



## SVEDALA KOMMUN

2020-07-23

Dnr: 18.332

Projektnummer: D7266

# Detaljplan för Svedala 25:17 m.fl. "Nils Fredriksson Utbildning" i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### GRANSKNING

Enligt plan- och exploateringsutskottets beslut 2020-05-14 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-05-06, hållits utställd för sakägares och övriga berördas granskning under tiden 25:e maj – 14:e juni 2020 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

### SAMRÅDET

Enligt plan- och exploateringsutskottets beslut 2020-01-23 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-01-15, varit föremål för samråd under tiden 3:e feb – 23:e feb 2020. Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i Skånska dagbladet.

### Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 2020-02-11. Vid mötet närvarade 6 medborgare samt representanter för strategisk planeringsenhet och plan- och exploateringsutskottet.

Under mötet diskuterades främst områdets trafik- och parkeringssituation, gång- och cykelvägnätet, kulturmiljöaspekten, föreslagen och befintlig bebyggelse, översvämningssituationen, tillfälliga modulhus med mera.

### YTTRANDEN

Under granskningstiden har inkommit 7 stycken yttranden, varav 1 från berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande. Originaltext finns hos Strategisk planeringsenhet. Följande har avstått från att svara:

- Riksantikvarieämbetet
- Kollektivtrafikmyndigheten
- Malmö museér
- Swedegas AB
- TreSvefiber
- Bara fiber
- Net at once
- Swedavia
- VA SYD
- Polisen, Svedala
- Svedala naturvårdsförening
- Rensningsföretaget Segeå
- LRF Skåne

- Hyresgästföreningen
- Ungdomsrådet
- Föreningsrådet, Svedala kommun
- Svedala Företagsgrupp
- Svedala Handel
- Företagarna i Svedala
- Svedalahem/Svedab
- Svedala kommun, Bara partiet
- Svedala kommun, Centerpartiet
- Svedala kommun, Liberalerna
- Svedala kommun, Miljöpartiet
- Svedala kommun, Moderaterna
- Svedala kommun, Socialdemokraterna
- Svedala kommun, Sverigedemokraterna
- Svedala kommun, Vänsterpartiet
- Svedala kommun, Utbildningsnämnden
- Svedala kommun, Tekniska nämnden
- Svedala kommun, Kultur- och fritidsnämnden
- Svedala kommun, Utbildningschef
- Svedala kommun, Segeå projektledare
- Svedala kommun, Miljö och Teknik, sekreterare
- Svedala kommun, Fritidschef
- Svedala kommun, Kommundirektör
- Svedala kommun, Kanslichef

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Trafikverket
- Region Skåne
- Swedgas
- Sydvatten
- Weum gas ab
- E.ON Energidistribution AB
- Swedavia airports
- Svedala kommun, socialnämnden
- Svedala kommun, räddningstjänsten

## Myndigheter, statliga verk m fl

### Länsstyrelsen i Skåne län

#### Redogörelse för ärendet:

Planområdet ligger i östra delen av Svedala tätort. Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för skola, bostäder, parkering, centrum och gata. Inom planområdet finns skola och bostäder, planförslaget innebär en förtätning med ytterligare skolbyggnad och bostäder och ger möjlighet till framtida markanvändning för centrumverksamhet och parkering. I detaljplanen säkerställs lokala kulturmiljövärden. Intill planområdet finns järnvägen Ystadbanan som är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB.

För området gäller översiktsplan Svedala 2010. Området är inte särskilt nämnt i länsstyrelsens granskningsyttrande. Den nya översiktsplanen Svedala 2018 är överklagad och har inte vunnit laga kraft. I översiktsplanerna pekas området ut som område möjligt för förtätning, kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med båda översiktsplanerna och länsstyrelsens granskningsyttranden. Kommunen tar fram

planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd mellan 3 – 23 februari 2020. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, markföroreningar och farligt gods.

#### **Länsstyrelsens formella synpunkter:**

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### **Risk för översvämning**

Planhandlingarna beskriver att kommunens skyfallskartering visar att ytorna som riskerar att svämmas över vid skyfall är begränsade, vidare beskrivs att planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv har införts i syfte att förhindra att ny byggnation översvämmas. Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang om tillgänglighet för till exempel räddningstjänst vid en situation med översvämning

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingarna anger att recipient är Sege å och att utbyggnadsförslaget inte bedöms påverka miljö kvalitetsnormen för vattendraget. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till att en övergripande VA-utredning har tagits fram, planhandlingarna behöver kompletteras med slutsatserna från utredningen vad gäller bland annat recipientens status och resonemanget bakom kommunens bedömning av förslagets påverkan på miljö kvalitetsnormen.

