

PLANSAMRÅD för del av Teckomatorp 12:1 m fl ”Södra Vallarna”, Teckomatorp Samrådshandling

Upprättad: 2014-05-27 (planprogram)
Reviderad: 2016-11-20 (samrådshandling)
Antagen



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
INLEDNING	3
<i>Handlingar</i>	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Syfte och huvuddrag</i>	4
PLANDATA.....	5
<i>Areal</i>	5
<i>Lägesbestämning</i>	5
<i>Markägoförhållanden</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Gällande detaljplaner</i>	6
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	7
<i>Bevarandeprogram till skydd för odlingslandskapet</i>	7
<i>Kulturmiljöprogram för Skåne</i>	7
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG I ÖVRIGT	8
<i>Tillväxtprogram</i>	8
<i>Medborgardialoger och en attraktiv boendekommun</i>	8
FÖRORDNANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN	9
<i>Strandskydd</i>	9
<i>Biotopskydd</i>	9
<i>Riksintressen</i>	10
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	11
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
<i>Historik och tidigare utredningar</i>	12
<i>Nuvarande markanvändning och bebyggelse</i>	14
<i>Mark och vegetation</i>	14
<i>Fornlämningar</i>	14
<i>Geotekniska förhållanden</i>	15
<i>Trafik och parkering</i>	15
<i>Hälsa och säkerhet</i>	15
<i>Natur och allmän plats</i>	16
FÖRÄNDRINGAR	17
<i>Tidigare skissutredningar</i>	17
<i>Markanvändning och bebyggelse</i>	17
<i>Natur och rekreation</i>	18
<i>Trafik och parkering</i>	20
<i>Befolkning och mötesplatser</i>	21
<i>Hälsa och säkerhet</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	23
<i>Riksintressen</i>	23
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	23
<i>Hälsa och säkerhet</i>	23
<i>Sociala konsekvenser</i>	24
<i>Överensstämmelsen med översiktsplanen</i>	24
SAMMANFATTNING.....	24
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
TEKNISKA FRÅGOR.....	26
PLANFÖRFARANDE	27
MEDVERKANDE	27

Planbeskrivning

Inledning

Planförslaget grundar sig på de utredningar som genomförts inom projektet BT Kemi Efterbehandling. De främsta dokumenten är huvudstudien för det norra området som upprättades 2004-07-30 och huvudstudien för det södra området som upprättades 2016-04-28. Båda dokumenten innefattar beskrivning av fastigheter, konsekvenser för framtida markanvändning, beskrivning av geologiska och hydrologiska förhållanden samt föroreningsförhållanden, riskbedömning och åtgärdsalternativ. Underlag är även Svalövs kommuns bidragsansökan för Etapp 1.

Handlingar

Handlingarna utgörs av följande:

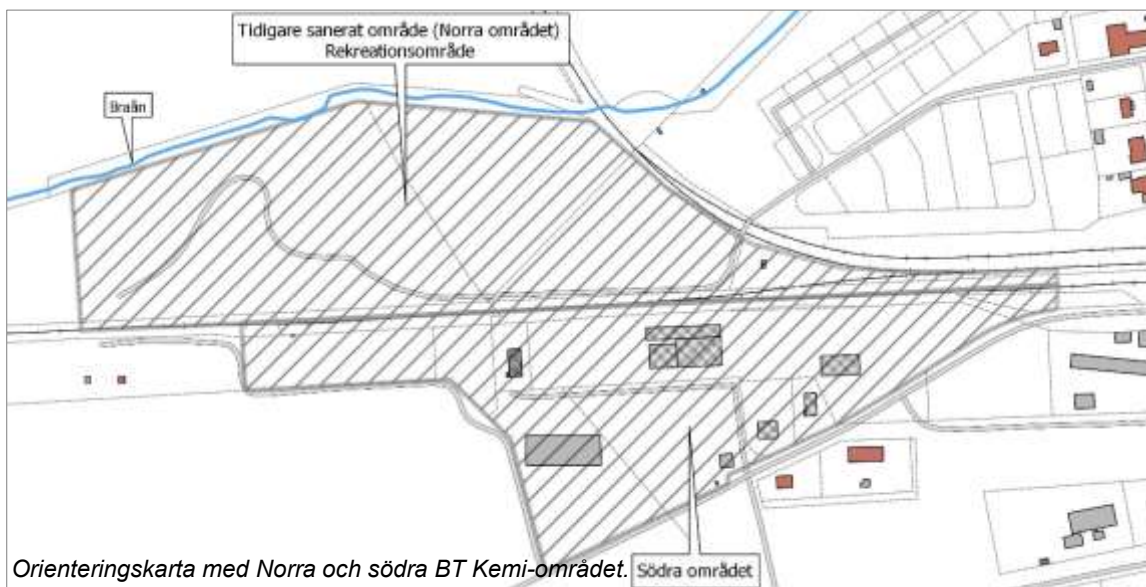
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning (denna handling).
- Plankarta med illustration och grundkarta.
- Underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan, checklista, bilaga 1.
- Tidiga skissutredningar, bilaga 2.

Planeringsunderlag

- Huvudstudie för det södra området, BT Kemi.

Bakgrund

Det före detta BT Kemi-området omfattar två delområden; det norra och det södra. Verksamheten omfattade framställning av medel för bekämpning av ogräs och sly och orsakade stora mark- och vattenföroreningar. Aktuellt planområde utgör den södra delen av det område där BT Kemi tillverkade växtbekämpningsmedel i en nedlagd betsaffabrik mellan 1965 och 1977. På det norra området fanns fabriken's sedimentationsdammar för behandling av processvatten. Här deponerades processavfall, bl.a. i nedgrävda tunnor. På det södra området låg fabriksbyggnaderna.



Omfattande saneringsarbeten gjordes, men förorenade jord- och avfallsmassor lämnades kvar, framförallt inom den norra delen. Det södra området bedömdes vara tillräckligt "rent" för att kunna användas som verksamhetsområde för industrier. Under 1980-talet, efter det att kommunen övertagit ägandet av området, avstyckades fastigheter och såldes vidare. Verkstäder och lager etablerades i kvarlämnade och nytillkomna byggnader.

Med tiden framgick att norra delen behövde ytterligare sanering. Efter en överenskommelse mellan Svalövs kommun och Naturvårdsverket startades projektet BT Kemi Efterbehandling. Efterbehandlingsåtgärder utfördes under perioden 2006 – 2009 inom det norra området med stöd av bidrag från Naturvårdsverket och med Svalövs kommun som huvudman. Området planlades och omvandlades till natur- och rekreationsområdet Vallarna, med anslutningar till omgivande områden via GC-broar över de järnvägar som kringgärdar området.

Under arbeten på det norra området insåg man att föroreningssituationen på det södra området var mer omfattande än man tidigare trott. Utökade utredningar kring föroreningssituationen inleddes där det konstaterades att även södra området behöver efterbehandlas.



Mot bakgrund av detta genomfördes en ny huvudstudie för det södra området, där även alternativ med annan framtida användning av området såsom allmän platsmark, främst park eller naturområde undersöktes. Privata fastigheter inom området löstes in av kommunen och verksamhetsutövare erbjöds andra platser för etablering. Efterbehandling skulle därefter kunna genomföras på motsvarande sätt och med liknande ambitionsnivåer som på det norra området.

Utredningen utmynnade i en rekommendation till ändrad markanvändning. Det bedömdes inte längre lämpligt att södra området fortsatte att vara ett verksamhetsområde. Efter Naturvårdsverkets och länsstyrelsens granskning av huvudstudien beslutades att projektet skulle genomföras med en förändrad markanvändning som övergripande mål. Det bedömdes dock att fördjupade utredningar krävdes för slutliga ställningstaganden kring saneringens omfattning. För att bl.a. möjliggöra en effektiv sanering har fastigheter lösts in och byggnader rivits.

Arbetet med det södra BT Kemi-området delades in i tre etapper:

- Etapp 1: Inlösen av fastigheter, rivning av byggnader, kompletterande provtagning och fördjupad utredning främst avseende risker för påverkan på Braån.
- Etapp 2: Framtagning av förfrågningsunderlag för efterbehandlingen, bidragsansökan för Etapp 3.
- Etapp 3: Upphandling av saneringsentreprenad. Genomförande av efterbehandling och återställning av området. Slutrapportering av saneringen samt avveckling av projektet.

För närvarande pågår fördjupade utredningar av föroreningssituationen. Därefter kommer ställning att tas till vad som är lämpliga saneringsåtgärder. Enligt nuvarande tidplan ska efterbehandlingen vara klar 2020. Efterbehandlingsprojektets övergripande mål för markanvändningen är sedan 2010 att markområdet efter genomförd efterbehandling endast ska användas som naturområde.

Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet har gett kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan, i enlighet med Start- PM 2012-02-13, för det södra området, för fastigheten Teckomatorp 12:1 m.fl.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen har som syfte att:

- Pröva och möjliggöra ett natur- och rekreationsområde samt parkering.
- Reglera att området inte bebyggs.

Efter sanering av den södra delen av det område där BT Kemi tidigare hade verksamhet kommer hela BT Kemi-området, både söder och norr om järnvägen, att kunna omvandlas till ett sammanbundet naturområde som också på sikt kopplas med ortens övriga grönområden.

