



BURLÖVS KOMMUN
Kommunledningsförvaltningen



Detaljplan för
Sunnanå 11:2, Flansbjer Bernstorpsvägen
Burlövs kommun, Skåne län
Granskningshandling 2019-06-12

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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.

Delgivna myndigheter, organisationer och sakägare

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. Förslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Medborgarhuset i Arlov, biblioteket i Arlov, samt på kommunens hemsida.

Burlövs kommun bjöd in till samrådsmöte den 11 april för att ge information till intresserade medborgare, samt ge chans att ställa frågor om förslaget. Planförslaget föredrogs av planarkitekt Mikael Larsson. Utöver föredragande närvarade 3 personer på mötet, där frågorna främst handlade om dagvatten.

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

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

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

Länsstyrelsen Skåne
VA Syd, avfall
Weum Gas AB
E.ON Energidistribution AB
E.ON Energi Värme AB
Svenska Kraftnät

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

1. Lantmäteriet
2. VA Syd, ledningsnät
3. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd
4. Miljö- och byggnämnden, Burlövs kommun

ERINRINGAR, PÅPEKANDEN, SYNPUNKTER M SAMT KOMMUNENS KOMMENTARER

1. Lantmäteriet

Lantmäteriet förklarar att deras genomgång av planförslaget främst har varit inriktad på genomförandefrågor. De vill belysa följande frågor:

I planbeskrivningen hänvisas till flera olika gator. Där det är möjligt hade det därför varit bra att ha med gatunamnen i plankartan.

Lantmäteriet vill uppmärksamma att det inte finns någon bestämmelse i planen kring mista tomtstorlek vilket innebär att fastigheten i framtiden skulle kunna avstyckas till flera fastigheter.

Kommentar: Namnen på närliggande gator läggs in i plankartan.

2. VA Syd, ledningsnät

Planområdet placering är i nära anslutning till kommungränsen för Malmö. Det närmast angränsade verksamhetsområdet förefaller Malmö kommun och de befintliga fastigheterna inom planområdet är kopplade till VA syds ledningar i verksamhetsområdet för Malmö. Burlöv kommuns verksamhetsområde ligger på andra sidan motorvägen ca 450 meter norr om planområdet. Därför ändras skrivelsen på sidan 10 under Teknikförsörjning, Vatten och avlopp sista stycket till: Fastigheten ansluts till ledningar tillhörande Malmö. Planområdet ska beredas samma möjlighet att ansluta till vatten och avlopp som idag.

Under Vatten och avlopp kan läggas till hur dagvattnet från diket på kvartersmark hanteras. Den initiala recipienten för dagvatten är Risebergabäcken som sedan ansluts till Sege å och därefter till Malmö hamn. På sidan 13 Konsekvenser av planens genomförande läggs till status på Risebergabäcken och Malmö Hamn.

Kommentar: Beskrivningen av dagvattnets väg till recipienten Sege Å har ändrats till att inkludera Toftanäs våtmarkspark och Risebergabäcken. Risebergabäcken är inte statusklassad enligt VISS.

3. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd

I planen anges att 20% av fastigheten ska ha genomsläppliga ytor. Det här medför en stor andel hårdgjorda ytor. Dessa bör kompenseras. På sidan 7 finns ett fel som Källa anges Länsstyrelsens Vattenatlas. Länsstyrelsen har ingen vattenatlas. Vattenatlas.se har skapats av vattenorganisationerna, Höjeå, Kävlingeån och Segeå samt Nybroån.

Fastigheten har markföroreningar vilket måste tas i beaktande vid exploatering.

I planen står att dagvatten avleds till servis norr om området. Det finns också ett dike i området som man avser leda dagvatten till. I planen står inget om att rena dagvatten. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd vill framföra följande: Innan dagvatten släpps till Recipient (Segeå) skall det renas. Även ett verksamhetsområde med mindre störande verksamheter kontor, handel och hantverk medför ett dagvatten som är förorenat (avloppsvatten) med tex trafikföroreningar, vatten från tvätt och spolning av fordon, fasader, uppfarter mm och i området har dessutom en stor andel ytor hårdgjorts vilket ökar dagvattenmängden. I underlaget framgår inte hur många l/s*ha som släpps. Den vanliga

siffran brukar ligga runt 1-1,5 l/s*ha. Dagvattnet skall renas till de naturliga bakgrundshalterna för att man ska kunna nå god ekologisk status och kemisk status till 2027.

I området bör också bevuxna gröna tak och fasader anläggas för att minimera mängden dagvatten. Parkeringar och gator bör lämpligen ha genomsläppligt material i alla fall på delar och större träd bör planteras.

Miljö kvalitetsnormerna för vatten ska hållas. Notera att ingen parameter får försämrats dvs det är inte bara försämring av klassen som räknas utan även försämring av en parameter. Dimensionerna på dammarna är mycket viktig och de bör klara minst 100 års regn plus det vatten som kommer från området.

***Kommentar:** Planområdet är till stor del redan exploaterat och till större delen hårdgjord. Det kommer följaktligen inte tillkomma någon större mängd hårdgjord yta jämfört med idag. Bestämmelsen om att 20% av fastigheten ska ha genomsläppliga ytor är därför ett sätt att begränsa att hela fastigheten hårdgörs.*

Dagvatten från planområdet får idag viss rening genom fördröjningen i Toftanäs våtmarkspark. Detta har lagts till i planbeskrivningen under "Dagvatten". Under samma rubrik har planbeskrivningen också kompletterats med stycke om att en variation av fasad och takmaterial som bidrar till det lokala omhändertagandet av dagvatten kan användas.

