

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Billeberga 11:4, Billeberga, Svalövs kommun

Antagandehandling

Allmänt

Ett granskningsutlåtande innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar.

Hur granskningen har bedrivits

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning från 1 december till och med 15 december 2020.

Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se samt kunnat beställas via mail och telefon. Någon utställning av planförslaget på kommunhuset och bibliotek gjordes inte eftersom dessa under granskningstiden var stängda för allmänheten pga. rådande restriktioner för Covid-19.

Totalt har det inkommit 8 yttranden under granskningstiden.

Inkomna yttranden:

- Länsstyrelsen, 2020-12-11
- Lantmäteriet, 2020-12-10
- Trafikverket, 2020-12-18 (har beviljats förlängd svarstid)
- Räddningstjänsten, 2020-12-08
- Söderåsens miljöförbund, 2020-12-15
- NSVA, 2020-12-15
- E.ON Elnät Sverige AB, 2020-12-07
- Fastighetsägare 1, 2020-12-13

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningen har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Detaljer gällande VA- och dagvattenhantering
- Detaljplanens påverkan på Svalövsvägen och krav på förprojektering av densamma
- Påverkan på intilliggande jordbruksverksamhet



Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter granskningen har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Syftet med bestämmelsen b₁ har justerats i planbeskrivningen.
- Beskrivningen av processen och ansvaret för utbyggnaden av det kommunala VA-nätet i planbeskrivningen har justerats.
- VA-utredningen har uppdaterats med nya dimensioner för spill- och dagvattenledning i Prästvågen.
- Information om krav på brandpostnätet har införts i planbeskrivningen.
- De i planbeskrivningen angivna avstånden mellan järnvågen och planens kvartersmark har korrigerats.
- Text i planbeskrivningen som anger byggnadsår för byggnader inom fastigheten Billeberga 9:52 har justerats.
- I planbeskrivningen justeras informationen om avstånd mellan befintlig bebyggelse och nya bostäder, så att rätt avstånd anges.

Synpunkter som ej har tillgodosetts under granskning

- Fastighetsägare 1

Synpunkter som ej har tillgodosetts under samråd

- Trafikverket. (Under samrådet inkom även Trafikverket med synpunkter som ej tillgodoseddes till granskningen. Efter granskningen har dock samtliga Trafikverkets synpunkter tillgodosetts och en dialog har förts mellan kommunen och Trafikverket angående detta).
- Fastighetsägare 1

Inkomna yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-12-11

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet, 2020-12-10

Lantmäteriet har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket, 2020-12-18

Anslutning till statlig väg

Planförslaget innebär en ny användning av Prästgatans anslutning till statlig väg 1195/Svalövsvägen, med en ökad framtida trafik om ca 300 i ÅDT, då planområdet är fullt utbyggt. Trafikverket godkänner inte att utrymmesklass C ska gälla för lastbilar av typen LBN på Svalövsvägen, enligt trafikutredningens förslag, med den ökade trafiken. Kommunen måste säkerställa att utrymmesklass B uppnås på den statliga vägen, enligt gällande VGU, för trafiken som svänger in och ut på Prästvägen. Avsmalningen på Svalövsvägen söder om korsningen med Prästvägen medger inte möte mellan fordon, enligt utrymmesklass B. I trafikutredningen saknas en redovisning av en körspårsanalys för svängande lastbilar av fordonstyp LBN ut på Svalövsvägen i riktning söderut. Trafikverket kan inte acceptera att planförslaget medför problem med framkomligheten längs den statliga genomfartsvägen. Kommunen har framfört till Trafikverket sedan en längre tid att man redan anser att det är bristande framkomlighet längs Svalövsvägen, då bussen stannar vid hållplatsen söder om Värmövägen, och/eller då bommarna vid järnvägsövergången är fällda.

I den reviderade plankartan föreslås en breddning norrut av Prästvägens anslutning till statlig väg 1195/Svalövsvägen, för att uppfylla kraven på lokalgata, samt underlätta för svängande trafikrörelser för lastbilar. Den i planen föreslagna breddningen av Prästvägen norrut är en åtgärd som inte löser problemen med en försämrad framkomlighet på Svalövsvägen, till följd av den framtida trafikökningen på Prästvägen. Trafikverket anser därför att kommunen måste ta fram en förprojektering över ändrad utformning av korsningen mellan Prästvägen och Svalövsvägen, och sträckan i anslutning till korsningen, så att utrymmesklass B uppnås på den statliga vägen, så att det blir möjligt för fordon att mötas. Utformningen anser vi även måste inkludera ett förslag till ny lämplig placering av en gång- och cykelpassage på Svalövsvägen, enligt gällande VGU, som kan utgöra såväl förbindelse till såväl skolan som till busshållplatserna utmed Svalövsvägen.

Förprojekteringen av trafiklösningen krävs för utformningen av detaljplanen och dess planområdesgränser, t ex område med användning GATA i plankartan. Utformningen ska granskas och godkännas av Trafikverket, och utgöra grund för eventuell framtida vägplan för trafikåtgärderna. Vi ser fram en emot en fortsatt dialog med kommunen om erforderliga trafikåtgärder.

