



SVEDALA KOMMUN

2023-06-01

rev. 2024-09-19

Dnr: KS/2021-000227

Projektnummer: D7236

Detaljplan för Vinninge 26:11 m. fl. "Klågerupskolan" i Klågerup, Svedala kommun, Skåne län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNING

Enligt kommunstyrelsens beslut 30 januari 2023 har rubricerad detaljplan, upprättad 21 december 2023, hållits utställd för sakägares och övriga berördas granskning under tiden 13 februari 2023–12 mars 2023, samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter kungörelse i Sydsvenskan 10 februari 2023 och på kommunens digitala anslagstavla 10 februari 2023 till 13 februari 2023.

SAMRÅD

Samråd

Enligt plan- och exploateringsutskottets beslut 7 april 2022 har rubricerad detaljplan, upprättad 31 mars 2022, varit föremål för samråd under tiden 19 april 2022–10 maj 2022.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i tidningen Skånskan 16 april 2022.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte i Klågerupskolans matsal 28 april 2022. Vid mötet närvarade 19 medborgare samt representanter för Strategisk planeringsenhet och plan- och exploateringsutskottet.

Under mötet diskuterades framför allt placering av skolbyggnaden och vilken områdespåverkan denna skulle medföra. Andra frågor som togs upp var groddjur i närliggande dammar, bevarande av vuxna träd och övrig vegetation, höjder samt trafik- och parkeringssituationen på Stensminnevägens vändplan.

YTTRANDEN

Under granskningstiden har det inkommit 13 yttranden, därav inget från berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattade. Originaltext finns hos Strategisk planeringsenhet. Följande yttranden har inkommit med synpunkter:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- E.on Energidistribution
- Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun
- Tekniska nämnden i Svedala kommun
- Segeåns vattendragsförbund och vattenråd

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Sydskaånes avfallsaktiebolag, SYSAV
- Utbildningsnämnden i Svedala kommun
- Sydvatten
- Skanova
- Räddningstjänsten
- Tele2

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen hade formella synpunkter avseende förorenad mark och strandskydd i samrådsskedet.

LÄNSSTYRELSENS FORMELLA SYNPUNKTER

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark. Marken saknar inte betydelse för strandskyddets syften, då det finns värden för växt- och djurlivet. Länsstyrelsen ser dock att det finns särskilda skäl att upphäva skyddet enligt 7 kap 18 c § punkt 4 miljöbalken, då planläggningen sker i syfte att utvidga den befintliga skolverksamheten och utvidgningen kan inte genomföras utanför det strandskyddade området. Intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen ser att skyddet kan upphävas inom kvartersmark. Strandskydd kommer att inträda inom delar av ytan som planläggs som Allmän plats – PARK.

I sydöstra delen av plankartan intill marken planlagd för Dagvattenanläggning, kvarstår en liten yta med kvartersmark som ligger inom strandskyddsgränsen men inte omfattas av egenskapsbestämmelsen a1. Strandskyddet kommer att inträda där i nuvarande utformning och behöver därför justeras med bestämmelse på plankartan.

Risk för förorenad mark

En utredning är gjord och bestämmelse om avhjälpande har tillförts plankartan men inte till vilket djup. Området är inom vattenskyddsområde och det är oklart ifall föroreningarna som finns påverkar grundvattnen och om bestämmelse om markens genomsläpplighet har påverkan på vattenreserven.

Risk för översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådsskedet och den visar ett behov av fördröjning i södra delen av planområdet vilket har reglerats på plankartan. Länsstyrelsen uppfattar en konflikt att samma yta också är reglerat för kvartersmark för skola. Om behovet av en dagvattenfördröjning finns inom det området är det en förutsättning för hela planområdet och då kan inte denna förutsättning också innefatta en oreglerad byggrätt för skola för samma område.

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING

Skyddsvärda arter

Kommunen har utformat dagvattenhanteringen väl med hänsyn till artskyddet för större vattensalamander. Under förutsättning att detaljplanen genomförs enligt planbeskrivningen, har Länsstyrelsen inga synpunkter. Om åtgärden utförs på något annat sätt, där risk uppstår för skada på arten eller dess livsmiljöer, behöver kommunen samråda med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken kring skyddsåtgärder.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende översvämning och förorenad mark, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar

Plankartan har justerats så att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark inom planområdet.

Markmiljöutredningen har kompletterats gällande risken för att föroreningarna lakar till grundvattnet, denna bedöms som liten eftersom föroreningarna är belägna ovanför grundvattenytan och risken för urlakning därmed är låg. Detta resonemang styrks av att under jord med höga halter av metaller påträffas jord utan påverkan av samma metall.

