



**Burlövs
kommun**



Detaljplan för Arlöv 17:3 m.fl., Södra Pilevallen

Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län
2020-11-16

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅD

På uppdrag av kommunstyrelsen beslutades genom delegation den 5 februari 2020 att gå ut på samråd med detaljplan för Arlov 17:3 m.fl., Södra Pilevallen och att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 10 februari – 9 mars 2020 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Kungörelse om samrådet har införts i ortspressen. Detaljplanen har varit utsänd för samråd med 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 Arlov, biblioteket i Arlov, samt på kommunens hemsida.

Samrådsmöte hölls den 25 februari, 2020 klockan 18 i medborgarhuset i Arlov.

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

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

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

1. Swedegas	2020-02-24
2. Svenska kraftnät	2020-02-28
3. Sydvatten	2020-02-10
4. Weum Gas AB	2020-02-06

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

1. Länsstyrelsen Skåne	2020-03-12
2. Lantmäteriet	2020-03-05
3. Trafikverket	2020-02-25
4. Räddningstjänsten Syd	2020-02-19
5. VA Syd	2020-04-15
6. Hyresgästföreningen Södra Skåne	2020-03-03
7. Segeåns Vattendragsförbund och vattenråd	2020-03-06
8. E.ON Energidistribution AB	2020-02-10
9. E.ON Energilösningar AB	2020-02-07
10. [REDACTED] m.fl.	2020-03-09
11. Miljö- och byggnämnden, Burlövs kommun	2020-04-06
12. Utbildnings- och kulturnämnden, Burlövs kommun	2020-02-21

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

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

1, Länsstyrelsen, 2020-03-12

Risk för översvämning

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte visar att bebyggelsen är lokaliserad till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Länsstyrelsen bedömer dessutom att planförslaget kan bidra till att öka den totala översvämningsrisken i Burlövs kommun under bebyggelsens förväntade livslängd. Planområdet är beläget i en lågpunkt med en markyta på nivåer som är mellan + 1,5 m och + 2,2 m (RH2000) som kan påverkas av dämningseffekter från havet i ett förändrat klimat. Planområdets förutsättningar innebär att det är svårt att visa att bebyggelsen är lokaliserad till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning för att få fram ett översiktligt förslag till dagvattenhantering. Dagvattenutredningen används som underlag till planbeskrivning och reglering på plankartan. I planförslaget regleras lägsta nivå för golv till + 3,0 m. Det framgår däremot inte av handlingarna till vilket höjdsystem som nivån är relaterad till. De markarealer som enligt dagvattenutredningen är lämpliga för att magasinera ett regn som alstras inom planområdet, med en återkomsttid på 10 år inklusive klimatfaktor säkerställs inte på plankartan. Dagvattenutredningen förutsätter vidare att ca halva planområdet har markanvändningen grönytor / park. Denna förutsättning säkerställs inte på plankartan. Det avrinningsstråk som ska leda bort vatten från planområdet för regn med återkomsttider som överstiger 10 år behöver markeras med en höjdsättning på plankartan.

Förutom de faktorer som dagvattenutredningen tar hänsyn till så behöver det utredas vilka regnmängder som tillförs utifrån till planområdet vid olika regnsituationer. En annan viktig faktor att ta hänsyn till är hur vatten kan nå planområdet från havet via Kalinaån och hur dämningseffekter påverkar hur avledningen kan ske från Kalinaån och vidare mot havet. Då planområdet är beläget i en lågpunkt så finns det stor risk för att dämningseffekter och tillförsel av vatten utifrån innebär att de resultat som dagvattenutredningen redovisar inte är tillämpliga för att visa att bebyggelsen är lokaliserad till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning.

När det gäller stigande havsnivå hänvisar kommunen till en strategi som inryms i kommunens vattenplan. Strategin som föreslås är att anlägga skydd i form av vallar för att klara beräknade högvatten med 100 års återkomsttid år 2065 samt förbereda för skydd motsvarande en generell höjning 2100. Dessa skyddsåtgärder är inte effektbeskrivna och det är inte heller säkerställt att de är genomförbara. Dessa åtgärder kan således inte användas för att säkerställa att marken är lämplig för bebyggelse. Även om skyddsvallar skulle anläggas så behöver vattenflöden från havet regleras så att de inte når planområdet samtidigt som effekterna av regnhändelser och flöden i Kalinaån som kan påverka planområdet måste hanteras.

För att kunna se om planområdet är möjligt att bebygga utifrån risken för översvämning behöver det utredas och säkerställas att marken är lämplig för bebyggelse under bebyggelsens förväntade livslängd.

När ny bebyggelse och infrastruktur planeras är det enligt Länsstyrelsens uppfattning rimligt att ta höjd för ett längre tidsperspektiv än år 2100 eftersom havsnivåerna kommer att fortsätta stiga. Under 2019 har IPCC också tagit fram scenarier för stigande medelvattennivå fram till år 2300. Det är också viktigt att ha med sig att IPCC:s klimatscenarier inte kan betraktas som värsta scenario. Exempelvis anger amerikanska NOAA att det är 17% sannolikhet att havets medelvattennivå kan stiga mer än 1 m fram till år 2100 enligt klimatscenario RCP 8,5. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att lokaliseringsprövningen tar hänsyn till scenarier för havsnivåer som sträcker sig längre fram än år 2100 samt till kombinationseffekter av vinduppstuvning, vågpåverkan, vattennivåer i vattendrag, höga grundvattennivåer och regnhändelser. Om kommunen väljer att utreda risken för översvämning ytterligare behöver hänsyn också tas till hur olika samhällsfunktioner kan påverkas och hur det går att ta sig till och från byggnader vid olika översvämningssituationer. En annan aspekt är hur grundläggningsförhållanden kommer att påverkas av framtida höjda grundvattennivåer. De förslag på skyddsåtgärder som i så fall kan bli aktuella behöver säkerställas. Översvämningrisker behöver oftast hanteras med bestämmelser som inte bara hanterar utförandet av byggnader.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med hänsyn till att det finns oklarheter kring planrådets översvämningrisk går det inte att med utgångspunkt från planhandlingarna att bedöma om planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankarta. Det framgår av bullerutredningen och planbeskrivningen att riktvärdena för buller överskrids för delar av planområdet (plan 3 och 4 för hus 4). Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Två miljötekniska markundersökningar har utförts och föroreningar av bland annat PAH, arsenik, bly, barium och kadmium har konstaterats i jorden. Bedömningen är att det finns ett åtgärdsbehov innan marken är lämplig för bostäder. Detta är beskrivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har uppgifter från databasen EBH-stödet (id nr 117317) om att ett större område vid Wennerts väg, idag fastigheten Arlov 17:10 har varit verksamhetsområde och innefattat ett flertal miljöfarliga verksamheter, t ex skrotverksamhet, färgindustri, rengöring av cisterner, verkstäder och kemtvätt för mattor. En undersökning utfördes 2007 (Tyréns 2007-03-26) och då undersöktes jord och grundvatten med avseende på metaller, organiska ämnen och klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel i grundvattnet analyserades vid den plats där den tidigare mattkemtvätten legat. Låga halter klorerade lösningsmedel uppmättes i ett av grundvattenrören. I undersökningen kunde man inte konstatera vilken grundvattnets strömningsriktning är. Den f d kemtvätten ligger ca 100 m från planområdet. Eftersom endast låga halter uppmättes vid undersökningen 2007 är det mindre troligt att klorerade lösningsmedel från den f d kemtvätten har spridits till planområdet. Eftersom en förorening av klorerade lösningsmedel kan skapa problem i inomhusluften vill Länsstyrelsen ändå

upplysa kommunen om vilka uppgifter som finns om den tidigare kemtvätten inom fastigheten 17:10 för att ta ställning till om grundvattenprovtagning ska göras.

Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods

Södra stambanan är utpekad led för transporter av farligt gods. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver föra ett resonemang om vilka risker som föreligger inom planområdet gällande farligt gods samt vilka ställningstaganden gjorts gällande detta.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet gällande risk för översvämning, MKN vatten, buller, markföroreningar och farligt gods.

Kommentar: *Inför granskning har ett fördjupat förslag till dagvatten- och skyfallshantering tagits fram och arbetats in i planförslaget. Denna tar hänsyn till regnmängder som tillförs utifrån till planområdet. Med föreslagna åtgärder i form av exempelvis nedsänkta gårdsytor, en fördröjningsdamm i södra delen av planområdet samt diken och rännalar minskar översvämningsrisken på Vintergatan så att den blir framkomlig för fordon och räddningsfordon vid 100-årsregn. Nödvändiga åtgärder har säkerställts i plankartan genom egenskapsbestämmelser, skyddsbestämmelser samt föreskrivna markhöjder. Planområdet har även utökats till att omfatta hela Vintergatan söderut från planområdet, vilken breddas för att få plats med dikeslösning för hantering av dagvatten och skyfall. I utredningen görs även bedömningen att med föreslagna åtgärder väntas planförslaget inte medföra negativ inverkan på MKN.*

I Burlövs vattenplan finns en övergripande strategi för att hantera översvämningsrisker till följd av förhöjd havsnivå i västra Arlov. I denna finns konkreta åtgärder i form av skydd mot hundraårs högvatten år 2065 samt att mark ska reserveras till skydd för 2100 års extremnivåer. Strategin tar hänsyn till de i yttrandet nämnda kombinationseffekterna. Att anlägga ytterligare skydd för enskilda detaljplaner bedöms varken effektivt eller nödvändigt då de åtgärder som presenteras i vattenplanen syftar till att skydda större delen av västra Arlov, inkluderat det aktuella planområdet.

I vattenplanen lyfts även att med ökande tidshorisont ökar osäkerheten i klimatprediktionerna. Därmed finns en stor risk att konsekvenserna av klimatförändringarna antingen överskattas eller underskattas om det läggs alltför stor tilltro till långsiktiga prediktioner. Skydd som byggs idag för att fylla behov efter år 2100 riskerar följaktligen att visa sig vara icke ändamålsenliga på grund av osäkerheten i indata som använts vid dimensionering. När det rör strategier som behandlar scenarion efter 2100 ser Burlövs kommun det därför mest rimligt att ta vidare beslut om detta efter fortsatta utvärderingar i framtida strategi- och policydokument.

Provtagningar av grundvatten och porluft för klorerade kolväten har genomförts efter samråd. Resultaten visade inga förhöjda halter av klorerade

kolväten i vare sig porluft- eller grundvattenprover. Detta har förts in i planbeskrivningen.

Bullerförhållandena har tydliggjorts i planbeskrivningen under "Hälsa och säkerhet – Buller". Enligt utredningen överskrids värdena på ett våningsplan i hus 4. I planbeskrivningen presenteras flera möjliga åtgärder för att hålla sig inom riktvärdena på denna våning. Eftersom det endast gäller ett våningsplan på en föreslagen byggnad ser Burlövs kommun det inte som nödvändigt att styra exakt vilken lösning som används genom att precisera det genom planbestämmelser.

Beskrivning av vilka risker som föreligger planområdet gällande farligt gods längs Södra stambanan och vilka ställningstaganden som gjorts kring det har lagts till i planbeskrivningen under "Hälsa och säkerhet - Risk Järnväg".

2, Lantmäteriet, 2020-03-05

Plankarta med bestämmelser

Det är svårt att i plankartan urskilja exempelvis egenskapsgränser. Då befintliga plangränser för idag redan gällande planer redovisas i grundkartan ger det ett rörigt intryck.

Planbeskrivning

Gemensamhetsanläggningen Arlov ga:8 som har ändamålet dagvatten ser ut att ligga inom planområdet. Ga:n verkar dock inte nämnas i planbeskrivningen. En komplettering bör göras med information om den påverkas eller ej. Detsamma gäller för ett servitut för väg som ser ut att ligga inom mark som nu planläggs som allmän plats. Servitutet har beteckningen 1231-344.1.

Genomförandebeskrivning

Gällande inlösen av allmän platsmark så framgår det inte om åtgärden är tänkt att grundas på överenskommelse eller ej. För det fall att avtal inte träffas aktualiseras frågan om ersättning för marköverföring vilket då bör nämnas. Vidare är redovisningen av behövliga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark otydlig. En fastighetskonsekvenskarta, som redovisar vilken mark som ska var, vore i detta fall bra ur tydlighetsperspektiv.

Eftersom redovisningen av kommande innehåll i exploateringsavtal är sparsam finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Om redovisningen av innehållet i ett kommande exploateringsavtal är otydligt innebär det förutom vad som nämns ovan att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

Information om ekonomiska konsekvenser som exempelvis om VA-taxa tas ut saknas.

Grundkarta

För att enkelt kunna orientera sig i plankarta är det bra om exempelvis gatunamn anges.

***Kommentar:** Lantmäteriets synpunkter har beaktats och justeringar samt förtydliganden i både plankarta och planbeskrivning har genomförts i enlighet med dessa. Information om marköverlåtelse, samt påverkan på befintligt servitut och gemensamhetsanläggning har förts in i planbeskrivningen under "Genomförande".*

3, Trafikverket, 2020-02-25

Vägar

Planområdet ligger ca 500 meter från väg E6.01. Planområdet berörs således inte direkt av statlig väg. Trafikverket vill dock framhålla att väg E6.01 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer Länsstyrelsen i Skåne anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Järnväg

Kortaste avståndet mellan planområdet och Södra stambanan är ca 120 meter, avstånd mellan föreslagna bostäder och Södra stambanan är dock längre, ca 140 meter. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Planområdet ligger cirka 1,5 km meter från Burlövs tågstation vilket ger förutsättningar för hållbart resande och låga p-tal.

Riskutredning är genomförd (CMB projekt AB 2019-12-01) och man konstaterar att bostäder kommer byggas som närmst 140 meter från Södra stambanan. Riskutredningen anser att planförslaget bedöms vara lämplig utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Det utifrån en kombination av låg individrisknivå och att barriärer finns mellan Södra stambanan och planområdet i form av befintliga byggnader och vegetation. Trafikverket vill dock framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer Länsstyrelsen i Skåne anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Buller

Bullerutredning har gjorts (Tyréns, 2020) och Trafikverket anser att beräkningarna ser rimliga ut. Däremot anser Trafikverket att man dragit felaktiga slutsatser i utredningen som inte beläggs med beräkningar och som inte heller hanteras i detaljplanen.

Beräkningarna visar på nivåer över 60 dBA för det sydöstra huset, byggnad fyra. Föreslagen åtgärd är en "teknisk åtgärd i form av tät skärm på balkong" vilken anges uppfylla Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA. Det finns dock inga beräkningar som stödjer detta påstående och planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad som visar att förordningen uppfylls som 4 kap. 33 § PBL föreskriver. Det saknas även en beräkning av ljudnivå vid uteplats som uppfyller förordningens 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vidare innehåller planen inte någon planbestämmelse avseende buller. Varken för skärmar, planlösning med hälften av rummen mot ljuddämpad sida eller åtgärder för gemensam uteplats. Dessa beskrivs kort i planbeskrivningen, men behöver regleras med planbestämmelser.

Bullerutredningen föreslår en lösning med inglasade vädringsfönster. Enligt förordningen om omgivningsbuller vid bostadsbyggnader 3 § bör buller inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. I 4 § möjliggörs ett avsteg från ljudnivån i 3 § om att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. I förordningen finns inget stöd för att acceptera ytterligare avsteg så som inglasning av vädringsfönster. Boverket har i sina "frågor och svar om buller" <https://www.boverket.se/contentassets/f1e418c7920a4aff8f79fc774d2a5c4e/fragor-och-svar-om-buller.pdf> i fråga 62 svarat på en fråga om detta "...är avsikten att ljudnivån ska uppfyllas vid fasaden utan utskjutande burspråk, glas framför fasaden eller liknande". Trafikverket anser att en sådan byggnadsteknisk lösning som planen föreslår inte uppfyller kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa enligt 2 kap. 6 a § plan och bygglagen.

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 exploitören.

Luftfart

Planförslaget medger byggnation om 22 meter högsta nockhöjd, Trafikverket har därför granskat förslaget utifrån påverkan på Trafikverkets radio- och kommunikationsanläggning, Trafikverket konstaterar att planförslaget inte påverkar radio- och kommunikationsanläggningen.

Dock, då detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område och ligger inom den MSA-påverkande zonen för flygplatsen i Sturup. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida <http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Sammanfattning

Trafikverket anser att bullerutredningen behöver revideras för att säkerställa att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommentar: Bullerförhållandena har tydliggjorts i planbeskrivningen under "Hälsa och säkerhet – Buller". Information om att ljudreduktionen för föreslagna avskärmningar av balkongerna på våning 3 kan uppgå till 10 Leq dBA har lagts till i såväl bullerutredningen som planbeskrivningen.

Inglasade vädringsfönster presenteras i bullerutredningen endast som ett tänkbart alternativ bland flera andra och är inget som tas upp i planbeskrivningen.

Enligt utredningen överskrids värdena på ett våningsplan i hus 4. I planbeskrivningen presenteras flera möjliga åtgärder för att hålla sig inom riktvärdena på denna våning. Eftersom det endast gäller ett våningsplan på en föreslagen byggnad ser Burlövs kommun det inte som nödvändigt att styra exakt vilken lösning som används genom att precisera det genom planbestämmelser.

4, Räddningstjänsten Syd, 2020-02-19

Riskhänsyn

En riskbedömning har tagits fram i vilken risknivåerna bedöms som acceptabla och den föreslagna markanvändningen bedöms vara lämplig utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Räddningstjänsten Syd har inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten finns i Strandgatan vilket kan anses vara i tillräcklig omfattning.

Insatstid

Ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Om flerbostadshusen dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden. Observera att korsningar i området ska planeras så att framkomligheten för räddningstjänstens fordon på 12 meter beaktas. Räddningstjänstens bärbara steg kan användas vid utrymning från flerbostadshus om avståndet mellan marken och balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter (vanligtvis 4 våningar) under förutsättning att det inte finns planteringar, utskjutande konstruktioner och dylikt som försvårar uppställningen av stegen.

Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns. Vidare ska avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcket inte överstiga 23 meter (vanligtvis 8 våningar). Om räddningstjänsten ska utrymma med höjdfordon krävs en 5 x 12 meter stor uppställningsplats, som ska vara placerad 2-9 meter från husvägg eller balkongkant.

Observera att trädplantering, parkerade bilar och dylikt kan komma att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra fönsterutrymning. Vid den fortsatta planeringen av området och vid projektering av byggnader skall räddningstjänstens tillgänglighet för utrymning beaktas. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Om byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan ska avståndet mellan körbar väg (uppställningsplats för släckbil) och entréer inte överstiga 50 meter.

Mer information om förutsättningar för utrymning med hjälp av räddningstjänsten finns i råd och anvisning "Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd" på www.rsyd.se.

***Kommentar:** Detaljplanens utformning motverkar inte räddningstjänstens krav eller riktlinjer för utrymning.*

5, VA Syd, 2020-04-15

Precis som utförd dagvattenutredning visar är dagvattenledningen i Vintergatan redan underdimensionerad. Denna ledning kan alltså inte ta emot mer dagvatten från området än vad den gör idag. Om området ska anslutas till denna ledning ska flödet fördröjas till 1,5 l/s*ha. Bostadsområdet intill detaljplanelagt område har haft problem med översvämningar på grund av dagvattnet. I nuläget vet man inte om detta beror på att ledningen är underdimensionerad eller att vattnet trycker tillbaka i ledningen upp i systemet från utsläppspunkten. Om det är så att vattnet trycker upp bakåt i systemet bör en ny dagvattenledning läggas på en högre nivå än den som ligger i Vintergatan idag. Det är då viktigt att se över höjdsättningen så att dagvattnet kan ledas till denna nya ledning med självfall. Ett annat bättre alternativ är att försöka leda vattnet ytledes väster om planlagt område och på så sätt fördröja dagvattnet och göra det möjligt att exploatera området i väst ytterligare i framtiden.

***Kommentar:** Inför granskning har ett fördjupat förslag till dagvatten- och skyfallshantering tagits fram och VA Syd har hörts i samband med arbetet med denna. De föreslagna åtgärderna har arbetats in i planförslaget som bland annat innehåller dikeslösning för hantering av dagvatten och skyfall ytledes samt en av VA Syd föreslagen ny dagvattenledning i Vintergatan.*

6, Hyresgästföreningen Södra Skåne, 2020-03-03

Vi är väldigt glada att läsa att förslaget innebär en planering av området för flerbostadshus med lägenheter och centrumverksamheter.

Risk för trafikbuller lyfts upp som hög och ställer krav på bostädernas planlösning och placeringen av fönster. Närheten till järnvägsspåren nämns inte och det kommenteras inte huruvida ökad trafik på fyra spår kommer att skapa mer trafikbuller.

Planbeskrivningen lyfter inte heller upp eventuella risker med utspårade tåg eller risker med farlig gods. Fler bostäder behövs och vi ser fram emot att förtäta området men ser även att det eventuellt kan uppstå farliga situationer längre fram i tiden.

Det konstateras i Planbeskrivningen att det finns redan vissa problem med trafiksäkerheten. Dels mycket trafik, dels med gatuparkering. Problemet grundar sig i att det redan är underdimensionerat med boendeparkering. Trots närheten till kollektivtrafik är det mycket persontrafik i området och den nya, lägre, parkeringsnormen kan utgöra ytterligare påfrestning för framkomligheten. Vi ser med glädje att barnens väg till skolan säkerställs med en ny passage.

Eftersom fler människor ska samsas på begränsade ytor ser vi att det är viktigt att ordentligt fundera kring utformningen av grönytor och hur maximera utemiljöernas miljönytta.

Kommentar: En riskutredning med fokus på risk från järnväg togs fram i samband med samrådet.

I riskutredningen bedöms föreslagen bebyggelse enligt planförslaget vara lämplig utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Det utifrån en kombination av låg individrisknivå och att barriärer finns mellan Södra stambanan och planområdet i form av befintliga byggnader och vegetation.

Förutsättningarna för risk samt en sammanfattning av innehållet i riskutredningen finns på s 13 i planbeskrivningen.

7, Segeåns Vattendragsförbund och vattenråd, 2020-03-06

Området ligger lågt med översvämningsrisk. Det finns föroreningar i marken i området. På sidan 14 i samrådshandlingen stycket vatten framgår följande: Dagvatten kommer att fördröjas och infiltreras när planförslaget byggs ut. Kalineån/Öresund är recipient för dagvatten. Marken kommer att höjas och modelleras för att motverka översvämning av den nya bebyggelsen. Planförslaget ska inte heller försämra situationen för befintlig bebyggelse. Delar av marken är redan idag hårdgjord men fördröjning saknas.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd vill framföra att dagvatten (är förorenat och klassas som avloppsvatten) inte bara ska fördröjas utan även renas innan det släpps ut i recipient.

