2025-09-03
Dnr: SBN 315-2017

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2
Detaljplan för Teckomatorp 7:53 m.fl.,
Teckomatorp, Svalövs kommun

Samrådshandling

Allmänt
En samrådsredogörelse innehåller en beskrivning av planprocessen, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar samt, i förekommande fall, minnesanteckningar från samrådsmöte med allmänheten.

Hur samrådet har bedrivits
Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på ett andra samråd från 7 november till och med 2 december 2022. Förslaget har hållits tillgängligt på www.svalov.se, på Teckomatorps bibliotek samt på Svalövs kommunhus.

Ett allmänt samrådsmöte för intresserade hölls den 24 november 2022.

Totalt har det inkommit 12 yttranden under samrådstiden.

Inkomna yttranden:
- TeliaSonera Skanova Access AB, 2022-11-08
- Fastighetsägare 1, 2022-11-11
- Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2022-11-22
- Folkhälso- och barnrättsstrateg, Svalövs kommun, 2022-11-23
- Svalövs Naturskyddsförening, 2022-11-29
- E.ON Elnät Sverige AB, 2022-11-30
- Räddningstjänsten, 2022-11-30
- Lantmäteriet, 2022-12-01
- NSVA, 2022-12-01
- Trafikverket, 2022-12-02
- Söderåsens miljöförbund, 2022-12-02
- Länsstyrelsen, 2022-12-05

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 samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Riksintresse för Kulturmiljövård
- Strandskydd
- Planbestämmelse för dagvattenvolym
- Genomförandetid
- Riksintresse för kommunikationer
- Buller och risk kopplat till järnvägen
- Brandvattenförsörjning och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon
- Dagvattensystem
- Markföroreningar
- Dagvattenutredning
- Mått och dimensionering gällande avfallshantering
- Markförlagda lågspänningskablar och kabelskåp

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av granskningsförslaget bedöms följande utredningar sammanfattningsvis kompletteras till planhandlingarna:

- Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån NSVA:s yttrande

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Konsekvenserna för riksintresse för Kulturmiljövård har utvecklats och tydliggjorts
- Bedömningen om strandskydd har utvecklats
- Planbeskrivningen har kompletterats eller tydliggjorts gällande dagvatten, buller och risk, brandvattenförsörjning, markföroreningar, avfallshantering samt elförsörjning

Inkomna yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2022-12-05

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen Kulturmiljövård

Länsstyrelsen ser att bebyggelsen i samråd 2 i högre grad än i tidigare samråd förhåller sig till riksintresse för kulturmiljövården Teckomatorp [M 177]. Vi instämmer att den nya bebyggelsen behöver ta avstamp i den befintliga och att detaljplanen tar hänsyn till detta både genom att höjderna anpassas och genom att bestämmelser om fasadmaterial införts. Länsstyrelsen menar att det finns scenarion där planen kan genomföras utan påtaglig skada på riksintresset, men att planen även möjliggör bebyggelse som kan skada riksintresset. Länsstyrelsen menar att det är önskvärt att detaljplanen ytterligare regleras för att stärka ytterligare stärka den småskaliga stadsmässigheten. Exempelvis kan det göras genom att gatukaraktären med hus placerade i gatulinjen tas upp. Det är en egenskap som planen tillåter men inte reglerar och som inte syns på illustrationerna.

Bedömningen av detaljplanens konsekvenser på riksintresset är mycket kortfattad i planbeskrivningen och kan med fördel fördjupas.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att kommunen vill upphäva strandskydd med det särskilda skälet ”Strandskyddet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Vidare beskrivs att ”Bostäderna anses innebära särskilda skäl då det inte finns någon annan mark i Teckomatorp med liknande förutsättningar”. Länsstyrelsen anser inte att detta kan anses utgöra ett särskilt skäl att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen menar att föreslagen markanvändning B kan lokaliseras utanför strandskyddat område.

Länsstyrelsen har svårt att se att det finns särskilda skäl för upphävandet av strandskydd i de delar av planen som i förslaget omfattar allmän platsmark NATUR/PARK. Dessa delar är till största delen inte ianspråktagna på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddet. De anläggningsåtgärder som kommunen föreslår kan i många fall dessutom vara i linje med strandskyddet. Länsstyrelsen menar att det är positivt att planen genom bestämmelserna NATUR/PARK säkerställer tillgången till stranden samt passagen utmed havet, men detta utgör inte ett särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet.

Länsstyrelsens rådgivning

Planteknik

Länsstyrelsen noterar att planbestämmelse för dagvattenvolym fördröjning har en bestämd volymenhet, det kan vara lämpligt att bestämmelsen reglera en minsta volymenhet för att därmed också ge möjlighet till en ökad volym om så skulle bli aktuellt.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen bedömer att det för planområdet saknas särskilda skäl för upphävandet av strandskydd varför Länsstyrelsen kan komma att kalla in planen för prövning/ingripa vid sin tillsyn enligt 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar:

Kulturmiljö
Konsekvenserna på riksintresset har utvecklats och tydliggjorts gällande varför planområdet inte anses ta hänsyn till alla karaktärsdrag. Planområdet ligger mellan den äldre bebyggelsen kring bantorget och den nya norr om planområdet. Detaljplanen kommer således bli en brygga mellan den äldre bebyggelsen runt bantorget och den nya norr om planområdet. Då den äldre bebyggelsen kring bantorget inte har vissa av de karaktärsdragen som nämns för riksintresset anser inte kommunen att de bör vara av vikt inom planområdet heller. Exempelvis ligger de större villorna öst om planområdet inte i gatulinje, därav har det inte varit av vikt inom planområdet. Gatulinjen är även starkt kopplad till den rutnätsplan som är mer framträdande i andra delar av Teckomatorp. Däremot anser kommunen att det är av vikt att detaljplanen regleras så att de nya byggnaderna utformas med tegel, för att på så sätt knyta an till byggnaderna runt bantorget.

Planförslaget reglerar planbestämmelser som säkerställer en utformning som svarar mot de uttryck i riksintresset som bedöms vara av vikt för den aktuella platsen. Då planområdet ligger i utkanten av Teckomatorp och område för riksintresse bedöms dock vissa uttryck vara av mindre vikt, så som hus i gatulinje och rutnätsplan. Utifrån ovanstående bedöms riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

Strandskydd
Istället för att upphäva strandskyddet har kommunen gått vidare med att söka dispens för strandskyddet. För planområdet gäller strandskydd för parkmarken närmst ån och en liten bit av parkmarken samt kvartersmarken på andra sidan Vallgatan. Det krävs dispens för strandskyddet för att möjliggöra för två dagvattendammar som krävs för att säkerställa att dagvattnet tas om hand vid bebyggelse inom planområdet. Samt för en liten bit kvartersmark som föreslås som parkering.

En dispens från strandskyddet för området innebär inte en försämrad tillgänglighet till ån, varken för människor eller djur- och naturliv. Idag består området av klippt gräsmatta. Dagvattendammarna kan således innebära ökade naturvärden och ökade förutsättningar för ekologisk och biologisk mångfald.

Dispens är sökt och detaljplanen kommer inte antas förrän dispensen är beviljad.

Dagvatten
Bestämmelsen för dagvatten har redigerats så att den nu reglerar en minsta volym.

Lantmäteriet, 2022-12-01
Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Plankarta/Genomförande
Enligt plankartan är genomförandetiden 5 år medan det i planbeskrivningen anges 10 år.

Grundkarta
Ritmaneret för befintlig fastighetsgräns i kartan ser inte ut som det i teckenförklaringen.

Kommentar: *Genomförandetiden har ändrats så att den är 5 år både i plankartan och i planbeskrivningen. Grundkartan har redigerats så att kartan och teckenförklaringen överensstämmer.*

Trafikverket, 2022-12-02
Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Vi har tidigare yttrat oss över planen 2018 men sedan dess har innehållet reviderats så mycket att det fanns behov för ett nytt samråd. Detaljplanens syfte är nu att pröva lämpligheten för bostadsändamål i stationsnära läge och planen medger bostäder i form av ca 38 radhus i två våningar. Trafikverket anser att det är positivt med bostadsbebyggelse i stationsnäraläge eftersom detta möjliggör för ett hållbart

resande.

Söderåsbanans och Rååbanans spårområde ligger söder om planområdet. Söderåsbanan och Rååbanan är utpekade som riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse förkommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Planförslaget bedöms inte inverka menligt på riksintresset.

Buller
En bullerutredning med indata från Trafikverkets prognos för tågtrafikeringen för år 2040 har genomförts och visar att riktvärden för ekvivalenta bullernivåer vid uteplatser kommer överskridas. Detaljplanen har försetts med en bestämmelse (m4) om att en uteplats per bostad ska utföras bullerskyddad. Trafikverket anser att bestämmelsen kan förtydligas, t.ex. genom att skriva ”en uteplats per bostad ska utföras bullerskyddad för att klara gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen”.

Risk
En riskutredning för planområdet har genomförts med slutsatsen att det krävs riskreducerande åtgärder för att förhindraskador från förgiftning i händelse av en olycka med farligt gods på järnvägen. Bestämmelser gällande utrymningsvägar och ventilation har införts vilket Trafikverket ser positivt på.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar: *Bullerbestämmelsen m4 har tydliggjorts och är nu formulerad ”Minst en uteplats per bostad ska anordnas så att gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå inte överskrids”. Det är inte att föredra att lägga in olika förordningar eller liknande i planbestämmelser då det kan komma att ändras över tid.*

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten, 2022-11-30

Räddningstjänsten har tagit del av samrådshandlingarna gällande ”Detaljplan för Teckomatorp 7:53 m.fl., Teckomatorp, Svalövs kommun” och har följande synpunkter:

- Räddningstjänsten tycker det är bra att riskreducerande åtgärder införs som planbestämmelser i plankartan.
- Sedan räddningstjänsten yttrande sig i samrådsskede 1 (2018-05-02) har det kommit en ny publikation från Svenskt vatten som reglerar bland annat brandvattenförsörjning. Tillgången till brandvatten ska således uppfylla ”P114 Distribution av dricksvatten”.
- Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska finnas maximalt 50 meter från angreppsvägar för invändiga insatser, vanligtvis entréer.

Kommentar: *Planhandlingarna har reviderats gällande att brandvatten ska uppfylla P114 samt att uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska finnas maximalt 50 meter från angreppsvägar.*

Söderåsens miljöförbund, 2022-12-02

Den bullerutredning som genomförts redovisar att gällande riktvärden för buller klaras inom planområdet med undantag för ljudnivå vid uteplats inom delar av området. Av förslaget framgår att det genom lämpliga åtgärder går att klara riktvärdet även här. Det är därför av vikt att dessa kommer till stånd vid exploateringen.

Då planförslaget omfattar exploatering i form av ny bebyggelse och nya körbara ytor på ytor som idag utgörs av gräsbevuxen mark kommer ett genomförande att öka bildningen av dagvatten. Det närliggande vattendraget Braån omfattas av riksintresse för naturvård och den huvudsakliga risken

för påverkan från planområdet är avledning av dagvatten. Mot denna bakgrund är det väsentligt att begränsa uppkomst och att minimera belastningen på ån genom lokalt omhändertagande eller fördröjning. I föreliggande planförslag finns redovisat att det inom planområdet går att inrätta dagvattensystem för att hantera det dagvatten som kan beräknas uppkomma under mera normala förhållanden. Miljöförbundet delar bedömningen att om dessa delar faktiskt tillkommer så åstadkommer man en godtagbar hantering. Det är därför av särskild vikt att så faktiskt sker.

Såsom konstateras i planbeskrivningen så gäller av Kungl. Maj:ts år 1939 beslutad "Ändring av stadsplanen för Teckomatorps Municipalsamhälle" för det område som planeras att bebyggas. Denna plan anger för aktuell del friliggande bebyggelse med två våningars höjd. En kontroll av äldre flygfoton indikerar att området genom åren tycks ha legat som ett gräsbevuxet område i avvaktan på exploatering. Området har såvitt miljöförbundet känner till inte utnyttjas för industriell eller annan potentiellt förorenade verksamhet. Miljöförbundet bedömer mot bakgrund av detta att risken för marken förorenats genom någon verksamhet är begränsad.

Enligt de geotekniska utredningar som utförts så har delar av området fyllts ut med olämpliga material vilket kräver utskiftning av lösa fyllnadsmassor mot friktionsmaterial. Skall de bortgrävda massorna återanvändas eller transporteras bort krävs att man, i samband med exploateringen, fastställer om de innehåller föroreningar för att kunna avgöra lämplig hantering, återanvändning eller borttransport för omhändertagande.

Nordväst om planområdet finns Braån som omfattas av strandskydd. Strandskyddet behöver upphävas inom planområdet för att det tänkta exploateringen skall vara möjlig. Av vad som kan utläsas ur befintlig redovisning av strandskydd i Skåne så har strandskyddet hittills varit upphävt inom aktuellt område. Enligt miljöförbundets uppfattning så innebär inte föreslagen exploatering någon förändring av förhållandena i sak inom området. Miljöförbundet ser därför inget hinder mot att strandskyddsbestämmelserna upphävs inom föreslaget planområde.

Utifrån vad som redovisas i presenterad dagvattenutredning delar miljöförbundet bedömningen att om presenterade åtgärder kommer till stånd så bör ett genomförande av förslaget inte försämra förutsättningarna för Braån att uppnå god ekologisk eller kemiskt status till år 2033.

