. Svalövs kommun välkomnar en dialog framåt med Trafikverket om hur tillfarter till den "norra delen" av Lantlyckan ska lösas så att dessa kommer att kunna fungera på bästa för såväl tillkommande bebyggelse inom området men självklart även för Trafikverket, som väghållare för väg 1208.

Gång- och cykeltrafik - Trafikverket anser inte att de två befintliga gång- och cykelpassagerna på aktuella sträcka av Onsjövägen ska vara hastighetssäkrade överfarter på den statliga genomfartsvägen ur framkomlighetssynpunkt. Trafikutredningen bör kompletteras med en analys av hur antalet passager över Onsjövägen kommer att påverkas i samband med utbyggnad av Lantlyckan och öppnande av den nya Pågatågsstationen. Samråd bör ske med Trafikverket kring lämpliga lösningar för gång- och cykeltrafiken utmed Onsjövägen.

Kommentar: Svalövs kommun vill gärna ha en dialog med Trafikverket gällande gång- och cykelpassager över Onsjövägen. I det vidare arbetet med detaljplan för den fortsatta delen av Lantlyckan är det välkommet och till stor hjälp att kunna få till ett samråd/möte med Trafikverket för att finna framtida trafiklösningar för området som är de bästa för alla parter.

Avtal - Trafikverket önskar ta del av den reviderade trafikutredningen för Lantlyckan för synpunkter innan aktuell detaljplan skickas ut för granskning. Om det krävs åtgärder i det statliga vägnätet ska dessa bekostas av kommunen. Ett avtal ska då träffas om åtgärderna med Trafikverket innan antagande av detaljplan.

Kommentar: Framtagen trafikutredning för arbete med detaljplan finns att tillgå hos Svalövs kommun.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Räddningstjänsten, 2020-04-06

Räddningstjänsten anser att närheten till järnvägen måste tas i beaktande med hänsyn till transporten av farligt gods. Räddningstjänsten anser att en riskanalys ska tas fram.

Kommentar: Riskutredning har uppdaterats och fördjupats sedan samråd av detaljplan. (Avsnitt i planbeskrivning som behandlar risk är också uppdaterat i enlighet med denna.)

Eftersom föreslagen byggrätt för ny bostadsbebyggelse inom detaljplanen föreslås på ett avstånd på mer än 50 meter från spårmiten så är grundbedömningen att detta, med komplettering av möjligheten att anordna ytterligare skyddsåtgärder inom detaljplanen, är ett möjligt avstånd att förlägga nya bostäder på – utan att detta innebär risk för tillkommande boende i området eller innebär en inskränkning för trafikering på banan – dvs. riksintresset. Detta är ett ställningstagande och en avvägning som är gjort med Länsstyrelsens Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods som grund.

Söderåsens miljöförbund, 2020-04-21

Mot bakgrund av dagvattnets potentiella föroreningsinnehåll och problemen som kan uppstå med avledning vid stora nederbörds mängder krävs det bättre redovisning av underlaget för den bedömning som görs att miljö kvalitetsnormen för vatten inte överskrids.

Kommentar: Planbeskrivning är förtydligad så att den tydligare redogör för miljö kvalitetsnormer för vatten. Även VA-utredningen förtydligar och redogör ytterligare för detta.

På fastigheterna söder om det aktuella planområdet finns i dagsläget en mindre mekanisk verkstad. Miljöförbundet saknar en bedömning av/ett resonemang runt vilka konsekvenser ett genomförande av föreliggande planförslag kan ha för möjligheterna att utveckla närliggande verksamhet.

Kommentar: Det finns inga verksamheter i närheten som innebär miljö störningar eller nämnvärd negativ omgivningspåverkan. Industrimarken som idag utgörs av bostäder blandat med småindustri väster om området bedöms inte ge några störningar som är oförenliga med att bygga bostäder inom denna detaljplan. Detta gäller även tomten söder om området. När det gäller möjligheterna för dessa verksamheter att vidareutvecklas så är detta avhängigt av om deras verksamheter är förenliga med angränsande bostadsanvändning. Men detta är ju ett faktum redan idag – att området är omgivet av bostäder – så detta är inget som ger någon förändring genom genomförande av denna detaljplan.

