



SVEDALA KOMMUN

2025-11-20

Dnr: 2021-000157

Projektnummer: D7217

Detaljplan för Svedala 41:3 och 41:1 m.fl., Jasminen, Svedala kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDET

Enligt plan- och exploateringsutskottets/kommunstyrelsens beslut 30 november 2021 har rubricerad detaljplan, upprättad 6 februari 2025, varit föremål för samråd under tiden 21 februari 2025–14 mars 2025.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i ortens tidning.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 4 mars 2025. Vid mötet närvarade en medborgare samt representanter för Strategisk planeringsenhet och plan- och exploateringsutskottet.

Under mötet diskuterades:

- Antalet bostäder och parkeringar som tillkommer och/eller påverkas inom och intill planområdet
- Gång- och cykelförbindelser
- Placering av infarter till Jasminen
- Bygghöjden kommer vara den perioden som kommer påverka boende i närområdet. Vid bygglov ska byggnationen påbörjas inom två år och slutföras inom fem år. Detaljplanen Jasminen preliminärt planeras antas runt årsskiftet 2025–2026.

YTTRANDEN

Under granskningstiden har inkommit 21 yttranden, varav en från berörd sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande. Originaltext finns hos Strategisk planeringsenhet. Följande yttranden har inkommit med synpunkter:

- Bygg- och miljönämnden
- Dikningsföretaget i Sege å 1951
- E.ON Energidistribution AB
- Hyresgästföreningen Region Södra Skåne
- Lantmäteriet

- Länsstyrelsen
- Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd
- Trafikverket
- VA SYD

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Kultur- och fritidsnämnden
- Nordion Energi AB (Weum Gas AB)
- Region Skåne
- Skanova (Telia Company) AB
- Sydvatten AB
- SYSAV
- Teknisk nämnd
- Polisen
- PostNord Sverige AB
- Utbildningsnämnden
- Tele2

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 en förtätning av befintligt bostadsområde med ytterligare flerbostadshus och därigenom skapa mer stadsmässighet vid Svedalas norra entré.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan 2018. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som område inom vilket förtätning är möjlig. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Råd om planteknik

I bestämmelsen om skydd mot störningar används formuleringen "klara naturligt översvämmande vatten". Det är inget vedertaget begrepp och för att undvika oklarheter vid bygglov bör man i stället reglera med formuleringen "vattentät konstruktion".

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

Nuvarande formulering "klara naturligt översvämmande vatten" ändras enligt förslaget till "vattentät konstruktion".

Lantmäteriet

Planbestämmelse finns men är otydligt redovisad i plankartan

Plankartan är redovisad på så sätt att det är svårt att urskilja var korsmark respektive prickmark gäller inom planområdet. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är

den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

Gällande planbestämmelserna har Lantmäteriet även uppmärksammat att det står en annan höjd för lägsta grundläggningsnivå över nollplanet på sidan 20 i planbeskrivningen, vilket skiljer sig från höjden som anges i den juridiskt gällande plankartan.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede.

När avsikten är att 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.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala – det framgår inte tydligt vem som bekostar utbyggnad av VA
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

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

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Delar av planen som bör förbättras:

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i

områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmätta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 43 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*"

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar

Korsmarken på plankartan ersätts med planbestämmelsen ö₁ med samma innebörd.

Efter avstämning med dagvatten- och geoteknikkonsulterna ändras planbestämmelsen för lägsta grundläggningsnivå till +48,0 meter över nollplanet.

Vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala framgår under rubriken "Ekonomiska frågor" i planbeskrivningen. Det står att exploatören bekostar:

- *nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad,*
- *att eventuella markföroreningar saneras samt att erforderliga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvarteretsmarken ska vara lämplig förbebyggelse,*
- *detaljplanen i enlighet med tecknat planavtal*
- *den ombyggnad av allmän plats som genomförandet av detaljplanen kräver, vilket regleras i exploateringsavtal.*

Det är VA-huvudmannen (VA SYD) som ansvarar för drift och underhåll av vatten och spillvatten. Kostnad för utbyggnad av nya ledningar för vatten och spillvatten regleras i exploateringsavtal. Beskrivningen kommer vid behov att utvecklas inför antagandet.

Tidplan för utbyggnaden är ännu inte framtagen. Beskrivningen kommer att utvecklas inför antagandet.

Frågan angående om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet kommer att hanteras i det fortsatta arbetet. Beskrivningen kommer att utvecklas inför antagandet.

