



Burlövs
kommun



Detaljplan för
Sunnanå 11:2, Flansbjer Bernstorpsvägen

Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

2020-05-25

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMRÅD

Burlövs kommuns planutskott beslutade genom delegation den 1 april 2019 om samråd för Detaljplan för Sunnanå 11:2, Flansbjer Bernstorpsvägen. Bedömning gjordes att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var på samråd under tiden 4 april till 30 april 2019 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 20-21. Detaljplanearbetet handläggs med standardförfarande.

GRANSKNING

Burlövs kommuns planutskott beslutade den 12 juni 2019 att skicka ut Detaljplan för Sunnanå 11:2, Flansbjer Bernstorpsvägen på granskning. Planförslaget var utställt för granskning under tiden 24 juni 2019 till och med den 19 juli 2019 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 20-21.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Detaljplanen har varit utsänd till granskning för länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget. Förslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Medborgarhuset i Arlöv, biblioteket i Arlöv, samt på kommunens hemsida.

Följande sammanställning redovisar granskningssynpunkter. Remissinstanser och remissvaren i sin helhet kan fås på begäran av kommunledningsförvaltningen.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

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

1. Svenska kraftnät

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

1. Länsstyrelsen Skåne
2. Lantmäteriet
3. VA SYD
4. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd Segeå-projektet
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

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

1. Länsstyrelsen

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

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Markföroreningar

På Sunnanå 11:2 har det utförts en markundersökning. Det har konstaterats att två av de sju provpunkterna som undersökts är förorenade och överskrider värden för mindre känslig markanvändning. Kommunen har infört en planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för byggande är säkerställd genom att markföroreningar är avhjälpta för en begränsad del av planområdet där förorening påträffats.

Länsstyrelsen delar Miljö- och byggnadsnämnden i Burlövs kommuns uppfattning (som framgår av samrådsredogörelsen) att hittills utförda miljötekniska undersökningar inom aktuellt område framförallt är översiktliga. Länsstyrelsen menar att eftersom endast sju prover tagits går det inte att utesluta att inte andra punkter/ytor inom fastigheten är förorenade. Det innebär att det i nuläget är svårt att säga hur omfattande en sanering kan vara. Länsstyrelsen anser att detta bör utredas innan detaljplanen går till antagande. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen förutsätter att markundersökning görs för hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan vilket innefattar prövning av befintlig bebyggelse på samma sätt som tillkommande.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att Dikningsföretag Sunnanå nr 6 och 8 m.fl. hemman och dess båtomsråde berörs av planförslaget. Länsstyrelsen menar att detta och eventuell påverkan på dikningsföretaget bör framgå av planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *markföroreningar* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras gällande dikningsföretag Sunnanå nr 6 och 8 m.fl. och hur det berörs av detaljplaneförslaget.

En utökad markmiljöundersökning har genomförts för att komplettera den översiktliga undersökning som gjorts i samrådsskedet. Avsikten är att få en mer heltäckande bild över föreningssituationen och att kunna avgöra om de avhjälpandeåtgärder som krävs är realistiska och genomförbara.

Markkvaliteten överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) vid 5 av sammanlagt 21 undersökta punkter. Föreningarna är begränsade till fyllnadsmassor. I detaljplanen föreslagen markanvändning är lämplig först efter att föreningarna avhjälpas. Planbeskrivningen har därför kompletterats med information om de identifierade föreningarna och om hur de kan avhjälpas. Detaljplanekartan har också justerats gällande planbestämmelsen om att startbesked inte får ges förrän markföreningar är slutgiltigt avhjälpas så den gäller hela planområdet.

2. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

I grundkartan finns en angivelse av att gränsen mellan Sunnanå 11:2 och Sunnanå 6:33, 8:32 samt 8:26 är osäker. I planförslaget har kvartersmark lagts ut med direkt anslutning till dessa gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. För att råda bot på osäkerheten är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränserna och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränser. Är gränserna juridiskt oklara krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma gränsens läge.

