



SVEDALA KOMMUN

2025-04-15

Dnr: 2018-000086

Projektnummer: D7235

Detaljplan för detaljplan för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv Melassen" i Svedala tätort, Svedala kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDET

Enligt kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskotts beslut 2024-05-24 har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-05-16, varit föremål för samråd under tiden 7:e juni t.o.m. 10:e juli 2024.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons publicerad 2024-06-07 i Sydsvenskan.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 18:e juni 2024. Vid mötet närvarade ca 40 medborgare samt representanter för Strategisk planeringsenhet och plan- och exploateringsutskottet.

Under mötet diskuterades till stor del trafikrelaterade frågor såsom trafikalstring/flöden, trafiksäkerhetsåtgärder samt parkering både inom planområdet och närområdet inkl Länsväg 108. Utöver detta togs även bullerproblematiken upp samt transport av farligt gods längs Länsväg 108 och Ystadbanan (järnvägen). Några synpunkter och frågor berörde utformning av byggnader, upplåtelseform samt tidplan för detaljplanen och byggnation.

YTTRANDEN

Under samrådstiden inkom 13 yttranden, varav 4 från berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande. Originaltext finns hos Strategisk planeringsenhet. Följande yttranden har inkommit med synpunkter:

- Lantmäteriet
- Trafikverket
- E.ON Energidistribution
- Sydskaånes avfallsaktiebolag, SYSAV
- Postnord
- Teknisk nämnd
- Bygg- och miljönämnden

- Räddningstjänsten
- Fastighet Svedala 25:19/Sockerbruksgatan 13, Brf Bovieran Svedala
- Privatperson 1 (sakägare)
- Privatperson 2 (sakägare)
- Privatperson 1 (sakägare)

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Region Skåne
- Skanova AB
- Nordion Energi
- Sydvatten
- Swedavia

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen i Skåne län

"Beskrivning av ärendet:

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen:

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Utöver detta ingår funktioner såsom fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall, samt skyddsåtgärder mot

buller och risker (farligt gods) som påverkas/behövs i samband med exploateringen. Dessa ligger inom kvartersmark.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen:

För området gäller Översiktsplan för Svedala 2018. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som område för möjlig förtätning.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Undersökning om betydande miljöpåverkan:

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

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning:

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

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

MARKANVISNINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men redovisningen är knapphändig.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Delar av planen som bör förbättras:

DAGVATTENLEDNING

I planbeskrivningen nämns en dagvattenledning inom planområdet. Lantmäteriet noterar att det inte finns något reservat för ledning. Har kommunen övervägt om det krävs utifall att det är en sådan allmännyttig ledning? Att det inte finns något reservat innebär inte att en ev. ledningsrätt nödvändigtvis blir planstridig men det kan underlätta för en ev. upplåtelse av ledningsrätt.

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund - För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer ottydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar:

Markanvisningsavtal finns tecknat 2021-03-19 med exploatör, förlängt med 1 år fr.o.m. 2024-11-18 och planeras att förlängas ytterligare innan det löper ut. Avtalet ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av kvartersmarken inom en viss tid. Överlåtelseavtal kommer att träffas efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt att nödvändiga allmänna anläggningar har byggts ut. Planbeskrivningen har reviderats och kompletteras kring markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen genomförs genom detta.

Planbeskrivningen revideras i avseende befintliga dagvattenledningen som finns inom planområdet. Denna är inte en allmännyttig ledning och kommer att tas bort i samband med exploateringen och bekostas av exploatör.

Genomförandtiden är reglerad i enlighet med BFS 2021-10-14 och redovisas därför i månader i stället för år.

Trafikverket

Trafikverket planerar att bygga om väg 108 genom Svedala genom att bl.a. sänka vägen under järnvägen och bygga bort dagens plankorsning. Eftersom vi är i tidigt skede så är osäkerheterna stora och många. Vi har utfört en teknisk utredning och översiktligt studerat ytor som behövs under byggtid men då inte tagit hänsyn till t.ex. geologi eller avvattning. Trafikverket bedömer att sannolikheten är hög att hela eller delar av området öster om "bullerplank" i illustrationsplanen behöver nyttjas permanent för vägens ombyggnad, för att rymma stödmur och trappning. Av detta skäl önskar vi att denna del av planområdet utgår ur planen och att del av eventuell underliggande detaljplan upphävs; alternativt att området planläggs som Väg.

Vägens framtida höjdsättning är inte bestämd vilket skulle kunna påverka bullerutbredning från vägen.

Trafikverket vill framhålla att den långsiktiga ambitionen för Ystadbanan är dubbelspår hela vägen mellan Malmö och Ystad och att nya planer och exploateringar inte ska försvåra detta.

Inom 15 meter från närmaste spårmitt får det inte finnas markparkering som inte skyddas utav skärm. Detta på grund av att nedfallande partiklar från kontaktledning samt inbromsande tåg kan skada parkerade bilar.

Angående förslag till överlåtelse av mark från Trafikverkets fastighet Svedala 300:1 så behöver det ärende som Svedala kommun initierade hos Trafikverket återupptas innan vi kan yttra oss över denna del av planförslaget. Detta måste ske före granskningsskedet.

Under förutsättning att godkännande av överlåtelse ges så gäller även dessa synpunkter på planförslaget:

För området närmast järnvägen (inom 30 meter) kan Trafikverket acceptera enstaka komplementbyggnader så länge de inte inverkar på järnvägens drift; därför behöver planbestämmelse ö1 innehålla någon form av begränsning. Bullerskärm längs järnvägen (planbestämmelse m1) behöver också placeras och utföras i enlighet med Trafikverkets krav gällande bl.a. elsäkerhet och dimensionerande vindlaster och att skärmen ska kunna byggas och underhållas inifrån den egna fastigheten.

Trafikverket förespråkar av ovanstående skäl utökad bygglovsplikt för alla byggnadsverk inkl. bullerskärm inom området längs järnvägen som inte regleras med prickmark.

Eventuella luckor som kan uppstå där dagens panelstaket längs järnvägen ersätts av bullerskärm måste identifieras och kompletteras med staket motsvarande dagens på

kommunens bekostnad.

Åtkomsten för Trafikverket till järnvägsanläggningen i Sockerbruksgatans förlängning i sydöstra delen behöver finnas kvar.

Kommentar:

Plankartan revideras i östra delen och blir planlös, kvartersmarken utgår. Detta med hänsyn till Trafikverkets intention om Riksväg 108:ans framtida ombyggnad inklusive sidoutrymme. I dialog med Trafikverket har även framförts att i det planlösa området måste det anläggas en bullerskärm om 3,0 meter och ett urspårningsskydd i form av mur som ska anpassas och synkas med nedsänkningen. Dessa villkoras i kommande köpeavtal/överlåtelseavtal.

Trafik- och bullerutredningen har en bilaga som redovisar ett alternativ där Riksväg 108 är nedsänkt, denna redovisar lägre nivåer än när vägen ligger i befintligt läge.

Detaljplanen ställer krav på att en bullerskärm med en maximal höjd av 3,5 meter ska anläggas utmed järnvägen. I det fortsatta plan- och projekteringsarbetet och vid behov kan detaljerad utformning studeras.

Ärende initierat kring marköverlåtelse av fastighet (Svedala 300: 1) har återupptagits och status för denna har reviderats i genomförandebeskrivningen.

Planbestämmelse för ö1 innehåller redan begränsningar i form av utnyttjandegrad och maximal byggnadsarea d.v.s. 60 respektive 120 kvm inom respektive egenskapsområde. Bullerskärm placeras så den kan byggas och underhållas inifrån den egna fastigheten (Svedala 25: 18). Placering av denna kommer att göras utifrån Trafikverkets krav gällande bl.a. elsäkerhet och dimensionerande vindlaster. I dialog med Trafikverket kommer dessa att utformas så de inte påverkar järnvägens drift och säkerhet.

Bullerskärmen i söder kommer att ersätta dagens panelstaket, på exploatörens bekostnad.

Område i sydost planläggs ej och järnvägsområdet kan nås härifrån, alt från kvartersmarken.

Företag och bolag

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge, se bifogad karta. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

TRANSFORMATORSTATION

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en eller flera transformatorstationer. Därav behöver texten i planbeskrivningen s. 18 ändras där det står att

befintlig station klarar kapaciteten för nybyggnation. E.ON yrkar för att antingen få ett nytt E-område centralt i planen, alternativt få två nya E-områden i ytterkanterna, ett i öst och ett i väst. E.ON yrkar för att E-områden får beteckning "E-Transformatorstation".

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. E-områden ska ha ett minsta område på 6x9 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.

ÖVRIGT

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

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:

E.ON markförlagda lågspänningskablar kommer att flyttas/ändras i samband med planens genomförande och eventuella kostnader så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Krav från Boverket laddstolpar (för hybrid/elibilar) på parkeringsplatserna kan ge ett ökat behov av elförsörjning. Yta anordnas därför att kunna anlägga nätstation inom kvartersmarken för att tillgodose elförsörjningen.

Sydskaänes avfallsaktiebolag, SYSAV

Miljöhusen ska vara dimensionerade för att klara samtliga förpackningsslag samt mat- och restavfall. Miljöhusen ska utföras i enlighet med Sysavs handbok. Det är bättre ur skötselsynpunkt om verksamheter och boende inte delar miljöhus, alternativt har egna rum i miljöhuset.

Kommentar:

I fortsatta planarbetet och senare i projekteringsskedet kommer det ses över ifall att det blir aktuellt att boende och verksamhet att inte dela miljöhus.

PostNord Sverige AB

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 utdelningsforbattning@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i

samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Yttrandet noteras. Detta ses över senare i projekteringsskedet.

Kommunala nämnder och styrelser

Teknisk nämnd

Avfallsenheten: Synpunkter lämnade via Sysav.

Gatu- och parkenheten: Inga synpunkter.

Projektenheten: Generellt konstaterar vi att detaljplaneområdet i första hand avser kvartersmark. Endast en mindre yta i den västra delen avser allmän platsmark, då i form av ett mindre grönområde inom Svedala 25:18. Eftersom kommunen inte blir beställare och byggherre för utbyggnad av privat kvartersmark, har vi inte bedömt de marktekniska förutsättningarna (geoteknik, massbalans, grundvattennivåer, dikningsföretag, etc.) för en sådan utbyggnad, utan överlåter detta till exploatören.

När det gäller bullerskyddet uppfattar vi att kravet är bullerplank till en höjd av 2,5 meter över Ystadbanans järnvägsräls i söder respektive väg 108s körbana i öster. Om bullerskyddet tillåts utföras med bullervall (i stället för bullerplank), bör en extra höjd på bullervallen föreskrivas eftersom bullervallar erfarenhetsmässigt tenderar att sjunka ihop (ca % meter) med tiden. Beträffande bullerplank kan det behövas föreskrivas bullerabsorberande plank, särskilt mot järnvägen i söder. Vi ifrågasätter om en god boendemiljö verkligen tillskapas eftersom maxnivåerna för buller vid husfasaderna i söder och vid uteområdena i söder överskrids. Det föreslås bostäder på max 35 m² där riktvärdena vid husfasad inte uppfylls, alternativt att hälften av bostadsrummen i bostäder större än 35 m² orienteras mot den ljuddämpade sidan (i norr). Vidare hänvisas till att det enligt Boverket kan räcka att en av de gemensamma uteplatserna klarar riktvärdena för buller. Detaljplanen föreslås dock reglera att gemensamma skyddade uteplatser ska finnas där riktvärdena för uteplats överskrids, dvs. inom hela den södra delen av området. Riskerar kommunen återkommande klagomål från de boende på för höga bullernivåer?

När det gäller miljökrav för omhändertagande av massor inom området, hänvisar planbeskrivningen (sidan 48) till lokala bakgrundshalter alternativt kriterierna för MRR enligt Naturvårdsverkets handbok från 2010. Gällande praxis hos miljömyndigheten numera är emellertid att man enbart utgår från bakgrundshalterna och inte den tidigare tabellen för MRR enligt Naturvårdsverkets handbok. Kraven för MRR ska alltså tillämpas, men inte utifrån tabellen utan utifrån de lokala bakgrundshalterna.

Vi ställer oss frågande till den tänkta skyfallshanteringen, dvs. dagvattenhanteringen vid ett s.k. 100-årsregn. Det föreslås nedsänkta innergårdar och nedsänkt parkering i söder samt ett rörmagasin under mark. Illustrationen på sidan 22 i planbeskrivningen är missvisande där de röda gränsdragningslinjerna inte innefattar innergårdarna utan enbart parkeringsytorna. Vi rekommenderar att den beräknade utjämningsvolymen om 371 m³ (och det dimensionerande kravet om 350 m³) utökas med extra utjämningskapacitet (som en säkerhetsmarginal) under

parkeringsytorna genom t ex underjordiska makadammagasin. Bakgrunden är att när utjämningskapaciteten är uppnådd, t ex vid ihållande skyfall, leds evakueringsvattnet till gc-vägen strax söder om området och vidare till gctunneln under järnvägen. Om gc-tunnelns pumpkapacitet inte räcker till, eller slås ut vid strömbortfall, kan risk finnas för underminering av banvallen. Gc-tunneln och dess pump har redan visat sig utgöra en kritisk faktor vid stora nederbördsmängder.

Ledningsenheten: Inga synpunkter.

VA-enheten: Inga synpunkter.

Kommentar:

Bullervall är inte aktuellt ut mot järnvägen då det tar för stor yta. Bullerskyddsåtgärder primärt i form av bullerplank föreslås längs bostadskvarter i väster om 2,5 meter, 3,5 meter vid järnväg och 3,0 meter längs Riksväg 108 i öster.

Planförslaget har reviderats angående bullerskyddsåtgärder för att skapa en bättre boendemiljö och fler olika typer av lägenheter i storlek och orienterbarhet. Högre och mer omfattande bullerplank som ligger närmare bullerkällorna från järnväg och väg. Detta i kombination med krav på bullerskärmande balkonger och burspråk dämpar bullernivåerna betydligt.

Detaljplanen ställer krav på att gemensamma skyddade uteplatser d.v.s. 1 st per innergård ska finnas, där riktvärdena för uteplats överskrids.

Planbeskrivningen revideras och kompletteras med att vi utgår från de lokala bakgrundshalterna och inte den tidigare tabellen för MRR enligt Naturvårdverkets handbok.

Planbeskrivningen revideras i avseende illustration som avser skyfallshantering.

Stora delar av översvämningsproblematiken i gång- och cykeltunnel under järnvägen kommer idag ifrån närliggande Sege å (vattendrag) och när denna svämmar över. Åtgärder för att hantera detta jämföras med ån bör studeras i framtiden.

En del vatten kommer också ifrån närliggande bostadsområden i norr (inkl planområdet), som rinner ner via Sockerbruksgatan och därefter över slänter och förvärrar problematiken. Planförslaget är dimensionerat för att hantera skyfall om ca 300 m³, vid parkeringsytor och nedsänkta innergårdar. För att inte förvärra översvämningsproblematiken norrifrån och för att skapa säker evakueringsväg av skyfallsvattnet och att det därmed inte ska föreligga någon risk kring underminering av banvallen i sydväst mot järnvägen så har detaljplanen kompletterats med en utredning kring evakueringsvatten för skyfall med en föreslagen lösning.

Bygg- och miljönämnden

Sol & skugga:

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Tyvärr så blir det mycket skugga på gårdarna. Husen är höga och står tätt. Inte ens på midsommaraftons eftermiddag är det sol på gårdarna.

Under rubriken 2.2 Allmän platsmark, Gata och trafik, på sidan 13 i planbeskrivningen, står att det skapas en ny gångväg via trappa i slänt i sydväst. Ligger den inom planområdet? Den finns inte med på illustrationsplanen. Finns det en tillgänglig väg också?

Under rubriken 2.3 Kvartersmark, Parkering, på sidan 14 i planbeskrivningen, står ordet "rörelsehindrade" på ett par ställen. Använd gärna "funktionsnedsatta" eller "funktionsvarierade" i stället.

3.3 Motiv till detaljplanens regleringar, Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, på sidan 25 i planbeskrivningen: Utförande samt Villkor för startbesked, bör vara PBL 4 kap 12.

Buller:

Riktvärden för väg- och järnvägstrafikbuller i förordningen (2015:216) överskrids för uteplats eller balkong. Även om bullerkraven klaras på en gemensam uteplats anser bygg- och miljönämnden inte att det är lämpligt att bygga enskilda uteplatser eller balkonger som inte klarar bullerkraven.

Minnesanteckningar från samrådsmötet:

Den sista frågan från medborgarna har ett felaktigt svar. Frågan lyder: Kommer det att uppstå vibrationer vid byggskedet? Svaret lyder: Vilka vibrationer som får förekomma vid bygget regleras i bygglovsskedet. Grannar kommer att höras i bygglovsskedet.

Eventuella vibrationer under byggtiden, är ingenting som hanteras av kommunen. Grannar kommer inte att höras om förslaget i bygglovsansökan är planenligt.

Planbestämmelser:

ö1 Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Enligt planbeskrivningen ska miljöhusen placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer. Detta stämmer med de krav som finns i Boverkets byggregler. Kravet uppfylls dock inte på illustrationsplanen, där avståndet är för stort till vissa entréer. Illustrationsplanen bör visa ett förslag där alla krav är uppfyllda.

f2 Burspråk, balkonger och andra byggnadsdelar får från 4,7 meters höjd och uppåt sticka ut 1 meter över gata.

Enligt Svensk Standard, SS 21054:2020, Area och volym för byggnader, får byggnadsdelar som är 3 - 5 meter över mark, sticka ut maximalt 1,5 meter utan att räknas in i byggnadsarean. Enligt planbestämmelsen reglerar ni alltså byggnadsdelar mellan 4,7 och 5,0 meter. Det är endast 30 centimeter.

Takvinkel

Det finns ingen bestämmelse för takvinkel för östra delen av byggnaden längst västerut. Ska det vara så?

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras med nya bilder på skuggning. I det tidigare bilderna visades nyplanterade träd som förstärkte skuggningen och gav en missvisande bild. Antalet träd som ska planteras eller vart de ska stå styrs ej i detaljplanen.

Planbeskrivningen revideras angående trappa i slänt, denna har utgått. Ordet "rörelsehindrade" omformuleras.

Planbeskrivningen revideras till rätt paragrafhänvisning för utförande och villkor för startbesked.

Utformningen av bulleråtgärder har setts över efter samrådet och reviderats för att få lägre bullernivåerna (se planbeskrivning) samt tidigare svar till projektenheten ovan.

Minnesanteckningarna på hemsidan har reviderats. Inför granskningen har en vibrationsutredning gjorts i planområdet, som inte visar på någon problematik, se utredningar för mer info.

Avståndet från miljöhus till bostadshusens entréer ses över i illustrationsplanen. Detaljplanen reglerar dock inte vart entréerna ska ligga.

Planbestämmelsen "f2" för utformning tas bort. Då det blir en dubbelreglering och styrs i bygglovet. Planbestämmelse "O" för takvinkel har kompletterats på delar av den östra byggnaden i västra kvarteret, en del av denna ska vara möjlig att ha takterrass därav utebliven takvinkel.

Kommunal förvaltning

Räddningstjänsten

I plankartans bestämmelse angående utförande föreslås ändring av "Utrymningsvägar ska finnas mot väster och norr" till förtydligade "Varje bostad och lokal i planområdet ska ha minst en utrymningsväg tillgänglig i riktning mot väster eller norr".

Räddningstjänsten har tidigare påpekat behov av komplettering av brandpostnätet för att täcka behovet i planområdet.

Illustrationskartan och plankartan skiljer sig något avseende hur nära järnvägsspåret bebyggelse är möjlig. Observera att den framtagna riskutredningen anger 30 meter som det avstånd som behövs för att ytterligare urspårningsskytt mot Ystadsbanan inte ska behövas. Räddningstjänsten har inte gjort kontrollmätning i plankartan eller illustrationskartan.

Kommentar:

Planbestämmelse som reglerar utrymningsvägar revideras.

Brandpostnätet kan kompletteras för planområdet. Detaljplanen styr ej detta.

Bebyggelsen underskrider det aviserade riskavståndet på 30 meter med någon till några meter. Detta är godtagbart, men riskutredningen revideras och planbeskrivningen förtydligas kring detta.

Sakägare, boende m fl

Brf Bovieran Svedala (sakägare)

Vi som boende grannar till det nya kvarteret, vill lämna följande synpunkter:

Vi är för att tomten blir bebyggd och ser särskilt positivt på placeringen av en ny vårdcentral.

Är dock mycket oroade över en del trafikfrågor. Det bör byggas från öster till väster, att den västra delen av tomten kan användas som infart för byggtrafiken. Korsningen Segestrandsgratan, Bruksgatan och Sockerbruksgatan måste ses över. Sockerbruksgatan måste breddas under

byggtiden, gatan är väldigt trång, problem kommer att uppstå av möte med en stor mängd lastbilar.

Korsningen Börringevägen/Bruksgatan är felkonstruerad. Trafik som kör österut på Börringevägen och skall svänga in på Bruksgatan det går inte, om någon samtidigt skall köra ut från Bruksgatan. Du får stå där och vänta tills vederbörande kört ut.

Det stora problemet är att korsningen Börringevägen/108:an behöver ljus-regleras i avvaktan på att det blir planskild korsning. I rusningstrafik är det idag en väntetid på 10-15 minuter och med tillkommande trafik från Melassen, Nygårds Dammar och Hindstorp kommer den att förlängas. Redan idag så väljer man som skall ut på 108:an respektive E 65:an att ta en alternativ väg nämligen Sveagatan, Norra Tvärgatan och förbi Nilssons möbler. Detta är mycket olyckligt då en mängd små skolbarn passerar Sveagatan på väg till och från Marbäcksskolan. Tänk på barnperspektivet!

Antalet parkeringsplatser måste följa antalet lägenheter! De beräknade parkeringsplatserna till centrumbyggnaden i kvarteret Melassen räcker inte. Det måste även finnas tillräckligt med parkeringsplatser för elever och skolpersonal på NFU!

Gång-och cykeltunneln under järnvägen mellan Tegelbruket och Segestrand måste också ordnas till. Blir den vattenöversvämmad, kommer biltrafiken till centrumbyggnaden att öka ytterligare.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte vilken del av planområdet som ska börja byggas först.

Sockerbruksgatan är ca 7 meter bred och med separat gång- och cykelbana på ena sida, vilket är relativt brett och bör klara den framtida byggtrafiken.

Detaljplanen reglerar inte korsningspunkterna Börringevägen/Bruksgatan, Segestrandsgatan/Sockerbruksgatan samt Sockerbruksgatan/Börringevägen. Berörda gator har studerats i planarbetet och bedöms kunna hantera den framtida trafikstringen som planförslaget generar. Trafik- och bullerutredningen kompletteras dock med kapacitetsberäkning för korsningen Segestrandsgatan/Sockerbruksgatan. Kommunen har dock möjligheten att i framtiden se över utformningarna av korsningarna om behovet uppstår.

Korsningen Börringevägen/108:an är statlig och trafikrelaterade frågor hanteras av Trafikverket. Dock är det mycket olyckligt och problematiskt med biltrafikanterna som behöver möta skolbarnen på väg till Marbäcksskolan.

En bedömning av antalet parkeringsplatser har gjorts under planarbetet med kommunens parkeringsstrategi (ej beslutad) som grund utifrån parametrar såsom antalet bostäder, verksamheter, framtida trafiklöden, läge med närheten till centrum och kollektivtrafik. Utifrån bl.a. detta anses föreslagna parkeringsplatser vara tillräckligt.

Det är upp till varje fastighetsägare att lösa sitt parkeringsbehov. Inom NFU finns en befintlig parkeringsyta där personal m.m. parkerar samt att det finns möjlighet inom detaljplanen att i framtiden anlägga mer parkeringsytor. Utmed den norra parkeringsytan som är planlagd inom detaljplanen för Bovieran och ägs av kommunen finns möjlighet att anlägga (i nordväst) något fler parkeringsplatser (om behov finns).

Stora delar av översvämningsproblematiken i gång- och cykeltunnel under järnvägen kommer idag ifrån närliggande Sege å (vattendrag) och när denna svämmas över. Åtgärder för att hantera detta jämt mot än bör studeras i framtiden.

En del vatten kommer också ifrån närliggande bostadsområden i norr (inkl planområdet), som rinner ner via Sockerbruksgatan och därefter över slänter och förvärrar problematiken. Planförslaget är dimensionerat för att hantera skyfall om ca 300 m³, vid parkeringsytor och nedsänkta innergårdar. För att inte förvärra översvämningsproblematiken norrifrån och att det inte ska föreligga någon risk kring underminering av banvallen i sydväst mot järnvägen så har detaljplanen kompletteras med en utredning kring evakueringsvatten för skyfall och höjdsättning med en föreslagen lösning.

Privatperson 1 (sakägare)

Vi har varit på samrådsmöte och har lite jag vill ta upp. Vi bor på Bovieran.

Vi oroar oss över den ökade trafiken som det kommer att bli på vår trånga infart på Sockerbruksgatan. Även utfarten till Börringevägen och 108:an blir ju drabbade. Det måste ni åtgärda, kanske med en rondell så trafiken flyter bättre här inne på området.

Höjden på husen känns inte bra. Varför 5 våningar? 3 våningar som Bovieran har eller högst 4 våningar hade varit mer lagom. Då smälter det mer in i omgivande hus.

Fler gästparkeringar behövs om ni tänker använda grusparkeringen som vi i dagsläget kan använda. Vi har 54 lägenheter här och det räcker såklart inte med 3 som vi har idag.

Tydligare skyltning på gång- och cykelstigen mellan Bovieran och Disponentparken behövs. Redan nu kör det bilar rätt igenom och dom kör fort. Bilar kör också in och parkerar vid de privata husen som ligger bredvid. De kommer från båda hållen och kör också alldeles för fort.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte korsningspunkterna Börringevägen/Bruksgatan, Segestrandsgatan/Sockerbruksgatan samt Sockerbruksgatan/Börringevägen. Berörda gator har studerats i planarbetet och bedöms kunna hantera den framtida trafikallsträngen som planförslaget generar. Trafik- och bullerutredningen kompletteras dock med kapacitetsberäkning för korsningen

Segestrandsgatan/Sockerbruksgatan. Kommunen har dock möjligheten att i framtiden se över utformningarna av korsningarna om behovet uppstår.

Korsningen Börringevägen/108:an är statlig och trafikrelaterade frågor hanteras av Trafikverket.

Dock är det mycket olyckligt och problematiskt med biltrafikanterna som behöver möta skolbarnen på väg till Marbäcksskolan.

Planområdet är utpekade i och överensstämmer med markanvändningen i kommunens översiktsplan d.v.s. "Översiktsplan för Svedala 2018" som vann laga kraft 11 mars 2020. Planområdet är utpekade som område för möjlig förtätning, som bl.a. omfattar bostäder m.m. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

Antalet föreslagna våningar (nockhöjd) harmoniserar med husen utmed angränsande Segestrandsgatan och utmed järnvägsgratan finns ännu högre hus. De nya byggnaderna genererar ingen omgivningspåverkan söderut i form av skuggning då marken idag är oexploaterad åkermark och mot norr när inte denna mot husfasaderna. I de högre våningarna får man dessutom en visuell kvalitet med utblickar över det öppna landskapet i söder.

En bedömning av antalet parkeringsplatser har gjorts under planarbetet med kommunens parkeringsstrategi (ej beslutad) som grund utifrån parametrar såsom antalet bostäder, verksamheter,

framtida trafiklöden, läge med närheten till centrum och kollektivtrafik. Utifrån bl.a. detta anses föreslagna parkeringsplatser vara tillräckligt.

Det är upp till varje fastighetsägare att lösa sitt parkeringsbehov. Inom NFU finns en befintlig parkeringsyta där personal m.m. parkerar samt att det finns möjlighet inom detaljplanen att i framtiden anlägga mer parkeringsytor. Utmed den norra parkeringsytan som är planlagd inom detaljplanen för Bovieran och ägs av kommunen finns möjlighet att anlägga (i nordväst) något fler parkeringsplatser (om behov finns).

Angående skyltning regleras detta inom lokala trafikföreskrifter och inte genom detaljplanen. Efter samrådet av detaljplanen har kommunens gatuenhet asfalterat Börtingevägen och då har kantstenen höjts (mot Bovieran) som gör det mer oattraktivt att köra där.

Privatperson 2 (sakägare)

Synpunkter på detaljplanen:

1. Skyddsrum är ytterst behövligt. Skyddsrum finns varken på Sockerbruksgatan 9, 11 eller nr 13. Inte heller inom Segestrand, Tegelbruket, Åkerbruket och inte ens på Aggarpskolan.

2. Säker skolcykelväg måste ordnas. Lågstadiebarn cyklar till Marbäcksskolan från Segestrand, Tegelbruket och Åkerbruket. De använder tunneln under järnvägen, Nils Fredrikssongatan alternativt tar de gång- och cykelvägen mellan Sockerbruksgatan 11 och 13. Således kommer de i direktkontakt med byggtrafiken både morgon och eftermiddag, 8-10 år gamla. Detta måste lösas på ett helt säkert sätt! Skolpoliser?? Leda om till Stinsgatan och den cykelväg som finns bakom Marbäcksområdet??

Från öster om 108:an cyklar många, men inte alla, i undergången under 108an, förbi Marbäcksskolan, fortsätter lite längre västerut och kommer fram till övergångsstället vid Xtra. De går förhoppningsvis över på övergångsstället och cyklar på trottoar/cykelväg Stinsgatan, undergången och cykelvägen förbi Optimera till Aggarpskolan. Förhoppningsvis slipper de på denna väg att konfronteras med byggtrafiken. Det finns lågstadiebarn som cyklar över 108an, förfärligt.