Mittas dagvattenutredning pekar på ett bra sätt på hur dagvatten kan omhändertas och renas för att minska påverkan på recipienten. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd anser att Burlövs kommun bör utforma dagvattensystemet/dagvattenomhändertagandet i enlighet med Mittas förslag.

Kommentar: En fördjupning av Mittas förslag har tagits fram inför granskningen. Detta bygger på samma principer om lokalt omhändertagande av dagvatten med fördröjningar och viss rening. Föreslagna åtgärder i utredningen kommer till största del fastställas genom planbestämmelser.

8, E.ON Energidistribution AB, 2020-02-10

Vi har inom planområdet befintliga elledningar. Under förutsättning att överenskommelse träffas för de åtgärder som eventuellt behöver vidtas på dessa elledningar och att den part som föranleder åtgärderna står för samtliga kostnader i samband med detta, har vi ingen erinran mot förslaget i denna del.

Under förutsättning att planerade byggnader inom planområdet inte ska värmas upp med el kan föreslagen bostadsbebyggelse försörjas med el från en befintlig nätstation.

Kommentar: Upplysning om att den part som föranleder förändring på befintliga ledningar står för samtliga kostnader i samband med detta finns under rubriken Genomförande i planbeskrivningen.

9, E.ON Energilösningar AB, 2020-02-07

EVS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EVS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärmeledningar. EVS förutsätter att exploatören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EVS bli kontaktad i god tid. EVS förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EVS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet

***Kommentar:** Upplysning om att den part som föranleder förändring på befintliga ledningar står för samtliga kostnader i samband med detta finns under rubriken Genomförande i planbeskrivningen.*

10, [REDACTED] m.fl., 2020-03-08

Syftet

Syftet att bebygga tomterna är bra. Att bebyggelsen ska anpassas till sin omgivning och den skyddsvärda bebyggelsen är en förutsättning för att skapa trivsel och väl fungerande bostadskvarter. De nya husens placering och utformning är betydelsefullt. Det är därför angeläget att ta hänsyn till den befintliga kvartersindelningen med låg bebyggelse, men varierande utseende. Den mänskliga skalan är här avgörande för att skapa trivsel och harmoni. Ett 4,5 plans-hus närmast Vintergatan kommer att dominera all omkringliggande bebyggelse. Det kommer att bli alltför tongivande i området närmast den av riksintresset befintliga kulturskyddade bebyggelsen. Vi förordar istället att man fortsätter med 2,5-plans byggnaderna längs med hela Vintergatan vilket då även knyter an mot Skrivritfabriken på Bokgatan/Vintergatan, som är en 2,5-plans byggnad. Det är viktigt att de huskroppar som föreslås i detaljplaneförslaget, som har en utformning av "limpor" bryts ner i mindre fasadbitar likt mindre sammanhängande gathus. Finns många bra exempel på detta. Exempelvis Strandvägen i Lomma vid Fladängsskolan. Bifogar bilder med olika exempel från olika epoker.

Radhus

Utifrån de skisser vi kunnat ta del av kan den delen med radhus på 2,5 plan som är planerade på parkeringen bli bra. Skalan, höjden, kvartersindelningen ser till viss del bra ut. Ett alternativ med kringbyggda gårdar skulle höja de boendes trivsel. Vi menar som sagt att det är viktigt att variera färgsättning och formgivningen av fasader, fönster och dörrar. Det intilliggande Pilevallens likformiga färgsättning och utformning upplevs anonymt och monotont. Större variation behövs. Se de bifogade bilderna på olika radhus.

Flerfamiljshus

Den del som beskriver 4,5-planshus med en höjd av cirka 20 meter från den upphöjda gatunivån är för höga här. Framförallt de hus som står närmast Vintergatan. Att husen med tiden i det stora hela markområdet där "Södra Pilevallen" ingår kommer att innehålla högre hus är en framtida möjlighet. Men inte nära de befintliga kvarteren utan längre in och bort

mot Arlovsvägen. Som exempel kan nämnas det närliggande. Strandängen, där de högre husen är placerade vid Arlovsvägen mot havet. Där utgör de dels en barriär mot de västliga vindarna, dels mot ljudet från Västkustvägen och från pistolskjutbanan. En naturlig plan för hela området borde vara att börja med lägre bebyggelse in mot Vintergatan och att därefter trappar upp med högre bebyggelse. De industritomter som finns utmed Arlovsvägen kommer säkert i framtiden få ändrad funktion.

Riksintresse

I området finns ett riksintresse. Det är ett starkt skäl till att här behövs extra hänsyn till helheten. Skalan på de kulturmärkta byggnaderna är 1,5–2,5-plan. Kommer du gående längs med Fiskaregatan, Bokgatan och Strandgatan är det viktigt att vi inte får ett "torn" i bakgrunden som tar över i området i stort. Viktigt också att man verkligen beaktar fasadmateriel på den nya bebyggelsen. Samtliga befintliga hus i området har idag tegel som fasadmateriel, undantaget ett hus på Fiskaregatan.

Burlövsbostäder och kommunen sätter tonen

Burlövsbostäders tilltänkta bostadsbyggande kommer att ange tonen och vara utgångspunkten för fortsatt byggande på hela tomtområdet mellan Vintergatan och Arlovsvägen. Burlövsbostäder har den viktiga uppgiften att lägga grunden och vara ett positivt genomtänkt föredöme för den nya stadsdelen. Extra vikt bör läggas här på att det blir en väl genomtänkt och utförd plan. Vid en titt på Burlövsbostäders årsberättelse framgår att det rör sig om ett väl skött företag med god ekonomi. Att det är en ekonomisk förening vars huvudsyfte liksom andra byggföretag är att gå med vinst hindrar inte att man kan tjäna pengar på att göra något bra och omsorgsfullt. Även om det nu finns statliga bidrag att få för att bygga mindre lägenheter har Burlövs bostäder råd att vara noggrann med detaljer såväl som helheten. Husen i, "Södra Pilevallen" kräver en lägre höjd i synnerhet utmed Vintergatan. Att bygga lägre och något färre bostäder ger utrymme för rymd, ljus och trivsel. En annan aktör och ägare av ett större tomtområde intill "Södra Pilevallen" håller på att skissa på ett förslag. Kommunens planavdelning har en viktig och värdefull uppgift är att beakta helheten.

Parkering

Vi vill se ett alternativ till att lösa parkeringsplatser med en hel tomt för parkering utmed Vintergatan. Vi förespråkar att förslaget med radhus får fortsätta utmed hela Vintergatan och att parkeringen integreras inne i det nya området men att man gör gårdsgata av samtliga nya gator i området. Idag finns flera aktörer inne i kvarteren som handlar med bilar. Ett stort antal p-platser upptas av bilar för bilhandel. Om det i teorin räknas med cirka en bil per hushåll skulle stadsdelen ha god tillgång på p-platser idag. Om bilhandeln anvisades till mer lämpliga områden för handel och industri skulle ett stort antal p-platser frigöras. En del av de p-platser skulle även kunna komma "Södra Pilevallen" till godo.

Höjden

Vi menar att inne i den befintliga stadsdelen finns inga hus högre än tre våningar, undantaget huset i korsningen Vintergatan/Betlehemsgatan vid själva infarten. De 2,5 plans radhusen kommer med sina upphöjningar redan vara i nivå med trevåningshusen. På motsatt sida av de föreslagna radhusen äger Burlövsbostäder också en tomt. Här stod tidigare en villa, vars ursprungliga hus på 1,5 plan var byggt någon gång i mitten av 1800-talet. I kontakter med Burlövsbostäder har vi förstått att intentionerna är att bebygga även denna tomt med radhus med tiden. Det skulle då väl harmoniera med befintlig

kvartersstruktur och den skyddsvärda bebyggelsen på samma sida av gatan och på andra sidan av Strandgatan. De radhusen skulle i det förslag vi tagit del av inte överstiga höjden av de flerfamiljshus som Burlövsbostäder redan äger på Strandgatan 5. De skulle vara något lägre.

Variation

Vad gäller de föreslagna cirka 20 meter höga 4,5-planshusen menar vi att 2,5 plan borde vara riktmärket för "Södra Pilevallen". Vi tycker också att det vore mer lämpligt att hålla den maxhöjden utmed hela Vintergatan. Men för att variera hus och kvarter borde det finnas utrymme för att bygga lägre hus också.

Antal bostäder

I förslaget planeras det för 100 bostäder. Det innebär att de tre radhusen skulle innehålla 30 lägenheter och de fyra flerfamiljshusen 70 lägenheter. Att istället bygga tre radhus till skulle innebära att två flerfamiljshus längre in på fastigheten kunde inrymma 40 lägenheter. Det skulle då bli antingen fler till ytan mindre lägenheter eller cirka 6 lägenheter färre än i detta förslag.

Placering, vindriktning

Huskroppen på mittentomtens placering på Strandgatan kan placeras annorlunda. Vi tänker oss en placering längs med Strandgatans förlängning istället för med gaveln mot. Det skulle vara mer förenligt med den ursprungliga kvartersindelningen. Det skulle också skapa en bättre kvarterskänsla och större variation. I huvudsak är det västlig vind som råder i området. Vi funderar också över hur huskropparnas placering kan påverkas av det? Se bifogad bild på gammalt flygfoto över kvartersindelningen

Trafik, räddningstjänst

Enda sättet att komma in i dagens kvarter är genom Vintergatan. Tyvärr går det bara att köra ett körfält i taget som det är nu och det skapar problem. Kvarteren slutar i en återvändsgränd. Framkomligheten som den nu är kan skapa problem för räddningstjänsten om det inte går att komma snabbt ut och in i området. Detta behövs ses över och vägen mellan Vintergatan och Arlovsvägen, borde öppnas innan byggandet sätts igång och olika byggfordon ska ha framkomlighet. Wennerts väg finns redan och kan användas.

Gatunamn

På den här platsen fanns ett företag som körde bryggerileveranser från sent 1800-tal. Här fanns stallar för bryggerihästar och vagnar. Gatunamnet, Bryggaregatan, skulle ge kvarteret en karaktär som både anger platsen historia och nutid. Idag är hantverksbryggerier högst aktuellt. Se bifogad bild från kommunens arkiv på bryggarekipage från Sege bryggeri.

Miljonprogram i öst - trädgårdsstad i väst

Östra delarna av Arlov har präglats av ett miljonprogramsområde. Punkthus och lamellhus har varit förhärskande. De nya höga byggnaderna utmed Dalbyvägen upplevs mörka men har bidragit till att ge den delen av Arlov mer av ett stadskvarter och mindre av förort.

Här i västra Arlov utgörs den största delen av små egnahemsområden, en trädgårdsstad. Här finns också några av den äldst bevarade bebyggelsen i Arlov. Den som intresserar sig för hur olika bostadsområden har utvecklats genom tiden vet att en långsam tillväxt har en positiv inverkan på hur människor upplever och bryr sig om sin stadsdel, sitt kvarter. En stadsdel som innehåller en blandad typ av boende som flerfamiljshus, hyresrätter,

bostadsrätter och egna hem ger socioekonomiska goda effekter och ökar integrationen som ger positiva effekter på samhället i stort. Här kan kommunen redan nu sätta ramen för hur stor del av hela området som ska användas till vad. Vi sätter vår tro till att planavdelningen i kommunen ger riktlinjer och ramar för att det blir olika boendeformer som de aktuella tomtarna ska användas till.

Den övergripande planen

Kommunens planavdelning har ett ansvar för helheten och för hur byggandet ska smälta in med det gamla och vara anpassad för framtiden. Hela stadsdelen behöver redan idag luft, ljus, grönområden och vattenspeglingar. Stadsdelen saknar gröna områden helt. Här är också redan tätbefolkat. Många människor bor i varje lägenhet. Social utsatthet och problem som fångar polisens intresse finns redan. Området utmed Vintergatan är inte särskilt stort men i förhållande till antal invånare och problem är det ett utsatt område. Utan att lösa de svårigheter som redan finns här kan ett för snabbt växande ny stadsdel utan en övergripande plan med integritet, bidra till att skapa mer utsatthet och större otrygghet. Redan i detta skede kan vi se att Wennerts väg behöver öppnas för trafik, platser inne i det nya området behöver öronmärkas av kommunen för torg, handel, park och lekplatser. Vi menar att en del av området skulle kunna reserveras för mindre odlingslotter. I dagens och det framtida samhället där behovet av återbruk och reparationer kommer att öka bör platser reserveras för att göra detta möjligt i särskilda butikslokaler. Detta skulle också kunna ge arbetstillfällen och skapa liv i området.

***Kommentar:** Flera av planbestämmelserna har som syfte att adressera den befintliga bebyggelsen i kvarteren öster om Vintergatan. Sadeltak och tegelfasad är förhärskande karaktärer för husen i området och planförslaget har bestämmelser som möter denna karaktär. De lägsta byggnaderna på 3 våningar i förslaget är styrda till att ligga utmed Vintergatan.*

Vintergatan kommer att byggas om i samband med att detaljplanen genomförs för att möta den något ökade trafikmängden samt öka framkomligheten för större fordon för sophantering och inom räddningstjänsten.

Tillväxtavdelningen har ett uppdrag att utreda den framtida planeringen av området kring det som tidigare var Wennerts väg i ett planprogram. Vi tar tacksamt med oss av synpunkterna ni framfört gällande områdets helhet.

11, Miljö- och byggnämnden, Burlövs kommun, 2020-04-06

Skydd mot störningar/Buller/omgivningsbuller

Enligt planbeskrivningen överskrider delar av planområdet riktlinjerna enligt trafikbullerförordningen. För att belysa förutsättningarna inom planområdet bör förekommande bullerkällor belysas i planbeskrivningen. Enligt 4 kap 33 a § PBL ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad, och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

De skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga för projektets genomförande bör beskrivas i både bild och text, inklusive effekten av sådana åtgärder. Det kan till exempel handla om

lokal avskärmning, skärmande balkonger, lägenhetslösningar och liknande. För att klara nivåerna för en uteplats kan man använda sig av avskärmning. Det är dock inte möjligt att betrakta ett helt inglasat uterum som en uteplats. Av planbeskrivningen ska det framgå var riktlinjerna för skyddad uteplats kan uppfyllas och vilka eventuella avskärningsåtgärder som krävs för att klara värdena för en skyddad uteplats.

Detaljplanekartan saknar helt bestämmelser som reglerar åtgärder, t.ex. lägenhetsutformning, med anledning av de höga bullernivåerna. Då detta inte kan prövas i samband med bygglovets måste detaljplanekartan kompletteras med bestämmelser som säkerställer att nya bostäder uppfyller kraven på trafikbuller i bullerförordningen.

Då utredning visar att minst hälften av bostadsrummen i vissa lägenheter behöver orienteras åt en sida som uppfyller riktvärdena för skyddad sida, ska lägenhetslösningar redovisas i utredningen och/eller planbeskrivningen. För områden där bullerbestämmelser klaras om hälften av rummen orienteras mot tyst sida måste detta anges som en planbestämelse på kartan.

Burlövs bostäders mål, i synnerhet då det är kommunalt bolag som ska exploatera, bör vara att högsta trafikbullernivåer inomhus minst ska motsvara ljudklass B och att fönster och eventuella uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivåerna inomhus blir högst motsvarande denna ljudklass. I forskningsprojektet Trafikbuller och Planering (bl.a. Stockholm stad och länsstyrelsen i Stockholm) som redovisades i rapport IV hösten 2012 konstaterades att låga trafikbullernivåer inomhus är den enskilt viktigaste faktorn för att minska trafikbullerstörningen i bostäder i bullerutsatta lägen. Enkätundersökningen visar att 21 % av de boende i moderna bostäder är mycket störda av trafikbuller om trafikbullret inomhus uppfyller minimikraven enligt BBR, Ljudklass C 30 dB(A) ekvivalentnivå/45dB(A) maximalnivå. För bostäder där kraven enligt Ljudklass B uppfylls är andelen störda endast 7 %. För bostäder där kraven enligt Ljudklass A uppfylls är andelen mycket störda endast 4 %.

Hus 4 utsätts för 53 dBA ekvivalent nivå vid tyst sida. Nordiska beräkningsmodellen kan underskatta nivåer vid baksidor av hus och innergårdar. Har hänsyn tagits till detta? Vilken ljudnivå som råder på bakgårdar, innergårdar och så vidare är avgörande då riktvärden gällande trafikbuller tar hänsyn till ljudnivåerna på den skyddade sidan.

Grundvatten

På fastigheten Arlov 17:11 som ligger i direkt anslutning till planområdet har det enligt Miljö- och byggnämndens uppgifter bl.a. funnits en smedja och mekanisk verkstad. I närområdet (Arlov 17:10) har det också tidigare bl.a. funnits en kemptvätt. Provtagning av klorerade lösningsmedel i tre punkter har förvisso tidigare gjorts ett hundratal meter från planområdet, där uppmätta halter i grundvattnet har varit låga. Det är dock oklart hur djupa rören var. Klorerade lösningsmedel är tyngre än vatten och har en jämförelsevis låg vattenlöslighet. I vätskeform kan de därmed sjunka genom vattenmättad jord och spridas i höga koncentrationer till stora djup. De har även en låg viskositet och en god inträngningsförmåga, vilket gör att de genom mikrosprickor och diffusion även kan tränga in i täta jordlager, så som lera, och i små sprickor i berg. (SGF, 2011). Ofta lägger sig fri fas av klorerade lösningsmedel på grundvattenakvifärens botten, där den sedan kan spridas lateralt med berggrundens lutning och i sprickzoner. Klorerade lösningsmedel löser sig också i grund- och porvatten och kan därför spridas hundratals meter eller till och med kilometer ifrån källområdet. De är även flyktiga och kan därför övergå i gasfas och spridas med porluften ovanför grundvattenytan.

Med hänvisning till ovan anser Miljö- och byggnämnden att provtagning av grundvatten bör genomföras och att detta inte bör anses vara oskäligt med tanke på att bostäder ska uppföras (inandning av ångor). Ett ställningstagande att inte provta grundvatten behöver motiveras.

Mark

Vad gäller den heterogena föroreningssituationen i mark så bör den absoluta majoriteten av föroreningar i mark, kända som okända, omhändertas om saneringsåtgärder utförs hela vägen ner till lermoränen. Den geotekniska undersökningen rekommenderar ju dessutom att fyllningen utskiftas.

Planbestämmelser

Syftet med regleringen att minst 80 % av bebyggelsens byggnadsarea ska vara bostäder framgår inte av planbeskrivningen och bör beskrivas.

Ang utformningsbestämmelse: byggnadshöjd i kombination med bestämmelse huvudbyggnad ska i huvudsak ha sadeltak med en takvinkel mellan 27-45 grader. Bygglövsavdelningen vill upplysa om att bestämmelserna i sin kombination innebär att takkupor kan utföras i princip obegränsat på ett övre våningsplan som utförs med sadeltak, inom den tillåtna byggnadshöjden.

***Kommentar:** En redovisning av beräknade bullervärden vid bostadsbyggnadens fasad har lagts till i planbeskrivningen under rubriken Hälsa och säkerhet – Buller.*

Enligt utredningen överskrids bullervärdena på ett våningsplan i hus 4. I planbeskrivningen presenteras flera möjliga åtgärder för att hålla sig inom riktvärdena på denna våning. Eftersom det endast gäller ett våningsplan på en föreslagen byggnad anses det inte som nödvändigt att styra exakt vilken lösning som används genom att precisera det genom planbestämmelser.

Provtagningar av grundvatten och porluft för klorerade kolväten har genomförts efter samråd. Resultaten visade inga förhöjda halter av klorerade kolväten i vare sig porluft- eller grundvattenprover. Detta har förts in i planbeskrivningen.

12, Utbildnings- och kulturnämnden, 2020-02-21

Utbildnings- och kulturnämnden har att yttra sig utifrån perspektiven kulturmiljö, kulturhistoria och utbildning.

Nämnden vill tillstyrka det framtida behovet av en förskola i närområdet. I takt med att området växer kommer även antalet barn i skolålder öka. Då all skolkapacitet i kommunen i nuläget är utnyttjad så kommer det även att behövas skolkapacitet för yngre barn i detaljplanens när-område. Det är också av stor vikt att det säkerställs att det finns säkra skolvägar till nuvarande och eventuella nya skolor som tillkommer.

Utbildnings- och kulturnämnden har för avsikt att i nästkommande lokalplan ta hänsyn till och planera för utvecklingen i berört område.

Nämnden vill tillstyrka vikten av att den kommande bebyggelsen i planområdet i sin gestaltning ska anpassas till sin omgivning och harmonisera med de byggnader som finns omnämnda i bevarandeplan.

***Kommentar:** Tillväxtavdelningen har uppdrag att ta fram ett planprogram för området runt Wennerts väg, i direkt anslutning till planområdet. I samband med detta arbete kommer behovet av förskolor hanteras. Utbildnings- och kultur nämnden kommer att involveras i den frågan.*

För att ny bebyggelse ska harmonisera med omgivande bebyggelse upptagen i Bevarandeplanen har hänsyn tagits i detaljplanen genom planbestämmelser om sadeltak, tegelfasad och lägre bebyggelse mot Vintergatan.

ÄNDRINGAR

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet utökas till att omfatta även Vintergatan söderut mot Kalineån ner till befintlig vändplats. Användningsområdet för allmän plats GATA utökas också till att omfatta 3 meter bredd på fastigheten Arlov 17:10 längs hela gatan för att göra plats för nytt dike.
- Planbestämmelser gällande byggnadshöjder justeras.
- Takterrass föreslås på ett bostadshus i västra delen av planområdet om detta uppförs över en nockhöjd om 16 meter (5 våningar).
- Del av fastighet Arlov 17:10 föreslås övergå till allmän plats PARK för att möjliggöra en ny dagvattendamm.
- Efter att en fördjupad utredning tagits fram har beskrivningen av dagvatten- och skyfallsförhållanden samt beskrivning av förslag till åtgärder utökats och förtydligats i planbeskrivningen.
- Planbestämmelser som adresserar dagvatten- och skyfallsförhållanden har lagts till eller justerats. Det handlar om bestämmelser på såväl allmän plats som kvartersmark och gäller exempelvis föreskrivna markhöjder, begränsning av hårdgjorda ytor och egenskapsbestämmelser om diken och dagvattendamm.

MEDVERKANDE

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

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Mikael Larsson
Planhandläggare