Kommentar: Kommunen har efter granskningen låtit ta fram en förprojektering för korsningen Svalövsvägen/Prästvägen. Föreslagen korsningsutformning uppfyller kraven på utrymmesklass B på Svalövsvägen, förutom för större fordon där korsningen är dimensionerad för utrymmesklass C. Ny gång- och cykelpassage finns också enligt kraven i VGU. Förprojekteringen har stämts av med och godkänts av Trafikverket inför antagande av detaljplanen.

Statliga vägar

Utmed statliga allmänna vägar gäller generellt ett byggnadsfritt avstånd om 12 meter från

vägområdesgräns, enligt 47§ Väglagen, vilket Trafikverket tillämpar även inom detaljplanlagt område. Inom det byggnadsfria området får inga byggnader eller anläggningar uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. För att Trafikverket ska medge avsteg från den byggnadsfria avståndet, till 5 meter från vägområdesgräns enligt planförslaget, måste kommunen först redovisa om de trafikåtgärder som krävs, enligt ny föreslagen utformning, innebär att mark behöver tas i anspråk, utmed den statliga vägen i det aktuella planområdet. Se avsnittet ovan *Anslutning till statlig väg*.

Kommentar: Den förprojektering som tagits fram, och som godkänts av Trafikverket, visar på att ingen mark utmed den statliga vägen behöver tas i anspråk för åtgärderna som krävs på Svalövsvägen på grund av planens genomförande. Det byggnadsfria avståndet i detaljplanen på 5 meter från vägområdesgräns kvarstår därför i plankartan.

Kommunen bör redovisa hur dagvattenhanteringen för planområdet ska säkerställas så att den inte riskerar att medföra en negativ påverkan på den statliga vägen. Vi anser att en egenskapsgräns för bestämmelsen n1 dagvattenhantering bör ändras och läggas in i plankartan så att detta säkerställs, och så att inte dagvattenanläggningar kan förläggas invid den statliga vägen.

Kommentar: I dagvattenutredningen som upprättats redovisas planerade dagvattenlösningar. Bland annat planeras en damm i det sydvästra hörnet och i utredningen redovisas rinnvägar ner mot dammen. Då området lutar kraftigt åt sydväst är det inte aktuellt att placera några dagvattenanläggningar invid Svalövsvägen. För bestämmelsen n₁ finns redan en egenskapsgräns i sydväst, som avgränsar området från område avsett för parkering.

Vi anser inte att Kommunen i planen har tagit ställning till Trafikverkets förslag att utreda vad en hastighetssänkning längs Svalövsvägen på sträckan skulle innebära för ökad trafiksäkerhet, en god ljudmiljö i planområdet, och på möjligheter till en eventuell ny placering av en hastighetssäkrad gång- och cykelpassage på den statliga vägen. Se avsnittet ovan *Anslutning till statlig väg*.

Kommentar: Kommunen har bedömt att förslaget att utreda en hastighetssänkning längs Svalövsvägen inte är aktuellt. En bit norr om Prästvågen och vidare söderut är hastighetsbegränsningen 30 km/h, norrut är hastighetsbegränsningen 50 km/h. Gällande riktvärden för buller innehålls med befintliga hastigheter.

Förprojekteringen som gjorts, och godkänts av Trafikverket, omfattar en ny utformning av befintlig gång- och cykelpassage. Ny placering har inte bedömts som möjlig att genomföra.

Avtal

Åtgärder i den statliga infrastrukturen som föranleds av en exploatering/detaljplan ska medfinansieras av kommunen, motsvarande den kommunala nyttan av åtgärderna. Ett avtal om erforderliga trafikåtgärder på den aktuella sträckan av Svalövsvägen ska träffas mellan kommunen och Trafikverket innan aktuell detaljplan föres till antagande. Avtalet ska bl a reglera ansvarsfördelning och finansiering för trafikåtgärderna, samt en tidplan för trafikåtgärderna i förhållande till utbyggnad av det aktuella planområdet.

Kommentar: Ett avtal avseende ombyggnaden av Svalövsvägen kommer att träffas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten, 2020-12-08

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och anser att brandpostnätet ska uppfylla VAV P76 och VAV P83. Räddningstjänsten har inte funnit något övrigt att erinra mot.

Kommentar: Brandpostnätet regleras inte i detaljplan utan utreds vidare i projekteringsfasen och säkerställs i samband med bygglov. Informationen förs in i planbeskrivningen.

Söderåsens miljöförbund, 2020-12-15

Miljöförbundet fann i samrådsskedet oklarheter avseende vad gäller dagvattenutredningen och förslaget till åtgärder. Miljöförbundet konstaterar att förslaget har kompletterats med en tydlig redovisning av de åtgärder som planeras och de effekter man bedömer att planerade åtgärder kommer att ge. Miljöförbundet har inga ytterligare synpunkter i denna del.

Miljöförbundet delade i samrådsskedet inte fullt ut bedömningarna rörande påverkan av trafikbuller. Miljöförbundet konstaterar att förslaget har kompletterats med en ny bullerutredning baserat på att utformningen av bebyggelsen har justerats sedan samrådet. I planbestämmelserna har även införts en bestämmelse om att skyddad gemensam uteplats skall anordnas för att innehålla gällande riktvärden. Miljöförbundet har inga ytterligare synpunkter i denna del.