Planbeskrivningen har också kompletterats med en redogörelse för vilken föroreningsklassning som finns i respektive borrhov i markmiljöutredningen samt föroreningarnas djup.

Dagvattenhanteringen i detaljplanen har utretts ytterligare och justerats så att den fördröjning och rening som krävs för detaljplanens genomförande sköts av VA-huvudmannen på allmän platsmark. E-området på kvartersmark utgår därmed.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i yttrande daterat 27 februari 2023 att de inte har något att erinra eller kommentera.

Trafikverket

Trafikverket framför i yttrande daterat 27 februari 2023 att de inte har några synpunkter.

Företag och bolag

E.ON Energidistribution AB

E.on energidistribution framför i yttrande daterat 14 februari 2023 att de mätt in den mellanspänningskabel som berör västra delen av planområdet. Kabeln ligger delvis inom

kvartersmark och företaget yrkar därmed på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten för att kabeln ska vara förenlig med detaljplanen.

Kommentar

Mellanspänningskabeln har förlagts delvis inom kvartersmark på fastigheten Vinninge 26:11 utan att E.on Energidistribution tecknat ledningsrätt för dragningen där. Ledningsrätt finns för dragnings inom allmän plats-fastigheten Vinninge 26:5. Placeringen av kabeln inskränker möjligheten att använda fastigheten Vinninge 26:11 på ett sätt som inte är motiverat eller lämpligt. Kommunen avser därför inte att göra ledningsdragningen planerlig med u-område inom kvartersmark.

Kostnadsfördelning för eventuell flytt eller ändring av den delen av ledningen som finns inom kvartersmark får göras upp mellan exploatör och E.on Energidistribution.

Skanova

Skanova framför i yttrande daterat 13 februari 2023 att de inte har något att erinra mot detaljplanen.

Sydsåknes avfallsaktiebolag, SYSAV

Sysav framför i yttrande daterat 17 februari 2023 att de inte har några synpunkter.

Sydvatten

Sydvatten framför i yttrande daterat 8 februari 2023 att de inte har några synpunkter.

Tele2

Tele2 hänvisar i yttrande daterat 10 februari 2023 till svar gett i samrådsskedet.

Kommunala nämnder och styrelser

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden framför i yttrande daterat 10 mars 2023 att detaljplanen behöver förtydligas gällande planbestämmelsen h_2 där höjd anges relativt nollplanet utan att definiera det. Nämnden påpekar också att ramp med högsta lutning 1:12 måste få plats vid alla entréer

Kommentar

Planbestämmelsen om höjd i den södra delen av planområdet (h_2) har rättats.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden framför i yttrande daterat 9 mars 2023 följande synpunkter på detaljplanen:

1. Fällning av träd regleras i den nyligen antagna Grönplanen. Därmed anser nämnden att marklov för fällning av träd inte ska krävas.
2. Fastigheten kommer att få en ny förbindelsepunkt för dagvatten och nämnden önskar att kostnader för denna och eventuella servisleddningar framgår i exploateringsavtal och motsvarande del i planbeskrivningen.
3. Nämnden önskar att punkt 4.4 på sida 17 förtydligas till "Kostnad för anslutning av vatten och avlopp debiteras enligt var tid gällande taxa".
4. För att säkerställa att den lilla dammens vattenflöde hålls och att den inte utsätts för förorenat vatten önskar nämnden att planbeskrivningen (2.4 och 5.3) förtydligas gällande vilka ytor som avleds till vilken recipient och från vilka källor vattnet först behöver renas.

5. Planområdets dagvatten kommer att släppas till torrdammen sydöst om planområdet. Nämnden vill därför förtydliga att dagvatten från planområdet inte belastar dikningsföretaget *Hyby m fl hemman* direkt.
6. I punkt 5.3 framgår att tidigare utredningar visat att spillvattennätet i Klågerup har kapacitetsbrister när det belastas med ett tioårsregn och att detta kommer att förvärras i och med utbyggnaderna. Kommunens VA-enhet behöver därmed utreda frågan vidare och ta fram förslag på förstärkningar av spillvattenkapaciteten i Klågerup.
7. I punkt 6.2 på sida 34 står att genomförandet av detaljplanen kommer att leda till en nettominskning nedströms planområdet. Detta menar nämnden inte stämmer eftersom dagvatten leds till torrdammen utanför skolfastigheten och inte direkt till diket.