Kommunen anger att planförslagets huvudalternativ för dagvattenhantering är att det ska ledas till det kommunala vatten- och avlopps nätet, planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av lednings nätet kapacitet.

#### **Hälsa och säkerhet**

Markföroreningar

Den föreslagna bestämmelsen om villkor i detaljplan bör omformuleras till: Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutligt avhjälpats. Det är inte möjligt att på förhand veta vilken omfattning av sanering som krävs, saneringsnivån klargörs i kommande steg efter planprocessen i samråd med tillsynsmyndighet.

#### **Länsstyrelsens bedömning:**

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL

*Kommentar:*

*Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 181128 och vann laga kraft 200311. Detta förtydligas i planbeskrivningen då statusen ändrats sen detaljplanen gick ut på samråd.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om tillgänglighet för till räddningstjänst vid en situation med översvämning.*

*Planbeskrivningen revideras i avseende vatten, miljö kvalitetsnormer för vatten och lednings nätet kapacitet.*

*Planbestämmelse i avseende villkor för marksanering redigeras utifrån Länsstyrelsens framförda synpunkt.*

## **Lantmäterimyndigheten**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

**Planbeskrivning eventuell ersättning på grund av skyddsbestämmelser:**

Bestämmelsen "q" och "r" kan ge fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som skyddsbestämmelse eller rivningsförbud medför. Av planförslaget framgår detta på sidan 8 i planbeskrivningen. Eftersom det ses som en konsekvens av genomförandet av detaljplanen bör det stå under "Genomförandet av detaljplanen".

#### **Fastighetsbildningsfrågor:**

Innehållet i genomförandeavsnittet i planbeskrivningen upplevs spretigt eftersom frågor kring fastighetsbildningen inte redovisas på ett samlat sätt i dokumentet. Det nämns om en "styckningsfastighet" under rubriken Ansvarsfördelning på sidan 24. På sidan 26 ska det fastighetsrättsliga konsekvenser redovisas och här nämns ingenting om någon avstyckning. Ett råd är att punkta upp vad som ska ske med marken. Ska någon del av en fastighet regleras in i en annan fastighet? Vilken del det handlar om kan med fördel redovisas i en kartskiss med färger osv.

Är tanken att hela området utlagd som kvartersmark ska utgöra en och samma fastighet? I så fall krävs det fastighetsbildning i form av fastighetsreglering berörande mark från berörda fastigheter inom planområdet.

Innehållet under rubriken Fastighetsbildning är osammanhängande. Den tänkta fastighetsbildningen kan fördelaktigt förklaras under denna rubrik. Det är av stor vikt att tänkt fastighetsbildning redovisas på ett tydligt sätt, att det framgår av planbeskrivningen så att det blir tydligt för samtliga inblandade parter, dels vad som ska ske med respektive fastighet, dels vilka kostnader det innebär och för vem.

Att samla information om samma sak ger ett tydligt intryck och som "läsare" av en detaljplan behöver man inte vara rädd att missa något om den känslan kan förmedlas i detaljplanen.

Det förvirrar att rubriken Fastighetsindelningsbestämmelser förekommer. Eftersom det inte ska finnas några sådana behöver det inte nämnas överhuvudtaget.

#### **Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas:**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### **Ekonomiska konsekvenser:**

Denna rubrik saknas och bör vara med för att tydliggöra vem som kommer påföras bland annat kostnader avseende fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

#### **Osäker gräns i anslutning till kvartersmark:**

Fastighetsgränserna inom kvarteret och eventuellt strax utanför kvarteret kan vara oklara och därmed inneha ett osäkert läge. Lantmäteriet vill förtydliga om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge än den som kartan redovisar. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda

marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagt kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

*Kommentar:*

*Avsnittet kring ersättningsanspråk redigeras i planbeskrivningen. Idag ägs fastigheten av Svedala Exploaterings AB (Svedab) och hyrs ut till Svedala kommun. Svedab är ett kommunalt bolag med uppdrag att förvärva, äga och förvalta fastigheter med kommunala verksamhetslokaler. Eventuella ersättningsanspråk avgörs i dialog mellan Svedala kommun och Svedab innan detaljplanen antas.*

*Fastighetsbildningsåtgärder är i nuläget inte möjligt att beskriva, då detaljplanen är flexibel och kan komma att innehålla flera olika användningsområden. Fastigheten Svedala 1:7 och del som berör Lindholmsvägen samt Svedala 25:18 del 1 kommer regleras över till Svedala 25:18 del 2. Texten justeras i tydligaste mån under "fastighetsbildning".*

*Rubriken "Fastighetsindelingsbestämmelser" utgår för att inte skapa förvirring.*