Miljöförbundet saknade i samrådsskedet en djupare analys av risken för påverkan av Braån med anledning av den faktiska avledningen av dagvatten som kan ske. Miljöförbundet konstaterar att med den VA-plan som tillförts materialet så ges ett underlag för bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kommer att överskridas som redovisades i samrådshandlingarna. Mot bakgrund av den fördjupade redovisningen delar miljöförbundet uppfattningen att föreslagna åtgärder ger förutsättningar för att minimera risken för negativ påverkan på vattendragets status och risken för överskridande av miljö kvalitetsnormen. Miljöförbundet har därmed inga ytterligare synpunkter i denna del.

Omedelbart väster om aktuellt planområde finns en lantbruksverksamhet som idag består av ett brukningscentrum invid planområdet, vallodling i anslutning till brukningscentrum samt ett större område (ca 70ha) norr om Riksväg 17 ca 500m från brukningscentrum. Brukningscentrum är en mindre fastighet och består av boningshus samt ekonomibyggnader i anslutning till planområdet. Mot bakgrund av den kännedom miljöförbundet har om den aktuella verksamheten delar förbundet bedömningen att varken verksamhet eller planerad exploatering innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på vartannat.

Kommentar: Noteras.

NSVA, 2020-12-15

Planbeskrivning

Sida 11. Eftersom det anges att det enligt SGU tyder på låg genomsläpplighet i området, bör syftet med utförande b1 justeras. Mindre hårdgöring bidrar till långsammare och lägre dagvattenflöden, vilket är positivt ur dagvattenperspektiv. Ett alternativ till formulering kan ex. vara: "Syftet med bestämmelsen är att reglera/begränsa dagvattenpåverkan från hårdgjorda ytor".

sida 25. "NSVA ansvarar för utbyggnad av VA-nät, exploatören initierar och bekostar utbyggnaden". NSVA föreslår istället följande process och skrivelse: "Kommunen ansvarar, med stöd av NSVA, för utbyggnad av VA-nätet och planerar för kostnaderna i sin exploateringsbudget. Exploatören betalar anläggningsavgift enligt vid tidpunkten för anslutning gällande VA-taxa".

Kommentar: Syftet med bestämmelsen b₁ har justerats i planbeskrivningen utifrån NSVA:s yttrande.

Kommunen delar NSVA:s uppfattning om hur processen ska genomföras. Texten i planbeskrivningen har justerats.

Plankarta

Eftersom det anges att det enligt SGU tyder på låg genomsläpplighet i området, bör syftet med utförande b1 justeras. Mindre hårdgöring bidrar till långsammare och lägre dagvattenflöden, vilket är positivt ur dagvattenperspektiv. Ett alternativ till formulering kan ex. vara: "Syftet med bestämmelsen är att reglera/begränsa dagvattenpåverkan från hårdgjorda ytor".

Kommentar: Bestämmelsen på plankartan kvarstår. Syftet med bestämmelsen, som beskrivs i

planbeskrivningen, har justerats enligt kommentar ovan.

VA-Utredning

Sida. 6 Om kommunen ska ta över ledning i Prästvågen bör huvudledningen vara av minsta dimension 225 mm enligt NSVA AMA.

Enligt tillägg till granskningsyttrande från NSVA, via mail 2021-01-08, ska ledningsdimensioner vara minst 200 för spillvatten och minst 250 för dagvatten.

Kommentar: VA-utredningen har uppdaterats med de nya önskade ledningsdimensionerna..

LEDNINGSÄGARE

E.ON Elnät Sverige AB, 2020-12-07

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Fastighetsägare 1, 2020-12-13

Vi anser inte att det skall byggas bostäder på det detaljplanerade området Billeberga 11:4. Nedan motiveras vad som ligger bakom detta ställningstagande.

Utöver nedanstående synpunkter gäller fortfarande de synpunkter som lämnats i samband med Samråd avseende Detaljplan, inlämnat av undertecknad till Svalövs kommun 2020-06-05.

Sid 4, Sammanfattning står det. "Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig lantbruksfastighet och jordbruksmark samt påverkas delvis av buller från väg och järnväg." Synpunkt: Denna mening bör kompletteras så att det blir följande text "Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig lantbruksfastighet och jordbruksmark samt påverkas delvis av buller från väg, järnväg samt från direkt angränsande brukningscentrum för lantbruk". Med denna komplettering blir meningen mer korrekt.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att eventuellt buller från brukningscentrum för lantbruk inte innebär att gällande riktvärden för buller riskerar överskridas. Detta redogörs det för i planbeskrivningen. Meningen kommer inte att ändras.

Sid 6 står det; Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra flerbostadshus om maximalt 3-4 våningar.