Kommentarer

1. *Grönplanen reglerar enbart fällning av träd på allmän platsmark. För att säkerställa visst skydd för träden behöver bestämmelsen om marklov för fällning av träd kvarstå.*
2. *Planbeskrivningen har förtydligats gällande förbindelsepunkten och dess kostnader.*
3. *Planbeskrivningen har förtydligats gällande taxa för anslutning av vatten och avlopp.*
4. *Planbeskrivningen har förtydligats gällande avledning av dagvatten till den lilla dammen och hur det behöver renas.*
5. *Planbeskrivningen har förtydligats gällande dagvattnets väg från planområdet genom torrdammen till Klågerupsbäcken.*
6. *Uttalandet har noterats.*
7. *Planbeskrivningen har förtydligats gällande förändringen av flödet nedströms planområdet.*

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden framför i yttrande daterat 28 februari 2023 att de inte har något att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommunal förvaltning

Räddningstjänst

Räddningstjänsten framför i yttrande daterat 23 februari 2023 att de inte har några ytterligare synpunkter utöver de som lämnats i samrådsskedet.

Organisationer och föreningar

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd

Segeåns vattendragsförbund och vattenråd framför i yttrande daterat 10 mars 2023 följande synpunkter på detaljplanen:

1. I planbeskrivningen under *dagvattenhantering* anges väldigt varierande siffror. Det är viktigt att de dagvattenanläggningar som uppförs får generösa dimensioner eftersom det är billigare att anlägga rätt volym från början än att bygga till i ett senare skede. Beräkningarna i planen är dessutom gjorda på ett 20-årsregn vilket är lågt dimensionerat med tanke på klimatförändringar och mer frekventa skyfall. Det redovisas också kapacitetsbrister i området för avlopps- och ledningsnätet redan vid 10-årsregn. Därför är det lokala omhändertagandet av dagvatten på fastigheten än mer viktigt.
2. Beträffande borttagande av strandskydd är det viktigt att tänka på underhåll för Klågerupsbäcken och att tillräckliga utrymmen för att köra med maskiner längs bäcken finns

kvar. Att lämna utrymmet närmast bäcken som parkmark gör också att strandskyddets syfte bibehålls, både gällande tillgänglighet för allmänheten och för att gynna biologisk mångfald i området.

3. Området har biotoper som är viktiga leklokaler för groddjur, däribland flera arter som skyddas av artskyddsförordningen. Beräkningarna visar att föroreningshalterna överskrider riktvärden för flera metaller. Det är viktigt att riktvärdena inte överskrids.
4. Markundersökningen har visat på markföroreningar. Det är viktigt att sanering sker på ett sådant sätt att markföroreningarna inte sprids och förorenar vattenförekomster.
5. Vid kompensation av fällda träd bör nya träd vara inhemska arter som förekommer naturligt i södra Sverige.

Kommentar

1. *Att fördröjningsbehovet anges som ett spann har att göra med att detaljplanen möjliggör en större utbyggnad än vad som är aktuellt i en första etapp. Fördröjningen inom kvartersmark föreslås bli utformad som regnbäddar, skelettjordar eller makadamdiken i anslutning till nyuppförda byggnader. Placeringen inom kvartersmark innebär att det är upp till exploatören att utföra mer omfattande åtgärder än vad som krävs för den utbyggnad som görs i respektive skede.*

Enligt Svedala kommuns dagvattenstrategi ska fördröjning av dagvatten utformas för 20-årsregn uppräknat med en klimattfaktor om 1,25. Högre krav i enskilda detaljplaner utan att dessa föranleds av särskilda skäl skulle strida mot likabehandlingsprincipen. Att införa en högre ambitionsnivå för dagvattenfördröjning bör göras genom en uppdaterad dagvattenstrategi.

