



Burlövs
kommun



Detaljplan för del av fastigheten Tågarp 17:1
Västervångskolan
Burlövs kommun, Skåne län
2023-08-25

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMRÅD

Beslut om samråd har fattats (delegationsbeslut 2021:47, 2021-04-15) för förslag till detaljplan för del av fastighet Tågarp 17:1, Västervångskolan (tidigare Kronetorpskolan). Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 19 april – 10 maj 2021 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §.

GRANSKNING

Burlövs kommuns planutskott beslutade den 15 maj 2023 § 12 att skicka ut detaljplan för Tågarp 17:1, Västervångskolan, på granskning. Planförslaget var på granskning under tiden 31 maj till 21 juni 2023 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap § 21.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Detaljplanen har varit utsänd för granskning till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget. Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget i medborgarhuset i Arlöv samt på kommunens hemsida.

Följande sammanställning redovisar synpunkter inkomna under granskningen. Remissinstanser och remissvaren i sin helhet kan fås på begäran av kommunledningsförvaltningen.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under granskningstiden har yttranden utan erinringar eller med tillstyrkan kommit från:

E.ON Energiinfrastruktur AB (EIS)	2023-06-01
Sydvatten	2023-06-01
Svenska Kraftnät	2023-06-07
Region Skåne	2023-06-21

Yttranden med erinringar, påpekanden, synpunkter och frågor som föranleder kommentarer respektive ska inarbetas i planen har inkommit från:

1. Länsstyrelsen Skåne	2023-06-22
2. Lantmäteriet	2023-06-20
3. Trafikverket	2023-06-22
4. E.ON Energidistribution	2023-06-08
5. Bygg-och miljöförvaltningen	2023-06-21

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

Kommunens kommentarer och förslag med anledning av vad som framförts redovisas med kursiverad och indragen text.

1. Länsstyrelsen, 2023-06-22

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra en grundskola med idrottsvall för 600 elever (åk F-6), ett mobilitets-/parkeringshus samt att anlägga en lokalgata.

Planområdet omfattar del av den kommunägda fastigheten Tågarp 17:1, omfattar ca 3,8 ha och består idag till största del av brukad jordbruksmark. Marken inom planområdet har länge använts för jordbruk. År 1988 antogs dp 143 där markanvändningen angavs till Ra, fritidsområde, och därefter anlades bollplanerna. Planområdet består idag av brukad åkermark.

För området gäller översiktsplan Framtidsplan för Burlövs kommun, antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02. Enligt översiktsplanen är området utpekad som blandad bebyggelse. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att Länsstyrelsen lämnat synpunkter på aktuellt planområde utifrån ianspråktagande av jordbruksmark och gjorde bedömningen att kan ur planhandlingarna inte utläsa hur följande utbyggnadsområden en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs vid kommande planläggning för delområde 3 för blandad bebyggelse (Kronetorpsområdet). Länsstyrelsen delgav synpunkter gällande *riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet - risker kopplade till farligt godsled.*

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har ingått i planprogram för Kronetorpsstaden som varit på samråd 2017. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående *riksintresse för kulturmiljövård, riksintresse för kommunikationer samt hälsa och säkerhet – buller och risker.* Planförslaget har varit på samråd mellan 19 april – 10 maj 2021. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående *riksintresse för kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, hälsa och säkerhet - buller, markföroreningar, risker för olyckor farligt gods väg/järnväg.*

I samrådet lämnade Länsstyrelsen rådgivning gällande *Barn och ungas rättigheter i samhällsplaneringen – friyta, brukningsvärd jordbruksmark, Information om biotopskydd, Information om skyddade arter.* Länsstyrelsen menar att dessa synpunkter kvarstår, men kan samtidigt konstatera att de inte berör de frågor som Länsstyrelsen har att bevaka under granskningen enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL).

