2025-09-03
Dnr: SBN 433–2024

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
Detaljplan för Felestad 5:66 (Träningslokal),
Svalöv, 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 27 juni till och med den 15 augusti 2025. Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se, på Svalövs bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Totalt har det inkommit 9 yttranden under granskningstiden, varav 5 hade synpunkter på planförslaget

Inkomna yttranden:
- NSVA, 2025-07-10
- Söderåsens miljöförbund, 2025-07-21
- LSR, 2025-07-30
- Länsstyrelsen, 2025-08-11
- Lantmäteriet, 2025-08-15

Inkomna yttranden utan synpunkter:
- Räddningstjänsten, 2025-07-03
- Trafikverket, 2025-08-11
- Teracom 2025-08-11
- EON 2025-08-15

SVALÖVS KOMMUN
Postadress 268 80 Svalöv
Besöksadress Herrevadsgatan 10
Telefon 0418-47 50 00
Fax 0418-47 50 26
E-post info@svalov.se
Webb www.svalov.se

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningen har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Ett förtydligande gällande innehållet och konsekvenserna av det exploateringsavtal som ska tecknas mellan exploatör och Svalövs kommun.
- Ändring av egenskapsområde för planbestämmelsen ”b1 – marken ska vara genomsläpplig”, så att området stämmer överens med befintligt grönområde och dike.
- Synpunkt från LSR om utfartsförbud mot Harjagersvägen från Felestad 5:66 (östra delen). Syftet är att förbättra trafiksäkerheten med hänsyn till LSR:s planerade utbyggnad av återvinningscentralen.

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter granskningen har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Egenskapsområdet 'b1 – marken ska vara genomsläpplig' har justerats i enlighet med NSVA:s synpunkter.
- Förtydligande av exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser enligt Lantmäteriets synpunkter.
- Ett utfartsförbud har ritats ut mot Harjagersvägen i den östra delen av Felestad 5:66. Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken ”6.12.3 Gatunät”.

Synpunkter som ej har tillgodosetts under granskning

- Samtliga synpunkter har tillgodosetts under granskningen.

Synpunkter som ej har tillgodosetts under samråd

- LSR, 2025-05-19 – synpunkt gällande möjliggörandet av annan markanvändning än industri inom Felestad 5:66.

Inkomna yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2025-08-15

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.
Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 14315–2025, daterat den 14 maj 2025. Länsstyrelsen lämnade synpunkter gällande *människors hälsa - elektromagnetiska fält* och *människors hälsa och/ eller säkerhet – järnväg, farligt gods.*

Syftet med detaljplanen
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en träningslokal inom planområdet genom att använda den befintliga byggnaden, med utrymme för en mindre utbyggnad. För att säkerställa flexibilitet över tid tillåts andra verksamheter genom användningsbestämmelsen Z. Mark som redan används som allmän plats detaljplaneläggs som sådan, då det i dagsläget är detaljplanelagt för kvartersmark. För att hantera översvämningsrisk fastställs krav på markens genomsläpplighet inom planområdet.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
För området gäller Svalövs kommuns översiktsplan, ÖP 2040. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekat som industri och verksamhetsområde.

Kommunen har i planhandlingarna inte bedömt om detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.
Planhandlingarna redovisar inte om kommunens översiktsplan är aktuell.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens bedömning
Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

***Kommentar*:** *Detaljplanen redogör för översiktsplanens intentioner för det aktuella planområdet samt för översiktsplanens aktualitet i enlighet med den antagna planeringsstrategin.*

Lantmäteriet, 2025-08-11

Detaljplan för Felestad 5:66 träningslokal

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-05-27) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras
(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att avtalet ska reglera kostnaden för omvandling av utfart till naturmark.
När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- Avgränsning mellan planavtal och exploateringsavtal kan förtydligas, samt sättas på samma ställe (se nästa rubrik)
- Utförligare beskrivning av ekonomiska konsekvenser för exploatören respektive kommunen (se nästa rubrik

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se
I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Vilka av åtagandena ingår i exploateringsavtalet?