Synpunkt: De planerade bostäderna i detaljplanen är på tre- och fyra våningar. Det hade varit lämpligare med enplanshus. Enplanshus skulle bättre smälta in i bebyggelsen i Billeberga. Dessutom blir utsikten västerut mot en gödselplatta, urinbrunn samt brukningscentrum för ett aktivt lantbruk, vilket inte är någon bra utsikt. Dessutom var det inte fyrvåningshus på detaljplanen som var ute på samråd under våren, vilket gör att folk fick inte möjlighet att ge synpunkter på att det är fyrvåningshus i samband med samrådet.

Kommentar: Byggnadshöjderna har studerats i förhållande till omgivningen och bedömningen är att föreslagna byggnadshöjder fungerar i området och med intilliggande bebyggelse. Fler våningar medför också en högre exploateringsgrad vilket är positivt då planområdet ligger stationsnära och jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Mellan samråd och granskning är det vanligt att justeringar görs i planförslaget. Möjlighet att lämna synpunkter på de nya våningsantalen gavs då detaljplanen var utställd för granskning.

På sid 7 står det om "Riktlinjer för bostadsförsörjning"

Synpunkter: Kommunen har köpt mark i de östra delarna av Billeberga. Det bör övervägas om detta är lämpligare mark att bebygga, än det detaljplanerade området norr om Prästvågen. Vid markområdet som Svalövs kommun äger i de östra delarna av Billeberga finns inget

angränsande brukningscentrum för aktivt drivet lantbruk. Med andra ord finns annan kommunägd mark att bygga på i Billeberga och som inte angränsar till något brukningscentrum för aktivt lantbruk.

Kommentar: Den kommunägda marken i de östra delarna av Billeberga kan anses vara lämpligare att bebygga med bostäder utifrån närheten till aktivt lantbruk. Men även andra aspekter så som till exempel närhet till kollektivtrafik och kommunal service samt teknisk försörjning vägs in då man avgör markens lämplighet för bostäder. Sammantaget har bedömningen gjorts att Billeberga 11:4 är lämpligt för bostäder då området är kollektivtrafiknära och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med goda möjligheter till teknisk försörjning.

I detaljplanen står det att "tillgodoser äldres efterfrågan och behov av bostäder, då det möjliggör för seniorboende". I Billeberga finns det redan ett större område med bostäder som är lämpliga för äldre och till stor del bebos med äldre personer. Området kallas Kvarnliden och består av enplansbostäder med uteplats för var och en bostad. Dessutom finns det ytterligare totalt 18 lägenheter i tre enplanshus på s.k. Blomområdet. Även dessa bostäder bebos till stor del av äldre personer och är lämpligt utformade för äldre personer. Därmed kan man ifrågasätta behov av ytterligare äldreboende i Billeberga.

Kommentar: Enligt "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Svalövs kommun" finns ett behov av boende för äldre i Billeberga. Detaljplanen möjliggör boende för äldre med vårdfunktioner, men även "vanliga" bostäder är möjligt att uppföra.

Sid 8 i detaljplanen står det "Planområdet ligger mer än 100 meter från järnvägen". Detta stämmer inte. I sydöstra hörnet på detaljplanen är det ca 80 meter mellan det detaljplanerade området och järnvägen. Det är utfört en bullerutredning. Om i fall att denna bullerutredning utgått från att det är minst 100 meter mellan järnvägen och detaljplaneområdet är den i så fall utförd med felaktiga förutsättningar.

Kommentar: Avståndet mellan järnvägen och gränsen för kvartersmarken (inom vilken det är möjligt att uppföra bostäder) är ca 80 meter i sydväst och ca 100 meter i sydost. Avstånden har justerats i planbeskrivningen. Beräkningarna i bullerutredningen är gjorda med aktuellt kartmaterial som grund och har därför utförts med korrekta förutsättningar.

På sid 12 står det: "Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vidare står det på sid 23: "Planförslaget innebär att jordbruksmark exploateras. I Billeberga finns ingen alternativ plats för exploateringen som innebär att jordbruksmark inte tas i anspråk." Synpunkt: Det finns mark som är stenig och har lägre bördighet i västra delen på Billeberga på Billeberga 1:1, Årups gård. Marken närmast byggnaderna på Årups gård intill nuvarande gång/cykelstig har betydligt lägre bördighet än marken i allmänhet i Billebergaområdet och är betydligt mindre bördig än vad marken är på Billeberga 11:4. Den mark som avses på Årups gård, odlas idag med Salix samt är f.d. betesmark. Dessutom ligger denna mark närmare Järnvägsstationen än vad marken på Billeberga 11:4 gör. Dessutom äger kommunen annan mark i Billeberga som är inköpt av kommunen för exploateringsändamål. Det finns även mindre bördig mark i andra orter inom kommunen.

Kommentar: Enligt skrivningen i miljöbalken 3 kap 4 § behandlas all brukningsvärd jordbruksmark lika. Det går därför inte att göra jämförelser mellan olika markers bördighet, så länge det går att odla på marken omfattas den av skrivningen i miljöbalken. Om planläggning blir aktuellt på de andra markområden som nämns ovan kommer en bedömning enligt 3 kap 4 § miljöbalken att göras även för dessa.

Sid 13 i detaljplanen står det "Övriga byggnader i anslutning till prästgården är uppförda från 1940-talet och framåt." Detta stämmer ej. Två av byggnaderna är byggda på 1810-talet i samband med enskifte som var år 1811 i Billeberga. Dessutom finns det ytterligare ett

boningshus från 1930-talet och en loga från 1940 talet samt ytterligare ekonomibyggnader med olika tidpunkter för uppförande.

