



Staffanstorps
kommun

Redogörelse efter samråd

detaljplan för Önsvala 2:41, del av Stans- torp 5:1 Södervången

Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2021-11-08 -- 2021-11-29 Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorp, på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup samt 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.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2021-11-08.



Inkomna yttranden utan synpunkter

- Region skåne
- Eon
- Skånska energi
- Svenska kraftnät

Inkomna yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Nordion energi
- Sydvatten
- Telia
- Sakägare 1

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för kommunikationer (väg 11 samt Simrishamnsbanan). I planhandlingarna nämns inte riksintressena och därför saknas det en redovisning av huruvida några värden som är kopplade till riksintressena berörs av planändringen. Länsstyrelsen menar att planbeskrivningen behöver kompletteras med en sådan redovisning för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till planförslagets påverkan på riksintressena.

Hälsa och säkerhet – risker

Eftersom planförslaget innebär att en skyddszon mot Västanvägen tas bort behöver kommunen beskriva konsekvenserna för detta kopplat till risker. Detaljplanen möjliggör enligt gällande detaljplan ändamålet kontor samt ca 120 meter bort ändamålet bostäder. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att vid tidpunkt för planens antagande (1998) tillåts enligt Boverkets planbestämmelsekatalog även hotell inom användningen kontor.

Enligt den riskutredning som tagits fram i samband med planarbetet har tre riskkällor identifierats: väg 11, Simrishamnsbanan och den drivmedelsstation som finns inom planområdet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att farligt gods även kan transporteras på vägar som inte är rekommenderad väg för farligt gods. Detta bör särskilt tas i beaktning då kända målpunkter för farligt gods-transporter finns i närområdet.

Då det inom planområdet finns en drivmedelsstation menar Länsstyrelsen att kommunen i sin riskbedömning även behöver beakta transporter av farligt gods till denna, vilket kan göras på vägsträckningar som inte är rekommenderad väg för farligt gods.

I planhandlingarna konstateras att det från drivmedelsstationen behöver säkras att parkering hamnar minst 6 meter från påfyllningsventil. Länsstyrelsen kan av plankartan inte utläsa hur detta skyddsavstånd har säkerställts och efterfrågar därför en komplettering avseende detta.



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.

Information om fornlämningar

Som i planbeskrivning angivet finns efter den förundersökning som gjorts inga hinder grundat i bestämmelser i 2 kap. kulturmiljölagen (KML) till att exploatera planområdets västra del. Efter den avgränsande förundersökning som Skånearkeologi genomförde under hösten 2020 är lämningarna i området som på plankartan för detaljplanändringen är märkt som GH2J1K undersökt och borttagen. En exploatering i östra delen av planområdet kräver fortfarande Länsstyrelsens tillstånd enligt KML och genomförande av arkeologiska undersökningar.

Råd om planteknik

Skyddsbestämmelse

Enligt planbeskrivningen avses del av område där arkeologisk utredning ska ske utgå från planområdet. Länsstyrelsen kan inte utläsa att denna ändring gjorts på plankartan. Kommunen bör därför komplettera handlingarna med detta.

PartihandelPlanändringen innebär ett tillägg av bestämmelse H3 – ”partihandel och detaljhandel”. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att partihandel inte ingår i användningen Detaljhandel, utan istället i användningarna Verksamheter och Industri. På platser där det är möjligt att tillåta både detaljhandel och partihandel görs detta genom en kombination av användningarna Detaljhandel och en precisering av användningen Industri till Partihandel. Mer information kan nås på följande länk: Detaljhandel - PBL kunskapsbanken - Boverket

Råd om ändring av detaljplan

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen, detta gäller även vad som utgör ändring på plankartan eller inte. Länsstyrelsen menar att detta behöver förtydligas för att planändringen ska uppfylla tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § andra stycket i PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda

avseende Riksintresse Kommunikationer samt Hälsa och säkerhet – risker, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10 – 11 §§ PBL.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med en redovisning av riksintressena som ligger i nära anslutning till planområdet samt konsekvenser kopplade till borttagandet av skydd i detaljplan.

Det stämmer att framtagen riskutredning för planområdet har identifierat 3 riskkällor i närheten av eller inom planområdet. Slutsatsen av utredningen konstaterar däremot att Simrishamnsbanan är att anse som obefintlig riskkälla eftersom spårbunden trafik inte har framförts på rälsen på över 30 år samt att delar av rälsen är borttagen över Västanvägen. Simrishamnsbanan finns heller inte med i Trafikverkets investeringsplan på prioriterade transporter i framtiden längs sträckan Malmö-Staffanstorp-Simrishamn.

Vad gäller väg 11 så är riskavstånden till byggrätten hanterade i detaljplanen genom en planbestämmelse om begränsningar av markens bebyggande genom prickmack mellan väg 11 samt område för byggnation. Detta sammanfaller även med RIKTSAMs resonemang kring lämpliga avstånd och ändamål från farligt godsled till ett verksamhetsområde, 30 meter riskavstånd resp Natur som ändamål, ett ändamål som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

För den sista utpekade riskområdet, drivmedlesstationen, är samtliga säkerhetsavstånd hanterade i detaljplanen.