NSVA, 2020-04-01

Under Befintliga förhållanden - Teknisk försörjning - VA-ledningar och ledningar för energinät bör separeras tydligare i detta stycke.

Kommentar: Planhandlingar är förtydligade i enlighet med NSVA:s synpunkter.

Under Teknisk försörjning -- Dag- och dräneringsvatten står det att "... med ett fördröjningskrav på 1,2 liter per sekund och hektar" - detta stämmer inte. Tillåtet utsläppsflöde är baserat på tillåtet utsläppsflöde till recipient, som är ett dikningsföretag.

Kommentar: Text i planbeskrivning är korrigerad och uppdaterad.

Enligt figur 10 föreslås förbindelsepunkter till kommunalt VA i Teckomatorpsvägen, väster om planområdet. Fördröjningsvolym och spillvattendragning föreslås placeras inom kvartersmark. Dessa anläggningar blir därmed inte allmänna, utan ska ansvaras för av fastighetsägaren.

Kommentar: Förslagna förbindelsepunkter har uppdaterats sedan samråd av detaljplan. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för VA-ledningar med tillhörande anläggningar, dessa räknas då ej som allmänna.

Under Genomförande -- Tekniska och ekonomiska åtgärder står det att "Utbyggnad av VA-nät - NSVA ansvarar - exploatören betalar, anslutningsavgifter enligt gällande taxa". NSVA ansvarar

inte för utbyggnad av VA-nät i samband med exploateringsprojekt. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-anläggningen, NSVA är med i projekterings- och entreprenadskedet och granskar underlag inför byggnation samt besiktigar arbetet. Utveckla och förtydliga.

Kommentar: Text i planbeskrivning gällande ansvar vid utbyggnad av va-nät är ändrad i enlighet med NSVA:s synpunkt.

Under Genomförande -- Tekniska och ekonomiska åtgärder står det - "Brandvattenförsörjning - brandvatten anordnas i samråd med NSVA". NSVA anlägger inga brandvattenförsörjningsanläggningar. Om nya brandposter behövs diskuteras detta i samråd med räddningstjänsten och NSVA. Interna brandvattenåtgärder, ex. sprinkler, hanteras av fastighetsägaren.

Kommentar: Text i planbeskrivning gällande brandvatten är korrigerad.

Under Konsekvenser -- Miljökvalitetsnormer -- Vatten på s. 23, står det att "Planområdet är inte beläget i anslutning till och har inte direkt påverkan på någon vattenföreförekost. ..." Dagvatten från området når dock Svalövsbäcken, närliggande recipient. Handlingarna bör kompletteras med denna information. Det är Svalövsbäcken som är styrande vad gäller utsläppsflöde och dagvattenkvalitet.

Kommentar: Text i planbeskrivning angående konsekvenser för miljökvalitetsnormer för vatten är reviderad och uppdaterad.

Under Teknisk försörjning -- Underjordiska ledningar står det att en befintlig vattenledning bör ligga kvar i lokalgatan. Skyddsavståndet till denna och övriga avloppsledningar, bör beskrivas i siffror. Det är viktigt att säkerställa att lokalgatan är tillräckligt bred för drift och underhåll.

Kommentar: Text i planbeskrivning gällande underjordiska ledningar är reviderad och uppdaterad.

I plankartan föreslås en allmän lokalgata med en vägyta på 1300 m². Det finns inget förslag på hur dagvatten ska fördröjas och renas på denna yta, handlingarna behöver kompletteras med detta. NSVA anser inte att det är lämpligt att befintlig dagvattenledning i lera används för att avleda dagvatten. En ny dagvattenledning bör anläggas i lokalgatan.

Kommentar: Text i planbeskrivning under teknisk försörjning/dagvatten är uppdaterad.

Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2020-03-23

Det är LSR:s uppfattning att antalet kärl för insamling av hushållsavfall och producentansvarsmaterial kommer att öka och därmed kommer det att krävas mer utrymme per fastighet. Insamlingen av hushållsavfall och producentansvarsmateriel kan kompletteras/ersättas med kvartersnära insamling vilket kräver att utrymme avsätts för dessa gemensamhetslösningar. Då antalet kärl ökar så ökar samtidigt behoven av säkra transporter för att tömma dessa. Fler kärl kommer att belasta trottoarer och vägbanor. Fler fordon kommer att behöva genomföra tömningar. Dessa blir sannolikt större än idag varför framkomlighet måste säkras.