Kommentar: *Texten i planbeskrivningen har justerats så att årtalen stämmer.*

Sid 14 i detaljplanen står det "Byggnaden i söder mot Prästvågen föreslås få ett slutet byggnadssätt och ett högre våningsantal för att hjälpa till att skärma buller från järnvågen." Synpunkter, Ja, här konstaterar man att det kommer buller från järnvågen, vilket stämmer. Bullret från järnvågen är en negativ faktor för att bygga på detta område.

Kommentar: *Enligt utförd bullerutredning riskerar inte gällande riktvärden för trafikbuller att överskridas för de planerade bostäderna. Det finns dock en risk att gällande riktvärden för uteplatser överskrids, men med en skärmande byggnad mot järnvågen minskar den risken. En bestämmelse som säkerställer att bullerskyddade uteplatser anordnas finns också på plankartan.*

På sid 17 står det "Generellt kan lantbruksverksamhet ge upphov till störningar i form av till exempel besprutning från maskiner, tillfällig luktstörning vid spridning av gödsel men även tillfällig damning vid körning av olika jordbearbetningsmaskiner vid torr väderlek, tröskning och hantering av utsäde, foder och strö med mera."

Kommentar: Ovanstående på sid 17 är huvudsakligen beskrivning av de nackdelar som uppkommer ute på fältet som är vanliga när bebyggelse ligger intill åkermark. Det största problemet med bebyggelse enligt detaljplan för Billeberga 11:4 är att det ligger ett brukningscentrum alldeles intill det detaljplanerade området.

Kommentar: *I planbeskrivningen finns även beskrivning och ställningstagande kring risker som kan uppkomma på grund av planområdets närhet till brukningscentrum. Se vidare kommentarer till nedanstående synpunkter.*

På sid 18 står det: "De olägenheter som kan uppkomma för boende i närheten av lantbruket är buller från maskiner, damning samt lukt från gödselplatta och spridning av gödsel. Olägenheterna bedöms dock inte vara av betydande art"

Kommentar: På gödselplattan lagras gödsel och kasserat ensilage. Det är dessutom den enda plats på gården som har hårdgjord platta för påfyllnad av spruta. Denna gödselplatta är ansluten till urinbrunn. Att fylla på spruta alldeles framför bebyggelse kan skapa konflikter med de som bor framför gödselplattan. Det är inte säkert att sprutan får fyllas på, på denna plats om det finns alltför närbelägen bebyggelse. Vidare så kan det uppfattas som mindre trevligt för de boende att ha gödsel och kasserat ensilage som ligger på gödselplattan så pass nära de boende. Även hantering av gödsel och kasserat ensilage på gödselplattan precis intill bostadsområdet kan uppfattas som mindre trevligt av de boende. Både utsikt mot gödselplattan och dofter från gödselplattan kan uppfattas som mindre trevligt. Det är mycket stor risk för konflikter mellan verksamheten på brukningscentrum och de boende intill brukningscentrum.

Kommentar: *Föreskrifter med skyddsavstånd finns för spridning och hantering av växtskyddsmedel. Dessa ska följas och kommunen gör därför bedömningen att det inte finns någon konflikt mellan påfyllnadsplats på aktuell fastighet och nya bostäder inom planområdet. Gödsel och gammalt ensilage kan medföra olägenheter i form av framför allt lukt. Kommunen gör bedömningen att eventuell lukt inte utgör en betydande olägenhet. Sammantaget gör kommunen bedömningen att varken verksamhet eller planerad exploatering innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på vartannat. Söderåsens miljöförbund delar kommunens bedömning, se yttrande från miljöförbundet på 5.*

Sid 18 i detaljplanen står det "På ett avstånd av cirka 50 meter från närmaste planerad huskropp inom planområdet finns en äldre ekonomibyggnad med förutsättning för aktiv djurhållning."

Kommentar: På kartan i detaljplanen är bostäder inritade betydligt närmare än 50 meter från både ladugårdsbyggnad, logan och gödselplatta. Att lägga bostäder så pass nära ladugård, gödselplatta och brukningscentrum kan anses mycket olämpligt både för de boende och för aktiviteter på brukningscentrum.

Kommentar: *Enligt plankartan kan bostadsbyggnad som närmst uppföras 26 meter från befintlig*

ladugårdsbyggnad och ca 28 meter från befintlig gödselplatta. Måtten justeras i planbeskrivningen. För kommunens ställningstaganden kring påverkan på och av brukningscentrum se kommentar ovan.

På sid 18 står det: "Utifrån riskutredningens slutsatser gör kommunen bedömningen att djurhållning av mindre art (U-verksamhet för mindre än 100 djurenheter utan tillstånds- eller anmälningsplikt) inte kommer att ha en negativ påverkan på de planerade bostäderna" Kommentrar; Att djurhållning under 100 djurenheter inte kommer att en negativ påverkan på de planerade bostäderna ifrågasätts. Avståndet mellan ladugård och närmaste huskropp understiger 50 meter, vilket borde vara avsevärt längre avstånd. Avstånd mellan bostäder och brukningscentrum borde vara mer än 100 meter.