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

I enlighet med Riksantikvarieämbetets beslut 2023-06-09 som ändrat riksintresseanspråk för Burlöv M77 bedöms inte detaljplanen längre påverka riksintresse för kulturmiljövård.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen hänvisar till områden utanför planområdet som ska hantera skyfall- och dagvatten. Genomförandet av dessa skyfalls- och dagvatten-

KS/2018:916

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Tågarp 17:1 (Västervångskolan)

åtgärder är kopplade till en annan detaljplan som inte vunnit laga kraft. Länsstyrelsen saknar redogörelse för om åtgärder utanför planområdet är genomförda eller inte för att hantera planområdets skyfalls- och dagvatten. Om dessa åtgärder utanför planområdet är avgörande för hantering av skyfalls- och dagvatten bör dessa vara säkerställda innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller skyfall och dagvatten måste redovisas och kommunen måste visa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning förtydligas och konsekvensbeskrivas i planhandlingarna. Planbeskrivningen behöver tydligare redogöra för hur skyfall både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom planområdet. Ett framtida klimat i denna fråga betyder ett 100-årsregn med en klimatfaktor på minst 1,2. Kan inte vattenmängderna hanteras inom planområdet utan att vatten leds ut utanför plangränsen bör det också framgå hur detta vatten påverkar nedströms områden. Om stora skyfallsmängder ansamlas vid gator kan även räddningstjänstens framkomlighet behöva belysas i form av tex påverkan på utryckningsvägar. Om det krävs åtgärder för att hantera skyfall och dagvatten inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen kan inte utläsa en motivering till ställningstagandet att planförslaget inte förväntas påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen anser sammantaget att bullerfrågan inte är tillräckligt löst och säkerställd. Nedan följer mer ingående erinringar.

Bullervall - barns utemiljö avseende buller

I samrådsskedet konstaterade Länsstyrelsen att planområdet är enligt planbeskrivningen utsatt av buller från järnvägen (Södra stambanan), E22, E6, samt gamla Lundavägen. Av planbeskrivningen framgår att resultaten av de beräknade bullervärdena utgår från att vissa skydd i form av vallar och skärmar utanför planområdet genomförs. Planområdet är enligt Länsstyrelsen därför beroende av att permanenta bullerskydd från motorväg och järnväg uppförs utanför planområdet för att marken ska bli lämplig för skoländamål.

Planhandlingar i granskningskedet (sidan 10.) redogör för att aktuellt planområde är bullerutsatt med lägsta nivå på 60 - 65 dBA ekvivalent. Inför granskningskedet har kommunen kompletterat planbeskrivningen med uppgifter från en bullerutredning (revision 2 2023-05-11, Efterklang). Länsstyrelsen konstaterar att ingångsvärdena för denna bullerutredning redogör för *”att ny bullervall vid E6/Mossvägen är inkluderad som ej ingick i tidigare beräkningar”*. Länsstyrelsen utläser att bullerberäkningarnas resultat i bullerutredningen grundar sig på att bullervall är uppförd. Länsstyrelsen saknar även redogörelse för om bullerskydd längs med järnvägen är uppförda eller inte vilket kan ha inverkan på bullerberäkningarnas resultat.

Om vallar inte är på plats bedömer Länsstyrelsen utifrån tidigare gjorda bullerutredningar (Ramböll 2019) att bullervärdena inte innehålls.

Länsstyrelsen påminner om att bullerskydd som är belägna eller planeras utanför planområdet kan inte villkoras enligt 4 kap. 14§ 4 p. PBL. Bullerskydd måste därför vara på plats innan detaljplanen antas för att god utemiljö för förskola/skola ska innehållas.

Genomförande av bullervall

Länsstyrelsen kan inte utläsa om utformningen och genomförandet av bullervall går att genomföra längs E6. Det framgår inte av planhandling om det skett överenskommelser med Trafikverket kring genomförande av ovannämnda bullerskydd.

Byggnad som skydd mot buller på skolgård

Länsstyrelsen konstaterar att plankartan i granskningskedet saknar bestämmelse gällande skydd mot störningar som fanns på plankarta i samrådsskedet om att byggnad ska vara uppförd innan startbesked för skola ges. Länsstyrelsen efterfrågar varför detta villkor har tagits bort i granskningskedet. Planbeskrivningen i granskningskedet redogör för att "Byggnaden kommer även att fungera som bullerskärm mellan skolgården och Lundavägen.". Om detta är en förutsättning för att innehålla bullervärdena utomhus för skolverksamhet så bör detta säkerställas och villkoras på plankarta. Behov av skärm mot Lundavägen kan också vara relevant utifrån om bullervall längs med E6:an inte är på plats.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Av planhandlingar framgår att undersökning är gjord som inte påvisar markföroreningar. Länsstyrelsen konstaterar att de underlag som ligger till grund för planförslaget enbart är Marktekniska Undersökningsrapporter (MUR) som hanterar geoteknik. Av denna anledning går det inte att utesluta misstanke gällande förorening. Länsstyrelsen förutsätter att bedömning görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras gällande riksintresse Burlöv M77.