*Kvartersmarken utgörs av två fastigheter. Detta förtydligas i karta och text under rubriken "Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser".*

*Vad gäller ekonomiska konsekvenser kring fastighetsbildning så kommer kommunen ansöka om fastighetsreglering för del av 1:7 (Lindholmsvägen) och Svedala 25:18 del 1. Förtydligas under avsnittet "fastighetsbildning".*

*Kvaliteten på tomtgränserna i grundkartan ligger på en precision av 3 till 5 cm noggrannhet. Gränsen följer fastighetsgränserna.*

## Ledningsrättshavare m fl

### Sydskånes avfallsaktiebolag

Det saknas beskrivning av hur avfallshanteringen ska utföras gällande de södra byggnaderna. Söpbilen kommer inte att kunna köra i området utan kommer att behöva stanna på gata, parkeringar eller lastningsplatser på Börringevägen, Sockerbruksvägen och Segestrandsgatan vid avfallshämtning. Vid tömning utgår en avgift för dragväg (från bilens uppställningsplats till miljöhuset) över 10 meter, och maximalt tillåtet avstånd är 40 meter.

*Kommentar: Plankartan möjliggör en flexibel utformning av området vad gäller bebyggelse, gator, grönytor med mera. Illustrationsplanen som presenteras i planbeskrivningen redovisar enbart en tänkbar utbyggnad. Därför är det inte specificerat i söder hur sophämtningen ska ske, men den är möjlig att lösa.*

## Kommunala nämnder, styrelser och utskott

### Svedala kommun, Bygg- och miljönämnden

#### Markföreningar:

Det finns ett pågående ärende hos bygg- och miljönämnden eftersom det finns föreningar i marken på vissa delar av fastigheten. Anmälan om avhjälpandeåtgärder inkom 2020-04-27, beslut om försiktighetsmått för

åtgärderna fattades 2020-05-14. Åtgärderna omfattar inte sanering av alla förorenade delar av området, utan endast vid den parkeringsyta som ligger i nordvästra hörnet av planområdet, se bilaga. Åtgärdsålet är Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Ansvarig för åtgärden är Svedabs. Något startdatum har ännu inte meddelats till Bygg och miljö.

*Kommentar:*

*Kvartersmarken i plankartan omfattas av planbestämmelse om villkor för lov som reglerar att: Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar slutligt avhjälpes. Bestämmelsen säkerställer att marken ska saneras även vid ovan nämnda delar som berörs av föreningar.*

## Svedala kommun, Tekniska nämnden

Följande synpunkter lämnas från enheter svarande mot teknisk nämnd:

Avfallsenheten:

Synpunkter lämnade via Sysav (se yttrande från Sysav).

Gatu- och parkenheten:

Förslaget ser bra ut och påverkar inte gatu- och parkenhetens bevakningsområde (allmän plats) i någon särskild omfattning. Gång- och cykelvägnätet fungerar tillfredställande i planen.

Det är mycket positivt att man är mån om och vill bevara träd samt att det är reglerat att om ett träd fälls ska detta ersättas med två. Dock krävs ett förtydligande om att det krävs samråd med länsstyrelsen om allen påverkas då den är biotopskyddad som alle.

*Kommentar:*

*Se svar till Sysav sid 5.*

*Angående allén: Till detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts som beskriver kvaliteten på befintlig vegetation inom planområdet. Ur denna framkommer bl.a. vilka träd som är skyddsvärda och vilka som bör tillvaratas och ersättas d.v.s. kompenseras vid en exploatering. Inom planområdet finns ingen allé som kan klassificeras som biotopskyddad, vilket har förtydligats mot gata- och parkenheten.*

*Alla träd som överstiger en stamdiameter på 0.2 m kräver marklov för att få fällas. Kompensation ska tillämpas, 1 träd som försvinner ersätts av 2 nya som ska planteras.*

## Organisationer och föreningar

### Segeå Vattendragsförbund

Planområdet kommer med den nya planen att bli mer hårdgjort än idag. Dagvatten beräknas släppas direkt i befintligt dagvattennät och man säger att det ska renas innan det släpps till recipient.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd vill framhålla att det är av största vikt att allt dagvatten klassas som avloppsvatten och behöver renas. Det är också av största vikt att miljökvalitetsnormer för vatten kan hållas så att man inte i någon parameter överskrider de utsläpp av föroreningar som dagvattnet kan innehålla.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd anser att det är viktigt att utsläppsnivåerna ligger så nära de naturliga bakgrundshalterna som möjligt för samtliga föroreningar.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen revideras angående miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvattnet kommer att renas innan det släpps ut i recipienten.*

# Sakägare, boende m fl

## Fastighet [REDACTED]

### Möjlig ny byggnad:

Det framgår inte om denna byggnadsbelastning inberäknats i konsekvenser för trafik och miljöbelastning. Om den inte är medräknad så måste belastning adderas till med hänsyn till maximalt tillåten ny byggnad.