Kommentar: *Det minsta avståndet mellan ladugård och närmsta möjliga huskropp inom planområdet är 26 meter. Det finns inga generella riktlinjer för avstånd mellan bostäder och djurhållning och därför görs en bedömning i varje enskilt fall. Kommunen står fast vid bedömningen att djurhållning av mindre art inte kommer att ha en negativ påverkan på de planerade bostäderna eller vice versa.*

Sid 21 i detaljplanen står det "I den sydvästra delen av planområdet finns en dagvattenledning. Det är dock oklart vad den är ansluten till och vart den leder. Innan exploatering av aktuellt område påbörjas bör denna dagvattenledning utredas vidare. Dagvattenledningen kommer att behöva flyttas i samband med exploateringen."

Synpunkter: I det sydvästra hörnet på det detaljplanerade området finns det en svacka. Vid stora nederbördsmängder har vatten blivit stående i denna svacka, med ett högt vattendjup. Det har inträffat att detta vatten runnit över Prästvågen och runnit ned till järnvågen. Det är ett mycket stort markområde som avvattnas med stora rörledningarna som går i denna svacka och det kommer framförallt vatten från åkrar norr om väg 17. Det är gissningsvis svårt att flytta denna ledning då vatten rinner nedåt. Hur man skall hantera detta vatten borde varit bättre beskrivet i detaljplanen. Det är stor risk att man inte vet hur man skall lösa denna vattenfråga.

Synpunkter på damm på sid 19 och sid 21: Om det anläggs en dagvattendamm i sydvästra hörnet är det viktigt att den anläggs på ett sådant sätt att det inte blir vatten stående i trädgården intill dammen på fastigheten Billeberga 9:52 samt att det inte rinner över Prästvågen ned mot järnvågen.

Kommentar: *Nämnd dagvattenledning ska utredas vidare innan exploateringen. Kommunen gör bedömningen att den är möjlig att flytta. En VA-utredning har upprättats för detaljplanen, där beskrivs hur dagvattenhanteringen ska lösas. I utredningen har dammen dimensionerats och höjdsatts så att risken för översvämning av intilliggande fastigheter minimeras även vid höga flöden.*

Kommentarer till Riskutredning

Sammanfattningsvis kan det konstateras att åtminstone sid 5 till sid 8 i riskutredningen inte är objektivt skriven och är skriven på ett osakligt sätt med alltför mycket faktafel med felaktiga och vilseledande källhänvisningar. Åtminstone denna del av riskutredning bör göras om med fakta som underlag och skrivas på ett objektivt sätt. Nuvarande riskutredning har så pass allvarliga brister att den knappast kan utgöra underlag för att ta ställning till detaljplan på Billeberga 9:52. Gör om, gör det korrekt, gör det på ett objektivt sätt!

Kommentar: *Kommunen är medveten om att riskutredningen innehåller en del faktafel. Korrekt fakta infördes därför i planbeskrivningen till granskningen. Med bakgrund av den korrekta informationen görs fortfarande bedömningen att riskutredningens ställningstaganden om riskpåverkan är korrekta. Riskutredningen har därför inte uppdaterats.*

Att det finns så mycket brister i Riskutredningen innebär i sin tur att de som har yttrat sig och skall yttra sig om detaljplanen har ett felaktigt underlag för att göra ett korrekt yttrande.

Sid 4 i Riskutredning står det: "Järnväg finns inom ca 100 meter från planområdets närmaste del

samt ca 125m från närmast föreslagen byggnad.”

Detta stämmer inte. I sydvästra hörnet på detaljplanen är det ca 80 meter mellan det detaljplanerade området och järnvägen.

Sid 4 i Riskutredning står det: ”Risken för olycka med farligt gods är störst vid lastning och lossning. Hänsyn till detta har tagits vid fastställande av riktlinjer för skyddsavstånd mellan tillståndspliktiga verksamheter och bostäder eller känsliga byggnader.”

Kommentar: Det är inte omnämnt att det ligger en bensinmack mindre än 300 meter från planområdet. Det finns även ett industriområde med olika aktiviteter mindre än 300 meter från detaljplaneområdet som borde omnämnas. Det är subjektivt skrivet att inte omnämna detta i en riskutredning.

Kommentar: Kommunen är medveten om att riskutredningen innehåller en del faktafel. Korrekt fakta infördes därför i planbeskrivningen till granskningen. Med bakgrund av den korrekta informationen görs fortfarande bedömningen att riskutredningens ställningstaganden om riskpåverkan är korrekta. Riskutredningen har därför inte uppdaterats.

Avståndet mellan järnvägen och gränsen för kvartersmarken (inom vilken det är möjligt att uppföra bostäder) är ca 80 meter i sydväst och ca 100 meter i sydost. Avstånden justeras i planbeskrivningen.