Kommentar: Information om utrymme för återvinning av hushållsavfall är på detta vis uppmärksammat.

Ledningsägare

E.ON Elnät Sverige AB, 2020-04-02

Vid en snabb observation av illustrationskartan ser lågspänningskabeln ut att behöva flyttas.

Kontakt kan tas med lokal nättekniker för området.

Kommentar: Information om ledning som eventuellt behöver flyttas är på detta vis uppmärksammat. Planbeskrivning innehåller en formulering som anger att om eventuella ledningar behöver flyttas till följd av planförslaget så är det exploatören som bekostar detta.

E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E1 - Transformatorstation". Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Kommentar: Planbestämmelse på plankarta gällande transformatorstation är preciserad i enlighet med E.ON:s synpunkt.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivning innehåller en formulering som anger att om eventuella ledningar behöver flyttas till följd av planförslaget så är det exploatören som bekostar detta.

TeliaSonera Skanova Access AB, 2020-04-14

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde som kommer att beröras av planens genomförande. "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar: Planhandlingar är förtydligade i enlighet med Skanovas yttrande.

Sakägare och övriga

Fastighetsägare Södra Svalöv 8:26, 2020-04-07

"bostäder för äldre och trygghetsboende mindre lämpligt med tanke på bland annat en lastbilsterminal med dygnet runt trafik som närmaste granne, och även industrihotellet med stor verksamhet och trafik, och med följd av stort utsläpp av avgaser. Vidare med ovårdade skrottomter och ständigt stora bilparkeringar till Teckomatorpsvägen, till stort hinder för bussar och utryckningsfordon. En helhetsbedömning och lösning för hela Lantlyckans tomt borde tagits med infrastrukturer i första hand."

Kommentar: Svalövs kommun anser att detta är en lämplig plats att pröva möjligheten att bygga bostäder på. Denna detaljplan syftar till att göra det möjligt att börja bebygga fastigheten Lantlyckan, "gamla Lantmännen tomt", med bostäder för att på detta vis skapa ett fint bebyggelsemässigt sammanhang tillsammans med omkringliggande befintliga bostäder. Avsikten är att bostäder inom denna detaljplan ska vara äldre- och vårdboende. Detta är en typ av bostäder som det idag råder brist på i Svalöv. Så såväl utifrån det centrala läget och omgivande bostadsbebyggelse samt kategorin av bostäder så anser Svalövs kommun att detta är en angelägen detaljplan som kan medföra ett fint tillskott till bebyggelsen i centrala Svalöv. En skiss för Lantlyckan som helhet har tagits fram under planarbetets gång. För resterande del av fastigheten kommer planarbete sättas igång inom kort för att pröva möjligheten att göra det möjligt att bygga bostäder även på här. Detta kommer på sikt leda till att bostäder inom denna detaljplan kommer ligga i ett sammanhang med såväl befintliga som ytterligare tillkommande bostäder. Både buller- och riskutredning har utförts som en del i planarbetet – som visar på att

detta är en lämplig plats att bygga bostäder på, med införda planbestämmelser som säkerställer de skyddsåtgärder som bedöms som nödvändiga. (Detta redogörs för i svar till länsstyrelsen.)

Privatperson, 2020-04-09

Är det rimligt att skriva "Planen överensstämmer med intentionerna i Svalövs kommuns översiktsplan ... som redan idag är detaljplanerat för bebyggelse."? - I ÖP s 14 är det nu aktuella området inte utpekade för bostadsändamål utan snarare för industriell verksamhet.

Kommentar: Svalövs kommun är i färd med att uppdatera den kommuntäckande Översiktsplanen. Intentionerna i nu gällande översiktsplan är att inom kommunen planera för att stärka stationsorterna inom kommunen. Denna detaljplan följer denna politiska viljeinriktning.

"Att utveckla Svalövs tätort så att den blir kommunens naturliga centralort." – är det inte sedan länge så att Svalöv är centralort, ur alla som helst synvinklar? Kan det vara ett argument som styrker lämpligheten för det angivna ändamålet?

Kommentar: Denna detaljplan medverkar till att stärka Svalöv som centralort genom att göra det möjligt att bygga främst trygghetsboende och bostäder för äldre, något som bidrar till att bredda bostadsutbudet i Svalöv centralort och gör att man inom kommunen kan erbjuda äldre att bo kvar i sin kommun även då man äldre. Det finns idag en brist på denna kategori av bostäder samt även lägenheter i Svalöv. Såväl denna detaljplan som efterföljande för resterande del av Lantlyckan medverkar till att stärka Svalöv som centralort genom att erbjuda just denna typ av bostäder som det råder brist på.

Under "Planprocessen" refereras till PBL och dess lydelse tom SFS 2017:965 – vore det inte lämpligt att processen förhåller sig till senast aktuella revision som är SFS 2020:76.

Kommentar: Planarbete har utgått ifrån aktuell version av PBL. Planbeskrivning har korrigerats.

Dessutom borde det redan utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande (401 41399-06) över ÖP (2007) finnas tillräckligt starka motiv för att skapa en relevant ÖP.

Kommentar: Svalövs kommun är i färd med att uppdatera den kommuntäckande Översiktsplanen.

Detaljplan enligt förslaget avser del (1/3) av fastigheten – innebär det att övriga ca 2/3 av fastighetsarealen fortsatt är planerad för industriändamål?

Kommentar: I planhandlingar framgår en strukturskiss för hela Lantlyckan. Avsikten är att detaljplanearbete för resterande del ska startas i början av hösten.

Lokala miljömål – vilka är de rent explicit efter 2015?

Kommentar: Enligt följande sökväg går det att finna Svalövs kommuns miljömål: <https://www.svalov.se/bo-bygg--miljo/natur-och-miljo/miljomal.html>

Energistrategi – antogs av KF 091221. Frågan blir därmed vilken relevans denna energistrategi har för ett projekt som sannolikt inte kan avslutas på flera år än. Det nämns även i handlingen att det finns anslutningsmöjligheter till fjärrvärme – enligt fjärrvärmeverkets egna uppgifter är kapacitetsutnyttjandet redan idag väldigt högt.

Kommentar: Vald källa för uppvärmning av bebyggelsen inom detaljplanen, på den aktuella platsen, är något man slutligen bestämmer i bygglovet.

Dagvattenpolicy – antogs av KF 130325. Hur aktuell är denna policy ställd i förhållande till den radikalt annorlunda dagvattenmängd som vi sett på senare år till följd av väsentliga klimatiska förändringar?

Kommentar: Dagvattenfrågan är grundligt utredd genom framtagen va-utredning som utgör underlag till detaljplanen. VA-utredningen i sin helhet finns att tillgå hos Svalövs kommun.

Det är ett känt faktum, enligt vad som framkommit i ett antal sammanhang, att det allmänna avlopps nätet är starkt begränsat med tanke på överförings- och reningsverkskapacitet.

Kommentar: Även avloppsfrågan är utredd och framgår av framtagen VA-utredning som finns att tillgå hos Svalövs kommun.

Noteras att samtliga handlingar under "Övriga handlingar" sid 6 inte är medtagna i Registerutdrag för Dnr 000162-2018 och är ej heller tillgängliga via kommunens hemsida, såvitt jag kunnat finna.

Kommentar: Alla kommunala handlingar är offentliga handlingar – så även om de ej går att finna på Svalövs kommuns hemsida, så har man alltid möjligheten att gå till kommunen och få tillgång till de handlingar man söker.

Om Lantlyckan trots allt skall bebyggas för boende vore det klart lämpligare att boendetyper enligt planförslaget placeras längs norrut på Södra Svalöv 30:7. finns det en samlad bedömning, med kostnadsaspekter, från NSVA beträffande det som i handlingen anges som "NSVA ansvarar" och i vilken mån sådana kostnader faller in hos skattekollektivet?

Slutligen vill jag föreslå att berörda beslutsfattare seriöst överväger följande; skulle jag vilja att mina föräldrar/anhöriga i behov av; särskilt boende eller trygghetsboende, att de skall avsluta sin tid i ett industriområde nära en järnväg? skulle jag själv, som äldre/vårdbehövande, vilja bo här?

Privatperson, 2020-04-11

Enligt uppgift så finns det ytterligare 2 aktörer som har ingått markanvisningsavtal med Svalövs kommun, det är 3Hus AB och Svalövs bostäder. De är väl intresserade av att bygga bostäder och inte småindustrier eftersom det bara finns detaljplan för småindustri kvar. - Varför detaljplaneras inte hela området för uppförande av bostäder, handel m.m. Nu kommer kommunen att tappa tempo och därmed minskad tillväxt gentemot kranskommunerna som är mycket offensiva när det gäller bostadsbyggande. - När man har en sådan attraktiv tomt ledig . Varför utlyser man inte en markanvisningstävling ? Detta görs ofta i andra kommuner !

Kommentar: Svalövs kommun kommer under början av hösten att dra igång arbete med detaljplan även för resterande del av Lantlyckan. Precis som du nämner i ditt yttrande så är syftet att här också skapa möjlighet att bygga bostäder. Avsikten är att det inom hela Lantlyckan ska finnas en mångfald av olika boendeformer och upplåtelseformer, av denna anledning är aktörer som arbetar med olika typer av bostäder och upplåtelseformer inbjudna för att medverka i den fortsatta utvecklingen av Lantlyckan som helhet.

Vilken typ av bostadsupplåtelseform kommer Trygghetsboendet att bli? Hyreslägenheter, Bostadsrättslägenheter eller kooperativt ägande. ?

Kommentar: Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplan. Det är HSB och Midroc som är byggaktör inom denna detaljplan – för mer detaljerade frågor kring upplåtelseform rekommenderas till kontakt med dem.

Ställningstagande

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

Plankarta

- Planbestämmelse införd som säkerställer minst 2 våningar hög bebyggelse mot järnvägen.
- Planbestämmelser införd gällande friskluftsintag - som ska vara placerade högt och på vägg som ej vetter mot järnväg.
- Planbestämmelser införd gällande ventilation – som ska vara möjlig att stänga av
- Planbestämmelser införd gällande entreér och utrymningsvägar – som ska finnas så att det ska vara möjligt att utrymma i riktning som ej vetter mot järnvägen
- Planbestämmelser införd gällande stängsel/avgränsning ska finnas mellan fastighet och järnväg
- Planbestämmelse om stängselkrav/utfartförbud har utgått.
- Egenskapsbestämmelse gällande maxhöjd på komplementbyggnad införd.
- Planbestämmelse gällande transformatorstation är preciserad.
- Förtydligande gällande skala kopplat till utskriftsformat.

Planbeskrivning

- Förtydligad gällande markföreningar.
- Kompletterad med information om ytterligare gällande detaljplaner.
- Kompletterad med beskrivning av konsekvenser för fastigheter.
- Förtydligad gällande u-område under servitut/ledningsrätter.
- Förtydligad angående bestämda fastighetsgränser.
- Förtydligad angående åtaganden som åläggs exploatör som tecknar markanvisningsavtal inom detaljplanen.
- Förtydligad angående skyldigheter och möjligheter gällande allmän platsmark.
- Förtydligad så att den tydligare redogör för miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Förtydligad angående tillåtet utsläppsflöde för dagvatten samt fördröjning.
- Korrigering i text gällande VA-ledningar och ledningar för energinät.
- Korrigering av text gällande tillåtet utsläppsflöde till recipient.
- Text gällande ansvar vid utbyggnad av va-nät.
- Text gällande brandvatten är korrigerad.
- Text angående konsekvenser för miljö kvalitetsnormer för vatten är reviderad och uppdaterad.
- Text gällande underjordiska ledningar är reviderad och uppdaterad.
- Text under teknisk försörjning/dagvatten är uppdaterad.
- Genomförandedel förtydligad så att ekonomiskt ansvar vid flytt av ledning framgår ännu tydligare.
- Korrigering gällande rätt upplaga av PBL:

Namnlista

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägare, Södra Svalöv 8:26, 2020-04-07
- Privatperson, 2020-04-09

Medverkande tjänstepersoner

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Malin Nilsson, AFRY

Svalövs kommun den 10 juni 2020

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

Malin Nilsson
Planarkitekt
malin.nilsson@afry.com