

Detaljplan för del av Holland 2 i Stångby

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

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 i samrådet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-06-04, varit föremål för samråd under tiden 8 juni – 30 juni 2020.

Betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Planhandlingarna har kompletterats och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *markföroreningar*.

Samlad bedömning

Under planprocessen har synpunkter inkommit som i huvudsak har handlat om risk för potentiella markföroreningar. I samtal med stadsbyggnadskontoret och miljökontoret har fastighetsägaren redogjort för fastighetens historia. Den historiska inventeringen adderades till planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret menar att det inte finns något som tyder på misstanke om markförorening och därför kan inte mer undersökning krävas i detta planskede. Bedömning är att detaljplanen kan gå vidare till antagande utan kompletterande markundersökning.

Om det under arbetets gång påträffas misstänkta föroreningar i massor eller material så ska miljönämnden informeras i enlighet med 11 § 10 kap. Miljöbalken. Den samlade bedömningen är att med tillägg och justeringar till planbeskrivningen bedömer stadsbyggnadskontoret att planen ska antas.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Fastigheten är för närvarande planlagd som småindustri. Även om verksamheten inom fastigheten inte har varit tillståndspliktig enligt miljöbalken kan föroreningar från verksamheter som klassas som U- och C-verksamheter förekomma. En äldre gårdsmiljö kan typiskt sett vara förorenad. Om byggnaden ska kunna användas för bostadsändamål behöver den inventeras med avseende på förorenat byggnadsmaterial och föroreningar. I planbeskrivningen framgår heller inget om någon historisk inventering avseende föroreningar förefaller ha gjorts.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredställande. Eventuella risker för människors hälsa avseende föroreningar i mark och/ eller byggnad kan inte göras eftersom underlag för sådan bedömning saknas. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Länsstyrelsen vill påminna om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *markföroreningar* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§PBL.

Kommentar

Historisk redogörelse för hur fastigheten och byggnaderna har använts har adderats till planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att risken för markföroreningar är låg. Text har lagts till planbeskrivningen som klargör att om man under arbetets gång påträffar misstänkta massor eller material så ska miljönämnden informeras i enlighet med 11 § 10 kap. Miljöbalken.

Yttrande i granskning (aktbilaga 27)

Sedan samrådsskedet har information tagits fram om planhistoriken. Länsstyrelsen bedömer dock att den information som redovisats är otillräcklig för att säkerställa marken och byggnaderna som lämpliga. Om det inte bedrivits lantbruk på plats, dvs använts maskiner, lagrats petroleumprodukter, bekämpningsmedel etc, sedan före mitten av 70-talet är riskerna troligen begränsade dock. Provtagning bör eventuellt övervägas. Om byggnader ska kunna användas för bostadsändamål behöver de inventeras med avseende på eventuellt förorenat byggnadsmaterial och föroreningar. Det ska framgå av planhandlingarna och utredningarna vilka markföroreningar som är aktuella i mark och byggnader och vilka avhjälpandeåtgärder som krävs för att göra området lämpligt för ändamålet. Om man ska använda bestämmelsen i 4 kap. 14§ punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att området genom avhjälpandeåtgärder kan göras lämpligt för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Tillsynsmyndighet för det förorenade området är miljöförvaltningen i Lunds kommun.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande markföroreningar enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 – 11§§ PBL.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret anser att det inte finns några uppgifter till stöd för att kräva en kompletterande markundersökning. Det finns ingen information som tyder på en misstanke om markförorening av en sådan omfattning att det skulle behöva vidare undersökas. Under samtal med miljökontoret har inte några uppgifter som tyder på markföroreningar framkommit. Bedömning är att detaljplanen kan gå vidare till antagande utan kompletterande markundersökning.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

Region Skåne avstår från att yttra sig i rubricerat ärende då det bedöms vara av begränsad betydelse utifrån Region Skånes ansvarsområde. Förutsatt att inga större revideringar sker behöver Region Skåne inte delta i eventuella efterföljande skeden.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Regionfastigheter och Skånetrafiken deltagit.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 30)

Region Skåne avstår att yttra sig över aktuell detaljplan.