I nuläget finns inte behov av att anlägga dagvatten-/skyfallsanläggningen då denna detaljplan kringgärdas av obebyggd mark. Kommunen avser dock att anlägga ytor för dagvatten-/skyfallshantering så snart dp256 fått laga kraft. Detta bl.a. för att etablera vegetation inom området så snart som möjligt. Dp256 innebär att den övergripande infrastrukturen kan iordningställas etappvis inför påföljande detaljplaner och utbyggnad av stadsdelen.

Till dp256 tas en MKB fram och den tillhörande dagvatten- och skyfallsutredning bifogas dessa antagandehandlingar. I samtal med Länsstyrelsen har överenskommelsen gjorts att dp284 kan fortlöpa innan dp256 fått laga kraft. Detta då dp284 är av yttersta vikt för att kunna erbjuda kommunens elever skolplatser.

Planbeskrivningen kompletteras gällande MKN för vatten.

Planbeskrivningen har reviderats gällande buller. Skolan ligger centralt i det för närvarande obebyggda området och avståndet till E6/E22 är >350 m. Avståndet innebär att åtgärder intill bullerkällan inte hjälper i större omfattning varför lokala åtgärder behöver vidtas. Byggnadens nuvarande utformning medför att bullerkraven uppfylls utan att externa bullerskydd behöver uppföras. För att ytterligare förbättra ljudmiljön kan en låg mur uppföras närmst den för närområdet största bullerkällan, dvs Lundavägen.

Då ännu inga fler bulleråtgärder än delar av vallen uppförts är det endast den som finns med i beräkningarna. Det är inte säkert att övriga planerade åtgärder (längs järnvägen och resterande längs motorvägen) hunnit uppföras innan skolan startar sin verksamhet varför dessa inte räknats in.

I bullerberäkningen har följande underlag har använts:

- Trafikflödeskartan, TIKK, Trafikverket, 2022-08-24
- Fastighetskartor samt höjddata från Burlövs kommun, erhållet 2022-08-17
- Trafikuppräkningstal-eva20200615, Trafikverket
- Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, Naturvårdsverket
- Trafikuppgifter från Burlövs kommun
- Placering och höjd ny bullervall vid E6 (dvs vallen norr om Mossvägen som sträcker sig hela vägen till Lundavägen)

En utformning av vallen som både kommunen och TRV står bakom är under utarbetande. Gemensamt undersöks även inom vilka partier/delsträckor specifika ekologiska och biologiska ekosystem kan gynnas och på vilka sätt dessa kan länkas samman till ett större "eko-nät".

Planbeskrivningen har reviderats gällande bestämmelser gällande bullerskydd. Utformningen av skolbyggnaden som presenterades i samrådet krävde extra skyddsåtgärder. Istället för att kringgärda skolan med ett 6-8 m högt plank och bygga ett mobilitetshus som saknar beläggning innan stadsdelen byggts omarbetades skolbyggnaden för att kunna hantera bullret. Genom att ändra byggnadens utformning klaras nu Naturvårdsverkets riktlinjer för ny skolgård även innan mobilitetshuset byggs. För att ytterligare förbättra ljudmiljön på skolgården undersöks möjligheten att uppföra en tillfällig låg mur inom Lundavägens vägområde. Då detta ligger utanför aktuell detaljplan, men ryms inom redan gällande plan, diskuteras åtgärden med kommunens bygglovsavdelning.

Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Information om biotopskydd

Längs Lundavägen finns en biotopskyddad allé som kommer att skadas vid ett plangenomförande. Länsstyrelsen har i samrådskedet påtalat att biotopskydd behöver hanteras i planen. Detta har inte gjorts, och synpunkten kvarstår. Exploatering planeras i direkt anslutning till träden, vilket medför skada på trädens rötter. Biotopskydd för en allé

omfattar trädrötternas utbredning, och delar av allén ingår därmed i planområdet. Rotzonen riskerar även att användas som arbetsområde vid anläggande av ex. mobilitets- eller parkeringshus och parkering. Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen avser att flytta träd i allén, vilket också innebär skada på biotopen.

Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen förtydligar i planhandlingarna att en biotopskyddad allé berörs av planen. Det behöver även framgå vilka träd som kommunen planerar att flytta för att genomföra planen. Både planerad flytt av träd och exploateringen inom rotzon är förbjudet utan dispens, vilket bör framgå under Konsekvenser i planbeskrivningen

Länsstyrelsen vill poängtera att det saknas garanti för att dispens från biotopskyddet kan lämnas. Biotopskydd är ett förbud mot skada, och dispens kan enbart ges i undantagsfall när det finns starka särskilda skäl och det saknas lämpliga alternativa lösningar. En detaljplan ska så långt möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Det framgår inte att detta har gjorts i planarbetet, eller att alternativa lösningar som innebär mindre skada har utretts. Planområdet består av oexploaterad jordbruksmark, med undantag för Lundavägen och allén, vilket innebär att det finns goda förutsättningar att utforma detaljplanen på ett sådant sätt att skada minimeras eller undviks. Då dispens saknas är det i nuläget förbjudet att genomföra de delar av planen som ligger närmast allén, bl.a. infart till området. Det är därmed inte säkerställt att detaljplanen är genomförbar.

Det finns inget formellt krav på att dispenser från biotopskyddet ska finnas innan en detaljplan antas, men det har stor vikt för planens genomförbarhet. Om frågan om dispens enligt 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken tas upp först när övriga prövningar slutförts finns en risk att någon verklig prövning av skyddet inte kommer till stånd, vilket är en grund för att upphäva en detaljplan (se RÅ 2005 ref. 44, samt Mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 1440-12 samt nr P 2285-17).

Länsstyrelsen påtalade i yttrandet över detaljplan för grönblågrå infrastruktur inom Kronetorpstaden/Burlövs utvecklingsområde (DP 256, dnr. 402-41675-2022) att flera alléer i området har skadats vid genomförande av detaljplaner i närtid, och rotsystem för alléträd har grävts sönder där träden riskerar att dö i förtid. Stor hänsyn behöver tas i den aktuella planen för att undvika att det händer igen. Länsstyrelsen noterar att skyddsbestämmelser (n2 och n3) finns i plankartan för träd som inte planterats än, men saknas för de befintliga skyddade alléträden, vilket är en brist. Alléns utbredning inom planområdet (rotzonen) bör förses med en buffertzona i plankartan, med marginal för trädens kommande tillväxt. Utbredningen av alléträdens rötter ska uppskattas genom att multiplicera trädets stamdiameter med 15, enligt rekommendation i Naturvårdsverkets vägledning för alléer. Inom denna buffertzona får ingen exploatering som kan skada träden utföras, så som uppförande av byggnader, hårdgörande av yta, grävarbeten för ledningar, upplag av massor, körning med byggtrafik etc. Detta bör säkerställas med skyddsbestämmelser i plankartan, så som förbud mot grävning, byggnation, och hårdgörande av ytor. Vidare bör markanvändningen närmast träden ändras till NATUR eller PARK, för att undvika exploatering som kan skada träden.

Information om skyddade arter

Länsstyrelsen har i samrådskedet påtalat att det saknas en redogörelse för om skyddade arter förekommer i planområdet. Detta har även påtalats i kontakt mellan Burlövs kommun

KS/2018:916

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Tågarp 17:1 (Västervångskolan)

och Länsstyrelsen i mars 2023, vilket är inkluderat i samrådsredogörelsen. Detta har inte gjorts, och synpunkten kvarstår. Detta bör hanteras i planhandlingarna inför antagandet.

Kommentar:

Dispensansökan gällande flytt av träd har skickats till Länsstyrelsen.