Markföroreningarna har beaktats genom att byggnation på ytan där föroreningar har påträffats har villkorats med bestämmelsen a₁ - Innan startbesked beviljas inom för byggnad inom angivet område ska markföroreningar vara slutligt avhjälpda.

4. Miljö- och byggnämnden, Burlövs kommun

Följande synpunkter framförs i Miljö- och byggnämndens yttrande:

Buller

De verksamheter som detaljplanen medger kan ge upphov till negativ bullerstörning utanför planområdet varför en bullerutredning bör tas fram. Här bör även tas hänsyn till tillfartsvägar, transporter, lastning, lossning etc. Om det finns behov av att reglera att verksamheter inom planområdet inte får vara störande, måste det preciseras vad som är störande och en väsentlig störning. Av planbeskrivningen bör framgå vilken typ av verksamheter som är lämplig inom planområdet.

Skyddsvall

Det anges att två skyddsvallar (varav en ska vara fem meter hög) finns i planområdets södra och östra delar. Det bör förtydligas vad som är syftet med vallarna och hur dessa har dimensionerats. Bestämmelser om skyddsåtgärder skyddsvall bör kombineras med villkor för lov eller villkor för startbesked för att få rättsverkan. För att säkerställa vallens funktion måste vallens höjd anges. Av planbestämmelser bör tydligt framgå anordningens utformning, läge och höjd.

Förorenad mark

Hittills utförda miljötekniska undersökningar inom aktuellt område är framförallt översiktliga, utförda undersökningspunkter och analyser av jordprov avseende föroreningar i mark är relativt få. Inför, eller i samband med, att efterbehandlingsåtgärder genomförs bör

därför, åtminstone där byggnader ska uppföras, kompletterande undersökningar utföras. Vidare bör det utföras kompletterande undersökningar för att få underlag om hittills påträffade föroreningars utbredning i plan och djup.

Även om det i samrådsskedet inte alltid är möjligt att ha ett helt klart svar på om nödvändiga avhjälpandeåtgärder är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt så bör det ändå göras en bedömning av om det är rimligt att anta att åtgärderna är genomförbara.

Dagvatten

Generellt bör dagvatten tas om hand lokalt som en resurs för att bl.a. behålla grundvattennivåer.

Enligt Burlöv kommuns dagvattenstrategi bör kommunen eftersträva att ordna fördröjning/rening inom fastigheten. Fördröjning kan ske genom svackdiken, makadammagasin, dammar eller mångfunktionella ytor.

Detaljplanen bör även kunna lyfta möjligheterna till val av fasad- och takmaterial som del i LOD istället för att enbart ge möjlighet till avledning via rörledningar. Det ligger i linje med hållbarhetstänk att skapa förutsättningar för att minska dagvattenproblematiken. Dels genom att minska mängden regnvatten som kan förorenas på sin väg mot recipient, dels för att minska föroreningsrisker vid skyfall. Genom vegetativa tak och väggar skapas fördröjning, minskning och rening av regnvatten

Planbestämmelse (a1)

Planbestämmelsen bör ändras till "Innan startbesked beviljas ska markföroreningar vara slutligt avhjälpna".

Marklovsplikt

För att kunna tillämpa planbestämmelse om hårdgörning av mark måste marklovsplikt införas i planbestämmelserna.

***Kommentar:** Resultaten från en bullerutredning blir sannolikt missvisande och felaktiga eftersom olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan komma att bedrivas inom planområdet. Planbestämmelsen Z är bred och syftar till att ge rum för en variation av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Enligt Boverket ingår bl.a lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder, till exempel fordonsservice. Exempel på verksamheter som ryms inom användningen har lagts till i planbeskrivningen.*

Fastighetsägaren råder över LOD, de har idag ett eget dagvattensystem på fastigheten.

Ny bebyggelse på ytan där föroreningar har påträffats är villkorad med bestämmelsen a1. Formuleringen av planbestämmelsen har till granskning ändrats och förenklats.

Planbeskrivningen har kompletterats med stycke om att en variation av fasad och takmaterial som bidrar till det lokala omhändertagandet av dagvatten kan användas.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om markklovsplikt krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Ändringar

Kommunledningsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget och ställa ut det för granskning.

Utöver mindre justeringar föreslås följande tillägg och ändringar:

Plankarta:

- *En bestämmelse om att markklovsplikt krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har införts.*
- *Formuleringen på bestämmelse a¹ har omformulerats.*
- *Träningslokal har ersatt gym i beskrivningen av användningsbestämmelsen ZR₁K.*
- *Namnen på närliggande gator har lagts till i plankartan.*

Planbeskrivning:

- *Information om vattenvägarna samt fördröjning och rening för dagvatten innan det når recipienten Sege Å har lagts till under rubriken Dagvatten.*
- *Exempel på verksamheter som ryms inom användningsbestämmelsen har lagts till under rubriken Bebyggelse.*

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom Mikael Larsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott.

Kerstin Torseke Hulthén
Planchef

Mikael Larsson
Planhandläggare