Det finns inga generella riktlinjer för vilket avstånd som ska hållas mellan drivmedelsstationer och bostadsbebyggelse. Men en praxis är att vid planläggning av ny bebyggelse bedöms ett avstånd på 100 meter från en drivmedelsstation inte innebära någon risk. Ny bebyggelse kan även placeras närmre än så, men då krävs en speciell riskutredning. Då befintlig drivmedelsstation ligger ca 250 meter från planområdet har den inte bedömts utgöra någon risk. Inte heller för industriområden finns några generella riktlinjer för avstånd till bostadsbebyggelse. Vilket avstånd som är okej ur risksynpunkt beror på vilken typ av industri det handlar om. I gällande detaljplan för aktuellt industriområde anges ett skyddsavstånd på 75 meter. Då planområdet ligger ca 150 meter från industriområdet har industriområdet inte bedömts utgöra någon risk.

Sid 5 i Riskutredning står det: ”Brukningscentrum är en mindre fastighet och består av boningshus samt ekonomibyggnader i anslutning till planområdet.”

Kommentar: Att kalla brukningscentrum för en ”mindre fastighet” är en subjektiv beskrivning som kan ifrågasättas. Denna del av Billeberga 9:52 är i samma storleksklass eller ev. större än det detaljplanerade området, d.v.s. ca 15 000 m². Det är väldigt subjektivt att kalla brukningscentrum för en ”mindre fastighet”. På brukningscentrum finns sex ekonomibyggnader och två boningshus. Att det benämns ”mindre fastighet” i riskanalysen ger intryck av att riskanalysen inte är skriven på ett objektivt sett.

Kommentar: Kommunen är medveten om att riskutredningen innehåller en del faktafel. Korrekt fakta infördes därför i planbeskrivningen till granskningen. Med bakgrund av den korrekta informationen görs fortfarande bedömningen att riskutredningens ställningstaganden om riskpåverkan är korrekta. Riskutredningen har därför inte uppdaterats.

Sid 6 i Riskutredning står det: ”Den verksamhet som fortsatt kommer att bedrivas på den av kommunen utarrenderade marken invid planområdet kommer företrädesvis att vara fortsatt vallodling av mindre karaktär. Enligt tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund uppger arrendatorn att vare sig naturgödsling eller besprutning sker idag, eller har skett tidigare, med självpåtagen särskild hänsyn riktad till de omkringboende.

Kommentar. Att det står att det bedrivs vallodling av mindre karaktär är vilseledande. Nästan hela detta åkerskifte på Billeberga 11:4 (7 ha vall på Billeberga 11:4) är vallodling och inom lantbruksföretaget som äger brukningscentrum på erhöles ”Vallstöd” på ca 20 hektar för år 2020 och åren dessförinnan. Att kalla detta för vallodling av mindre karaktär är en subjektiv och vilseledande skrivning som inte tillför något faktamässigt.

Vidare i samma stycke står det ”företrädesvis att vara fortsatt vallodling” Vad vet den som upprättat riskanalysen om vad vi planerar att odla på fältet under kommande år. Om det inte

funnits planer på bebyggelse hade det varit högst sannolikt att det odlats spannmål på denna mark.

Vidare kommentar till ovanstående stycke. Det har både spridits hönsgödsel, urin och fastgödsel på detta skifte, men detta har inte skett under de senaste åren. Däremot har det gjorts kemisk bekämpning, senast våren 2020 då det ogräsbekämpades i vallen. Detta är ytterligare ett exempel av många på faktafel i riskanalysen, att det hävdas att det inte skulle ske besprutning på denna mark.

Kommentar: I planbeskrivningen förtydligades detta till granskningen.

Sid 6 i Riskutredning står det: "Notering: I framtida arrendeavtal kan det av kommunen som markägare vara lämpligt att begränsa arrendatorns verksamhet för hela, eller delar av, markens användning intill planområdet i skrift. Typisk begränsning kan vara förbud mot att använda svinurin, avföring från höns eller bekämpning av gröda med besprutning."

Kommentar: Att inte få bekämpa i gröda med besprutning kommer att göra det svårt att framöver odla spannmål på denna mark. På sid 5 som huvudslutsats står det "Utgångspunkten är att lantbrukets brukningscentrum med ev. djurhållning (U-tim) kan fortsätta under överskådlig framtid utan att boendet eller lantbruket påverkas." Att inte kunna odla spannmål och oljeväxter med hjälp av kemisk bekämpning stämmer inte med slutsatsen att "utan att lantbruket påverkas" Detta är alltså ytterligare en subjektiv skrivning.

Kommentar: Skrivningen i riskutredningen är ett förslag från konsulten och inte ett ställningstagande från kommunen. Föreskrifter och skyddsavstånd finns för spridning av växtskyddsmedel och kommunen gör därför bedömningen att det inte krävs någon begränsning i arrendeavtalet för att bostadsbebyggelse ska vara lämplig i anslutning till jordbruksmarken.

Sid 6 i Riskutredning står det: " Vidare enligt tillsynsprotokoll 2015.3284-3 Söderåsens miljöförbund används inte brukningscentrum som mellanstation för gödsling, besprutningsändamål eller lagring av gröda då alla aktiviteter sker direkt på den aktiva jordbruksmarken Norr om Riksväg 17 eller hos entreprenör.

