

Samrådsredogörelse för detaljplanen för del av Genarp 3:3 m fl (Kärrvallen)

PÄ 07/2022

Upprättad 2024-09-11



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera	3
Nämnder och styrelser	8
Ledningsägare.....	9
Privatpersoner och övriga yttranden	11
Samlad bedömning	11
Justeringar efter samrådet	12

Om planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Inkomna yttrande finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande finns efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut 2024-03-05 har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-03-07, varit föremål för samråd under tiden 13 mars och 3 april 2024. 22 underrättelser om samråd har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer, privatpersoner och övriga. I samrådet har 10 yttranden inkommit.

Sammanfattning

I samrådet har framkommit att bestämmelser angående strandskydd, lagring av brandfarliga, giftiga eller explosiva varor, genomsläpplig mark samt totalhöjd för tekniska anläggningar behöver justeras. Dessutom har planbeskrivningen uppdaterats angående dagvatten och skyfall.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Länsstyrelsen framför att följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

1. Risk för översvämning

Lunds kommun drar i planeringsunderlaget PM – Bedömning av översvämningsrisk inom DP Genarp 3:3 m.fl. (Kärrvallen verksamhetsområde) slutsatsen att "befintlig struktur och höjdsättning fungerar i stort sett bra utifrån ett översvämningsperspektiv". Beräkningar för att beräkna dagvattnets påverkan på omgivningen utgår från en översvämningskartering med låg infiltration, vilket av kommunen likställs med att planområdet är maximalt exploaterat.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att det är rimligt att likställa ett område med "låg infiltration" vid att hela planområdet är hårdgjort. Länsstyrelsen anser att beräkningar som ligger till grund för kommunens bedömning av markens lämplighet bör utgå ifrån en fullt ut exploaterad detaljplan, det vill säga att all kvartersmark inom detaljplanen är hårdgjord, för att säkerställa att fördröjningsåtgärder är möjliga och översvämningsrisk ej föreligger. Länsstyrelsen efterfrågar bakgrunden till kommunens bedömning om att all kvartersmark inom planområdet kan hårdgöras.

2. Strandskydd

Upphävande

Strandskydd om 100 meter runt Höje å återinträder i planområdet när befintlig plan ersätts eller upphävs. Kommunen avser att upphäva strandskydd på kvartersmark, och anger som särskilda skäl för upphävande att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (skäl 1, 7 kap 18 c § MB).

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl kan föreligga för att upphäva strandskydd inom den mark som planläggs för räddningstjänstens behov (U), och tekniska anläggningar (E). Delar av marken är ianspråktagen enligt skäl 1 med byggnader. På resten av ytorna där detta skäl inte föreligger, ser länsstyrelsen att skäl 5 kan föreligga, då fördelar för samhället kan finnas med att uppföra nya anläggningar i anslutning till befintliga, och det rör sig om ett begränsat område som länge nyttjats för tekniska anläggningar.

För övrig kvartersmark, finner länsstyrelsen att det inte är visat att särskilda skäl föreligger. De ytor som planläggs för verksamheter och detaljhandel (Z och H₁) består av öppen mark som är tillgänglig för allmänheten och växt- och djurlivet. Ytorna saknar inte betydelse för strandskyddets syften. Annan mark med liknande förutsättningar finns utanför strandskydd. Kommunen har inte visat att andra särskilda skäl föreligger, eller att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap 17 § PBL. Att marken redan är planlagd som kvartersmark påverkar inte bedömningen, då prövning måste göras utifrån dagens bestämmelser och platsförhållanden vid ny planläggning. Länsstyrelsen finner att ett upphävande av strandskydd i dessa delar, innebär risk för att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen kan då komma att pröva planen inom ramen för sin tillsyn enligt 11 kap 10 § PBL.

3. Dispens

Av planhandlingarna kan Länsstyrelsen utläsa att dammen norr om planområdet är en förutsättning för att hantera dagvatten och att viss tillkommande yta behövs troligen för att öka fördröjningen. Länsstyrelsen erinrar om att dispens från strandskyddet sannolikt krävs för en sådan åtgärd, då dammen ligger nära Höje å inom den fria passagen. Marken är utpekad som värdefull för biologisk mångfald i naturvärdesöversikten för Skåne, och som riksintresse för naturvård och friluftsliv. Återhållsamhet ska därför tillämpas vid dispensprövning. Påverkan bör undvikas, och åtgärder som kräver dispens enbart göras om det saknas alternativ. Om åtgärder inom strandskydd är en förutsättning för ett plangenomförande, behöver prövning enligt skyddet vara hanterat innan planen antas.

4. Människors hälsa och/ eller säkerhet – verksamheter

Planförslaget möjliggör för uppställning och lagring av farligt gods inom markanvändning Z – verksamheter. Exempelvis möjliggörs lager, som kan innebära lagring av brandfarliga, giftiga och explosiva varor. Planområdet angränsar till existerande bostadsbebyggelse söder om planområdet.

Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning av den förslagna markanvändningen i förhållande till närliggande bostäder och byggrätter ur ett riskperspektiv. Eventuella riskreducerande åtgärder behöver säkerställas genom bestämmelse på plankartan.

5. Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen och ger kommunen rådet att beakta eventuella skyddade arter, uppsikt efter fornlämningar samt kulturmiljöområde som kan utgå.

Inför granskning behöver kommunen ta ställning till om rödlistade eller fridlysta arter förekommer och kan skadas vid ett plangenomförande.

Om åtgärder utförs norr om planområdet vid Höje å, ex. utvidgning av befintlig damm, behöver kommunen utreda om fridlysta arter i den miljön kan skadas eller störas, ex. häckande fåglar eller groddjur. Vid arbeten under vår och sommar finns risk för störning och skada, och samråd eller dispens från artskyddet kan krävas. Eventuella arbeten bör göras under övriga delar av året. Kommunen behöver ta ställning till och beskriva risk för påverkan vid sådana åtgärder i planen.

Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. Vid risk för skada på fridlysta arter om planen genomförs, kan dispens från artskyddet krävas, eller skyddsåtgärder som ska fastställas i samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Det finns ingen garanti att dispens kan lämnas. Förbuden i artskyddsförordningen påverkar en plans genomförbarhet, och behöver ha hanterats innan planen antas. Om fridlysta arter noteras när planen genomförs, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen Skåne har 2023-11-23 skickat en begäran om ändrat riksintresseanspråk för Björnstorp-Gödelöv [M82] till Riksantikvarieämbetet (med kopia till Lunds kommun). Länsstyrelsen avvaktar Riksantikvarieämbetets beslut i frågan. Ändringen innebär att planområdet i så fall inte längre omfattas av riksintresseanspråket.

Inom detaljplanområdet finns inga kända fornlämningar. 1990 genomfördes i samband med planerad ledningsdragning en arkeologisk utredning som berörde delar av området för planerad exploatering. Länsstyrelsen bedömer därför potentialen för förekomst av under markyta dolda okända fornlämningar som liten, varför genomförande av en arkeologisk utredning inte anses som nödvändig. Länsstyrelsen har därför ingen erinran angående fornlämningar men påminner gällande anmälningsplikt om det, mot förmodan, påträffas fornlämningar.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, strandskydd och människors hälsa och säkerhet – verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar

Yttrandet medför att plankartan kompletterats med bestämmelser om genomsläpplig mark, korrigerats vad gäller bestämmelsegränsen för strandskydd samt en precisering med skyddsbestämmelse (m₁).

Planbeskrivningen har utvecklats vad gäller skyfall, dagvatten, strandskydd samt preciseringen av verksamheter.

1. Kommunen gör bedömningen att möjlig planbestämmelse om genomsläpplig mark kan vara att reglera kvartersmarken med: Minst 5 % av fastigheten ska vara genomsläpplig mark. 5 % räcker för att rena en gatas dagvatten. Planområdet innehåller parkmark och gator med genomsläpplig mark till ungefär 40 %. I genomsnitt för hela planområdet blir det cirka 15 % genomsläpplig mark om mesta möjliga asfalteras och bebyggs. (*Genomsläpplig mark ca 9883 /av hela planområdet 67665=0,146 dvs cirka 15%*)
Låg infiltration är den benämning i våra interna kartor som innebär näst intill noll infiltration vilket motsvarar planens förutsättningar.

En ny översvämningsskartering är gjord för Genarp.

Angående komplettering av skyfallsutredning så har inte dagvatten beskrivits i skyfallsutredningen. Reningsförutsättningar för dagvatten i hela Genarp beskrivs i VA SYD:s PM 2023-03-29

I gällande plan har dagvatten beräknats omhändertas i täckta diken inom kvartersmark och föras till öppet dike som leder till dammen norr om planområdet innan det släpps ut i Höje å. Beräkningar skulle göras i detaljprojekteringen. Utförandet blev delvis öppna diken och delvis täckta allmänna ledningar som leder till dammen.

2. Strandskyddet var redovisat på ett felaktigt sätt i samrådshandlingen. Plankartan har korrigerats och administrativ gräns har utgått. Befintlig markväg avgränsar naturligt kvartersmarken. Parkmarken har breddats för att ta hänsyn till strandskyddet. Det finns pågående verksamhet som inte kan flytta, befintliga ledningar i en parkremsa och gångväg samt uppfylld förberedd industrimark.
3. Dammen inom strandskydd bedöms vara tillräckligt stor ur ett dagvattenreningsperspektiv. VA SYD kommer inte att förändra

dammen enbart för detta planområde. Denna damm kan i framtiden förändras utan att den ingår i detta planområde.