Det är en exploatör i den här planen så hur ansvarsfördelningen mellan flera exploatörer ser ut är inte aktuellt att ta upp.

Vid framtagande av grundkartan har kommunen kontrollerat gränserna enligt förrättningskartan. Några gränsmarkeringar i fält är ej funna. Mätningssingenjören bedömer att fastighetsgränserna inte har för stor differens/avvikelse.

En skrivelse som förklarar vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet läggs till i planbeskrivningen.

Gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser kommer att kontrolleras för att säkerställa att de går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Trafikverket

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 108 (Lundavägen) och E65 öster om planområdet. Väg E65 är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Detta utpekande är en viktig del av vägens övergripande funktion. Tas inte detta i tillräcklig beaktning i detaljplaneprocessen riskerar vägens funktion att påverkas negativt.

Likasa finns risk att riksintresset för väg E65 påverkas negativt. Kommunen bör tydligt beskriva riskaspekterna för detaljplanens bebyggelse i förhållande till närheten till E65. Om kommunen anser att en riskutredning inte behövs, bör kommunen tydligt motivera detta i planbeskrivningen.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikplats E65 Svedala och cirkulationsplats Hyllarpvägen/väg 108/Norra Ellenborgsgatan nämns i "ÅVS Väg 108, Trelleborg-Staffanstorp" som en plats där det vid rusningstrafik kan uppstå köer. Trimningsåtgärder i cirkulationsplatsen finns även nämnd bland de åtgärdsförslag som rekommenderas att tas vidare. Detta bör tas i beaktning vid kommande utveckling av området.

Kommentar

Påverkan på länsväg 108 (Lundavägen) och europaväg E65 tas med i beaktning i detaljplaneprocessen. Detta beskrivs under rubriken "Risk för olyckor" i planbeskrivningen. Det framgår att de närmaste trafiklederna för farligt gods ligger mer än 200 meter från planområdet och är därmed med god marginal utanför uppmärksamhetsavståndet för risker med farligt gods-transporter.

Trafikalstringen som orsakas av detaljplanens genomförande är av så liten omfattning, även sammantaget med andra närliggande utbyggnadsområden, att det är osannolikt att det är märkbart på väg 108 och E65:an.

Trafik- och parkeringsutredning för kvarteret Jasminen har tagits fram i samband med detaljplanearbetet, men inte någon riskutredning. För att stödja ovanstående information har följande stycke lagts till i planbeskrivningen: "Enligt Länsstyrelsen i Skåne Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) är det schablonmässiga skyddsavståndet för flerbostadshus 150

meter". Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen därmed inte har någon påverkan på riksintresset.

Trimningsåtgärder i cirkulationsplatsen som nämns i "ÅVS Väg 108, Trelleborg-Staffanstorp" tas i beaktning vid kommande utveckling av området.

VA SYD

VA-anslutning

Fastigheterna inom detaljplanområdet har upprättade förbindelsepunkter i Norra Tvärgatan. VA anslutning för planerade byggnader kan ordnas genom anslutning till det privata ledningsnätet. VA SYDs policyn vid anslutning till det allmänna VA- ledningsnätet som förvaltar är: att varje fastighet får en förbindelsepunkt för dricks- spill- och dagvatten. Undantaget för flera förbindelsepunkt är om fastigheten är stor (ex. industrifastigheter...).

Dagvattenhantering

Under rubriken "Dagvatten" på sidan 8 beskriv ett alternativförslag för hur dagvatten från detaljplanområdet vid förtätning skall hanteras. Sammanfattningsvis innebär förslaget utbyggnad av nya dagvattenledningar och omläggning av en befintlig stor damm nordöst om planområdet. Förslaget skulle innebära ett omfattande VA- projekt vad det gäller teknik och ekonomi. VA SYD kan inte motivera eller ekonomiskt försvara ett sådant projekt för detaljplanen (tre bostäder).

Höjdsättning

Största delar av planområdet ligger i en låg punkt som fungerar som en översvämningsyta för kringliggande bostäder och mark vid kraftiga regn idag. Generellt är instängda eller lågt belägna områden mycket känsliga för översvämningar därför är icke lämpliga för bebyggelse. P.g.a. av föregående är viktigt att höjdsättning av området utformas så att risk för översvämningar vid ett 100 års regn tas bort.

För avloppsledningar är viktigt att vis höjdsättning säkerställs att avloppsledningar skall kunna utformas med självfall mot Östra Tvärgatan. Rekommendationen för självfall avledning är att färdigt golv skall ligga minst 30 cm högre än marknivå i förbindelsepunkt.