Kommentar: *Planhandlingarna har tydliggjorts gällande den utskiftning av lösa fyllnadsmassor som kommer ske vid exploatering. Vid bygglovsskedet kommer de massor som behöver grävas bort att provtas för att avgöra vad som är lämplig hantering, återanvändning eller borttransport för omhändertagande. Då det tydligt framgår i detaljplanen att de geotekniska utredningarna visar att det måste ske en utskiftning av lösa fyllningsmassor för att kunna exploatera marken anses inte fler provtagningar behöva göras i detaljplaneskedet.*

NSVA, 2022-12-01
NSVA vill lämna följande synpunkter på samrådshandlingen:

Sammanfattning

- Lokalt omhändertagande anspelar på att dagvatten infiltrerar i området och inte tar sig till ledningsnätet. En bättre formulering hade kunnat vara ”att säkerställa så att dagvatten fördröjs och renas”.

Dagvattenutredning

- Dagvattenutredningen beskriver inte hur delavrinningsområde 2A ska anslutas till befintligt nät och dagvattendamm i område 1. Föreslagen bottennivå på dammen ligger dryga 2 meter över dagvattenledningens vattengång. Detta låter inte som en bra lösning och förslaget behöver revideras för att det ska kunna vara genomförbart.
- Med föreslagna dagvattenlösningar är det viktigt att ha med sig dagvatten från kvartersmark

från tex stuprör behöver avledas ytligt och ha en ytlig anslutningspunkt. Annars går det inte att nyttja föreslagna fördröjningslösningar.
- Åtkomst för drift av dammarna måste säkras vilket utredningen inte tar upp.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: *Planhandlingarna har reviderats och tydliggjorts utifrån förslag. Dagvatten-utredningen har kompletterats så att lösningen är genomförbar och att det ska finnas åtkomst till dammarna för att säkra driften av dem.*

Landskrona Svalöv Renhållning AB, LSR, 2022-11-22
Se bifogat dokument ”Hämtning av avfall under kommunalt ansvar” för mått och dimensionering. Beakta farbar väg och vändmöjligheter i området. Ta i särskilt beaktande att avsätta yta för dimensionering av miljöutrymmen då det är lagkrav på att samtliga avfallsfraktioner skall sorteras ut.
Kommentar: *Yttrandet har noterats. Mått och dimensionering klaras av i detaljplanen.*

Folkhälso- och barnrättsstrateg, Svalövs kommun, 2022-11-23
Jag har läst igenom samrådshandlingarna och har utifrån min profession inga synpunkter.

Kommentar: *Yttrandet är noterat.*

LEDNINGSÄGARE

E.ON Elnät Sverige AB, 2022-11-30
E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

Längs gatumarken har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda lågspänningskablar samt två kabelskåp, se bifogad karta. Kablarna är inte inmätta. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanförmarkkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. I samband med områdets exploatering förläggs även nya kablar för områdets elförsörjning. Dessa placeras i gatumark eller allmän platsmark.

Eventuella kostnader i samband med planensgenomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförande-beskrivningen.

Kommentar: *Det framgår i planhandlingarna att vid eventuell flytt/ombyggnation av eller skada på ledningar i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.*

TeliaSonera Skanova Access AB, 2022-11-08
Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Yttrandet är noterat.*

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Svalövs Naturskyddsförening, 2022-11-29
Naturskyddsföreningen i Svalöv har inga synpunkter på detaljplan för Teckomatorp 7:53 m.fl. som är ute på samråd 2.

Kommentar: *Yttrandet är noterat.*

Fastighetsägare 1, 2022-11-11
Vad kul att det ska hända lite och att vi får reda på det. Har ett förslag som jag tror skulle av hjälpa lite buller fr järnvägen och det är att ni förlänger ljudvallen över servicevägen till järnvägen (förlängning vallgatan). De (järnvägsfolk) kan lika lätt köra in från baksidan via gamla bt. Vi upplever att det bullrar mest ifrån det grindhålet. Även bullermätning visade det när de killarna var här. En annan fråga om ni kommer släppa tomterna som gränsar till oss i samma veva?

Kommentar: *Yttrandet är noterat. Frågan har lyfts med Trafikverket som beskriver att det måste finnas en serviceväg som kan trafikeras med tunga vägfordon fram till deras mast med tillhörande teknikbyggnad. Grinden är i dagsläget enda möjligheten att komma in med maskiner eller arbetsbilar till triangeln mellan de olika bandelarna, både för vegetationsröjning och åtkomst till kuren vid 3G-masten. Servicevägen kan inte stängas av om den inte ersätts med annan serviceväg. Trafikverket kan inte se någon annan möjlig placering av denna serviceväg, som inte innebär en kostnad på många miljonerkronor.*

Vad gäller tomterna så tillhör de ett annat projekt och kommer inte att släppas i samband med detaljplanen.

Svalövs kommun den 3 september 2025

Sofia Tjernström
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Clara Ek
Planarkitekt
plan@svalov.se