Trafikverket

Muntligt samråd med trafikverket har skett efter granskningen med anledning av korridorer för höghastighetsjärnvägen. En av korridorerna är föreslagen väster om planområdet. Trafikverket hade inga erinringar mot planens antagande. Då den bekräftar redan befintlig användning inom området.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Detaljplanen illustrerar ingen ny allmän platsmark och befintliga allmänna anläggningar berörs inte såsom detaljplanen är utformad. Något exploateringsavtal behöver därför inte tecknas. I avsnittet (Tekniska och ekonomiska åtgärder) anges att ytterligare servis behöver adderas till ledningsnätet för den tillkommande fastigheten. Det bör förtydligas att exploatören kommer att stå för kostnader som uppkommer med anledning av detaljplanen. Skulle detaljplanen komma att förändras efter samrådet kan frågan om behov av exploateringsavtal kunna komma att ändras. I övrigt har förvaltningen inget att erinra om beträffande planförslaget.

Kommentar

Exploatörens ansvar för kostnader som uppkommer i och med förändringar i ledningsnätet förtydligas i planbeskrivningen.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 16)

Miljönämnden vill framhålla att en verksamhet kan bli störande för bostäder som planeras på fastigheten. Infartsvägen till verksamhet och en blandning av verksamhet och bostäder i samma byggnad kan ge störningar till bostäder. Enbart verksamheter med litet transportbehov och ej störande verksamhet bör lokaliseras på platsen för att minimera störning mot bostäder.

Då verksamhet har förekommit i ekonomibygnad kan utreda och eventuella åtgärder om miljöfarliga ämnen behövas inför omvandling till bostäder.

I övrigt har miljönämnden inga synpunkter i ärendet och anser att det är positivt att bevara kulturhistoriska värden på platsen.

Kommentar

Förtydligande i planbeskrivningen och på plankartan att verksamhet ska vara av icke störande karaktär.

Historisk redogörelse för hur fastigheten och byggnaderna har använts har adderats till planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att risken för markföroreningar är låg. Text har lagts till planbeskrivningen som klargör att om det under arbetets gång påträffas misstänkta massor eller material så ska miljönämnden informeras i enlighet med 11 § 10 kap. Miljöbalken.

Yttrande i granskning (aktbilaga 28)

Miljönämnden har yttrat sig i tidigare planskede och då tagit upp frågor om risk för störningar från verksamheter och miljöfarliga ämnen i ekonomibygnader,

Dessa frågor har hanterats i planen så att verksamheter ska vara av ej störande art och att miljöfarliga ämnen ska anmälas till miljöförvaltningen med stöd av miljöbalken.

Miljönämnden tillstryker planen för Holland 2.

Kommentar

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 15)

Kraftringen har inga synpunkter på planförslaget. Fastigheterna är belägna inom Skånska Energis elnätsområde.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilket ev. kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som de vill få införd i genomförandebeskrivningen: " Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion bekostas av exploatören/ fastighetsägaren."

Kommentar

Förtydligande läggs till i planbeskrivningen angående fastighetsägarens ansvar vid åtgärder som föranleder ledningsflytt.

SAMLAD BEDÖMNING

Under planprocessen har synpunkter inkommit som i huvudsak har handlat om risk för potentiella markföroreningar. I samtal med stadsbyggnadskontoret och miljökontoret har fastighetsägaren redogjort för fastighetens historia. Den historiska inventeringen adderades till planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret menar att det inte finns något som tyder på misstanke om markförorening och därför kan inte mer undersökning krävas i detta planskede. Bedömning är att detaljplanen kan gå vidare till antagande utan kompletterande markundersökning.

Om det under arbetets gång påträffas misstänkta föroreningar i massor eller material så ska miljönämnden informeras i enlighet med 11 § 10 kap. Miljöbalken. Den samlade bedömningen är att med tillägg och justeringar till planbeskrivningen bedömer stadsbyggnadskontoret att planen ska antas.

Följande justeringar har gjorts efter granskningen.

Planbeskrivning:

- Förtydligande att fastighetsägaren står för kostnader som uppstår i och med eventuella ledningsflytt.
- Tillägg till planbeskrivningen har gjorts utefter inkomna yttranden.

Plankarta

-



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2021-05-07

7 (7)
PÄ 20/2019a

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
Biträdande planchef

David Larsson
Planarkitekt