Eftersom länsstyrelsen prövning istället handlar om att pröva endast de planbestämmelser som förändras i gällande detaljplan gäller länsstyrelsens prövningen således borttagandet av området för SKYDD som ersatts med VÄG från Västanvägen. Eftersom Västanvägen ej är utpekad som nationell transportled för farligt gods samt inte heller når upp till en trafikmängd som ger upphov till trafikbuller som överskrider inomhusvärden för verksamhetsmark saknas egenligen reella motiv till att ställa krav på att ytan fortsättningsvis ska regleras med SKYDD. Bullernivåerna vid västra gränsen för byggrätten uppgår till 65 dBA och sjunker därefter kraftigt till 56 dBA i östra gränsen. Bullernivåerna inom planområdet är därmed goda för att uppfylla kraven för inomhusvärdena enligt BBR.*

** Källa, Hur mycket bullrar vägtrafiken, Skrift från Boverket och SKR.*

Vad gäller länsstyrelsen rådgivning kompletteras stycket om fornlämningar, ändamålet H3 samt planändringens huvudsakliga syfte.



Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-09-27) har följande noterats:

PLANKARTAN

På plankartan finns inom området som ska vara NATUR en beteckning för damm. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelse.

Trafikverket

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra detaljhandel samt komplette verksamheter på redan planlagt område. Befintlig plan medger bilservice, industri och kontor och kommunen bedömer att kompletteringen med restaurangverksamhet inte förändrar markanvändningen.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 11. Större delen av cirkulationsplatsen på väg 11 har statligt huvudmannaskap, förutom de norra anslutningarna.

Trafikverket anser att det är otydligt huruvida planområdet sträcker sig över delar av väg 11 eller ej. Planområdet bör justeras så att ingen del av vägområdet ingår, vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt.

Trafikverket vill påminna om att dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 11, Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Kommunen har låtit tar fram en trafikutredning för att redovisa eventuell påverkan på Västanvägen samt väg 11. Kommunen anger att rapporten visar på en uppskattad ökning av trafikflödet med ca 227 fordon per dygn till följd av planändringen. Samt att belastningsgraden i cirkulationsplatsen/väg 11 ligger på 0,59 i med utbyggnad enligt ändringsförslaget år 2040 (nuvärde är 0,42). Trafikverket har inte fått möjlighet att kvalitetsgranska utredningen och behöver få möjlighet att granska utredningen för att säkerställa eventuell påverkan på väg 11.

Risk

Kommunen anger att skyddsbestämmelsen i gällande detaljplan framför allt utgått från

person- och godstrafik från Simrishamnsbanan. Kreera och Briab har tagit fram en riskutredning utifrån väg 11, Simrishamnsbanan och drivmedelsstationen inom planområdet. Resultatet visar att väg 11 påverkar planområdets södra del och begränsar hur nära väg 11 som nya byggnader kan placeras. Riskområdet från väg 11 sammanfaller med befintlig begränsning i plankartan i form av prickmark och kommunen menar att detta kommer vara hanterad i ändringsplanen. Simrishamnsbanan ligger utanför influensområde och påverkar inte planområdet alls.

Trafikverket har inte haft möjlighet att granska riskutredningen men konstaterar att det inte går någon trafik på Simrishamnsbanan och det är rimligt att inte beakta risk utifrån järnvägstrafik på Simrishamnsbanan. Gällande skydds- och säkerhetsavstånd till väg 11 ska gälla.

Trafikverket berörs av följande ändringar:

SKYDD till VÄG

Trafikverket anser att det är otydligt huruvida planområdet sträcker sig över delar av väg 11 eller ej. Planområdet bör justeras så att ingen del av vägområdet ingår, vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt.

VÄGRAMP till NATUR

Trafikverket ser positivt på denna ändring.

Kommentar:

Aktuellt planområde har justerats efter inkommen synpunkt så att ingen del av användningen natur ingår i trafikverkets område för vägområde, dvs körbana, dike och slänt.

Samtliga handlingar inför samråd och granskning återfinns alltid på Staffanstorps webbplats www.staffanstorp.se vilket också meddelas i kungörelsen för remissutskicket till sakägare och myndigheter. Anledningen är den ofta begränsade mängden data som är möjligt att skicka med e-post. Någon fildelningstjänst har Trafikverket inte erbjudit varför vi är hänvisar till att använda kommunens webbplats för att dela handlingar. Kommunen har dock i efterhand stämt av trafikutredningen med Trafikverket.

Nordion energi

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Inom planområdet innehar Nordion Energi distributions- och servisledningar för energi-gas, se karta nedan.

Vår bedömning är att distributionsledningen främst är förlagd inom det område som är utlagt som VÄG samt inom punktprickad mark, som inte får bebyggas, i plankartan. Vi förutsätter att ledningen kan ligga kvar i den allmänna platsen och önskar att ledningarna märks ut med – G – i plankartan.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 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.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar och ev omprövning av ledningsrätten bekostas av exploatören, vilket framgår av planbeskrivningen.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Nordion Energi har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.