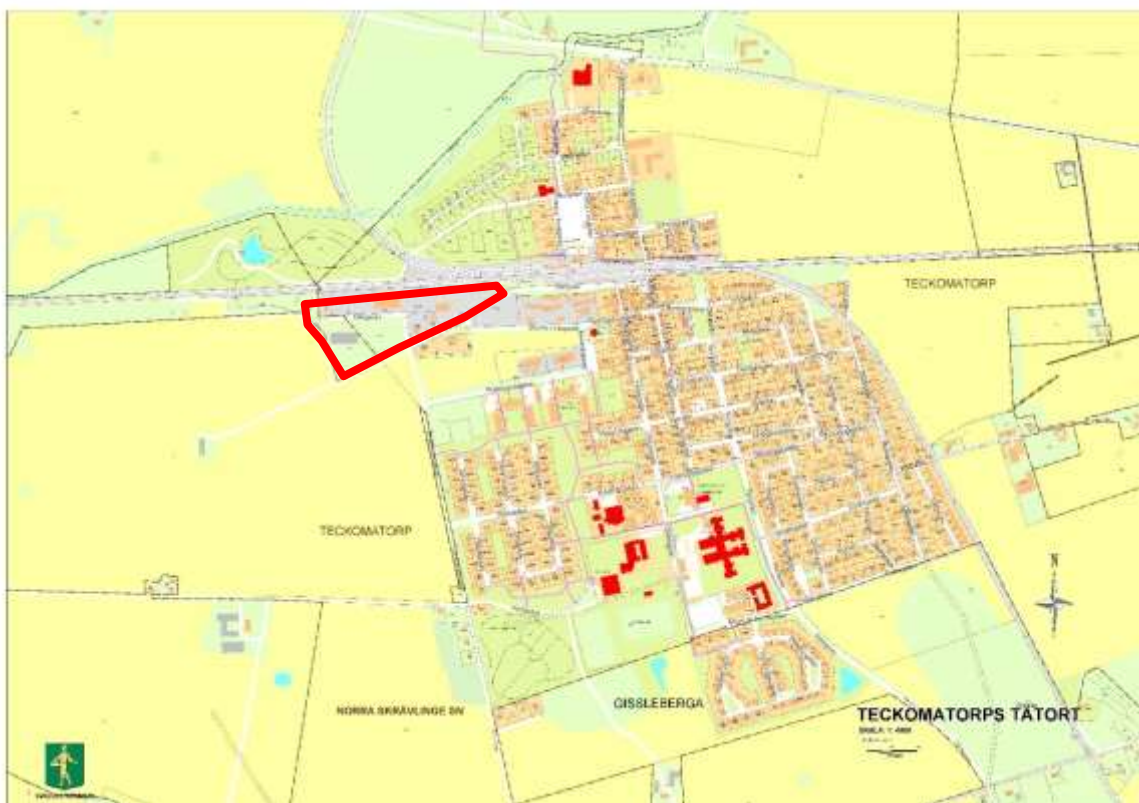
Plandata

Areal

Aktuellt planområde omfattar ca 4,46 hektar (4460 kvm).

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Teckomatorp, söder om naturparken Vallarna och järnvägen mot Helsingborg (Rååbanan). Området ansluter till Bangatan och gränsar i sydväst till Teckomatorp 9:7.



Orienteringskarta, ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Teckomatorp 6:4, 6:6, 12:1, 12:12; 12:16, 12:18 och 12:19 samt Gissleberga 8:26 och 8:29. Samtliga fastigheter ägs av Svalövs kommun utom Teckomatorp 6:4, 6:6 som ägs av Trafikverket.



Fastigheter med fastighetsbeteckningar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Svalövs kommuns översiktsplan, antagen 2007, beskrivs aktuellt planområde under olika teman:

Strategiskt målområde: I översiktsplanen finns strategiska målområden definierade, varav ett handlar om miljö och natur. För att värda den generösa miljön och naturen för kommande generationer satsar kommunen, enligt översiktsplanen, bland annat på att sanera området där BT Kemi tidigare hade verksamhet.

Miljö och riskfaktorer: I översiktsplanen finns miljö- och riskfaktorer beskrivna samt hur kommunen avser hantera dessa. Avseende BT Kemi-området är kommunens avsikt att tillsammans med Länsstyrelsen och Naturvårdsverket slutföra arbetet med efterbehandling av BT Kemi-området.

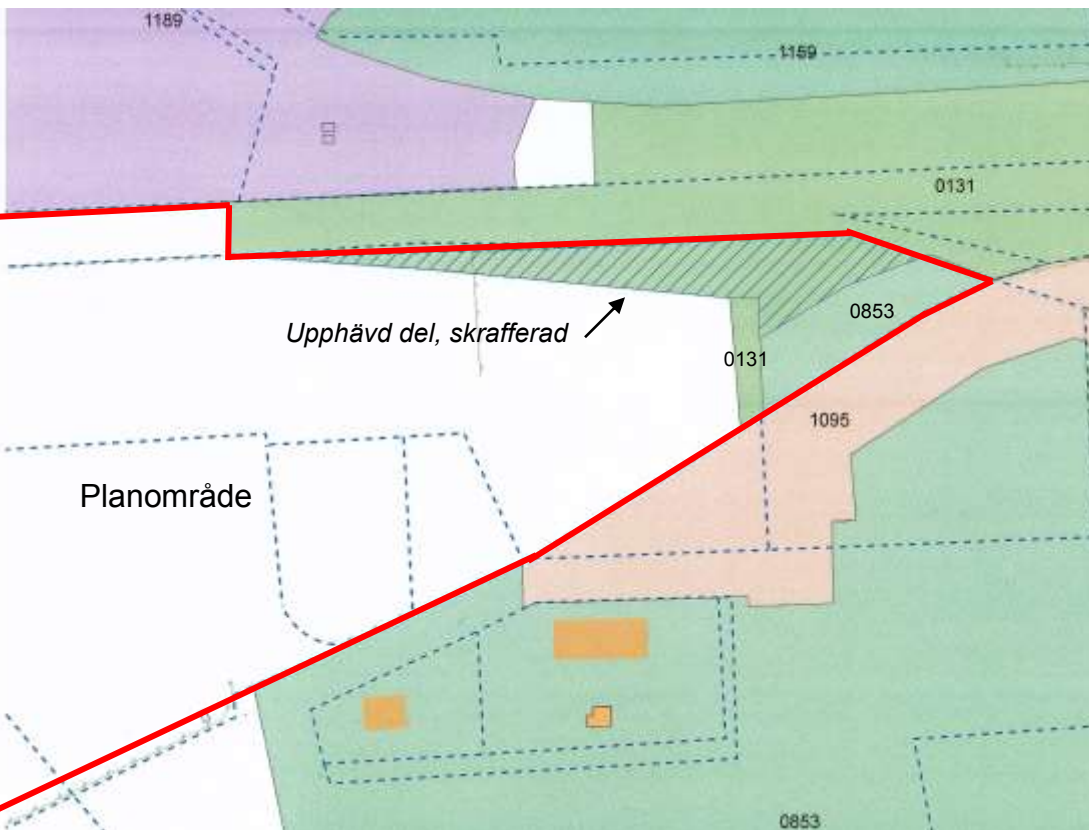
Näringslivet: I beskrivningen av näringslivet i Svalövs kommun beskrivs bland annat att kommunens avsikt är att efterbehandla BT Kemi-området och omvandla det till ett rekreationsområde samt att anlägga gång- och cykelvägar i anslutning till området.



I översiktsplanen är planområdet liksom områdena söder, öster och väster om utpekade som möjliga utbyggnadsområden för bostäder.



Gällande detaljplaner



Röd linje markerar ungefärlig plangräns.

Planområdet omfattar mindre del av följande detaljplaner i östra planområdet:

- nr. 131, antagen 1939-01-20, stadsplan för hela Teckomatorp. Mindre del av område för industriändamål omfattas.
- nr. 853, antagen 1967-05-29 (industri och småindustriändamål). Mindre del av område för industriändamål omfattas.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- nr. 1095, antagen 1987-12-23 (område för industri). Angränsar till det aktuella planområdet i sydöst.
- nr. 1189, antagen 2008-04-28 (område för natur, park och trafikändamål), omfattar norra delen av BT Kemi-området samt bro med ramp ned på södra sidan om järnvägen, angränsar till planområdet i norr och väster.

Genomförandetiden har gått ut för plan nr. 131, 853 och 1095. Genomförandetiden för plan nr. 1189 går ut 2020-04-27.

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen stöder sig på de utredningar och beslut som har fattats inom ramen för projektet BT Kemi Efterbehandling. Som övergripande mål för markanvändningen inom f.d. BT Kemi-området gäller att markområdet för det södra området efter genomförd efterbehandling endast ska användas som allmän platsmark, främst park eller naturområde. Tidigare var även kontors- och småindustrilokaler uppställt som mål för den framtida markanvändningen.

Svalövs kommun ansökte 2011-01-13 hos Naturvårdsverket om bidrag för förberedelser för slutgiltigt genomförande av efterbehandlingsåtgärder på det södra området. Ansökan reviderades 2011-04-29. Kommunfullmäktige beslutade 2011-05-30 att Svalövs kommun åtar sig huvudmannskapet för Etapp 1 förutsatt att medel beviljades i enlighet med reviderad ansökan.

Dåvarande Samhällsbyggnadsutskottet gav 2012-03-01 kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för det södra området, Teckomatorp 12:1 m.fl. (naturpark) i enlighet med Start-PM 2012-02-13.

Bevarandeprogram till skydd för odlingslandskapet

Planområdet ligger ca 150 meter söder om Braån. Braån omfattas av den nationella bevarandeplan för odlingslandskapet som Naturvårdsverket utarbetat (Sveriges finaste odlingslandskap, Nationell bevarandeplan för odlingslandskapet, Etapp 1 (Naturvårdsverket 1997). Bevarandeplanen grundar sig i tidigare bevarandeplaner på nationell och regional nivå. Syftet med bevarandeplanen är att presentera de, i ett nationellt perspektiv, mest bevarandevärda ängs- och hagmarkerna och värdefulla helhetsmiljöerna i odlingslandskapet. Bevarandeplanen är en del i arbetet med att bevara odlingslandskapets natur- och kulturvården.