Plankarta

I nuvarande plankarta regleras inte graden av hårdgörning, därför befarar VA SYD att hela grönytan som tas i anspråk för bebyggelse kommer att hårdgöras helt, vilket i så fall kommer generera stora mängder dagvatten. VA SYD förordar därför att plankartan kompletteras med en bestämmelse som reglerar att en viss grad av marken ska vara genomsläppligt för rening och fördröjning av dagvatten som kommer från de nya byggnader sk lokalt omhändertagande av dagvatten. Fördröjning behövs för att skydda nya byggnader och eventuellt minska avrinningen så att man inte ökar problem i nedström.

På plankarta under egenskapsbestämmelse under skydd mot störningar regleras: "att byggnaderna ska klara naturligt översvämmande vatten från yt-avrinning upp till + 48.5 meter över nollplanet "och "lägsta grundläggningsnivå till +46.5 meter".

- Eftersom befintliga marknivåer där bostäderna planeras ligger kring mellan ca +49 och +50 meter (RH2000), d.v.s. högre än rekommenderat +48.5 meter och respektive +46.5 meters, tolkar VA SYD som att bestämmelse möjliggör för att den redan lågt belägen marken kan sänkas ytterligare, vilket skulle försämrade dag och skyfallssituationen. I utredningen varifrån siffrorna hämtas behöver framgå tydligt konsekvenserna av rekommenderade nivåer samt hur dessa förhålls till vad det färdiga golvnivå för nya byggnader behöver vara.

Dagvatten och skyfallsutredning

Under rubriken "5.2 Beräknade flöde": vid beräkningar har felaktigt förutsatts att befintligt dagvattenledningsnätet (från ca 1960) som är dimensionerad efter tidigare funktionskrav och en då viss bebyggelseäthet skall hantera tillkommande flöde enligt funktionskrav i P110.

Fördröjningsbehovet vid detaljplanändring skall beräknat utifrån skillnaden mellan ett befintligt 10-års och tillkommande 20-års regn med klimatfaktor. Beräkningar skall omfatta endast området som skall förtätas. Befintligt bostadsområdet redan hanteras i ledningsnätet. Det viktigaste vid mindre förtätningsprojekt är att tillkommande flöde från området skall hållas ner så mycket som det går. Dagvattenutredningen skall utföras i samråd med VA SYD.

Beräknade fördröjningsbehov i utredningen på sida 23: både 1200 m³ och 480 m³ beskriven under rubriken "5.3. fördröjningsvolym" verkar orimligt stora i förhållande till planförslaget.

VA SYD vill också lyfta upp att förslaget för avledning av dagvatten i utredningen var inte tillräckligt utred. När förslagen omfattar VA utbyggnader måste utredningar omfatta en förprojektering som visar att förslagen är genomförbara ur alla aspekter (korsningskonflikt, självfall, utrymme, eventuella utmaningar vid bygget genom trafikerade vägar/ rondellen...)

Under 8.2. hantering av skyfall är inte tillräckligt utred och behöver kompletteras med en förprojektering och förslag på höjdsättning som visar hur vatten från planområdet skall rinna genom rondellen (som är delvis upphöjd) mot dammen i nordöst såsom föreslås.

Kommentar

Under det fortsatta planarbetet har ny information framkommit (2025-04-25):

Efter dialog (2025-04-11) och mejlkorrespondens med VA SYD (2025-04-24) framgick det att fastigheterna vid förtätning kommer att använda de befintliga tre dagvattensserviserna i Norra Tvärgatan. Om det visar sig att det finns större kapacitetsbehov behöver fastighetsägaren ansöka om en ny dagvattensservis.

På VA SYDs begäran har en ny dagvattenutredning tagits fram. Dagvattnet från planområdet kommer inte att anslutas till den befintliga dagvattendammen på Svedala 122:71 i enlighet med VA SYDs yttrande och fortsatt dialog. Dagvattnet föreslås därför att renas och fördröjas inom kvartersmarken via infiltration i grönytor (takytor och uteplatser) samt via regnbäddar eller makadamdiken (parkeringsytor) inom planområdet, enligt förslagen som redovisats i dagvattenutredningen.

VA SYD ställer inte krav på fördröjning eller bygger allmänna dagvattenanläggningar inom kvartersmark men förordar dock att området utformas med möjligheten för infiltration/genomsläpplighet så mycket som det går. Det för att minska dagvattenavrinning och därmed bidra med att minska skaderisk i nedströms. För att möta denna synpunkt tas en planbestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet med i plankartan.