3. Angående parkeringsplatser för handikappade vid Familjecentralen. Jag anser att det behövs 2 platser. Vårdcentral, BVC, MVC och soc ska finnas där. Både vuxna o barn kan vara handikappade (föräldrar har parkeringskort).

Med vänliga hälsningar och hopp om gott samarbete med oss berörda.

Kommentar:

Krav på skyddsrum sker i bygglovsskedet och inte i detaljplanen.

Byggtrafiken löses senare i byggskedet. Separat gång- och cykelväg finns längs Sockerbruksgatan till Marbäcksområdet och anses vara godtagbart. Denna är ca 7 meter bred, vilket är relativt brett och bör klara byggtrafiken. Detaljplanen reglerar heller inte åtgärder kopplade till gång- och cykelnätet som inte är i direkt angränsande till planområdet. Cykelvägen går längs Järnvägsgränd och inte Stinsgatan.

Ytterligare parkering för funktionsnedsatta bedöms ej vara nödvändigt.

Privatperson 3 (sakägare)

Jag undrar hur det kommer bli med parkering när Melassen byggs. Dels kommer det vara en vårdcentral och en förskola. Båda dessa verksamheter kräver en hel del parkeringsplatser, både till besökare och personal. Gymnasieskolan kräver också en hel del parkeringsplatser både till elever och personal. Hur planerar ni detta? Ökningen av biltrafiken på de smala vägarna runt omkring bidrar inte till trafiksäkerhet. Jag hoppas att ni är kloka nog att tänka ut bra lösningar så att dessa verksamheter kan fungera på bästa sätt inkl parkering och trafiksäkerhet.

Kommentar:

I första hand avses en vård- och familjecentral. Detaljplanen markanvändning C (centrum) möjliggör dock för en rad verksamheter i de två nedre planen i det västra huset. Ex kan en öppen förskola bli aktuell i framtiden om behovet/efterfrågan finns.

En bedömning av antalet parkeringsplatser har gjorts under planarbetet med kommunens parkeringsstrategi (ej beslutad) som grund utifrån parametrar såsom antalet bostäder, verksamheter, framtida trafiklöden, läge med närheten till centrum och kollektivtrafik. Utifrån bl.a. detta anses föreslagna parkeringsplatser vara tillräckligt.

Det är upp till varje fastighetsägare att lösa sitt parkeringsbehov. Inom NFU finns en befintlig parkeringsyta där personal m.m. parkerar samt att det finns möjlighet inom detaljplanen att i framtiden anlägga mer parkeringsytor. Utmed den norra parkeringsytan som är planlagd inom detaljplanen för Bovieran och ägs av kommunen finns möjlighet att anlägga (i nordväst) något fler parkeringsplatser (om behov finns).

Anslutande gator bedöms ha tillräcklig utformning för att klara av den ökade trafikallstringen som planförslaget genererar.

SAMMANFATTNING

Kvarstående erinringar:

Erinringar kvarstår från samråd:
Inga.

Sakägare med flera med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda:

Brf Bovieran Svedala
Privatperson 1

Revidering:

Samrådet har visat att följande aspekter kräver viss omarbetning av planförslaget:

- Planbeskrivningen:
 - Genomförandelen revideras i avseende markanvisningsavtal, status för markförvärv (Svedala 300:1), samt befintlig dagvattenledning.
 - Revideras i avsnitten kring väg- och spårtrafikbuller.
 - Planbeskrivningen revideras gällande miljökrav för massor.
 - Revideras kring skyfallshantering.

- Planbeskrivningen revideras med nya skuggbilder, trappa i slänt tas bort, begreppet "rörelsehindrade" omformuleras, samt korrigerig till rätt paragrafhänvisning för utförande och villkor för startbesked.
- Planbeskrivningen revideras i avseende riskhantering.
- Plankartan:
 - Revideras i östra delen mot Länsväg 108, där kvartersmark utgår och området blir planlöst.
 - Planbestämmelser kopplat till väg- och spårtrafikbuller revideras.
 - Kvartersmarken i väster breddas för att möjliggöra skyfallslösning.
 - Markanvändning för allmän plats PARK kompletteras i nordväst.
 - Planbestämmelse för utrymning revideras.
 - Yta anordnas i öster inkl planbestämmelser för att kunna anlägga nätstation inom kvartersmark för bostad.
 - Planbestämmelser kopplat till utformning av balkonger tas bort.
 - Planbestämmelser för takvinkel revideras och kompletteras i kartan.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Lowe Kisiel
planarkitekt