4. Skyddsbestämmelse har införts i del av området som gränsar till bostadsområde. m₁ - Ej lagring av brandfarliga, giftiga eller explosiva varor. Bestämmelsen m₁:s syfte är att förhindra att farliga varor förvaras och transporteras inom planområdet.
5. Planbeskrivningen har kompletterats angående anmälningsplikt och stopp i grävning/anläggningsarbetet vid påträffande av fridlysta arter eller fornlämning. Detta gäller oavsett om planen förnyas eller ej.

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Planområdet ligger ca 230 meter norr om väg 798. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur.

I planbeskrivningen anger kommunen att planområdet beräknas alstra ca 200–2000 fordon/dygn, ca 700 fordonsrörelse per dygn förutsatt att fördelningen mellan industri och handel är 70/30.

Trafikverket anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang gällande den tillkommande trafikens påverkan på statliga vägar.

Trafikverket och kommunen har ett pågående ärende gällande förändrad väghållning på delar av väg 798 och väg 790. En förändrad väghållning bör beaktas i kommande planprocess.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats angående att tillkommande trafik inte bedöms påverka det statliga vägnätet nämnvärt. Den närmaste gatan Genvägen avlastar så att trafiken inte passerar centrum. Dessutom läggs text till om att kommunen arbetar för att ta över väghållningen av väg 798 Esarpsvägen och väg 790 Gödeslövsvägen inom orten.

Nämnder och styrelser

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter: Eftersom det finns ett parti inom området som riskerar att översvämmas, är det av särskild vikt att bevaka att detta inte påverkar räddningstjänstens möjligheter att komma fram. Detta eftersom planområdet både innefattar vägsträckning där räddningstjänsten kör ut och in, samt räddningstjänstens stationsbyggnad. Om vatten skall fördröjas inom området behöver det tillses att stationsbyggnaden är fortsatt användbar och att väsentliga vägar hålls farbara.

I den sydvästra delen av planområdet saknas brandpost och det vore därför bra med etablering av en brandpost för att förbättra tillgängligheten i området.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planhandlingarna. Höjdsättningen av gator gör att framkomligheten inte ska påverkas av skyfall. Räddningstjänstens byggnad ligger på en höjd som har marginal till stigande vattennivåer enligt utredningen. Utbyggnad av brandposter sker i samverkan med VA SYD och avtalas med dem.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Va Syd påtalar att eftersom verksamhets- och industrifastigheterna inom detaljplanen kommer att bli relativt stora och graden av hårdgörning är icke reglerad, befarar VA SYD att hela ytan kommer att hårdgöras helt vilket i så fall skulle generera stora mängder dagvatten och skyfall som blir svårt att hantera. VA SYD förordar därför att plankarta kompletteras med en bestämmelse som reglerar att en viss grad av fastigheterna skall vara genomsläppligt för rening och fördröjning av dagvatten som kommer från fastigheten, sk lokalt omhändertagande. I nuvarande plankarta regleras största byggnadsarea till 60 % av fastighetsarea inom användningsområdet. Resterande 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet bör regleras med en bestämmelse som säkerställer genomsläpplighet.

Fördröjning och rening kan uppnås på olika sätt, exempelvis genom att skapa grönytor för infiltration, svackdiken, stenkista m.m. Det är även lämpligt att arbeta med genomsläppliga material och gröna tak för att minska flödet.

- Generellt ligger gatunivån högre än befintlig marknivå inom kvartersmark. För att undvika att avloppsvatten från tomterna ska behövas pumpas bör vid höjdsättning säkerställas att färdigt golv skall ligga minst 30 cm högre än marknivå i förbindelsepunkt.

- Magasinen som ligger strax norr om planområdet tar emot dagvatten från stora delar av Genarps samhälle, inklusive planområdet, innan vattnet leds vidare till Höje å. Vid stora regn bräddas vattnet direkt till Höje å. Dammen förvaltas dock inte av VA SYD, och det behövs dialog med Höje å vattenråd och kommunen om dammen. Eftersom magasinen är en viktig anläggning för dagvattenhantering i Genarp ser VA SYD behov av att dammens förvaltning och dess kapacitet ses över framöver för att säkerställa att den har tillräcklig kapacitet. Dammen behöver kunna hantera såväl planområdet som samhället i övrigt.

Den översiktliga föroreningsutredning som VA SYD mycket övergripande tagit fram behöver ses över och fördjupas, samt kompletteras med en kapacitetsutredning. Ett helhetsgrepp behövs och för att få det bör det planeras in i en nära framtid. VA SYD anser att den mycket översiktliga utredningen inte bör hänvisas till i planförslaget.

