

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Södra Svalöv 30:7 (Lantlyckan del 2), Svalöv, 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 granskning från 3 april till och med 24 april 2023. Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se, på Svalövs bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Totalt har det inkommit 13 yttranden under granskningstiden, varav 5 meddelande att de inte hade några synpunkter på detaljplaneförslaget.

Yttranden utan erinran eller som tillstyrker förslaget :

- Svenska kraftnät 2023-04-11
- Länsstyrelsen Skåne, 2023-04-13
- EON Energidistribution AB, 2023-04-17
- Kommunstyrelsen, 2023-04-18
- Naturskyddsföreningen, 2023-04-24

Inkomna yttranden:

- Privatperson 1, 2023-04-03
- Postnord, 2023-04-04
- Lantmäteriet, 2023-04-12
- NSVA, 2023-04-17
- Trafikverket, 2023-04-18
- LSR, 2023-04-20
- Räddningstjänsten Landskrona 2023-04-24
- Kommunstyrelseordförande, Teddy Nilsson (SD), 2023-04-24



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningen har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Lantmäteriet har lyft att en planbestämmelse har placerats inom fler yta, att det fattas en symbolik för fastighetsgränser i teckenförklaringen och att en lantmäteriförrättning påverkar grundkartan kopplat till en ny fastighet som bildas söder om planområdet. Samtliga av dessa synpunkter har tillgodosetts.
- Trafikverket anser att planbestämmelsen m₄ ska ha bestämmelseformuleringen "minst hälften av bostadsrummen ska vara vänd a mot tyst sida", att villkora för slutbesked ska ställas för de bostäder som är beroende av att bullerskärmen uppförs för att kunna klara bullerriktvärdena och att stängsel ska uppföras mot järnvägen inom detaljplanen. En ändring av planbestämmelseformuleringen för m₄ har gjorts enligt Trafikverkets yttrande. Detaljplanen reglerar redan att startbesked först får ges när bullerskärmen har uppförts, vilket får likartad konsekvens som vid slutbesked. Ett stycke om stängsel har infogats i plan och genomförandebeskrivningen.
- Räddningstjänsten har lyft några slarvfel i stycket gällande riskutredningen som har åtgärdats.
- NSVA har synpunkter gällande den torrlagda dagvattendammen i sydvästra delen av detaljplanen.
- Kommunstyrelseordförande ifrågasätter varför detaljplanen inte hänvisar till arkitekturpolicyn och redogör för att den ska följas i senare skede även efter framtagandet av detaljplanen

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av antagandehandlingar bedöms följande utredningar sammanfattningsvis kompletteras till planhandlingarna:

- Inga utredningar behöver uppdateras inför antagandet.

Synpunkter som ej har tillgodosetts under granskning

- Samtliga synpunkter har tillgodosetts under granskningen

Synpunkter som ej har tillgodosetts under samråd

- Centerpartiets synpunkt gällande annan placering av torget inom planområdet har inte tillgodosetts. Synpunkten kring antalet våningar och höjd på framtida bebyggelse har inte tillgodosetts, 2022-01-20

Inkomna yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

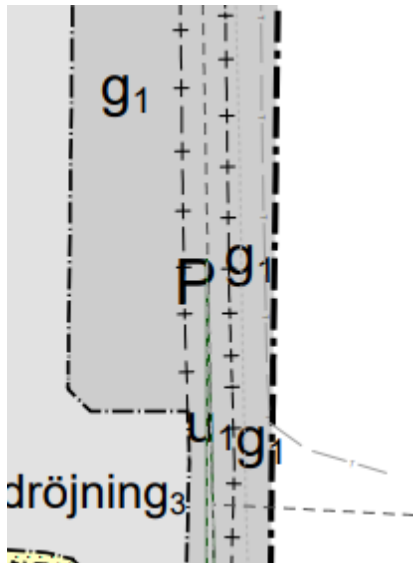
Lantmäteriet, 2023-04-12

Detaljplan för Södra Svalöv 30:7, Lantlyckan del 2

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-20) har följande noterats:

Plankarta

Det verkar som att beteckningen "g1" hamnat fel eftersom den saknas inom det u1-område som ligger inom P. Det finns i stället två bredvid u1-området.



Grundkarta

Påminnelse om att uppdatera grundkartan efter det att förrättning akt 1214-2022/41 registrerats i fastighetsregistret.

Fastighetsgräns saknas i teckenförklaringen till grundkartan.

Gränsen mot 8:11 och 9:33 är inte längre osäker efter det att ovan nämnda förrättning vunnit laga kraft. (Finns en anmärkning om detta under teckenförklaringen till grundkartan.)

Kommentar: Plankartan åtgärdas så att g1 hamnar inom u-området. Teckenförklaringen åtgärdas så att fastighetsgränserns symbolik redovisas i förklaringen. Grundkartan uppdateras efter att förrättningen registrerats. Anmärkningen gällande fastighetsgränsernas osäkerhet tas bort.

Trafikverket, 2023-04-18

Detaljplan för Södra Svalöv 30:7, Lantlyckan del 2, Svalövs kommun

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Planen möjliggör för ca 160 bostäder, varav majoriteten kommer vara i form av flerbostadshus i tre till fem våningar.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1208 norr om planområdet och väg 106 väster om planområdet. Trafikverket hade i samrådsskedet synpunkter på avståndet mellan byggrätterna och väg 1208. Trafikverket och kommunen arbetar för ett kommunalt övertagande av denna del av 1208, dock är detta inte färdigställt i skrivande stund.

Järnväg

Söderåsbanans spårområde ligger vid planområdets östra gräns. Järnvägsstråket är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket bedömer att om kommunen beaktar Trafikverkets synpunkter gällande justeringar av planbestämmelser i nedan stycke "buller", så kommer planförslaget inte medföra något påtaglig negativ påverkan på tillkomst eller nyttjande av anläggningen.

Buller

Trafikverket har tagit del av den uppdaterade bullerutredningen. Det fastställs i utredningen att gällande riktvärden kan innehållas inom större delen av planområdet utan större externa åtgärder, utan endast genom att anpassa planlösningen så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot skyddad sida. Dock behövs en bullerskärm uppföras för att klara bullerriktvärden för vissa hus i området nordöstra del. Trafikverket har dock synpunkter på planbestämmelsen m4 som ska reglera planlösningen för att klara gällande bullerriktvärden. Trafikverket anser att planbestämmelsen behöver justeras så att regleringen blir tydligare genom att förenkla skrivningen till att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida. Vidare Anser Trafikverket att bullerskärmens uppförande ska vara villkorat för att få slutbesked för de bostäder som behöver denna för att klara gällande riktvärden. Detta då skärmen är en förutsättning för att kunna nyttja byggnaderna i bostadsändamål.

Stängsling mot järnväg

Kommunen bör beakta behovet av stängsling mellan planområdet och järnvägen i syfte att främja trygghetsupplevelsen för de framtida boende. En sådan stängsling eller annan avskärmning måste ske i sin helhet på den egna fastigheten och placeras så långt in att objektet kan underhållas inom den egna fastigheten.

Kommentar: *Detaljplanekartan uppdateras med ny bestämmelseformulering för m4 - "minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida".*

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för byggnader där det krävs att bullerskärmen anläggs för att kunna klara av bullerriktvärdena. Det får nästan samma innebörd som att ställa kravet vid slutbesked. Enligt Boverkets föreskrifter (2014:5,) vilket är de föreskrifter som följs för detaljplanens framtagande, rekommenderas det att villkor ska ställa för startbesked istället för slutbesked.

Ett stycke i genomförandebeskrivningen införs för att förtydliga att anläggning av stängsel inom planområdet är aktuellt på grund av närheten till järnvägsspåret, samt att detta stängsel ska placeras på ett sätt som gör det möjligt att underhålla det utan att man behöver beträda spårområdet.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten, 2023-04-24

Hej,

Kommentarer på plan- och genomförandebeskrivningen.

Det är ingenting som påverkar vårt förhållnings sätt men avsnittet om riskutredning s 21 och framåt är nog lite slarvigt skrivet.

Det saknas fullständig mening i beskrivningen av ALARP-området på sidan 23 och se över vad bilden illustrerar gällande individrisken och hur ni beskriver det med gul respektive orange linje. Gul linje nämns två ggr och orange ingen gång på sidan 22.

Vi har inget i övrigt att erinra.

Kommentar: *Beklagar otydligheter och slarvfel. En genomgång av stycket har gjorts och ändringar enligt synpunkterna har utförts.*

Söderåsens Miljöförbund 2023-04-24

Trafik

Exploatering i enlighet med föreliggande planförslag ger ett inte oväsentligt trafiktillskott på Teckomatorpsvägen. Den planerade infarten till området ligger i höjd med Postmannagatan. Under förutsättning att den bedömning som redovisas i trafikutredningen, att merparten av trafiken kommer att gå upp till eller in från Onsjövägen, kan miljöförbundet se att tillkommande trafik inte kommer att beröra bostäderna längs Teckomatorpsgatan i någon större omfattning. Mot denna bakgrund bedömer miljöförbundet risken för ökade störningar för dessa som begränsad.

Buller

Miljöförbundet konstaterar att enligt redovisningen i den reviderade bullerutredningen (2023-01-05) så överskrids riktvärdet för ekvivalentnivå vid fasaden längs med Onsjövägen för byggnaden i nordöstra hörnet och för fasaderna mot järnvägen. Man uppfyllde således inte kraven i trafikbullerförordningen gällande ljudnivåer vid fasad för dessa byggnader.

Mot bakgrund av resultatet i den tidigare utredningen har ganska väsentliga förändringar av byggnadernas placering skett. Mot bakgrund av resultatet i den kompletterande bullerutredningen har ett antal regleringar införts i planen i avsikt att möjliggöra bebyggelse inom ramen för gällande riktvärden. Miljöförbundets bedömning är att med dessa åtgärder bör byggnation kunna accepteras enligt föreliggande förslag.

Dagvatten

Såsom konstateras har Svalövsbäcken inte någon statusklassning i Viss. Svalövsbäcken med dess avrinningsområde utgör ett väsentligt biflöde till Braån. Statusklassningen för Braån innebär otillfredsställande ekologisk status till del beroende på höga halter kväve och fosfor där urban markanvändning anges som en tydlig källa. Miljöförbundet konstaterar att man i planförslaget tar höjd för att kunna åstadkomma en fördröjning och rening av det dagvatten som behöver avledas. Miljöförbundet ser det som en förutsättning att åtgärder faktiskt kommer till stånd för att begränsa påverkan på recipienterna.

Miljökvalitetsnormer

Braån som är slutrecipient för det vatten som avleds söderut via Svalövsbäcken uppnår inte god status. Som grund för bedömning av ekologisk status lyfts bland annat nätingsbelastning (fosfor och kväve) och urban markanvändning pekats ut som en av flera betydande källor för denna. Mot denna bakgrund är åtgärder som minimerar ytterligare belastning på detsamma av stor vikt för att inte negativt påverka vattendraget och miljöförbundet ser därför positivt på de förslag som förs fram i dagvattenutredningen. Miljöförbundet bedömer att det är en förutsättning att åtgärder för fördröjning och rening faktiskt kommer tillstånd för att risken för påverkan på miljökvalitetsnormerna skall kunna minimeras.

Kommentar: Yttrandet ställer inga krav på ändringar av detaljplanens utformning.

NSVA, 2023-04-17

NSVAs Synpunkter på granskningshandlingar tillhörande detaljplan för Södra Svalöv 30:7 (Lantlyckan del 2) Svalövs kommun

Det är svårt att ställa krav på dagvattenåtgärder på kvartersmarken. Den nedsänkta ytan (190 m²) innebär att den volym som hamnar på kvartersmark i planområdet bör avledas och flyttas till den föreslagna torr dammen (450 m²) vid sydvästra hörn i planområdet, se figur 1. Om en bättre reningsfunktion vill uppnås, kanske andra lösningar än en torr damm måste övervägas. Eftersom dagvattenutredningen har godkänts av NSVA, kommer mindre förändringar att behöva göras, till exempel att skapa en våt damm.



Figur 1. Föreslagna åtgärder inom utredningsområdet.

Kommentar: Synpunkten ändrar inte detaljplanens utformning. Kommunen är medveten om att olika lösningar på dagvattenhanteringen är möjliga, så länge mängden dagvatten som planbestämmelserna reglerar fördröjs inom den allmänna platsmarken där bestämmelsen gäller. I

samband med genomförandet av detaljplanen kan andra likartade åtgärder än de som föreslås i utredningen vara möjliga alternativ till hur dagvattnet ska hanteras i praktiken. Det är möjligt att anlägga en dagvattendam som innehåller vatten året om, istället för en torrlagd dagvattendamm.

Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2023-04-20

Hej!

1, Se bifogade dokument för "förutsättningar för avfallshantering" samt "Möjligheter och potentiella problem vid hämtning".

2, Tänk på:

- Chaufförerna backar inte annat än vid 3-punktsvändning.
- Dragvägen mellan kärloopställningsplats och fordon är max 10 meter vid nybyggnation. Skall kärll hämtas från miljöutrymmen istället för att ställas fram till farbar väg måste detta beaktas både vad gäller farbar väg och angöringsmöjligheter.
- Farbar väg innebär både rätt mått för körbana (3,5meter vid enkelriktat) och möjligheter för genomfart eller vändmöjligheter.
- Vändzoner måste vara 18 meter i diameter. Hinder likt parkerade bilar får inte inskränka de 18 meterna.

= Alla mått samt utförlig info finns i dokumentet: "förutsättningar för avfallshantering"

Möjligheter och potentiella problem vid hämtning:

- Ser ok ut givet framkomlighet och möjlighet angöra.
- Avfall skall hämtas vid fasthetsgränsen om det är enskilda fastigheter dvs. om radhusen inte ingår i förening med gemensamt avfallsutrymme/lösning. Fordonen backar inte annat än vid 3-punktsvändning och här kommer vi ej åt kärilen om det är enskilda småhus/fastigheter.
- Fordonen måste ha framkomlighet samt kunna angöra i anslutning till kärloopställningsplatsen.
- ▲ Vändzoner måste vara ordentligt dimensionerade för hämtningsfordonen.
- Det gäller att vändzonen är rätt dimensionerad för att vi skall kunna angöra om detta är ett miljöhus.
- Bilder och kartor visar ej framkomlighets- och angöringsmöjligheter vid ev. miljöhus.
- ➔ Om de gröna "molnen" är växtlighet som inskränker körbanan kommer vi inte ha framkomlighet.



Kommentar: Synpunkten medför inga ändringar i detaljplanen. Illustrationsskissen är ett exempel på hur området i grova drag skulle kunna utformas, och ingen detaljerad projektering där det tagits hänsyn till samtliga faktorer så som hämtning av sopor och placering av miljöhus. Det har tagits höjd för att vändplatsen ska ha en diameter på 18 meter i nordöstra delen av planen. Det behövs ingen vändplats i den södraöstra delen eftersom det kommer anläggas en väg i Lantlyckan del 1 som kopplar an till vägen i del 2. Därav finns det finns en genomfartsmöjlighet.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Postnord, 2023-04-05

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2023-04-05

Kommentar: Synpunkten noteras, men medför inga ändringar av detaljplanen.

Privatperson 1, 2023-04-03

Hej !

Detaljplan för Södra Svalöv 30:7 är ute på granskning. När det gäller förslag på flerbostadshus, så skall man bara få bygga 3 till 5 vån. Tidigare Lantmännens silo hade en höjd som motsvarade ett 10 våningshus. Ett sådant attraktiv läge som Lantlyckan är, så bör man kunna bygga upp till, i alla fall, upp till 7-8 våningar. Där de översta våningarna får utsikt ,så att man kan se Landskrona och Öresund.

Fråga: Vem har tagit beslutet, att de bara skall byggas upp till max 5 våningar. Är det ett politiskt beslut eller är det ett tjänstemannabeslut ?

Kommentar: Utformningen av den framtida bebyggelsen inom Lantlyckan togs fram i dialog med politikerna i Svalöv. Svalövs arkitekturpolicy redogör för att det är lämpligt med flerbostadshus i ett centralt läge i Svalövs tätort med ett våningsantal på mellan två till fem. Detta har varit vägledande i samband med att detaljplanen har utformats, och det finns en politisk majoritet för att gå vidare med en reglering av höjden som motsvarar 3-5 våningar.

Kommunstyrelseordförande, 2023-04-24

Jag ifrågasätter varför planen inte anger att byggnationen ska följa den fullmäktige beslutade * Arkitekturpolicyn för Svalövs kommun.

Länk:

<https://www.svalov.se/download/18.5f6bfd6b17dc23cbe8b4856d/1665382630297/Arkitekturpolicy%20f%C3%B6r%20Sval%C3%B6vs%20kommun,%20antagen%20av%20kommunfullm%C3%A4ktige%202021-11-29.pdf>

Vilket borde vara standard numera.

Kommentar: Ett stycke har infogats under rubriken "Tidigare ställningstaganden" där en sammanfattad redogörelse av innehållet i arkitekturpolicyn belyser vilka ställningstaganden i policyn som den framtida bebyggelsen bör anpassa sig efter. Följande stycke i planbeskrivningen har infogats: "Arkitekturpolicyn ska följas för framtida byggnation i Svalöv och ska även följas i senare skeden, så som i bygglovsprocessen och i dialogen med byggaktörer."

Detaljplanekartan är framtagen med arkitekturpolicyn som vägledande styrdokument. Följande ställningstaganden från arkitekturpolicyn har detaljplanen utgått ifrån: Regleringen av hur hög bebyggelsen får vara, placering av byggnationen så nära gata som möjligt, en utformning av den framtida exploateringen som möjliggör för lummiga innegårdar med växtlighet samt bevarandet av befintlig natur inom området som kommer kunna nyttjas av framtida boende. Dessa ställningstaganden i detaljplanen kommer ligga till grund för hur framtida bygglovsansökningar kommer behandlas.

Svalövs kommun den 28 april 2023

Elin Persson
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Hjalmar Christensen
Planarkitekt
plan@svalov.se