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. 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.
I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:
att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker…” och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

Delar av planen som bör förbättras

Rapportera in inmätningar och förbättringar av gränsers lägesosäkerhet

Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet, men de aktuella gränspunkterna är inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske.

Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet.

Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Om ni har gjort inmätningar, skicka in detta till oss så vi kan uppdatera registerkartan.

Övriga kommentarer
Grundkartan verkar ha hamnat ovanför, se t ex gräns vid NATUR/b1.
Information 2025-08-11 diskuterades planförslaget i telefon med Anna Heyden ang. den sekundära egenskapsgränsen i planen. Gränsen finns till pga. tekniska anledningar med prickmarken/u1-området.

Kommentar: *Exploateringsavtalet blev först aktuellt efter samrådsskedet, då Trafikverket lyft att befintlig utfart var för nära Väg 106, och att det därmed fanns ett behov av att ändra markanvändningen från utfart till natur. Exploateringsavtalets innehåll, konsekvenser och ekonomiska påverkan infogas i planbeskrivningen. Tack för länken, framöver kommer dessa exempel användas som inspiration för framtida genomförandebeskrivningar.*

Sekundera egenskapsgränsen har tagits bort och ersatts med en vanlig egenskapsgräns, för att underlätta förståelsen av detaljplanens intentioner. Grundkartan har placerats bakom plangränserna för att förtydliga var plangränserna går.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Söderåsens miljöförbund, 2025-07-21

Yttrande
Söderåsens miljöförbund har lämnat yttrande i samrådet och har tagit del av de revideringar som genomförts i planbeskrivning och plankarta mot bakgrund av de samlade yttranden som lämnades i detta skede.

Miljöförbundet har inget ytterligare att framföra avseende planförslaget i sig utöver tidigare yttranden men vill lämna två allmänna kommentarer:
Miljöförbundet noterar att gatan in förbi fastigheten Felestad 5:66 och in mot återvinningsstationen och bilverkstaden i detta område benämns Harjagersvägen i plankartan. Då även väg 106 i lantmäteriets allmänna kartor benämns som Harjagersvägen från rondellen inne i Svalöv och söderut kan detta skapa

osäkerhet i vad som avses när man beskriver rörelser och lägen i området.

Miljöförbundet noterar att miljöförbundet saknas i sammanställningen av inkomna yttranden på första sidan av samrådsredogörelsen men yttrandet redovisas i texten.

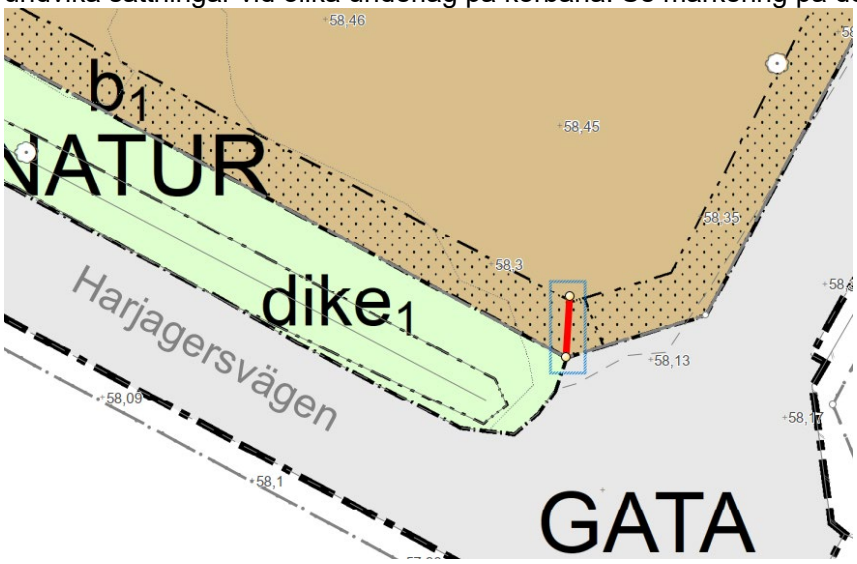
Kommentar: *Ett förtydligande görs i planbeskrivningen där vägen beskrivs som Väg 106 (Harjagersvägen) då förslaget beskriver Väg 106, och Harjagersvägen då planförslaget syftar på vägen inom detaljplaneområdet.*

Söderåsens Miljöförbund infogas i samrådsredogörelsen under rubriken för inkommna yttranden.