På VA SYDs begäran har beräkningarna för dagvatten endast omfattat det nya exploateringsområdets påverkan, medan hela planområdet har inkluderats i skyfallsberäkningarna. VA SYDs synpunkter har beaktats och tagits med i det fortsatta planarbetet.

Företag och bolag

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON markförlagda lågspänningskablar i mark.

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.

E.ON har varit i kontakt med planarkitekt i ärendet och har kommit fram till att denna plan inte kommer behöva något E-område.

Nya anslutningar i området behöver föränsas i god tid till oss.

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

Ovanstående synpunkter är noterade.

De nya byggnaderna kan anslutas till befintliga ledningar för el, tele och fiber i angränsande gator.

Skrivelse om att exploatören informerar E.ON om nya anslutningar vid genomförandet tas med i planbeskrivningen.

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Kostnader för flytt eller ändring av befintliga ledningar redovisas under rubriken "Ekonomiska frågor" i planbeskrivningen.

Nordion Energi AB (Weum Gas AB)

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas i området. Weum Gas har också en reglerstation i närheten. Gasledningar för distribution är underkastad Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade

grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Vad går att utläsa av plankartan hamnar våra ledningar i gata och punktprickad mark som ej får bebyggas. Utifrån detta samt att EGN:s säkerhetsföreskrifter följs har vi inget att einra vad gäller detaljplanen. Vi önskar dock att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Kommentar

Ovanstående synpunkter är noterade.

Under rubriken "Genomförandefrågor" framgår det att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av Weum Gas befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Dikningsföretaget i Sege å 1951

Vi är ett dikningsföretag som ligger nedströms dikningsforetaget: Segeåen genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala, m fl.

När dagvattenberäkningarna göres så används en dagvattenstrategi som Svedala kommun har tagit fram (2018) med syfte att beskriva de övergripande riktlinjerna som gäller för hanteringen av dagvatten i kommunen.

Strategin består av fyra huvudmål för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

- Flöden: Minska dagvattenbildning, motverka uppkomsten av höga dagvattenflöden och utjämna dagvattnet nära källan.
- Översvämningar: Undvika skadliga och kostsamma översvämningar.
- Vattenkvalitet: Minska dagvattnets negativa påverkan på recipienten.
- Mångfunktionella ytor: Nyttja dagvatten som en resurs så att mångfunktionella ytor kan skapas.

- Vi i dikningsföretagen kräver att vederbörliga beräkningstal skall användas vid beräkningen av vattenflödena av vad 'dikningsföretagen i huvudfåran är beräknad till.

- Ej det som Svedala kommun tillämpar i sina dagvattenberäkningar

- Vi vill också att spillvatten från husen behandlas med dagvattenberäkningarna.

På grund av att spillvatten hanteringen pumpas till reningsverket som i sin tur släpper ut det i dikningsforetaget segeå, Brännemölla till Aggarpsmölla. som har ett beräkningstal på enbart 0,6 liter / sekund o ha. Som sedan kommer att belasta vårt dikningsföretag. Vårt dikningsföretag har ett beräkningsätt på 0,45 liter/sekund o ha under vegetationsperioden.

Det är vi markägare som har båtnadstal i dikningsföretagen som får stå för kostnaderna för underhållet.

Kommentar

Ovanstående synpunkter bör hanteras på en översiktlig nivå och inte inom ramen för denna detaljplanprocess. VA Syd delger följande information:

I synehandlingarna för Segeåns uppgrävning år 1951 anges den av SMHI uppskattade naturliga vattenföringen i korsningen mellan Hylltarpsvägen och Sege å, det vill säga i nedre delen av markavvattningsföretaget. Den naturliga vattenföringen uppskattas i fyra nivåer:

- Högsta högvattenföring - 10 m³/sekund (motsvarande 0,9 l/sekund och hektar)*
- Normal högvattenföring - 5 m³/sekund (motsvarande 0,45 l/sekund och hektar)*
- Normal medelvattenföring - 0,85 m³/sekund (motsvarande 0,075 l/sekund och hektar)*
- Normal lågvattenföring - 0,08 m³/sekund (motsvarande 0,007 l/sekund och hektar)*

Det flöde som ska jämföras med det som står i Dagvattenstrategi för Svedala kommun är flödet vid den högsta högvattenföringen, det vill säga 0,9 l/sekund och hektar respektive 1,5 l/sekund och hektar. Flödet som anges i dagvattenstrategin är det högsta flödet vid ett sällsynt kraftigt regn, ett regn som statistiskt sett inträffar en gång per 20 år. Det framgår inte av synehandlingen hur SMHI har uppskattat högsta högvattenflöde, men troligen rör det sig om ett regn som statistiskt sett inträffar en gång per 2 år. Det innebär att flödet som anges i Svedala dagvattenstrategi är ungefär på samma nivå som den normala vattenföringen i hela avrinningsområdet vid en 20 års-händelse.