Kulturmiljöprogram för Skåne

Planområdet berörs av det kulturmiljöprogram för Skåne som länsstyrelsen har utarbetat (Länsstyrelsen i Skåne län, 2006). Kulturmiljöprogrammet är i första hand ett regionalt och skånskt kunskapsunderlag för samhällsplanerare i kommuner, på Trafikverket, konsulter med flera, samt för länsstyrelsens strategiarbete för kulturmiljövården.



Kulturmiljön omfattar Teckomatorps centrala delar.

I kulturmiljöprogrammet redovisas Teckomatorps utveckling från början av 1800-talet då orten endast bestod av två gårdar, till det att den blev en knutpunkt för järnväg i mitten av 1800-talet och sedan fortsatte att utvecklas i snabb takt under början av 1900-talet.

Som motiv för bevarande anges i kulturmiljöprogrammet att Teckomatorp är belysande för de skånska stationssamhällena, landsbygdens nya centralorter, där såväl bebyggelse som stadsplan illustrerar de kring sekelskiftet 1900 rådande idealen. Byggnadernas placering i gatulinjen är av betydelse för ortens karaktär liksom tegelarkitekturen. Folkets hus är ett bra exempel på folkrörelsens samlingslokaler.

Kommunala planeringsunderlag i övrigt

Tillväxtprogram

Planområdet berörs av det tillväxtprogram för Teckomatorp som utarbetades av Svalövs kommun 2008 (Tillväxtprogram Teckomatorp i Svalövs kommun). En uppdatering godkändes av Samhällsbyggnadsutskottet 2013-10-16. I tillväxtprogrammet finns en övergripande redogörelse av befintlig markanvändning, markägoförhållanden, exploateringsområden, pågående planering och förslag på nya utbyggnadsområden. Aktuellt planområde ingår i ett större område som i sin helhet är utpekade som möjligt utbyggnadsområde för bostäder, verksamheter, industri, vård, omsorg och skola.

Medborgardialoger och en attraktiv boendekommun

Medborgardialoger uppfattas som ett betydelsefullt instrument för att hitta rätt instans och nivå i planeringsarbetet. I medborgardialogerna som Svalövs kommun genomförde 2012-2013 i kommunens tätorter framkom synpunkter på vikten av dialog med lokalsamhället innan viktiga beslut ska fattas.

Samhällsbyggnadsberedningen har på uppdrag från Kommunfullmäktige fördjupat sig i frågan kring en attraktiv boendekommun. I rapporten (Uppdraget Attraktiv boendekommun 2011-12-06) redovisas att det framkommit att bland annat den vackra naturen och en lugn, trygg boendemiljö är det som karaktäriserar ett attraktivt boende för dem som bor i Svalövs kommun.

Det har också framkommit att boende i Teckomatorp vill ha ytterligare utveckling av tågtrafiken och då särskilt helg- och natttrafik. Goda möjligheter att cykla säkert i det omgivande landskapet efterfrågas liksom en gång- och cykelväg till badet i Marieholm. De boende önskar sig också mer aktivitet och marknadsföring samt beredskap för en stark utveckling som boendeort. Som positiva sidor nämner de boende utvecklingen av kulturen och arbetet med BT Kemi-området.

Förordnanden enligt miljöbalken

Strandskydd



Strandskydd kring Braån betecknas med röd, streckad linje.

Braån omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 – 14 §§ miljöbalken. Strandskyddet omfattar land- och vattenområden i anslutning till Braån inom 100 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd. Aktuellt planområde ligger ca 150 meter söder om Braån och omfattas därför inte av strandskyddet.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Från och med den 1 juli 2009 får kommunen besluta om att upphäva strandskyddet inom detaljplanlagda områden och att ge dispens.

Biotopskydd

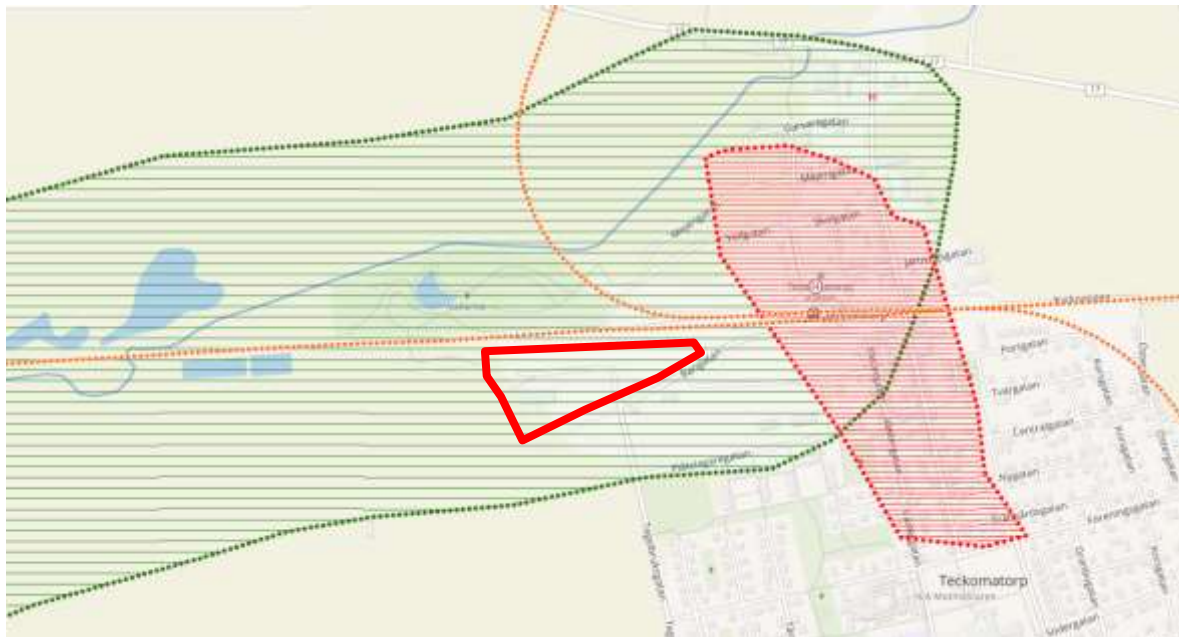
Mindre mark- eller vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda kan förklaras som biotopskyddsområde enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön.

Regeringen har beslutat att generellt biotopskydd ska gälla för följande mindre mark- och vattenområden:

- alléer,
- källor med omgivande våtmark i jordbruksmark,
- odlingsrösen i jordbruksmark,
- pilevallar.
- småvatten och våtmarker i jordbruksmark,
- stenmurar i jordbruksmark,
- åkerholmar.

Inom generellt skyddade biotoper kan Länsstyrelsen medge dispens för verksamhet eller åtgärd som kan skada naturmiljön om det finns särskilda skäl. Väster om aktuellt planområde finns två dammar. Då de ingår som en del i kommunens avloppssystem (bräddvattenmagasin) bedöms de inte omfattas av biotopskydd. Inom det aktuella planområdet finns inga områden som berörs av biotopskydd.

Riksintressen



Riksintresse för kulturmiljövård (röd), naturvård (grön) och järnväg (orange). Ungefärligt planområde markeras schematiskt med röd linje.

Riksintresse för kulturmiljövård

Aktuellt planområde ligger i närheten av ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I kommunens översiktsplan redovisas riksintresset enligt följande:

Riksintresse (M 177)

Motivering

Stationssamhälle som speglar järnvägen som samhällsbildande faktor, och en snabb utveckling från obemannad hållplats längs banan till planmässigt uppbyggt samhälle med stadsmässiga drag.

Uttryck för riksintresset

Planmönstret med enhetliga rutnätskvarter, tomtstorlekar, torg och planteringar. Gatukaraktern med hus placerade i gatulinjen, slutna gatufasader och ibland trädrader. Bebyggelsens skala, volym och enhetliga, stadsmässiga karaktär, med byggnader i 2-3 våningar, i rött och gult tegel, avfasade hörn m.m. Karaktärsbyggnader som stationshus, järnvägshotell och skola. Enkelt utformade handels- och hantverksgårdar.

Kommunens avsikter

Vid upprättande eller ändring av detaljplan i Teckomatorp ska hänsyn tas till områdets kulturhistoriska värden. Förändring av befintlig bebyggelse liksom eventuell nybyggnation bör ske med varsamhet och ansluta till lokal befintlig bebyggelse. Speciell vikt bör läggas vid användandet av karaktäristiskt beklädnadsmaterial samt arkitekturens speciella präge.

Riksintresse för naturvård

Det aktuella planområde ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I kommunens översiktsplan redovisas riksintresset enligt följande:

Riksintresse Saxån-Braån (N49)

I västra Skåne är vattendragen få och andelen ytvatten i landskapet lågt. Vattendrag med förhållandevis opåverkad sträckning och med rik flora och fauna är därför av mycket stor betydelse för den biologiska mångfalden. Saxåns och Braåns avrinningsområde är till sin huvuddel en helåkersbygd. Endast i Braåns källområde finns skogsmarker. Saxån, med sitt biflöde Braån, är särskilt värdefull med långa sträckor med "naturligt" lopp och partier med betesmarker i anslutning till vattendraget. Vattendragen har också en väl dokumenterad och

rik fauna och flora. Vattendragen bidrar till rekreativsmöjligheter i ett annars otillgängligt landskap.

Förutsättningar för att riksintressets värden bibehålls och utvecklas

Vattendragen är starkt integrerade i sin omgivning som i huvudsak består av en rationell jordbruksverksamhet. Landskapets karaktär är viktig. Det finns ett stort behov av att säkerställa de allemansrättsliga värdena i anslutning till vattendraget och även utveckla de rekreativa förutsättningarna. De betesmarker som finns i anslutning till vattendragen är viktiga och det är särskilt en utveckling av dessa som starkt skulle bidra till en kvalitetshöjning och en ökad tillgänglighet. Kommunerna bedriver inom ramen för Saxån-Braåns vattenvårdskommitté ett åtgärdsinriktat arbete för att förbättra vattenkvaliteten och de hydrologiska förhållandena. Ett viktigt inslag i detta arbete är också att utveckla biologisk mångfald både när det gäller fauna och flora.

Kommunens avsikter

Kommunen kommer att verka för att pågående markanvändning inte avsevärt förändras vid Saxån-Braåns dalgångar.

Järnväg av riksintresse

Söderåsbanan och Rååbanan utgör kommunikationer av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. I kommunens översiktsplan redovisas riksintresset enligt följande:

Motivering

Järnvägssystemet i Skåne har utvecklats och används allt mer som stommen i det kollektivtransportsystem som kommer att verka en lång tid framöver. Söderåsbanan är en del av "Godsstråket" genom Skåne och därmed också knuten till Hallandsåstunneln. Kommunen ser det som särskilt angeläget att befintliga järnvägar nyttjas så långt möjligt som en del i kollektivtransportsystemet. I den regionala trafikplaneringen kommer Söderåsbanan att vara en del i såväl godstransportsystemet som i Skånes kollektivtrafiklösning. Kommunen bidrar till dessa förutsättningar genom att utarbeta detaljplaner som möjliggör genomförandet av Söderåsbanan.

Kommunens avsikter

Kommunen bedömer att Söderåsbanan och Rååbanan är två viktiga järnvägsstråk och kommer att bidra till goda förutsättningar för trafik med de medel som står till kommunens förfogande.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnivå.

Aktuellt planområde hör till grundvattenförekomsten Kågeröd, ID SE619821-133086.

Huvudavrinningsområde är Saxån. Den kemiska och kvantitativa statusen på grundvattnet är god och det bedöms inte finnas risk att den kemiska eller kvantitativa statusen inte uppnås i framtiden.

Planområdet ligger ca 150 meter söder om ytvattenförekomsten Braån. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver är god, inklusive kvicksilver uppnår den dock ej god status. Den ekologiska statusen är otillfredsställande.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), kväveoxid, svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), kolmonoxid (CO), bensen, ozon (O₃), arsenik, kadmium, nickel och benspyren. Enligt beräkningar gjorda 2007 kommer miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskridas inom eller i närheten av planområdet i samband med efterbehandlingsarbetena (Utredning rörande luftföroreningar och luktolägenheter inför planerade efterbehandlingsarbeten, Sweco 2007).

Förutsättningar

Historik och tidigare utredningar

Aktuellt planområde har sedan länge använts för industriändamål. Fram till början av 60-talet låg det en betsaftstation inom området. Mellan 1965 och 1978 bedrev kemiföretaget Bönnellyche & Thuröe, senare BT Kemi, verksamhet inom området. Verksamheten omfattade framställning och beredning av medel för bekämpning av ogräs och sly, framförallt fenoxysyror. Företaget sattes i konkurs 1977 med anledning av att ha orsakat en av de värsta miljöskandalerna i Sverige i modern tid. Staten övertog då, genom länsstyrelsen, ansvaret för sanering av området. Området var dock efter saneringen fortfarande förorenat.

2002 träffade Svalövs kommun och Naturvårdsverket en överenskommelse om att kommunen skulle stå som huvudman för en så kallad huvudstudie. Syftet med huvudstudien var att kartlägga hur förorenat området var samt i förekommande fall ge förslag på hur området skulle saneras. Överenskommelsen resulterade också i att projektet BT Kemi Efterbehandling startades upp.

Målen för projektet var:

- Området ska efterbehandlas på ett sådant sätt att det efter efterbehandling inte utgör någon risk för omgivningen och kan användas på ett ändamålsenligt sätt.
- Markområdet ska efter genomförd efterbehandling användas till naturområde samt område för kontors- och småindustrilokaler.
- Lakvattenpumpningen till Landskrona ska upphöra efter genomförd efterbehandling och återställning.
- Efterbehandlingen m.m. ska vara ett föredöme för framtida projekt.
- Projektet ska öppna för vetenskaplig forskning av såväl miljömässig, teknisk, medicinsk som social karaktär.
- Ett viktigt delmål i projektet är att bilden av och attityderna till orten Teckomatorp ska förändras på ett sådant sätt att orten inte längre är belastad av BT Kemi.

Det ovan nämnda naturområdet avsåg området norr om Rååbanan, som BT Kemi hade nyttjat som upplagsområde för slam och avfall samt för vattenhantering. Det norra området, som var avskilt från omgivningen av järnvägar och Braån, utgjorde upplagsområde för kvarlämnat slam samt jord- och rivningsmassor från saneringen bedömdes inte vara lämpat för annan användning. Som skydd av Braån hade redan före saneringen ett dräneringssystem anordnats där förorenat, grundvatten samlades upp och överfördes till Landskronas avloppsreningsverk. Det är denna pumpning, som fortfarande pågår, som det nu pågående efterbehandlingsprojektet har som mål att avsluta.

Efter genomförd sanering bedömdes området söder om Rååbanan, där BT Kemi hade haft lokaler för produktion, lager, kontor etc., vara lämpat som verksamhetsområde. Delar av området kom därför att nyttjas för verkstäder och för lagerverksamhet.



Planområdet sett från nordväst på bild till vänster och järnvägsövergången till höger.

Huvudstudien utfördes av Sweco och sammanställdes i en rapport (BT Kemi Huvudstudie version 3, Sweco, 2004). Studien omfattade hela det område där BT Kemi haft sin verksamhet samt ytterligare ett område öster och ett väster om detta. I studien hanterades området som

två delområden enligt ovan: det norra området och det södra området. Aktuellt planområde ligger inom det södra området. Som ett resultat av studien sanerades det norra området och ett naturområde anlades på platsen i enlighet med den detaljplan som upprättades för området. Naturområdet invigdes 2009.

I huvudstudien konstaterades att föroreningsgraden i det södra området var oklar och att det krävdes ytterligare utredning för att klargöra situationen. Detta resulterade i fortsatta provtagningar och analyser av föroreningarna, vilka sammanställdes i en separat rapport (Huvudstudie avseende södra området, Sweco, 2010, rev 2011-01-27). Av rapporten framgår att erforderlig sanering av det södra området är mer komplicerad än saneringen av det norra området på grund av de (då) pågående verksamheterna inom området och att det finns många gamla betongkonstruktioner i marken. Mot bakgrund av detta beslutades att berörda verksamheter skulle flyttas från området och byggnaderna rivras. Samtliga byggnader är nu rivna utom projektets egen sorteringshall. På det sättet skulle ytterligare provtagning underlättas och så småningom även själva saneringsarbetet. Rivning av byggnader skedde under april - juni 2013.

I riskbedömningen inom huvudstudien för Södra området från 2011, som bygger på riskbedömningen från huvudstudien från 2004, angavs att det totala halttillskottet av föroreningar till Braån på årsbasis skulle understiga 0,4 µg/l vilket motsvarar ett utsläpp av 9 kg/år. Dräneringssystemet på det norra området är fortsatt i drift och provtagning görs varje månad i Braån och i dräneringsvattnet. Dräneringen har minskats under senare år och ett litet utläckage sker till Braån, dock väl under ovan nämnda halttillskott. Den totala mängden föroreningar, dräneringsvatten plus läckage till Braån understiger också de 9 kg/år som räknats fram. Inom arbetet med den uppdatering av huvudstudien som görs nu ses riskvärderingen över. I förlängningen är projektets mål att upphöra med pumpningen, men först måste riskerna för Braån utredas.

Vid samråd med Naturvårdsverket och Länsstyrelsen beslutades 2010-10-06 att två av de ovanstående målen skulle ändras enligt följande:

- Markområdet ska efter genomförd efterbehandling användas till naturområde.
- Målet rörande vetenskaplig forskning tas bort.

Innan man kan besluta hur omfattande åtgärderna på det södra området ska bli behöver man få en bättre bild av hur föroreningssituationen ser ut. Därför har man genomfört olika undersökningar på området. Baserat på resultatet av dessa och tidigare undersökningar kommer man att genomföra en fördjupad utredning av föroreningssituationen och riskerna för Braån. Först när detta är gjort går det att avgöra omfattning och typ av efterbehandlingsåtgärder. Saneringen beräknas pågå 2019 – 2020 och projektet avslutas år 2021.



Planområdet sett från söder.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Verksamhetsområdet nyttjas nu enbart för efterbehandlingen av markens föroreningar och har inte längre några andra verksamheter. Inom området har i samband med marksaneringen uppförts en tillfällig hallbyggnad för omhändertagande av förorenade jordmassor. Samtliga övriga byggnader är nu rivna. Kvar finns tills vidare byggnadskonstruktioner under mark. I partiet närmast väster om planområdet, som planlagts och iordningställt i samband med det norra området, naturparken Vallarna, finns gång- och cykelförbindelse med ramp och bro över järnvägen. I övrigt består området av gräsbevuxen mark utan särskild skötsel.

Mark och vegetation

Markbeskaffenhet

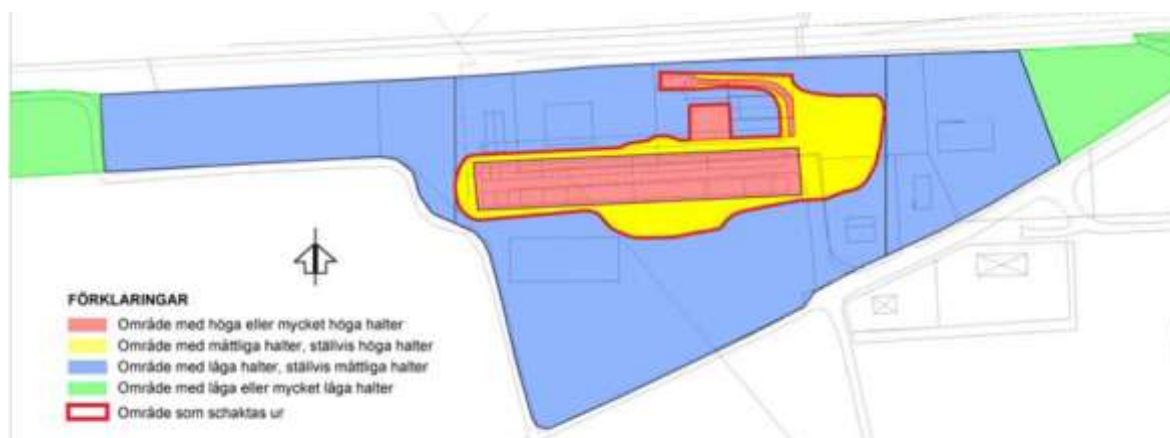
Det omgivande obebyggda landskapet i söder och väster är ett intensivt brukat åkerlandskap. Inom det aktuella Planområdet finns hårdgjorda verksamhetsytor och gräsbevuxna ruderatmarker. Höjdskillnaden från lägsta till högsta punkt är ca 5 meter. Planområdets lägsta punkt finns i den sydvästra delen.

Förorenad mark

Jordlager och grundvatten inom aktuellt planområde är förorenat i varierande grad av kemiska ämnen som uppkommit som en följd av BT Kemis verksamhet. Dominerande föroreningar är fenoxysyror (ogräsbekämpningsmedel), klorfenoler och klorresoler (råvaror), men även dinoseb (ett ogräsbekämpningsmedel) och en lång rad orenheter från produktionen, såsom dioxiner, och nedbrytningsprodukter förekommer i viss utsträckning. Föroreningarna förekommer framför allt i anslutning till tidigare betsvämmor, men föroreningar med lägre halter finns spridda över stora delar av planområdet.

Med utgångspunkt i de slutsatser och förslag som återfinns i huvudstudien avseende södra området (Sweco, 2010, rev 2016-11-24) samt Naturvårdsverkets och Länsstyrelsens synpunkter på denna (2010-11-04) har det beslutats att området skulle efterbehandlas i tre etapper. Den första etappen innefattade inlösen av fastigheterna, flytt av berörda verksamheter, rivning av byggnader på området samt ytterligare undersökningar av föroreningarna och en vidare utredning av riskerna för Braån.

Styrelsen och ledningen för projektet BT Kemi Efterbehandling har tillsammans med Naturvårdsverket och Länsstyrelsen kommit fram till att markområdet efter genomförd efterbehandling ska användas som naturområde och att en bearbetning behövs göras av huvudstudien från 2011, med en ny åtgärdsutredning och riskvärdering. De nya utredningarna avslutades våren 2016. Den andra etappen innefattar bland annat projektering av åtgärderna och upphandling av entreprenörer medan den tredje etappen består av själva saneringsarbetet och återställande av området. Med nuvarande projektplanering beräknas saneringsarbetet pågå till 2019, men förseningar kan inte uteslutas.



Förorenad mark och saneringsområden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom aktuellt planområde är relativt väl kända efter jordprovborringar utförda 1976 av VIAK, 1978 av IVL, 1998 av SCC, 2000 av J&W och 2003 av Sweco/VIAK. Vilka provtagningar som gjordes av Sweco/VIAK framgår av huvudstudien avseende södra området (Sweco, 2010).

Den sammanlagda jordlagermäktigheten uppgår till ca 13-15 meter. Jordlagret är sammansatt från bergrunden av undre morän, undre glaciala sediment, övre morän, övre glaciala sediment och fyllning. Lagren är av olika storlek och består, med undantag av fyllningen, huvudsakligen av lera, silt och sand. Lagergränserna mellan sedimenten och den övre moränen är på sina ställen svåra att urskilja.

Fyllning förekommer i princip inom hela området med varierande mäktighet. Fyllningen består av bygg- och rivningsavfall, produktionsavfall samt omfördelade och påförda schaktmassor (sand, moränlera, kritkalksten, lera, m.m.). Mäktigheten kan uppgå till ca 4 meter, men vanligtvis till 1-2 meter.

Trafik och parkering

Gatunät

Planområdet har idag förbindelse österut genom Bangatan, som ansluter till Karlsgatan (genomfartsgata i samhället) med anslutning till väg 17 (norr om samhället) och väg 108 (söder om samhället). Vägförbindelsen behövs under tiden området ska saneras, för borttransport av förorenade massor samt transport dit av rena ersättningsmassor.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägarna inom Vallarna och förbindelsen över järnvägen knyter samman samhällets norra och södra delar. Huvudanvändningen torde vara promenader men de är även en alternativ väg till stationen. Promenadvägarna inom Vallarna är idag inte sammanbundna med bebyggelsens i samhällets södra del.

Hälsa och säkerhet

Buller

Aktuellt planområde är utsatt för störande buller från tågtrafiken på Rååbanan. Av riksdagen angivna riktvärden saknas för trafikbuller i natur- och rekreationsområden. Naturvårdsverket anser att man för rekreationsområden i tätort bör eftersträva ekvivalentnivån 55 dBA. Som en jämförelse kan nämnas det närbelägna området mellan Söderåsbanan och stationsområdet där bullerutredningen visar på höga ekvivalentnivåer och maxnivåer för bullret från järnvägstrafiken. Den planerade bullervallen bedöms ge ett acceptabelt bullerskydd för naturområdet och kan kompletteras med exempelvis ett lägre bullerplank på toppen i senare skede.

Risk för skred/höga vattenstånd

Skredrisk eller risker för översvämningar bedöms inte finnas i planområdet. Eftersom området ska nyttjas som natur- och rekreationsområde är frågan om höga vattenstånd och översvämningrisker mindre intressant. Undersökningar har visat på grundvattennivåer på som högst 0,8 m under marknivån. Planområdet berörs inte av översvämningar från Braån. Marknivån inom området varierar i huvudsak mellan +28,5 och +29,5 (höjdsystem RHB70). Braåns vattenyta faller från öster mot väster med ca 1,0 m längs det norra områdets gräns. I höjd med områdets västra gräns är vattennivån ca +24,1 (mediannivå under perioden 2009-2013). Högsta vattennivå som uppmätts under samma period i denna punkt är +26,7 (juli 2008). Vanligt förekommande högvattennivåer ligger kring +26.

Järnvägens risker

Intelligande Rååbanan och närbelägna Söderåsbanan är båda transportleder för farligt gods. Som vägledning för riskbedömningar finns rapporten Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods, Länsstyrelsen i Skåne län 2007. I en riskbedömning utreds vilken markanvändning som är möjlig, vanligtvis handlar det om hur många människor som samtidigt vistas på platsen och om det är stadigvarande. Riskbedömningar görs för tre zoner med olika avstånd till järnvägen: 0-30 meter, 30-70 meter och 70-150 meter. På allmän plats i en detaljplan (park, gator och liknande) bör utformningen närmast transportleden inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Markradon

I översiktlig markradonutredning (SGU 1990-02-20) klassades aktuellt planområde som lågriskområde, vilket inte kräver särskilda åtgärder vid nybyggnation. Eftersom området inte ska bebyggas saknar risken för radon aktualitet.

Natur och allmän plats

Naturmiljö

Teckomatorp ligger i ett öppet jordbrukslandskap med begränsad tillgång till allemansrättsligt tillgängliga marker. Braån, som ligger norr om planområdet, utgör en naturlig korridor i odlingslandskapet utefter vilken grönstråk och vandringsstigar skulle kunna anläggas. Så har gjorts norr om Rååbanan, inom den norra delen, naturområdet Vallarna.

Fritid, lek och rekreation

I Teckomatorp finns idrottsplats, idrottshall, kombiplan, beachvolleybollplan, boulebana, elbelyst motionsslinga och minigolf för den sportintresserade. Idrottsplatsen har goda förutsättningar att kompletteras med ytterligare aktiviteter. Här finns också parkområden, lekplatser och en utemiljö som uppmuntrar till fysiska aktiviteter utomhus.



Försköningsparken, i södra Teckomatorp, en klassisk och uppvuxen park med en traditionell lekplats.



Norr om aktuellt planområde, i den norra delen av BT Kemi-området, ligger natur- och rekreationsområdet Vallarna, som anlades 2009 efter att området sanerats. Området har fått uppskattning från boende och besökare i Teckomatorp. Vallarna är utgångspunkten för ett grönstråk som sträcker sig från området norr om Bantorget och vidare västerut. Stråket ger Teckomatorp ett välbehövligt närrekreationsområde.

Vallarna, norr om planområdet, utgör en naturpark med kullar, promenadstråk, planteringar och en damm.

Förändringar

Tidigare skissutredningar

Inom ramen för projektet BT Kemi Efterbehandling har ett antal skisser (se Bilaga, tidigare skisser) tagits fram i syfte att studera möjligheterna till användning och utformning av aktuellt planområde. De genomgående viktigaste funktionerna i skisserna handlar om att tillföra Teckomatorp ytterligare naturkvaliteter med vistelseytor och sittplatser samt att skapa ett sammanhängande promenadstråk. Det kan också handla om att beskriva och följa upp BT Kemis historia på mer eller mindre aktivt vis exempelvis med utomhusutställningar eller experimenterande undervisning.

Skisserna redovisar olika sätt att med dammar med skiftande utformning eller återfylldan hantera de områden där förorenade massor kommer att schaktas bort. Förslagen är några olika grundstommar som kan fyllas på med innehåll i efterhand. Efter det att skisserna togs fram har följande preliminära ställningstaganden tagits:

- Ny bebyggelse inom området är inte aktuell, med anledning av föroreningsituationen och ekonomiska förutsättningar.
- Dammar eller andra typer av vattendrag är inte aktuella inom området eftersom återfylldan är ett ekonomiskt rimligt alternativ. Till skillnad mot dammen inom Vallarna som vattenfylls via Braån, krävs här pumpning för att dammar ska kunna hållas vattenfyllda. Ytterligare vattenytor är heller inte mest angeläget med hänsyn till att Braån och dammen inom Vallarna finns i närområdet.
- Området avses, efter erforderlig sanering, iordningsställas med en grundstomme som naturmark och en mindre del som parkering.
- Området avses fungera som rekreationsområde, med möjlighet till strövande och vistelse med aktiviteter såsom utegym, skateboard, bollspel och lek.
- Inom området bör ges möjlighet att anordna även tillfälliga aktiviteter, exempelvis cirkus eller loppis. Vatten och el bör finnas tillgängligt för sådana ändamål.
- Parkeringsplatser för bil och cykel bör förläggas till områdets östra del.
- En god dagvattenhantering bör ske på området för rening av föroreningar.

Markanvändning och bebyggelse

Aktuellt planområde avses utvecklas till en allmän plats, ett naturområde för rekreation, reglerat med planbestämmelsen NATUR, utan byggnader, i överensstämmelse med målet för efterbehandlingsprojektet. Med anledning av de markföroreningar som finns och som till alla delar sannolikt inte kommer att bortföras eller elimineras föreslås inte någon ny bebyggelse inom området.



Plankarta med teckenförklaring.

Det nya naturområdet bildar tack vare befintlig broförbindelse över järnvägen tillsammans med befintligt naturområde Vallarna, norr om planområdet, ett större sammanhängande natur- och rekreationsområde i Teckomatorp.

Natur och rekreation

Planområdet föreslås utvecklas till ett naturområde avsett för rekreation för såväl boende i Teckomatorp som besökare utifrån och sammankopplas med andra grönområden i Teckomatorp.

Även föreningar och skolor kan utnyttja området. Det ligger inom bekvämt promenadavstånd från tre förskolor och en grundskola. Vallarna, norr om planområdet, används redan idag som uteklassrum för närliggande skola. Både forskning och erfarenhet indikerar att naturmöten har pedagogiska värden i barns utveckling. En lustfylld och pedagogisk naturupplevelse med utgångspunkt i miljö- och klimattänk skulle kunna locka till sig yngre besökare även utanför skolverksamheten.

Inom området finns även möjlighet till utveckling av exempelvis ett kulturtema. Platsens historia med den tidigare betsaftstationen men framförallt BT Kemi-historien bör på något lämpligt vis manifesteras inom området.



Illustrationen visar en möjlig utformning av området.

Vilken ambitionsnivå området kan utformas med är beroende av vilka ekonomiska medel som avsätts. Naturvårdsverket finansierar genom efterbehandlingsprojektet en grundnivå, ett iordningställande till naturområde. Därutöver är de ekonomiska förutsättningarna ännu oklara. En modell kan därför vara att i ett första steg ge området grundkvaliteter för vissa generella användningar för att sedan i ett andra steg tillföra anläggningar och kvaliteter som möjliggör mer speciella aktiviteter. Inom området bör förberedas för tillgång till vatten och el.

Inledningsvis kan naturparken inrymma: naturliga planteringar som kan utvecklas till en varierad natur, öppna gräsytor för flexibel användning, cykelväg, promenadvägar, enkla sittplatser och en mindre parkering. Aktiviteter som kan vara intressanta på platsen och som inte kräver så stora investeringar är plats för besökande cirkusar, hundrastgård, utegym, skatebordbana, frisbeegolf, bollspel, lek, loppis och del av en så kallad hälsostig.



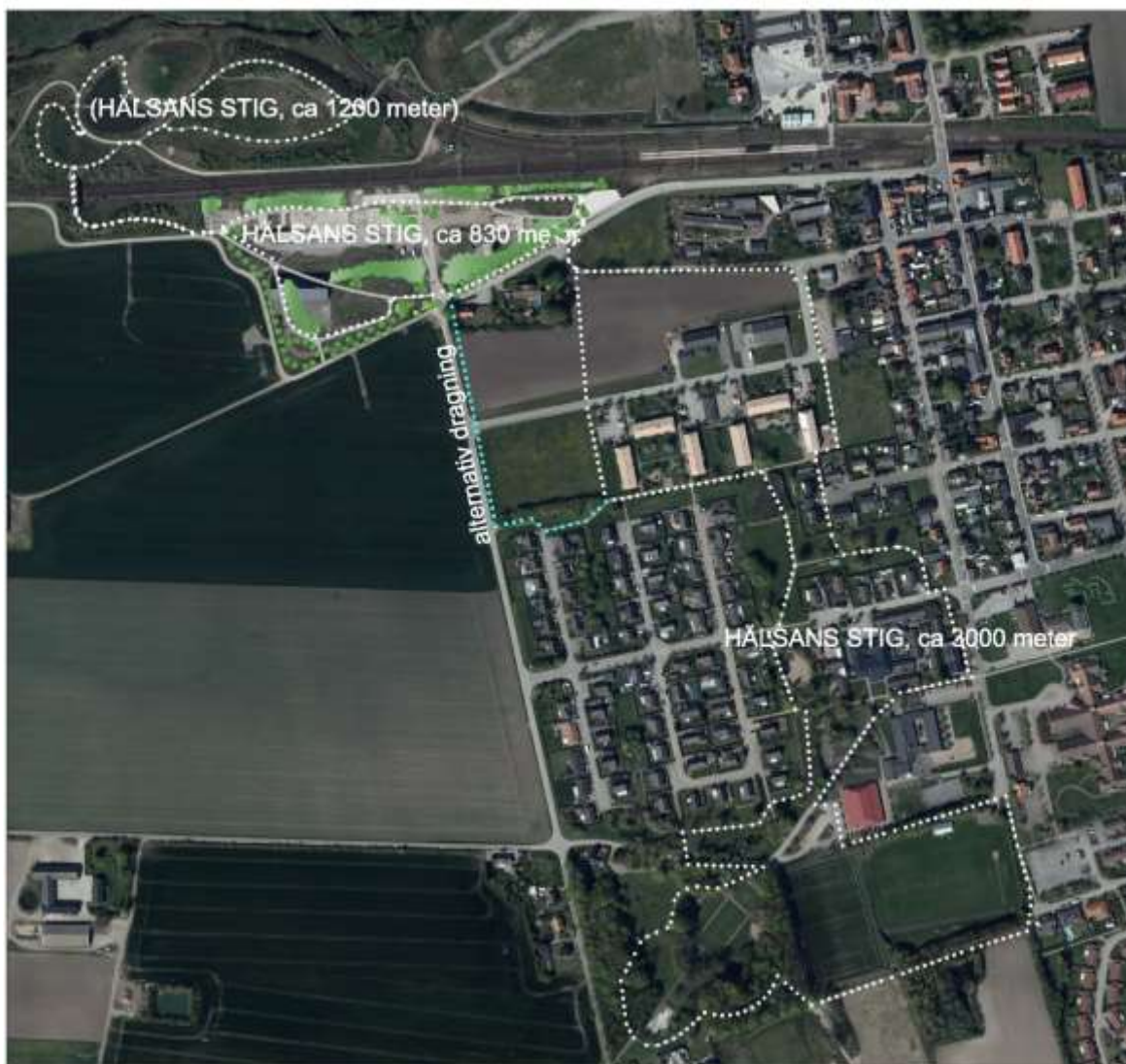
Det gröna promenadstråket från Försköningsparken i söder till Södra Vallarna i norr föreslås länkas samman och stärkas med planteringar.

Hälsans Stig

En Hälsans Stig stimulerar flera till att promenera. Det finns idag cirka 130 stycken Hälsans stigar runt om i landet. Hälsans Stig finns på internet och som app. Vid planering av nya stigar är det viktigt att tänka på tillgängligheten. Hälsans Stig ska vara separerad från trafik. Kraftiga backar, sidolutningar och andra hinder som gör det svårt att ta sig fram ska undvikas. Något som eventuellt kan innebära att norra Vallarna inte kan inkluderas.

Underlaget bör vara asfalt eller hårt grus. Det ska vara en jämn och promenadvänlig yta. En fördel är om Hälsans Stig har en bra belysning. Varje kilometer ska vara utmärkt med en kilometerskylt som gör att man kan räkna ut hur långt man har gått. Däremellan sitter det skyltar som pekar åt vilket håll stigen går oavsett i vilken riktning man promenerar.

Stigen föreslås kompletteras med Geocaching både för att locka fler till promenader men också för att visa Teckomatorp på internet. Geocaching är en sysselsättning som passar för alla. Någon gömmer en burk eller liknande, med en loggbok och en penna som viktigaste innehåll. Koordinaterna publiceras sedan, ibland tillsammans med ledtrådar, på en webbplats på Internet. Intresserade letar upp gömman, geocachen, och antecknar sig i loggboken.



Sträckningen av en eventuell Hålsans Stig studeras närmare inför genomförande. Bra med både kortare och längre stråkalternativ.

Trafik och parkering

Gatunät

Inom planområdet avses inte biltrafik tillåtas, bortsett från de fordon som krävs för områdets underhåll och skötsel. Bangatans förlängning inom planområdet som betjänat verksamheterna tas därför bort.

Parkering

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. En mindre parkering för bl.a. besökare både till naturområdet och framtida bebyggelse söder om föreslås anordnas vid entrén till rekreationsområdet, i planrådets östra del.

Gång- och cykeltrafik

Entrépunkter placeras så att gena gång- och cykelvägar till målpunkter möjliggörs såsom till Vallarna norr om järnvägen, till stationen och de östra delarna. Naturparken ska även kunna vara en länk i en sammanhängande kedja av grönområden i Teckomatorp, så att det på sikt skapas promenadvägar mellan Vallarna och Försköningsparken.



Konceptskiss för framtida användning av Planområdet.

Befolkning och mötesplatser

Bra mötesplatser bidrar till gemenskap, öppenhet och mångfald. För att uppnå kvalitéer och funktioner som kännetecknar bra mötesplatser bör dessa fyllas med årstidsvarierade aktiviteter som lockar alla. För att besökarna ska ha möjlighet att skapa sina egna mötesplatser bör sittplatser finnas till hands där man kan slå sig ned för att vila eller interagera med nya människor.

Trygghet

Området ska tryggt kunna användas sena kvällar och tidiga morgnar, på väg till tågstationen eller skolan. Överblickbarhet, orienterbarhet, tydlig skyltning och genomtänkt belysning längs gång- och cykelstråk är väsentligt för upplevelsen av tryggheten. Minst en gång- och cykelväg, föreslås vara belyst.

Tillgänglighet

I utformningen av allmänna platser och byggnader ska hänsyn tas till personer med funktionshinder och nedsatt orienteringsförmåga. Ett mål i fysisk planering är att anpassa miljön så att äldre människor och människor med funktionsnedsättning kan leva så självständigt som möjligt. Detta gäller både offentliga och kommersiella miljöer.

Gång- och cykelvägar utformas med god tillgänglighet för alla och ska vara fria från hinder för ett naturligt och bekvämt nyttjande. Generellt ska specifika parkeringsplatser för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga placeras nära entrén. Minst en av parkeringsplatserna reserveras för handikappade.

Markbeläggningen ska ha en jämn yta och som inte är hal vid vare sig torrt eller blött väder. Körytor, gång- och cykelvägar och planteringsytor bör förses med visuella och taktila avgränsningar och gångvägar med ledstråk för synskadade där så är lämpligt.

Barnperspektivet

I planförslaget ska barns bästa, i enlighet med barnkonventionen, sättas i främsta rummet. För ökad säkerhet anordnas stängsel mot järnvägen. Planområdet bör utformas så att det lockar och uppmuntrar till spontan och trygg lek, utan störande biltrafik och annan fara. Området ska kopplas till kringliggande gång- och cykelvägar så att tillgängligheten blir god.

I barnkonventionen uttalas att barn med funktionshinder har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv som möjliggör ett aktivt deltagande i samhället. Planområdet avses utformas så att detta uppfylls.

Hälsa och säkerhet

Buller

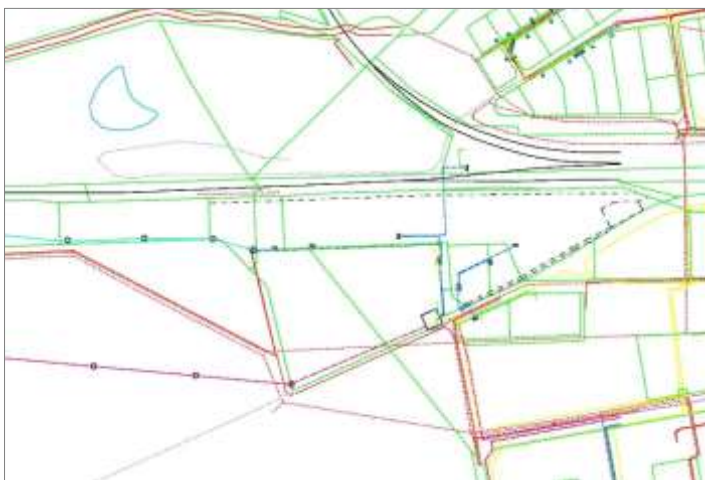
Rååbanan utgör en störningskälla avseende buller för planerat rekreationsområde och för eventuell framtida bebyggelse i närheten. Den planerade bullervallen bedöms ge ett acceptabelt bullerskydd för naturområdet och kan kompletteras om så bedöms erfordras i senare skede.

Teknisk försörjning

Aktuellt planområde ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och avses kopplas till befintliga tekniska system. Området ska inte bebyggas. Om spillvattenanslutning från planområdet ändå blir aktuell kan den göras till spillvattenledningar belägna nära planområdets södra delar. Spillvatten från Teckomatorp överförs via pumpstation till Landskronas avloppsreningsverk.

Dagvattnet avleds idag via ledningar i höjd med planområdets södra delar till Braån, väster om planområdet. Högsta dagvattenutsläpp till Braån är begränsat till 1,2 liter/sekund och hektar. Dagvattenlösning och höjdsättning avses stämmas av med NSVA i fortsatt planarbete. Under förestående sanering och sannolikt en tid därefter kommer länshållnings- och dräneringsvatten från det södra området att behöva omhändertas. Utredning om behandlings- och utsläppsförfarande sker inom ramen för efterbehandlingsprojektet. Dräneringsvatten från det norra området pumpas idag till Landskrona.

För att minska belastningen på befintligt dagvattennät föreslås fördröjning av dagvattnet ske inom området och dagvattensystemet utformas så att risken för uppdämningsskador vid kraftiga regn minimeras och föroreningsbelastningen på recipienten minskas. Genom att låta regnvatten rinna över vegetationsytor fördröjs flödena och en viss infiltration sker innan vattnet leds vidare till recipienten. Flödestoppar minskas samtidigt som eventuella föroreningar binds i vegetationen.



Befintliga ledningar

Markhöjder är inte bestämda genom planbestämmelser. Det är av vikt att marken sluttar mot svackdiken och fördröjningsmagasin vilka även bidrar till rening av dagvattnet.

En regnbädd eller biofilter är en vegetationsbädd som kan vara upphöjd eller nedsänkt och som är försedd med en fördröjnings-/översvämningsszon. Vid korta perioder efter ett regn bildas en synlig vattenyta som sedan sakta rinner undan. Överskottsflöden avleds via bräddavlopp till dagvattennätet.

Området ska kunna förses med dricksvatten och el för att fungera för olika evenemang.

I-område

I plankartan sätts ut ett 4 meter brett I-område med lågspänningsluftledningen i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför redovisas i planbestämmelserna.

"Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen".

Konsekvenser av planens genomförande

Bedömning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljökonsekvensbeskrivning. Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska bestämmelserna i 6 kap. 11-18 §§ och 22 § miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Enligt miljöbalken ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En bedömning om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts utifrån planförslagets innehåll, typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-fo), samt bilagorna 2 och 4 till samma förordning. Som underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan har en separat checklista tagits fram, bilaga 1.

Den samlade bedömningen är att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården (M177)

Inga åtgärder avses göras inom planområdet som kan antas påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. Inom ramen för efterbehandlingsprojektet har nu alla byggnader utom en rivits; även den kommer att rivas och kan med fördel användas till industribyggnad vid nytt industriområde. Utan byggnader och iordningställt som ett naturområde blir inverkan på närliggande kulturmiljö snarast positiv i och med att denna blir mer framträdande i landskapet/stadsbilden.

Riksintresse för naturvården, Saxån-Braån (N49)

Inga åtgärder avses göras inom planområdet som kan antas påverka riksintresset för naturvården negativt.

Järnväg av riksintresse, Söderåsbanan och Rååbanan

Inga åtgärder avses göras inom planområdet som kan antas påverka järnvägen negativt. Förbättringar jämfört med idag blir det stängsel som kommer att behövas mot järnvägen och den skyddsvall mot järnvägsbullret som föreslås.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Föreslagna åtgärder bedöms påverka miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster positivt. Ett mål för efterbehandlingsprojektet är att området inte ska utgöra någon risk för omgivningen. Riskerna för tillskott av föroreningar till Braån utreds för närvarande i projektet.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Föreslagna åtgärder bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft negativt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget redovisar en bullervall som bidrar till en förbättring av ljudnivån.

Järnvägens risker

Intilliggande Rååbanan och närbelägna Söderåsbanan är båda transportleder för farligt gods. Någon riskbedömning kommer inte att göras för detaljplanen. Den planerade bullervallen bedöms utgöra ett visst skydd.

Hälsa

Hälsofrämjande aktiviteter möjliggörs: naturupplevelser, promenader och motion av olika slag. Bostadsnära natur och parker bidrar till ökad folkhälsa. Upplevelsen av hälsorisk som BT Kemis kvardröjande markföroreningar gett upphov till kommer förhoppningsvis att klinga av. En Hälsans stig kan, om den inrättas i Teckomatorp, ge en särskild hälsoprofil åt parken och orten.

Sociala konsekvenser

BT Kemi historia

Ett viktigt delmål i efterhandlingsprojektet är att bilden av och attityderna till orten Teckomatorp ska förändras på ett sådant sätt att orten inte längre är belastad av BT Kemi. Detaljplanen möjliggör att iordningställa naturområdet som en avslutande del av projektet.

Tillgänglighet, närbarhet

Planområdet omvandlas, från enskild tomtmark inom ett verksamhetsområde, till en offentlig naturpark, tillgänglig för alla. Boende och skolor når området till fots och per cykel, en mindre parkering gör området tillgängligt per bil. Även med kollektivtrafik (tåg och buss) når man området inom gångavstånd från station och hållplatser. Med medveten utformning minimeras hinder för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Trygghet

Ett verksamhetsområde med aktivitet endast vissa tider ersätts av ett rekreationsområde som kan få aktivitet även kvällstid och helger. Möjligheter finns att med rätt belysning, god överblickbarhet och tydliga stråk bidra till tryggheten.

Socialt liv

Naturparken blir en mötesplats, med människor i rörelse. Med plats för särskilda aktiviteter som cirkusplats, utegym och frisbeegolf ökar platsens betydelse. Naturparken är en plats för positiva upplevelser, där naturkvaliteten och närvaron av andra människor spelar stor roll.

Delaktighet

Att planprocessen även omfattar ett programskede har som huvudsyfte att få med berörda, främst boende och verksamma i Teckomatorp, i utarbetandet av detaljplanen.

Barnperspektivet

Planförslaget med naturparken och dess koppling till orten i övrigt innebär att området i hög grad blir till för barns bästa och att detta även gäller för barn med funktionshinder.

Överensstämmelsen med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer inte med översiktsplanen avseende ändamål eftersom planområdet är utpekad som möjligt utbyggnadsområde för bostäder. Översiktsplanens inriktning är att BT Kemi området efterbehandlas vilket är i överensstämmelse med planförslaget. Den föreslagna naturparken blir en passande komponent i den bostadsutbyggnad som översiktsplanen redovisar söder, öster och väster om det aktuella planområdet.

Sammanfattning

Södra delen av tidigare BT Kemi-området föreslås efter avslutad sanering utvecklas till ett naturområde avsett för rekreation och sammankopplas med andra grönområden i Teckomatorp. Med anledning av de markföroreningar som finns och som till alla delar sannolikt inte kommer att bortföras eller elimineras föreslås inte någon ny bebyggelse inom området.

Genomförandefrågor

Nedan beskrivs de frågor som bedöms viktiga vid genomförande av den detaljplan som avses utarbetas för aktuellt planområde.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan är en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses handläggas med normalt planförfarande och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under 2017.

Planprogram	augusti 2014 – december 2014
Samråd detaljplan	februari 2017 – maj 2017
Granskning detaljplan	april – september 2017

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för underhåll och drift.

Avtal

Avtal skrivs med Trafikverket med bl.a. avseende på anläggande av bullervall senast i samband med genomförande.

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan är inte aktuell inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Lantmäteriet utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt planområde.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställes av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Fastighetsplan

Det finns inga befintliga fastighetsplaner för planområdet. Behovet bedöms inte finnas att reglera fastighetsindelning i detaljplanebestämmelser.

Ledningsrätt

Ledningsägare alternativt fastighetsägare ansöker om bildande av ledningsrätt, servitut eller motsvarande för att fastighetsrättsligt säkra ledningens sträckning.

Ekonomiska frågor

Ekonomi

BT Kemi Efterbehandling är ett projekt som sedan 2002 drivs av Svalövs kommun och finansieras till stor del av Naturvårdsverket.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) på annans mark bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Flyttning eller ändringar av ledningar och tekniska anläggningar bekostas av den som så begär.

Planekonomi

Samhällsbyggnadsutskottet (nuvarande Samhällsbyggnadsnämnden) är beställare av detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Inlösen är inte aktuell.

Tekniska frågor

Ledningar

VA avses anslutas till kommunalt ledningsnät.

Eventuell ombyggnad av ledningar ska ske i nära samarbete med ledningsägare och kabelvisning genomförs före byggstart. När ledningar flyttas bör de, i möjligaste mån, samlokaliseras i stråk.

Markentreprenör avses vidta nödvändiga försiktighetsåtgärder vid markarbeten.

Dagvatten

Hantering av dagvatten studeras vidare inom ramen för BT Kemi projektet och innan genomförande.

Före genomförande ska höjdsättning ske så att inga instängda områden bildas och så att ytvatten kan avrinna till därför avsedda delar av området.

Anläggningar

Vid anläggning av bullerskyddsvall gäller, om ingen effektiv avskärmning anordnas, att ingen del av vallen får placeras närmare än 5 meter till närmsta strömförande punkt. Det ska även finnas plats för ett dike mellan järnvägsanläggningen och bullerskyddsvall.

Det horisontella avståndet mellan insprängningsskydd (stängsel) och närmsta spänningsförande del på järnvägen ska enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter vara minst 2,25 meter. Insprängningsskydd anordnas efter att efterbehandling och sanering samt bullervall färdigställts.

När det gäller placering av gång- och cykelväg längs med järnvägen gäller Trafikverkets föreskrifter avseende minsta tillåtna avstånd mellan cykelväg och järnväg. Ett minsta avstånd på 9-10 meter mellan spårmittpunkt och väggkant ska säkerställas då kontaktledningsstolpar står mellan spår och väg.

Föroreningar

Området är idag förorenat. Reduktionen av föroreningar sker till 82 % när det gäller fenoxisyror, klorkeosoler och klorfenoler. Området omvandlas till ett natur- och rekreationsområde först efter att efterbehandling färdigställts.

Planförfarande

Planprocessen



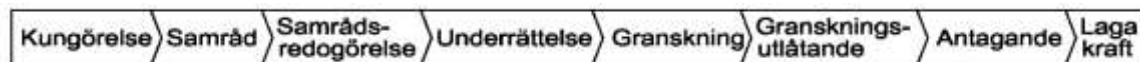
Programområde med omgivning i tidigt skede.

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse t.o.m. SFS 2016:252. Planens utgångspunkter och mål angavs i ett särskilt program, så kallat planprogram och samrådsmöte hölls i Teckomatorp.

Förvaltningen bedömde att det var värdefullt att genom programsamråd i tidigt skede inhämta de boendes och andra berördas synpunkter. Programsamrådet utgjorde också samråd med länsstyrelsen huruvida planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 18 §§ miljöbalken.

Planförslaget ställs ut i kommunhusets foajé i Svalöv och på biblioteksfilialen på Parkskolan i Teckomatorp under minst tre veckor i varje skede. Samråd och granskning annonseras i dagspressen och kända sakägare m.fl. underrättas med brev. Kommunen samråder även internt samt med Söderåsens Miljöförbund, Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten m.fl..

Inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar redovisas i samrådsredogörelser och i granskningsskedet i utlåtande. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om inriktningen för det fortsatta arbetet.



För att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningsskedet.

Ställningstaganden och antagande av planen

När Samhällsbyggnadsnämnden beslutat godkänna planförslaget överlämnas det till kommunstyrelsen och sedan till kommunfullmäktige för antagande.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts vilket innebär ca fyra veckor efter det att planen antagits, om den inte överklagas.

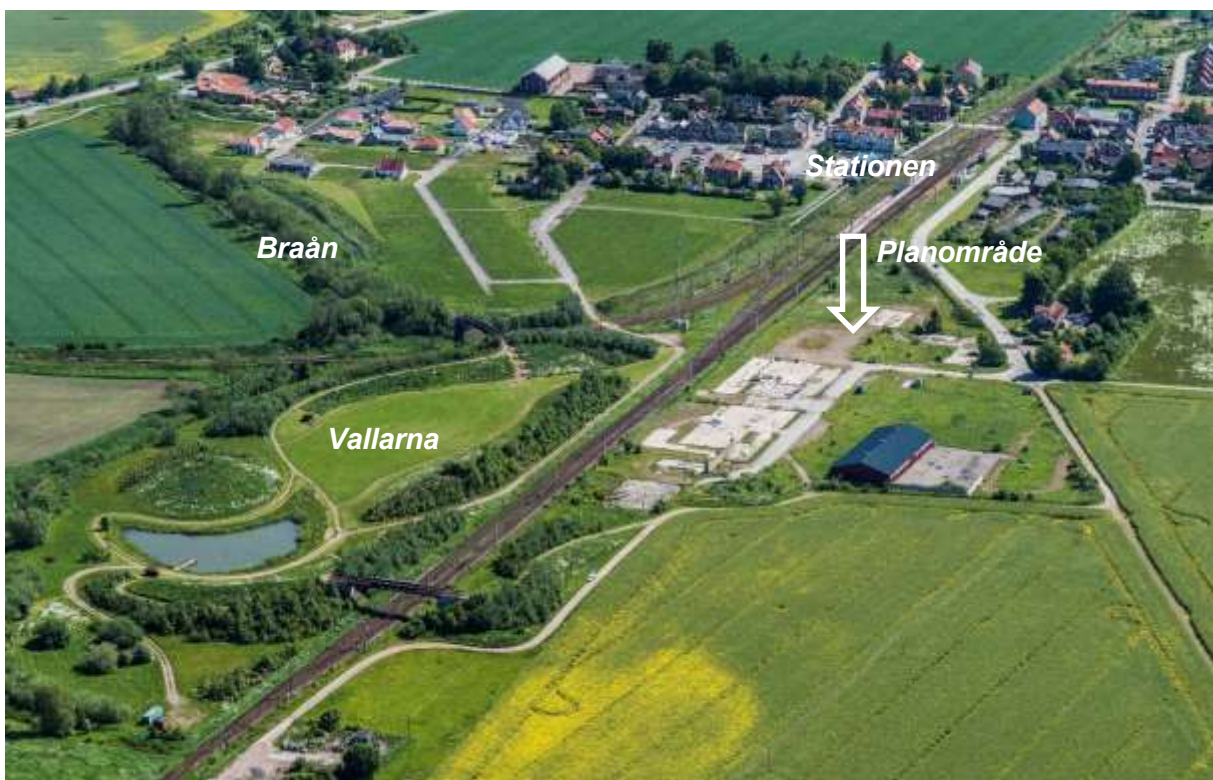
Medverkande

Planprogrammet utarbetades av Tengbom genom Erik Lönnerholm (uppdragsansvarig och handläggande) och Ninnie Hedström (medverkande planarkitekt) i samverkan med Plan & Byggs handläggare Vlasta Sabljak.

Vlasta Sabljak (planarkitekt) har utarbetat samrådshandlingar. Astrid Burton (planassistent) har korrekturläst och granskat handlingarna.

Svalövs kommun

Vlasta Sabljak
Planarkitekt



Det befintliga naturområdet Vallarna till vänster och planområdet höger på bild.



Teckomatorp från sydost. Planområdet i bakgrunden.