En artinventering har inom arbetet med MKB för dp256 (Calluna 2023-07-13) gjorts under mars-juli 2023. Slutrapport förväntas levereras Q4 -23. I den preliminära rapporten konstateras att marken där skolan avses byggas är åkermark och att ett revir av sånglärka noterats. Då arten är vanlig men minskande är det förstås inte positivt för arten, men då arten är så pass vanlig ses det inte som någon artskyddsproblematik.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande *miljökvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, hälsa och säkerhet - förorenad mark, buller* om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

2. Lantmäteriet, 2023-06-20

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-05-15) har följande noterats:

Delar av planen som behöver förbättras

JUSTERING AV EGENSKAPSGRÄNS

På två platser i plankartans östra del har en egenskapsgräns fått en olycklig redovisning, se nedan. Kommunen kan kanske justera gränsmanéret så att det mera tydligt syns att gränsen går hela vägen fram till användningsgränsen mot GC-vägen resp. anslutande egenskapsgräns.

Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. "Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser." Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 7 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 detaljplan 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."

ANG. FLYTT AV LEDNING

På sidan 18 i planbeskrivningen anges att "flytt av befintlig vattenledning bekostas i enlighet med tidigare avtal". Det framgår dock inte huruvida ledningen ska flyttas i sådan utsträckning att även ledningsrätten behöver ändras. Upplyningsvis gäller enligt ledningsbeslutet ett ledningsrättsområde om 6 meters bredd. Det bör vidare anges vem som är innehavare av ledningsrätten.

Det skulle också behöva framgå med tydligt i grundkartan var ledningsrätten går i förhållande till det nya planområdet. I nuläget finns ingen rättighetsbeteckning angiven och det går inte att lokalisera ledningsrätten i grundkartan.

ANG. BESKRIVNING AV PLANENS FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE

Planen skulle gynnas av en något mer utförlig beskrivning av de åtgärder som är tänkta vid plangenomförandet. Det framgår exempelvis inte om avstyckning är tänkt att ske av all kvartersmark i en enda fastighet eller om den ska delas upp i separata fastigheter. Det framgår inte heller huruvida planen medför behov av omprövning av ledningsrätt för vatten, se ovan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

ANGIVELSE OM LAGSTIFTNING FÖR PLANARBETET SAMT VILKA AV BOVERKETS ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPATS

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med utskriftsskala och försök att justera linjerna har gjorts. Genomförandetiden fanns digitalt i granskningen men står nu även utskriven på plankartan. Ledningarna behövs troligen inte flyttas innan berörd byggnad uppförs. Avtal finns mellan kommunen och ledningsägaren. Ledningarna syns inte i kartan pga sekretess.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande ny/gammal detaljplan samt kompletterats med SFS-nummer. Avstyckning är inte nödvändig då det är en kommunal skola. Önskas avstyckning ber kommunen att få återkomma.

3. Trafikverket, 2023-06-22

Riksintressen

Planområdet ligger i närheten av Södra stambanan och väg E6/E6.01/E22. Samtliga av dessa anläggningar är utpekade som riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Trafikverket bedömer att det nya planförslaget inte kommer försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Trafikalstring

Nuvarande planförslag medför att planen har kraftigt reducerats i omfattning och Trafikverket delar kommunens bedömning att den utökade trafikstringen kommer att ha en försumbar påverkan på statligt vägnät.

Buller

Trafikverket ser positivt på att kommunen har arbetat fram ett planförslag som arbetar med bebyggelsens placering och utformning för att klara rekommenderade riktvärden för buller vid skolgård. Trafikverket har dock en synpunkt på bullerutredningen och planförslagets hantering av buller. Det framgår av bullerutredningen att beräkningarna som utförts har förutsatt att bullervallen vid E6/Mossvägen är uppförd. Trafikverket efterfrågar ett förtydligande angående detta i planbeskrivningen. Om bullervallen är en förutsättning för att klara rekommenderade riktvärden för skolgård bör kommunen villkora slutbesked med att vallen ska vara färdigställd och ha samma utformning som bullerutredningen har räknat på.

Kommentar:

Planbeskrivningen har justerats. Planbeskrivningen har reviderats gällande buller. Då skolan ligger centralt i det för närvarande obebyggda området uppgår avståndet till E6/E22 till >350 m. Avståndet innebär att själva byggnaden måste "skydda sig själv" och skolgården vilket uppnås genom den nuvarande utformningen.

Då ännu inga fler bulleråtgärder än vallen uppförts är det endast den som finns med i beräkningarna. Det är inte säkert att övriga planerade åtgärder (längs järnvägen och resterande längs motorvägen) hunnit uppföras innan skolan startar sin verksamhet varför dessa inte räknats in.

4. E.ON Energidistribution, 2023-06-08

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON noterar i samrådsredogörelsen er kommentar om att planhandlingarna kompletteras i enlighet med yttrandet, men E.ON kan inte finna att detta är gjort.

Inom planen är det svårt att beräkna antal nätstationer som kan komma att behövas då det saknas ytuppgifter för parkeringshus, övriga ytor i Mobilitetshus samt även sporthall. E.ON yrkar därför på att plankartan kompletteras med generellt E₁-område för nätstation på respektive skolfastighet och i mobilitetshus. Nätstation behöver vara placerad utmed

allmän platsmark för att kunna på ett rationellt och metodiskt sätt byggas, underhållas och anslutas till elnätet med åtkomst med tunga fordon såsom lastbil och grävmaskin.

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter.

Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag.

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:

Plankartan har kompletterats med byggrätter för nätstation inom kvartersmark. Exakt placering och utformning avgörs i samband med planering av skolan och utemiljön. Projektledarna för utbyggnaden av Västervångskolan samt infrastruktur kommer att återkoppla till samtliga ledningsägare.

5. Miljö och byggnämnden, 2023-06-21

Hälsa och säkerhet – buller (se även "Friytor vid skola")

Planbeskrivningen redogör för att byggnader eller bullerdämpande skärmar ska tillskapas för att säkra utemiljön för skoländamål. Det saknas ett säkerställande av de beskrivna bullerskydden genom villkorsbestämmelser gällande skoländmålens utemiljö. Det saknas även redogörelse för vilken utformning bullerskydden ska ha.

Parkeringshuset har fått en reglerad lägsta höjd men saknar krav på lokalisering och utformning av fasader. Skolbyggnaden utformning, utsträckning och placering inom byggrätten, måste preciseras och villkoras så att dess bullerdämpande funktion säkerställs. En av de bullerdämpande skärmar som föreslås längs med Lundavägen, ligger utanför planområdets gräns och kan därför inte säkerställas genom denna detaljplan.

Det bör i bullerutredning ingå buller från områdets interna gatunät (se grönblågrå infrastruktur). Om detta buller inte är relevant bör det förtydligas.

Friytor vid skola

Det är viktigt att tillräcklig yta för utevistelse finns för barnen. Boverkets riktvärde för grundskolor är 30 kvm/barn och bör eftersträvas. Boverkets riktlinjer är inte bindande, men de fungerar som lämpliga värden att utgå ifrån. I vissa fall kan de vara svåra att uppnå, speciellt i en befintlig tät stadsmiljö. Då det i aktuellt projekt handlar om en helt ny detaljplan på tidigare oexploaterad jordbruksmark, bör det till väldigt starka skäl för att frångå rekommendationen om 30 kvm. Förutsatt att den vägnära skärmen uppförs är det av den totala skolgårdsytan på ca 11 150 m² ca 7 000 m² som underskrider Naturvårdsverkets riktvärde om 50 dBA ekv för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Det innebär att friytan (ytan som klarar bullerkraven) kommer vara cirka 11,6 m² per barn, vilket är en oacceptabelt liten friyta. Uppförs inte den vägnära skärmen uppfylls riktvärdet om 50 dBA ekv. på ca 4500 m², vilket innebär en friyta om ca 7,5 m² per barn.