### Trädhantering och kompensationsplan:

Angående avverkning av träd mot Börringevägen (bakom Netto, numera Coop). När Netto en gång byggdes så avverkades ett stort antal träd i området mellan Netto och Sockerbolagets kontor. Jag har inte sett någon kompensation av nya träd efter det. Nu pågår också ytterligare utarmning av gröna områden längs Börringevägen då cykelvägar asfalteras vid anslutning från Annedalsgatan och breddas längs Börringevägen. Med detta som bakgrund anser jag att Börringevägen i detta område som ligger mellan Sockerbrukets gamla kontorsbyggnad och Netto byggnaden måste behandlas varsamt med de kvarvarande träden. Kompensation genom att plantera nya träd behövs och då längs med Börringevägen för att bibehålla den samling av grönska som finns kvar. Att som nuvarande förslag kompensera på parkeringen mot Segestrands gatans parkering är mer långsökt men kan givetvis också göras som ytterligare åtgärd.

Vad gäller kompensation av träd så måste man ta hänsyn till storleken på nuvarande träd. Bifogar även bilaga "betydelse av trädets ålder", som visar hur mycket effektivare äldre träd är. Med enkel division för bokträd ser vi att ett träd som är 20 år tar i snitt upp 1 kg CO<sub>2</sub> per år ( $20.5/20 = 1$ ) medan ett träd som är 70 år tar i snitt upp 35 kg CO<sub>2</sub> per år ( $2480/70 = 35$ ). Betyder att 1 gammalt träd behöver 35 nya som kompensation.

### Trafikplaneringen:

Kommunens beskrivning av ökad miljöbelastning med trafik på Börringevägen visar att det inte är lämpligt att öka trafikbelastningen i form av avlastningsinfarter till det nya byggområdet. All inkörning bör därför ske via Sockerbruksgatan/Segestrands gatan istället. Speciellt om det i ett senare byggprojekt tillkommer ytterligare belastning via 'Möjlig ny byggnad'.

### Kommentar:

*Till detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts som beskriver kvaliteten på befintlig vegetation inom planområdet. Ur denna framkommer bl.a. vilka träd som är skyddsvärda och vilka som bör tillvaratas och ersättas d.v.s. kompenseras vid en exploatering. Plankartan är flexibel vad gäller utbyggnadsmöjligheter och illustrationsplanen som redovisas i planbeskrivningen redovisar bara ett tänkbart scenario, men det kan i slutändan komma att se annorlunda ut. Detta måste beaktas vad gäller t.ex. trädens placering och avlastningszon vid "möjlig ny byggnad" som inte har fått slutlig precisering. Denna har emellertid ingått som en förutsättning i utredningsarbetet kring detaljplanen, dock utan preciserad användning. Däremot så avses befintlig avlastningszon som används av NFU-skolan att ligga kvar i befintligt läge vid korsningen Börringevägen/Sockerbruksgatan. Ifall att all logistik kring detaljplanen hamnar längs med Sockerbruksgatan och Segestrands gatan så omfördelas trafiken och dessa får en ökad belastning, vilket heller inte är önskvärt. Träd som har en stamdiameter på 20 cm eller uppåt skyddas i plankartan via marklov och ifall att ett träd riskeras att försvinna i samband med exploateringen så ska det ersättas med två nya träd.*

## SAMMANFATTNING

### Kvarstående erinringar

Erinringar kvarstår från granskning:

Ingen.

Från samråd kvarstår erinringar från:

Ingen.

## Sakägare m fl, med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda

Ingen.

### Revidering

Detaljplanen har efter granskning reviderats och kompletterats vad gäller:

- Planbeskrivningen:  
Revideras i avseende dagvatten, ledningskapacitet, översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, ersättningsanspråk (skyddsbestämmelse och rivningsförbud).  
Genomförandedelen revideras.
- Plankartan:  
Revideras ang planbestämmelse för markföroening.  
Kompletteras med planbestämmelse b4 – fördröjning ska ske.

Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga. Ny utställning enligt 5 kap 25 § PBL erfordras därför inte.

### SAMLAD BEDÖMNING

Detaljplan för Svedala 25:17 m.fl. "Nils Fredriksson Utbildning" i Svedala, Svedala kommun, Skåne län, upprättad 2020-07-23 bör föras till antagande. Antagande ske i kommunfullmäktige.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

stadsarkitekt

planarkitekt