Kommentar:

Ledningar belägna på allmän platsmark brukar inte regleras med bestämmelser om begränsningar på plankarta. Dessa ingår i användningen av vad som kan förväntas av ändamålet VÄG.

Vad gäller skyddsavstånd består området intill av 10 meter prickmark varför avståndet dämed bedöms vara uppfyllt. Synpunkten är *vidarebefordrad till fastighetsägare tillika exploatör för möjligheten till gasförsörjning inom planområdet.*

Sydvatten

Sydvatten vill uppmärksamma på att en större huvudvattenledning går igenom planområdet. Ledningen ligger med ledningsrätt och dess skyddsområde är 5 meter åt vardera sida från centrum av ledning.

Det är inte möjligt att uppföra byggnationer såsom hus med mera ovanför ledningen. Överbyggnad i form av väg och parkeringsplatser kan vara möjligt men det kan då komma att krävas olika typer av skyddsåtgärder. Skyddsåtgärder gäller utförande av potentiell överbyggnad och skyddsåtgärder under byggnationstiden.

Sydvatten önskar bli kontaktade i god tid innan utförande för att se över vilka åtgärder som kan bli aktuella.

Kommentar:

Området för huvudvattenledningen är skyddad i den ursprungliga detaljplan för söder-vången genom en begränsning av markens bebyggande, ett u-område. Området kommer att förbli opåverkad i aktuell ändringsplan. Kommunen vidarebefordrar Sydvattnens önskemål om tidig kontakt till fastighetsägare tillika exploatör.

Telia

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Synpunkten är *vidarebefordrad till fastighetsägare tillika exploatör.*

Inkomna yttranden från sakägare

Sakägare 1

Gällande ändring av detaljplan Önsvala 2:41 del av Stanstorp 5:1 Södervången Ser inga direkta hinder för utbyggnad och exploatering enligt förslag till ändrad detaljplan men då planförslag för byggnationer på tänkt mark ej finns tillgänglig så är det svårt att till fullo se eventuell påverkan för vår verksamhet.

Har dock nedan sammanfattat ett par reflektioner som jag önskar återkoppling på.



-Konstatera i trafikutredningen att planerad in och utfart via Önsvala Alle bör placeras så nära angränsande fastighet som möjligt vilket då får mig att undra över exploatörens ansvar för behov av eventuell avgränsning intill vår fastighet gällande möjlighet att för personer utifrån beträda fastigheten antingen till fots eller med fordon.

-Det ges det i dagsläget ej möjlighet att avgränsa vår fastighet med staket eller liknande på den norra sidan ut mot väg Önsvala Alle. Rörelsen i området kommer att öka under större delen av dygnet och vår fastighet som angränsar direkt till den nya exploateringen är då närmast att eventuellt få oönskat besök av personer som tar sig möjlighet att utnyttja tomt och grönytor alternativt har oärliga syften. Välkomnar därför en dialog gällande de bestämmelser som reglerar montering av tomtavgränsning.

-Den form av restaurangverksamhet som nämns i detaljplanen kan jag, utifrån egna observationer, konstatera ha en tendens att generera omfattande nedskräpning i sin omgivning. Föreligger det restaurangägaren/exploatören att säkerställa så att eventuell nedskräpning samt övrig skadlig påverkan på kringliggande fastigheter inte förekommer?

Kommentar:

Det stämmer att gällande detaljplan, och så även denna ändring av detaljplan innehåller bestämmelsen ”n₁ - stängsel får inte anordnas mot förgårdsmark mot gata.” Regleringen återfinns endast inom det punktprickade fältet med bestämmelsen n₁. Utanför fältet möjliggör detaljplanen för att upprätta stängsel i valfri omfattning.

Detaljplanen reglerar endast användning av mark och vattenområden och kan därmed inte reglera civilrättsliga åtaganden som att hålla rent runt egen fastighet. I plan- och bygglagstiftningen ställs krav på att fastigheter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Vid misstanke om betydande olägenhet inom fastighet som går i strid med plan och bygglagstiftningen är det möjligt att göra en anmälan till bygglovenheten inom Staffanstorps kommun.

Ändringar efter samråd

Justeringar föranledda av inkomna synpunkter:

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om minsta avstånd för parkering till påfyllnadsventil för drivmedel.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om fördröjning

Planbeskrivning

- Planbeskrivning har kompletterats med förtydligande kring riskavstånd för farligt gods och konsekvenser av borttagande av bestämmelsen SKYDD

Övriga justeringar ej föranledda av inkomna synpunkter:

Plankarta

- Prickmark inom planområdet ändras till ”Marken får inte förses med byggnad” för att möjliggöra att parkering får anordnas ovan prickmark.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen

Berörda myndigheter/organisationer som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Alla synpunkter är tillgodosedda

Sakägare som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Alla synpunkter är tillgodosedda

Stadsbyggnadsförvaltningen
Staffanstorp kommun

2022-03-21