När det gäller tillskottet från reningsverket var det år 2023 1 404 162 000 liter/år eller 44,5 liter/sekund. Om volymen fördelas på Svedala tätort (846 hektar) motsvarar detta ett flöde på 0,05 liter/sekund och hektar.

Enligt Sege åns vattenråd är det jämna flödet från reningsverket en viktig tillgång för Sege å, särskilt under torra perioder.

Kommunala nämnder och styrelser

Bygg- och miljönämnden

- Det korsprickade området är otydligt markerat. Korsen ser ut som prickar om man inte zoomar in dem väldigt mycket. Det måste rättas till.
- Om man möjliggör ytterligare en våning för de befintliga husen med en högre höjdbestämmelse, kan hiss komma att krävas. Hiss är positivt då alla boende kan få nytta av den. Troligen blir det dock svårt att få plats med en hiss, inne i trapphusen eller utanför, och därför bör det finnas en illustration som visar en lösning.
- Balkonger har ett stort värde även om riktlinjerna för buller inte uppfylls. Man kan komplettera med gemensamma uteplatser på gården, så som det står i planbeskrivningen, eller så kan eventuellt glasskivor ovanpå räckena göra så att kraven kan uppfyllas.
- U1- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Varför är inte denna yta punktprickad? Eventuellt räcker det inte att bestämmelsen skyddar allmännyttiga underjordiska ledningar, utan ytan måste punktprickas också.
- Den befintliga dagvattendammen på Svedala 122:71 är anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen. Om dagvatten från Jasminen ansluts till dammen behöver en anmälan om ändring av miljöfarlig verksamhet lämnas in till Bygg och miljö.

Kommentar

Korsmarken på plankartan ersätts med planbestämmelsen ö₁ med samma innebörd.

Planförslaget möjliggör en högre nockhöjd för att ge ökad flexibilitet vid framtida ombyggnation eller tillbyggnad. Det innebär dock inte att en ytterligare våning automatiskt kommer att byggas. Krav på hiss regleras av Boverkets byggregler (BBR) och prövas i det enskilda bygglovet. Det är korrekt att hiss kan komma att krävas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad, beroende på tillgänglighetskrav. En bedömning av tekniska lösningar för hiss, inklusive placering, får göras i projekteringsfasen, varför ingen illustration ingår i detta planskede. Det finns hiss i de befintliga husen 10 a och 10 b.

Balkonger har stort värde och får byggas även om riktlinjer för buller inte uppfylls. De kompletteras med gemensamma uteplatser på gården som uppfyller ställda bullerkrav på uteplats. Balkongerna kan även kompletteras med tekniska lösningar som exempelvis förhöjda balkongräcken utförda som glasskivor.

U1-ytan planläggs inte som prickmark eftersom planbestämmelsen U1 tillräckligt tydligt reglerar skyddet av de allmännyttiga underjordiska ledningarna. Planbestämmelsen U1 innebär att marken är tillgänglig och inte får bebyggas.

Dagvattnet från planområdet kommer inte att anslutas till den befintliga dagvattendammen på Svedala 122:71 i enlighet med VA SYDs yttrande.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne ser det som positivt att kommunen bygger nya bostäder då Skåne har stor bostadsbrist och vill uppmana kommunen att prioritera hyresrätter. Gällande berört förslag ser vi förtätningen som positiv men saknar en dagsljusutredning. Baserat på hur detaljplanen är utformad saknar vi möjlighet att se huruvida omkringliggande byggnaders tillgång till dagsljus påverkas av förslaget.

På sidan 56 skriver man att "Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte föranleds av lagkrav regleras frivilligt i exploateringsavtalet.". Vi vill uppmana kommunen till att reglera de kompensationsåtgärder man föreslår på s.57 som ett krav i exploateringsavtalet, för att skapa gröna ytor för boenden.

I övrigt har Hyresgästföreningen inga yttranden.