Miljö- och byggnämnden vill informera om att all skolgårdsyta som överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå men underskrider riktvärdet för övriga ytor (55dBA) enbart kan användas för elevernas cykelparkering och liknande ytor där eleverna vistas tillfälligt. Ytorna kan alltså inte användas för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Parkering

Enligt kommunens gällande parkeringsprogram krävs det en särskild parkeringsutredning för skolor och idrottsanläggningar, denna utredning ska göras i samband med detaljplanarbetet. Enligt parkeringsprogrammet ska varje detaljplan redovisa att det parkeringsbehov som detaljplanen genererar är möjligt att tillgodose. Då en skola med idrottsanläggning kan förväntas innebära stort behov av cykelparkeringar bör behovet och lokaliseringen av dessa utredas. Det framgår inte av granskningshandlingarna om en parkeringsutredning har genomförts.

Utformning och stadsmiljö

I granskningshandlingarna har utformningen av skolbyggnadens fasader förtydligats genom planbestämmelser och illustrationer. Regleringen av parkeringshusets fasader är begränsade och ger inget stöd för att ställa tydliga krav på gestaltningen, utöver att fasader och tak delvis ska vara vegetationsbeklädda. Parkeringshusets utformning är viktigt ur ett stadsbyggnadsperspektiv då byggnaden är exponerad direkt mot Lundavägen. Parkeringshuset kommer även att utgöra en framtida fond för skolans gårdsmiljö, där man har högt uttalade gestaltningsambitioner. Det framgår inte av planbeskrivningen om parkeringshuset måste uppföras för att klara bullerriktlinjerna inom skolgården. Det saknas bestämmelser som reglerar hur parkeringshusets fasader ska utformas för att bullerriktlinjerna ska klaras. Parkeringshuset uppför ofta med genomluftade och delvis öppna fasader, byggnaden kan då antas ha en begränsad bullerdämpande funktion inom planområdet.

Planbestämmelser och övrigt

Utförandebestämmelse "b7" och "parkering 1" som reglerar markens genomsläpplighet, måste kombineras med en administrativ bestämmelse om utökad marklovsplikt för att få en rättslig verkan.

Enligt grönbå infrastrukturplan ska det finnas en lokalgata med dragning söder om skolfastigheten. I granskningshandlingarna är användning lokalgata delvis ändrad till användning som torgyta, med utförande som gångfartsområde, och delvis som GC-väg. Den ändrade utformningen begränsar den koppling och trafikföring som finns beskriven i infrastrukturplanen.

Avfall

Av planbeskrivningen framgår att "Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad Renhållningsordning" Det bör förtydligas i planbeskrivningen hur målen i "Kretsloppsplan 2021-2030" uppfylls.

Skolor – anmälningsplikt

Skolor är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Den som avser att bedriva sådan verksamhet ska anmäla det till Miljö- och byggnämnden senast sex veckor innan verksamheten påbörjas. Bullernivåer på skolgård är av intresse för att exempelvis bedöma skolans och skolgårdens lokalisering och utformning. Även andra faktorer bör vägas in, exempelvis luftföroreningar. I samband med etableringen behöver verksamhetsutövaren således redovisa att riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård inte överskrids.

Markföroreningar

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen, och ett antagande av detaljplanen innebär att kommunen garanterar detta. Det kommunala ansvaret för detaljplanens genomförbarhet är långtgående. Innan en detaljplan som berör ett förorenat område antas måste därför undersöknings- och utredningsskedet vara avklarat.

I planbeskrivningen framgår att "Undersökning är gjord och påvisar inga markföroreningar. Skulle trots detta okända markföroreningar upptäckas ska dessa vara avhjälpna innan startbesked beviljas." Miljö- och byggnämnden har inte tagit del av någon rapport från den miljötekniska undersökningen. Då nämnden inte har kunnat granska rapporten kan nämnden inte uttala sig om undersökningen är tillräckligt omfattande.

Konsekvenser

Burlövs kommun har inte antagit egna riktlinjer med rekommenderade mått för friyta. De rekommendationer som Boverket anger i sina riktlinjer utgör därför utgångspunkt för bedömning om det finns tillräckligt stor friyta för skolgårdar. Det är miljö- och byggnämndens uppgift att bedöma vad som ska anses som en tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse i samband med prövning av bygglov. Miljö- och byggnämnden ska i samband med prövningen kunna göra en bedömning om en avvikelse från Boverkets riktlinjer är rimlig. För detta kommer krävas ett beslutsunderlag som redovisar

utformningen av skolgårdsytan och hur kompensationsåtgärder för den bristande ytan kommer att genomföras.