Kommentar: Detta är ytterligare ett felaktigt påstående i Riskutredningen. Gödning och bekämpningsmedel förvaras och lagras på brukningscentrum på fastigheten Billeberga 9:52.

Kommentar: Informationen förtydligades i planbeskrivningen till granskningen.

Flera av de hänvisningar som i riskutredningen görs till Söderåsens Miljöförbunds tillsynsprotokoll 2015.3284-3 är felaktiga. Det gäller skrivningen i riskutredningen om att brukningscentrum inte används för mellanstation för gödsling, besprutningsändamål eller lagring av gröda.

Riskutredningen är så pass felaktig att den inte kan utgöra underlag för detaljplanen på Billeberga 11:4, utan riskutredningen behöver göras om på ett objektivt och faktamässigt korrekt sätt.

Kommentar: Kommunen är medveten om att riskutredningen innehåller en del faktafel. Korrekt fakta infördes därför i planbeskrivningen till granskningen. Med bakgrund av den korrekta informationen görs fortfarande bedömningen att riskutredningens ställningstaganden om riskpåverkan är korrekta. Riskutredningen har därför inte uppdaterats.

Sid 7 i Riskutredning står det: "Den tillfälliga störning från buller som kan uppstå vid körning till, resp. från, brukningscentrum under de begränsade tidsperioder som detta arbete tar, bedöms som mycket liten och torde inte kräva några skyddsavstånd. Ingen risk finns således."

Kommentar: En stor del av bullret uppkommer genom körning på brukningscentrum. Det sker även på helger och semestertid. Körning på brukningscentrum samt fläktar kan orsaka störande buller.

Kommentar: Kommunen har gjort bedömningen att den eventuella bullerstörning som kan uppkomma genom körning och fläktar på brukningscentrum inte kan antas vara så stor att det ger en betydande bullerpåverkan på de planerade bostäderna.

Dessutom har utredning datum 2020-04-20, d.v.s. före detaljplanen varit ute på samråd, men

efter det att ändringar i detaljplanen gjorts efter samråd. I förslaget till detaljplan före samråd var det annan placering av husen samt 2 till 3 våningshus, medan förslaget som skickades ut i början på december var 3 till 4 våningshus. Eftersom utredningen är gjord före samrådet i våras har därmed inte ändringar som skett efter samrådet kunnat bedömas i Riskutredningen, om riskutredningen är från 2020-04-20.

Kommentar: Kommunen har gjort bedömningen att de ändringar som gjorts i planförslaget avseende placering av hus och byggnadshöjder inte påverkar riskutredningens ställningstaganden. Därför har utredningen inte uppdaterats.

Söderåsens miljöförbund skriver på sidan 9 i Samrådsredogörelse: Mot bakgrund av den kännedom Miljöförbundet har om den aktuella verksamheten delar förbundet bedömningen att varken verksamhet eller planerad exploatering innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på vartannat.”

Kommentar: Eftersom det stått felaktigheter i den tidigare detaljplanen om lantbruket, så har dessa tidigare felaktigheter påverkat texten i Söderåsens miljöförbunds yttrande. Söderåsens Miljöförbund har inte haft korrekt information utifrån Detaljplan som blev utskickad på samråd våren 2020. Denna detaljplan som var ute på samråd hade ett antal felaktigheter på sidorna 22 till sid 24, som handlar om lantbruk.

Vi vet inte vad Söderåsens Miljöförbunds ställningstagande skulle varit om Söderåsens Miljöförbund haft korrekt information när de skrivit sitt yttrande. Kanske hade slutsatserna blivit annorlunda med korrekt information.

Kommentar: Söderåsens miljöförbund är en remissinstans i kommunens arbete med detaljplaner och hörs alltid när en detaljplan ställs ut för samråd och granskning. Som remissinstans gör de en egen bedömning utifrån informationen i detaljplanen och den information och kompetens som de själva besitter. Söderåsens miljöförbund har under granskningen tillsänts samrådsredogörelsen där ert samrådsyttrande redogörs för och kommenteras av kommunen. I sitt granskningsyttrande gör miljöförbundet därefter samma bedömning so i samrådet, se yttrandet på sidan 5.

Sid 2 i yttranden från Länsstyrelsen i Samrådsredogörelse står det:

Enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark få tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det ligger i Länsstyrelsen uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras.

Kommentar: Det finns mark som är stenig och har lägre bördighet i västra delen på Billeberga på Billeberga 1:1, Årups gård. Marken närmast byggnaderna på Årups gård intill nuvarande gång/cykelstig har betydligt lägre bördighet än marken i allmänhet i Billebergaområdet och är betydligt mindre bördig än vad marken är på Billeberga 11:4. Den mark som avses på Årups gård, odlas idag med Salix samt är f.d. betesmark. Dessutom ligger denna mark närmare Järnvägsstationen än vad marken på Billeberga 11:4 gör.

Kommentar: Till granskningen kompletterades planbeskrivningen med en tydligare motivering till varför jordbruksmark ianspråk tas. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inga ytterligare synpunkter, se yttrandet på sidan 2.

Svalövs kommun den 4 april 2022

Elin Persson
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Anna Heyden
Planarkitekt
plan@svalov.se