NSVA, 2025-07-10

NSVA har tagit del av granskningshandlingar och har följande synpunkter:

PLANKARTA
Justera avgränsningen för område b1 så att det tangerar gränsen och följer dikets kant för att undvika sättningar vid olika underlag på körbana. Se markering på del av plankarta nedan.

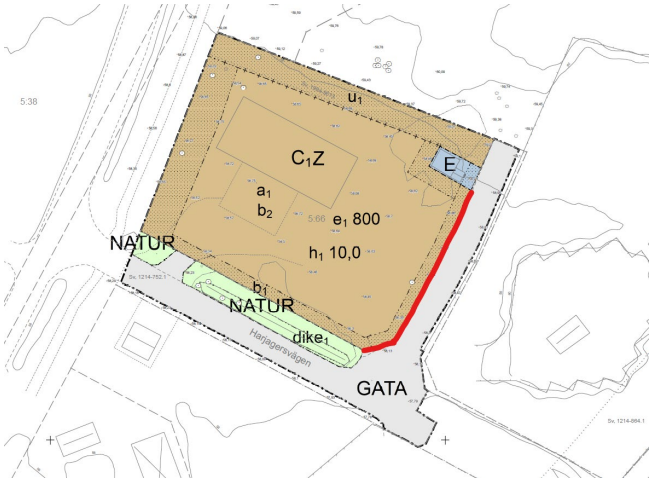


I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: *Avgränsningen har justerats i enlighet med NSVA:s synpunkter.*

Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2025-07-30

LSR yttrande gällande ändring av detaljplan för Felestad 5:66
LSR vidhåller de synpunkter som framfördes under samrådsskedet.
Som beskrivits tidigare arbetar vi med att förbereda en utveckling av vår verksamhet för att på ett hållbart och effektivt sätt möta framtidens ökade behov av avfallshantering och insamling.
Utöver tidigare synpunkter önskar vi även att det införs ett förbud mot in- och utfart för den aktuella fastigheten, Felestad 5:66, på del av Harjagersvägen. Se rödmarkerat område på bild nedan. Ett sådant förbud bedöms som nödvändigt för att säkerställa en väl fungerande och trafiksäker lösning för vår utökade verksamhet. Vi ber därför att denna begränsning beaktas i det fortsatta arbetet.



Det noteras även att Teracom inte har getts möjlighet att yttra sig i samrådsskedet,

Kommentar: *Efter avstämning med LSR har ett infartsförbud ritats ut för hela östra delen, förutom vid E-området, då det kan behövas en in och utfart för att ta sig till och från området. Ett stycke gällande framtida trafikregler har infogats i planbeskrivningen under rubriken ”6.12.3 Gatunät”, som redogör för att vägen är tänkt att vara enkelriktad.*

*Text från planbeskrivningen: ”*Syftet med utfartsförbudet är att anpassa trafiklösningen till återvinningscentralens framtida expansion. Trafiken ska även fortsättningsvis köra in via den nuvarande infarten till återvinningcentralen, men lämna området genom en ny utfart på den norra delen av Harjagersvägen. För att förbättra trafikflödet planerar Svalövs kommun att enkelrikta den norra delen av Harjagersvägen. Åtgärden kommer att underlätta LSR:s kommande expansion av återvinningscentralen och samtidigt säkerställa ett säkert och effektivt trafikflöde i området.”

Teracom har fått möjlighet att yttra sig under granskningsskedet och har inte några synpunkter på detaljplaneförslaget.

Svalövs kommun den 3 september 2025

Sofia Tjernström
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Hjalmar Christensen
Planarkitekt
plan@svalov.se