Det förutsätts att en fullständig bullerutredning är utförd i samband med detaljplanens framtagande. Endast villkorade åtgärder för bullerreducering kan därför krävas i samband med bygglovsprövningen.

Då det saknas parkeringsutredning i detaljplanen kommer en parkeringsutredning att krävas in i samband med bygglovsprövningen.

Den totala skolgårdsytan på ca 11 250 m² bör uppfylla Naturvårdsverkets riktvärde om 50 dBA ekv för att inte bedömas som en olägenhet för barnens hälsa. Om rimliga försiktighetsmått inte kan vidtas för att i tillräcklig grad begränsa störningarna kan lokaliseringen av skolan och dess skolgård bedömas vara otillåten (miljöbalken 2 kap. 6 §). Det innebär att Miljö- och byggnämnden kan behöva besluta om förbud mot drift av skolverksamheten.

Kommentar:

Tillväxtavdelningen har fått uppdraget att, där kommunen äger marken, utarbeta flexibla planer. I stället hanteras regleringar genom avtal med framtida tagare av marken. Detta för att minska behovet av planändringar och för att skapa en flexibilitet gällande aktuella behov. Inom hela planområdet ägs marken av kommunen. Även skolan planeras för kommunal verksamhet. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Skolan är första byggstenen i stadsdelen Burlöv (fd Kronetorpstaden) helt i enlighet med 'Planprogram för Kronetorpstaden' och måste därför ses och hanteras som en skola i stadsmiljö.

Fastigheten är ca 20 730 m². Byggrätten är ca 9 530 m². = ca 11 200 m² utan byggrätt. Byggrätten är anpassad för takutsprång, terrasser, dörröppning inom byggrätt mm. Byggnadens avtryck på mark (BYA) blir enligt arkitektens handlingar ca 7 275 m² = 13 455 m² obebyggd mark.

Till detta tillkommer vistelseytor på terrasser, taket mm samt tillgången till den allmänna platsmarken kring skolan. Naturområdet norr om skolan är del i skyfallshanteringen för hela Burlöv vilket gör att det måste vara allmän platsmark.

Detaljplanen tillåter ett mobilitetshus med en höjd mellan 12-25 m. För parkeringshus räknas ca 25 m²/parkeringsplats inkl ramper och vägar. BYA är 2 020 m² vilket innebär uppemot 80 p-platser/våningsplan. Då mobilitetshuset föreslås utformas med halplansförskjutna plan blir det troligen färre m²/p-plats. Räknas 20 m²/p-plats ryms 100 bilar/plan. För dubbelsidig markparkering beräknas ca 15m²/p-plats.

För en skola med 600 elever (ca 24 klasser) innebär det att personalen uppgår till ca 50-60 personer. Personalparkeringen kan således hanteras

även utan mobilitetsbyggnaden. Idrottsevenemang pågår sällan samtidigt som skolverksamheten varför parkeringsplatserna kan samnyttjas.

*Planbeskrivningen, sid 15, rubrik Buller på skolgård, andra stycket:
"Skolbyggnadens utformning och volym har utarbetats och anpassats utifrån platsens förutsättningar. För att öka byggnadens volym integreras idrotts-hallen i byggnaden. Den brutna fasaden med många "knäck" fångar upp bullret utan att studsas det vidare. Genom sin form och volym skyddar därmed själva byggnaden skolgården från buller. Denna bearbetning har medfört att Naturvårdsverkets riktlinjer för ny skolgård kan uppnås redan innan mobilitets-/parkeringshuset byggs."*

Kommunalägd mark behöver ingen administrativ bestämmelse. Parkering sker utomhus varför bygglov måste sökas. Även avfall och anmälningsplikt för skolor ska hanteras i bygglovsskedet.

Texten gällande markföreningar har justerats.

ÄNDRINGAR

Kommunledningsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Inga ändringar utöver mindre justeringar föreslås.

MEDVERKANDE

Granskningsutlåtandet har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom Gesa Hildebrand, planarkitekt, på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även Johan Stein, mark- och exploateringsstrateg, och Joel Tufvesson, stadsarkitekt deltagit.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Gesa Hildebrand
Planhandläggare