2. *Upphävandet av strandskyddet inom planområdet kommer inte att ha någon påverkan på strandskyddets syften. Strandskyddet är redan upphävt i befintlig detaljplan och kvartersmarken inom planområdet ligger som närmast 80,5 meter från Klågerupsbäcken. Området mellan detaljplanen och Klågerupsbäcken ligger i detaljplan K16a, där markanvändningen är reglerad som Naturområde.*
3. *I detaljplanens dagvattenutredning har de beräknade föroreningshalterna efter exploatering jämförts mot två olika riktvärden. Dels NSVA:s riktvärden som använts i en utredning av WSP för tidigare detaljplaneprocess för Nygårds dammar i Svedala kommun, dels bakgrundshalter av metaller i Sege å som bör visa på en nivå utan mänsklig påverkan. De beräknade föroreningsnivåerna ligger samtliga väsentligt under riktvärdena från NSVA men något över bakgrundshalterna, förutom för nickel som ligger under även bakgrundshalten. För samtliga metaller utom krom är de beräknade nivåerna tack vare mer omfattande rening lägre än innan exploateringen. Detta innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten med god marginal kommer att hållas. Kommunen har i detaljplanen ingen möjlighet att kräva ytterligare rening utöver vad som krävs för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.*
4. *Synpunkten är noterad. Sanering av föroreningarna kommer att ske under tillsyn av Svedala kommuns bygg- och miljöenhet. I Kompletterande miljöteknisk markundersökning kv Vinninge 26:11 Klågerup Svedala av Miljöfirman Konsult Sverige AB (23 maj 2022) redovisas att "Påvisade föroreningar av metaller är troligen relativt hårt bundna till jorden och lakar ej i någon större mängd till den underliggande jorden eller grundvattnet." Risken för spridning av dessa metaller till vatten bedöms därmed som liten.*
5. *Det finns inget lagstöd för detaljplanen att reglera vilka trädarter som planteras som kompensation, men fastighetsägaren är medveten om det pedagogiska värdet i det arboretum, med samtliga naturligt förekommande arter i Sverige, som finns planterat i södra delen av skolfastigheten.*

SAMMANFATTNING

Kvarstående erinringar

Erinringar kvarstår från granskning

E.on energidistribution AB önskar u-område för kabel förlagd inom fastigheten Vinninge 26:11.

Erinringar kvarstår från samråd

Sakägare 1 önskar att den gröna avgränsningen mellan sakägarens tomt och Stensminnevägens vändplan behålls och att det inte blir grönt i mitten av vändplanen samt att hämtning och lämning möjliggörs på andra gator än Stensminnevägen.

Sakägare 2 önskar att grönytorna och träden vid Stensminnevägens vändplan blir kvar och inte hårdgörs.

Sakägare 3 och 4 samt boende 1–9 anser att hänsyn inte tagits till kulturmiljövärdena på platsen och att den nya skolbyggnaden kommer att få för stor landskapspåverkan och påverkan på de närboende. De föreslår två alternativa placeringar av ny byggnad och vill inte att byggnaden placeras längre österut än i linje med befintlig idrottshall. De vill ha så kort långsida mot Gyllensparvsgränd som möjligt. De förordar en maxhöjd om 8 meter inklusive fläktrum etcetera och hävdar att en högre byggnad kommer att leda till att närliggande fastigheter inte kommer att få tillräckligt med sol på sina solpaneler. Därutöver hävdar de att de kommer att få insyn i trädgårdar och hus, vilket kommer att leda till kraftiga obehagskänslor och närmast vara integritetskränkande. Kommunens förslag riskerar också att leda till ökad trafik på Gyllensparvsgränd och skadegörelse och bus på skolområdet på grund av dålig insyn. Värdeutvecklingen på närliggande bostäder riskerar att avstanna. Därutöver yrkar de på att gångstigen söder om skolan görs vid med exempelvis stenkross så att Gyllensparvsgränd knyts samman med cykelbanan mot Bara.

Sakägare med flera med besvär rätt, som ej blivit tillgodosedda

Sakägare 1, 2, 3 och 4

Övriga som ej blivit tillgodosedda

Boende 1–9

E.on Energidistribution AB

Revidering

Detaljplanen har efter granskning reviderats och kompletterats vad gäller:

- Dagvattenhanteringen i detaljplanen har justerats till att i sin helhet hanteras av VA-huvudmannen på kommunägd mark. Användningsbestämmelsen E_7 – *Dagvattenanläggning* har av den anledningen tagits bort från kvartersmarken. (reviderat 2024-09-09)
- Bestämmelsen om att strandskyddet är upphävt har flyttats till att gälla all kvartersmark.
- Bestämmelsen om högsta nockhöjd 3 m har korrigerats.

- För att undvika att befintlig byggnad blir planstridig har ett mindre egenskapsområde med högsta nockhöjd 12 m lagts till.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende markföroreningar och hur de ska saneras.
- Utredningen om markmiljö har kompletterats med ytterligare resonemang och slutsatser kring om föroreningarna riskerar att laka ur till grundvattnet.
- Planbeskrivningen har genomgående fått redaktionella ändringar och förtydliganden.

Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga. Ny utställning enligt 5 kap. 25 § plan- och bygglagen erfordras därför inte.

SAMLAD BEDÖMNING

Detaljplan för Vinninge 26:11 m.fl., Klågerupskolan, i Klågerup, Svedala kommun, upprättad 19 september 2024 bör föras till antagande. Antagande sker i kommunfullmäktige.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

August Grundtman
planarkitekt