Kommentar

Yttrandet medför att planbestämmelse införts om 5 % genomsläpplig mark. Kommunen bedömer att 5 % räcker för att rena de hårdgjorda ytornas dagvatten. Planområdet innehåller parkmark och gator med genomsläpplig mark till ungefär 40 %. I genomsnitt för hela planområdet blir det cirka 15 % genomsläpplig mark om mesta möjliga asfalteras och bebyggs. 40 % inte är genomförbart när 60 % får bebyggas.

Reningsbehovet är helt beroende av vilken verksamhet som bedrivs och hur tomterna disponeras. I ett planlagt verksamhetsområde av denna vanliga karaktär är inte de framtida tomtköparna och deras verksamheter kända ännu. Vid verksamheter som kräver miljötillstånd kommer reningen att regleras enligt Miljöbalken. Fördröjningsbehov har med VA SYDs hjälp förtydligats för att nå det flöde som krävs för kapaciteten i dike och damm.

Fördröjning och rening av dagvatten kan även styras i avtal vid markförsäljning. Text angående höjdsättning av färdigt golv har införts i planbeskrivningen samt förtydligande om hur dagvatten ska fördröjas.

Ledningsägare

Svenska kraftnät yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Yttranden, Ledningsägare

Däremot kan det finnas regionnätsledningar i närheten och regionnätsägaren bör i så fall höras i samrådet.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2024-2033.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Skånska Energi Nät AB yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Kraftringen och Skånska Energi har getts möjlighet att yttra sig över detaljplan för del av Genarp 3:3 m.fl. i Genarp (Kärrvallen) och har följande synpunkter:

Skånska Energi Nät AB (SENAB) har markförlagda ledningar som ansluter till befintlig transformatorstation. Ledningar kommer från nordväst men exakt läge är inte inmätt. Det finns risk att de ledningarna hamnar inom kommande kvartersmark för verksamheter. SENAB önskar få med en skrivning i planbeskrivningen som beskriver att ledningar som behöver flyttas med anledningen av kommande exploatering ska hanteras och bekostas av exploatören.

SENAB önskar också att få en högre tillåten totalhöjd inom E-området, maximal höjd 10 meter.

Kommentar

Yttrandet medför att planbestämmelsen är ändrad till totalhöjd 10,0 meter.

Den planerade flytten av ledningar som ligger inom kvartersmark i nordsydlig riktning mitt i planområdet ska inte bekostas av exploatörerna.

Angående ledningarna i nordväst, dessa ledningar har mätts in av Geomatikk. Ledningarna ingår inom parkmark eller mark för teknisk anläggning.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-malmö@teliacompany.com

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tele2 yttrande i samråd (aktbilaga 23 och 28)

Tele2 har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Privatpersoner och övriga yttranden

Anna Österlin yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Hon har ingenting emot att området utvecklas. Det hon har synpunkt om är att trafiken på Genvägen, närmare bestämt svårigheten för bil- och motorcykelförare att hålla hastigheten. Då det är en ganska lång raksträcka mellan det farthinder (gupp) som finns idag och rondellen så körs det ofta med en hastighet långt över vad som är tillåtet. På sommaren så kör även motorcyklar racing på sträckan. Med nybyggnation så ökar trafiken, det är oundvikligt. Detta är inte industriområde utan numera ett bostadsområde med barn och djur. Hon efterfrågar därför ytterligare farthinder på Genvägen för att öka säkerheten och sänka farten.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Hastighetsbegränsningar och farthinder regleras inte i detaljplan. Trafikregler ska kunna ändras utanför detaljplanarbetet och frågan skickas vidare till gatu- och trafikavdelningen.

Samlad bedömning

I samrådet har framkommit att bestämmelser angående strandskydd, lagring av brandfarliga, giftiga eller explosiva varor, genomsläpplig mark samt totalhöjd för tekniska anläggningar behöver justeras. Dessutom har beskrivningen uppdaterats angående dagvatten och skyfall.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

Plankartan har justerats angående:

- Strandskydd
- Ej lagring av brandfarliga, giftiga eller explosiva varor
- Minst 5 % av fastigheten ska vara genomsläpplig mark.
- Högsta tillåtna totalhöjd 10,0 meter för de tekniska anläggningarna
- Utfartsförbud

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats angående:

- Komplettering angående statliga och kommunala vägar.
- Ej lagring av brandfarliga, giftiga eller explosiva varor.
- Planbestämmelse om genomsläpplig mark på varje fastighet.
- Beskrivning av dagvatten och skyfall har uppdaterats.
- Högsta tillåtna totalhöjd 10,0 meter för tekniska anläggningar
- Strandskyddsgränsen och bestämmelsen är justerad.
- Fördröjning och rening av dagvatten kan styras i avtal vid markförsäljning.
- Att marken ska luta från byggnaderna och att färdigt golv ska ligga 30 cm över anslutningspunkt för vatten har införts i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt