



Staffanstorps
kommun

Samrådsredogörelse från samråd

Detaljplan för

Domsagans förskola, Stanstorp 7:173

I Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2023-02-20 – 2023-03-20. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.



SAMRÅDSREDOGÖRELSE FRÅN SAMRÅD. DETALJPLAN FÖR FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR STANSTORP 7:173 I STAFFANSTORP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådsredogörelse

Februari 2024

Kontaktuppgifter:

Staffanstorps kommun,
Plan- och exploateringsavdelningen

Adress: Rådhuset, Torget 1.
245 32, Staffanstorp
Telefon: 046 – 25 11 00 (växel)
Epost: plex@staffanstorp.se



INNEHÅLL

Inkomna yttranden	4
Redovisning av yttranden med synpunkter	5
Ändringar efter samråd.....	9
Kvarstående synpunkter på detaljplanen	10



Inkomna yttranden utan erinran

Sydvatten

Skanova AB

Tele 2

E.ON Energidistribution AB

Svenska kraftnät

Trafikverket

Region Skåne

Lantmäteriet

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelssen Skåne

Lantmäteriet



Redovisning av yttranden med synpunkter

INKOMNA YTTRANDE FRÅN BERÖRDA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

Länsstyrelsen Skåne

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra för förskoleverksamhet.

Nuvarande användning av marken ändras enligt gällande detaljplan från handel (H) till förskola (S1). Prickmark (enligt gällande plan) längs områdets västra kant bevaras för att säkerställa att utrymme för kommunens parkeringsnormer tillgodoses. Men även ett större område i planens nordliga del blir korsmark vilket tillåter byggandet av mindre redskapsskjul eller lekstugor samtidigt som det säkrar tillgången till friyta för lek, vila, och pedagogisk verksamhet.

Förskolan har varit aktiv på platsen sedan 2011 och har haft tidsbegränsat bygglov för att bedriva sin verksamhet. Denna typ av bygglov får högst förlängas upp till 15 år, och existerande tidsbegränsat bygglov löper ut 2024-05-29.

För området gäller översiktsplan för Staffanstorps kommun 2020–2040 (antagen 2022-03-09). Enligt översiktsplanen är området utpekad som befintlig tätort med möjlighet till förtätning. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen har inte angett förfarandet i vilket detaljplanen tas fram. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning om förorening föreligger inom planområdet eller inte. Planhandling redogör inte för planområdets historiska användning. Länsstyrelsen efterfrågar en historisk inventering av markens användning särskilt med bakgrund då detaljplanen möjliggör förskola. Gällande detaljplan möjliggör handelsändamål och befintlig byggnad har enligt historiska flygfoton stått på platsen innan förskola fick tillfälligt bygglov inom handelsändamål. Två drivmedelhanteringar finns norr om aktuell fastighet. Kommunen bör bedöma om det finns risk för spridning av föroreningar in mot planområdet. Kommunen behöver redogöra för vad byggnaden tidigare används till och om renovering gjorts invändigt. Om byggnad inte renoverats så är rådet att göra en miljöinventering av byggnadsmaterial.



Hälsa och säkerhet – risker för olyckor

Till planhandling hör en riskutredning gällande drivmedelstation. Länsstyrelsen konstaterar att riskutredning enbart beaktar nuvarande utformning av drivmedelstation och nuvarande hantering av drivmedel.

Länsstyrelsen anser att riskbedömningen måste ta höjd för möjliga framtida scenarier där bedömning bör utgå från att samtliga drivmedel kan hanteras inom gällande detaljplan för drivmedelstation samt att drivmedelstationen har möjlighet att omdisponeras utifrån vad dess detaljplan tillåter. Ändrad placering inom drivmedelstationens bygggrätt och utökat utbud av drivmedel är i det aktuella fallet alltså möjligt. Planläggning innebär en ny lämplighetsprövning. Länsstyrelsen anser att detta ska vara ingången i riskbedömningen för förskoleändamål och eventuella riskreducerande åtgärder behöver säkerställas på plankarta.

Länsstyrelsen anser att frågan inte ska hänskjutas till efterföljande prövning med hänvisning till annan lagstiftning. Länsstyrelsen menar att de risker för människors hälsa och säkerhet som drivmedelstationen kan medföra ska prövas inom ramen för detaljplaneprocessen och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Planhandling redogör för att fastigheten omfattar ungefär 850 m² friyta som kan nyttjas för lek, varav 600 m² är grönyta. Med 45 elever på tre avdelningar innebär det att det finns ungefär 19 m² friyta per elev.

Kommunen för ett resonemang kring barns till friyta med hänvisning till Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet samt vägledning om friyta på Boverkets kunskapsbank.

Kommunen menar att förskolan exempelvis kan arbeta med att schemalägga elevernas tid utomhus, ta eleverna på regelbundna utflykter och nyttja andra rekreationsområden som friyta, eller arrendera en del av grönytan norr om planområdet för att expandera elevernas totala tillgängliga friyta.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en utökning av vistelseyta för utevistelse genom arrende, i grönyta norr om planområdet, kan utgöra risk för människors hälsa och säkerhet, i detta fall personal och förskolebarn, utifrån den drivmedelstation som ligger i närområdet.



Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *hälsa och säkerhet – markföroreningar samt risk från verksamhet*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11§§ PBL.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har tagit del av Länsstyrelsen Skånes yttrande och avser att besvara samtliga frågor och synpunkter.

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen tas fram enligt ett standardförfarande. Detta noterats på plankartan, men framkommer inte i planbeskrivningen. Kommunen åtgärdar detta inför granskningsskedet i en uppdaterad planbeskrivning.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

DeKa Enviro AB (Deka) har tillsammans med Nordisk Sanering & Rivnings Service AB (NSRS) på beställning av fastighetsägaren Sydsvenska Hem AB undersökt Länsstyrelsens frågor angående potentiella föroreningar.

Dekas undersökning har inkluderat en historisk inventering av fastighetens tidigare markanvändning. Enligt denna inventering har fastigheten fram tills 1975 brukats som jordbruksmark, för att sedan av två olika aktörer nyttjas för en mindre livsmedelsbutik och efter detta fram till 2010 som en färghandel. Därefter har fastigheten nyttjats som förskola. Deka har analyserat den tillgängliga historiska dokumenteringen, tillsammans med annan markundersökning som hanteras nedanför, och gjort bedömningen att den tidigare markanvändningen inte medför några misstankar om föroreningar orsakade av tidigare verksamheter.

NSRS har vidare gjort en miljöinventering av byggnadsmaterialet i den byggnadskropp som finns på fastigheten. Byggnaden har inventerats med en okulärbesiktning som omfattat asbest, kvicksilver, köldmedia, PBC, och andra typer av farliga avfall. Slutsatsen som NSRS har dragit av inventeringen är att inga ämnen som kan vara farliga för vistelse i lokalen kunnat konstateras. Med hänsyn till resultaten, såväl som tidigare verksamheters användning av lokalen, anser kommunen inte ytterligare undersökningar vara motiverade.

Deka har undersökt frågan om risk för spridning av föroreningar in mot planområdet från kända potentiella källor av föroreningar. I närheten av planområdet finns två MIFO-objekt (kända punkter för



potentiella föroreningar som identifierats enligt: Metodik för Inventering av Förorenade Områden) finns registrerade enligt EBH-stödet (en databas som innehåller MIFO-objekt där potentiell 'Efterbehandling' av marken kan vara nödvändig). Det första objektet är en aktiv drivmedelstation (GULF). Det andra är en fastighet som tidigare haft en drivmedelsstation men som sedan ca 2010 faktiskt använts som en livsmedelsbutik. I det senare fallet utfördes en mark- och grundvattenundersökning av D-miljö AB (2008) i samband med drivmedelsstationens avveckling. Rapporten visade att inga föroreningar över de tillämpbara riktvärdena kunnat identifieras inom fastigheten.