Kommentar

En skuggstudie har tagits med i kvalitetsprogrammet och inkluderas i planbeskrivningen. Studien bekräftar att den nya bebyggelsen inte orsakar någon betydande skuggpåverkan på befintliga byggnader och bostadsgårdar. Gårdarnas söderläge och avstånden mellan byggnaderna gör att tillgången till ljus och solljus under dagen bibehålls.

Det finns inget lagstöd i att ställa detta som ett krav men exploatören kan frivilligt åta sig att utföra kompensationsåtgärder.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd ser mycket positivt på att dagvattenhanteringen i detaljplanen uppges resultera i ett mindre flöde per tidsenhet till recipient efter att planen är genomförd, jämfört med dagens flöde från planområdet. Genom att bygga ut dagvattendammen norr om Hyltarpsvägen ges plats för fördröjning av större vattenvolymer och förhoppningsvis en likvärdig ökning av reningskapaciteten. Detta får dock kommande utredning ge svar på. Möjligheter till fördröjning av dagvatten inom fastigheten bör dock övervägas som komplement till avledning till dammen, via exempelvis regnbäddar, särskilt om dammen förväntas omhänderta vatten från ytterligare områden.

Kommentar

Dagvattnet från planområdet kommer inte att anslutas till den befintliga dagvattendammen på Svedala 122:71 i enlighet med VA SYDs yttrande. Dagvattnet kommer att hanteras inom kvartermarken och föreslås att renas och fördröjas via infiltration i grönytor (takytor och uteplatser) samt via regnbäddar eller makadamdiken (parkeringsytor) inom planområdet.

Sakägare, boende m fl

Privatperson 1 (sakägare)

Boende motsätter sig planförslaget.

Kommentar

Synpunkten har mottagits. Kommunen anser att förtätning i det området överensstämmer med kommunens intentioner. De tre nya husen planeras att följa den befintliga strukturen för att påverkan på utblickar norrut ska bli så liten som möjligt.

SAMMANFATTNING

Sakägare med flera med besvärsrätt, som ej blivit tillgodosedda

Privatperson 1 (sakägare).

Revidering

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

Länsstyrelsen

- Nuvarande formulering "klara naturligt översvämmande vatten" ändras enligt förslaget till "vattentät konstruktion".

Lantmäteriet

- Korsmarken på plankartan ersätts med planbestämmelsen ö₁ med samma innebörd.
- Planbestämmelsen för lägsta grundläggningsnivå justerats i plankartan och planbeskrivningen till +48,0 meter över nollplanet.
- Information som förklarar vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet läggs till i planbeskrivningen.

Trafikverket

- En motivering till varför en riskutredning inte har tagits fram i samband med detaljplanearbetet läggs till i planbeskrivningen.

VA SYD

- På VA SYDs begäran har en ny dagvattenutredning tagits fram. Dagvattnet från planområdet kommer inte att anslutas till den befintliga dagvattendammen på Svedala 122:71 i enlighet med VA SYDs yttrande och fortsatt dialog. Planbeskrivningen uppdateras med informationen som framgår i den nya dagvattenutredningen.
- En planbestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet tas med i plankartan.

E.ON

- Skrivelsen om att exploatören ska informera E.ON om nya anslutningar vid genomförandet tas med i planbeskrivningen under genomförandefrågor.

Bygg- och miljönämnden

- Korsmarken på plankartan ersätts med planbestämmelsen ö₁ med samma innebörd.
- Texten om balkonger och uteplatser justeras i planbeskrivningen.
- Information om att det är fastighetsägarens ansvar att anmäla ändring av miljöfarlig verksamhet till Bygg och miljö tas med i planbeskrivningen under genomförandefrågor.

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne

- En skuggstudie tas med i kvalitetsprogrammet samt inkluderas i planbeskrivningen.
- Texten om kompensationsåtgärder justeras i planbeskrivningen. Det finns dock inget lagstöd i att ställa detta som ett krav men exploatören kan frivilligt åta sig att utföra kompensationsåtgärder.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd

- Dagvattnet från planområdet kommer inte att anslutas till den befintliga dagvattendammen på Svedala 122:71 i enlighet med VA SYDs yttrande. Dagvattnet kommer att hanteras inom kvartersmarken och föreslås att renas och fördröjas via infiltration i grönytor (takytor och uteplatser) samt via regnbäddar eller makadamdiken (parkeringsytor) inom planområdet. Informationen från den nya dagvattenutredningen läggs till i planbeskrivningen.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Marta Drag
planarkitekt