Kommentar: Ytterligare ett gränsrör har identifierats och mätts in för Sunnanå 6:33. Gränsrören för Sunnanå 6:33 och 14:1 har 25 millimeters noggrannhet. Dessa gränsrör/koordinater har använts för att med hjälp av förrättningsakter räkna fram tre gränshörn för Sunnanå 8:32 och 8:26 (se bild på nästa sida). Felmarginalen i de framräknade gränshörnen uppskattas till 1-2 decimeter. Den mark som berörs planläggs för skyddsvall genom prickmark utan bygggrätt. Marken avses inte förändras i förhållande till den vall som finns där idag. Detaljplanens genomförande innebär inte att någon övrig fastighetsreglering behöver genomföras. Angränsande mark är inte detaljplanlagd. Med hänvisning till ovanstående bedöms inte osäkerheten innebära att detaljplanen inte kan antas. Detaljplanegränsen har justerats utifrån ovanstående.



Kartan visar fastighetsgränser i söder i förhållande till Sunnanå 11:2. De osäkra gränspunkterna är markerade med rött.

3. VA SYD

Angående plankartan: Den södra byggrätten på plankartan korsar befintlig spillvattenledning. Om ledningen ska ligga kvar i framtiden är det lämpligt att justera byggrätten så att ledningen inte kan byggas över.

Teknisk försörjning, Dagvatten, sidan 11: Förtydliga att "Diket ska kopplas till fastighetens interna dagvattennät där flödet kan ...".

Ekonomiska frågor, Exploatering, sidan 14: Förtydliga vad som avses med texten, vilka åtgärder som avses. Förtydliga att det är Burlövs kommun och inte VA SYD som ska stå för kostnaderna som avses, enligt telefonsamtal med Mikael Larsson 2019-07-09.

Kommentar: Den södra byggrätten har justerats så att befintlig spillvattenledning inte kan byggas över.

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande av att diket kopplas till fastighetens interna dagvattennät. Det kommer inte bli aktuellt med åtgärder för att fördröja och avleda dagvatten/ytvatten på kommunal mark utanför planområdet med anledning av detaljplanens genomförande då förutsättningarna inte kommer försämrats. De ekonomiska frågorna i genomförandebeskrivningen har uppdaterats gällande detta.

4. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd Segeå-projektet

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd har yttrat sig i tidigare skede och vidhåller framföra synpunkter. Därutöver det vill Segeåns vattendragsförbund och Vattenråd framhålla följande:

Planområdet avvattnas till Risebergabäcken via ledningar. Här är det viktigt att framhålla vikten av att MKN för vatten ska hållas.

Dammar som anläggs ska dimensioneras så att de blir en resurs ur såväl rening som fördröjnings synpunkt. Så lång uppehållstid som möjligt bör eftersträvas och med tanke på klimatförändringar är översvämningssytor och öppna diken samt vegetationsklädda tak positivt.

Stora träd bör sparas alternativt planteras för att bidra till skugga och ta upp dagvatten i området.

***Kommentar:** Planbeskrivningen uppdateras gällande information om miljö kvalitetsnormer för vatten. Övriga synpunkter noteras.*

5. [REDACTED]

Med oro för vår boendemiljö ser vi på plankartan att vallen mot vår tomt inte stämmer med befintlig vall.

Vi förutsätter att vallen mot vår tomt skall vara kvar i nuvarande form, vilket regleras enligt avtal i gällande bygglovshandlingar (akt, nr 1231-370). Detta innebär bl.a. att vallen är minst 3 m hög och att hela ytan ska vara planterad längs hela vår tomt.

Vi vill också att planen reglerar verksamheterna tidsmässigt, så att nätter och helgdagar hålls fria från buller, som trots allt lär uppkomma.

***Kommentar:** I enlighet med förslaget i denna detaljplan ska den befintliga vallen inte justeras. För tydlighets skull har vallen mätts in och justerats i grundkartan för att stämma överens med verkligheten.*

Öppettider för en verksamhet är inte en detaljplanefråga. Den som bedriver en verksamhet är enligt lag (2 kap 1 § MB) ansvarig för att inte utsätta närboende för störningar eller olägenheter. Upplevs verksamheten ändå vara störande anmäls detta till kommunens miljö- och byggnämnd för utredning.

6. [REDACTED]

Härmed vill jag neka detaljplan för Sunnanå 11 :2

Redan nu är det en miljöfarlig idrottsverksamhet som bedrivs i lokalen på Bernstorpsvägen 19, som är under utredning av miljöförvaltningen.

Miljöfarliga punkter.

1. Den höga ljudvolymen från gymmet klassificeras som en miljöfarlig verksamhet i form av buller enligt 9 kap. 1 § 2 p MB. Den som bedriver verksamheten har ett

ansvar att vidta de åtgärder som krävs för att se till att det inte uppstår skada eller olägenhet för människors hälsa enligt 2 kap. 3 § MB.

2. Lokalen är ej godkänd för den sorts verksamhet som bedrivs av Crossfit Gripen. Lokalen är inte isolerad eller ventilerad rätt så dom är tvungna att öppna portarna 12 timmar om dagen.
3. Bullret som vi får stå ut med inne i huset samt ute på gården pågår 15 timmar om dagen, som högst 19 timmar och 7 dagar i veckan.
4. Närmaste sovrum ligger 15 meter från lokalen.
5. Åtgärder som ägaren/markägaren vägrar att göra för att minska på buller enligt 9 kap. 1 § 2 p MB.
6. Eftersom verksamheten omfattas av miljöprövningsförordningen (2013:251). Har kommunen felaktigt godkänt en verksamhet som påverkar människors hälsa och miljö och är så nära bostadsrätter (15 meter).
7. I den gamla planritningen var det inte tillåtet att ha störande verksamhet före och efter vanliga arbetstider samt helger.
8. Crossfit-träning klassas inte som "småskalig idrottsverksamhet".
9. Byggnaden som Crossfit Gripen använder, i den nya planritningen kommer att vara längre och kommer att skymma solen och en stor bit av vår gård samt vara ännu närmare vårt hus som det i nuläget är omöjligt att bo i.
10. Crossfitägarens planer är att utöka, samt redan nu har verksamheten över 600 medlemmar som skriker, tränar, tutar, smäller med bildörrar och har för hög musik i sina bilar.
11. Byggnader har stora portar som är öppna, vilket innebär att ljudet riktas mot vårt och grannarnas hus.

Kommentar: Detaljplanen fastställer befintlig markanvändning och möjliggör för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, träningslokal och kontor. En träningslokal klassas inte som en störande verksamhet i en detaljplan. Men den som bedriver en verksamhet är enligt lag ansvarig för att inte utsätta närboende för störningar eller olägenheter. Upplevs verksamheten ändå vara störande anmäls detta till kommunens miljö- och byggnämnd för utredning.

ÄNDRINGAR

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Plankarta

- *En utökad markmiljöundersökning har genomförts. Detaljplanekartan har därför uppdaterats gällande planbestämmelsen om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar är slutgiltigt avhjälpna.*
- *Detaljplanekartan har justerats så att det är möjligt att förlänga den befintliga byggnaden sammanhängande mot norr.*
- *Detaljplanegränsen har justerats.*
- *Den södra byggrätten har justerats så att befintlig spillvattenledning inte kan byggas över.*

Planbeskrivning

- *Planbeskrivningen uppdateras gällande dikningsföretag Sunnanå nr 6 och 8 m.fl. och hur det berörs av detaljplaneförslaget.*
- *Planbeskrivningen uppdateras gällande information om miljökvalitetsnormer för vatten.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande av att förslaget dike kopplas till fastighetens interna dagvattennät.*
- *De ekonomiska frågorna i genomförandebeskrivningen har uppdaterats gällande åtgärder för att fördröja och avleda dagvatten/ytvatten på kommunal mark.*

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom planarkitekt Erik Karlsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även planarkitekter Mikael Larsson och Lina Gerdin deltagit.

Bengt Guldstrand
Tf planchef

Erik Karlsson
Planhandläggare