Frågan om petroleumföroreningar inom fastigheten för drivmedelstationen GULF undersöktes av Golder Associates AB (2007) i samband med ägarbyte av anläggningen. Under Golders undersökning påträffades inga sådana föroreningar i jord eller grundvatten. Dekas har vidare utfört en översiktlig miljöteknisk undersökning (2023) i syfte om ytterligare klarhet angående risken för spridningar av föroreningar. Dekas har undersökt frågan genom skruvprovtagning samt provtagning av grundvatten i grundvattenrör. Resultaten från dessa prover visade på en punkt med förhöjda PAH halter utanför planområdet i anslutning till en asfalterad väg. Kompletterande provtagning har kunnat avgränsa förorenings utbredning såväl som djup till ett litet och ytligt område mer än 10 meter ifrån planområdet. Dekas har vidare i sina rapport visat att grundvattnet i detta område rör sig i en nordvästlig riktning, vilket medför att det i en potentiell situation med förorening av grundvattnet med stor sannolikhet inte skulle komma att påverka planområdet.

Kommunen anser att rapporternas resultat ger god anledning till att tro att riskerna för markföroreningar inom planområdet idag är osannolika. Det är kommunens bedömning att frågan om föroreningar har utretts och att det med god sannolikhet inte föreligger föroreningar inom planområdet eller i byggnadsmaterialen.

Hälsa och säkerhet – risker för olyckor

Inför samrådet utförde Tyréns (2022) en riskanalys med anledning av drivmedelsstationen GULF, vars utgångspunkt är drivmedelsstationens potentiella risker utifrån dess nuvarande utförande. Dekas (2023) har vidare undersökt riskfrågan med fokus på möjliga framtida scenarion för drivmedelsområdet inom ramen av gällande detaljplan. Dekas utredning har därmed fokuserat på frågan om alternativa placeringar inom fastigheten av utrustning eller installationer som kan medföra risker såväl som frågan om försäljningen av andra typer av bränslen på drivmedelsstationen.

Slutsatserna som Dekas drar av denna undersökning är att drivmedelstationen, i ett scenario där samtliga riskkällor är placerade så nära förskolan som möjligt, uppfyller de säkerhetsavstånd som etablerats av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2015). Enligt Dekas bedömning är



avstånden mellan riskkällorna och förskoleverksamheten så pass stora, såväl idag som i ett värsta scenario, att risken är väldigt liten för allvarliga konsekvenser på förskolan vid eventuella olyckor.

Deka har i frågan om utökat utbud av drivmedel på stationen tagit höjd för etanol E85, vilket motiverats av att drivmedlet tidigare har hanterats på anläggningen. Andra drivmedel såsom väte- eller metangas har inte hanterats i rapporten, med anledning att tillstånd för sådan hantering skulle vara osannolik då stationen är belägen inom ett tätbebyggt område med bostäder placerade närmare än förskolan.

Sammanfattad bedömning

Kommunens bedömning är att samtliga frågor och synpunkter från Länsstyrelsen har blivit besvarade. Frågor avseende markföroreningar och risk från verksamhet på planområdet har utretts och anses inte medföra några väsentliga risker för platsens användning som förskola.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-20) har Lantmäteriet inget att erinra utan endast en liten redaktionell anmärkning.

Under planbestämmelserna används

+ - - + Sammanfallande egenskapsgränser

Någon sådan linje förekommer dock inte i plankartan.

Kommentar

Kommunen har tagit del av Lantmäteriets kommentar.

Ändringar efter samråd

PLANKARTA

Plankartan justeras så att gränslinje för "Sammanfallande egenskapsgränser" tas bort från kartan och teckenförklaringen.



PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen ändras för att inkludera ett nytt stycke om detaljplanens förfarande.

Planbeskrivningen existerande text ändras samtidigt som nya avsnitt tillkommer för att hantera ny kunskap om risk och säkerhet som uppdagats i samband med nya utredningar efter samrådet.

Planbeskrivningen har justerats för att inkludera ytterligare historik om området med fokus på dess innebörd för planområdets användning som förskola.

Planbeskrivningen uppdateras för att följa kommunens nya mall för planbeskrivningar och för att underlätta arbete enligt boverkets föreskrift om digital taggning av planbeskrivningens information.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen

Kommunen anser att samtliga synpunkter har tillgodosetts.

Staffanstorps kommun, 2024-02-12

Zacharias Malmberg

