

Samrådsredogörelse

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

Granskningshandling

Allmänt

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

Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd från 16 april till och med 7 maj 2018. Samrådet aviserades på kommunens anslagstavla och hemsida. Samrådshandlingar har sänts till sakägare och rättighetshavare samt till myndigheter m.fl. enligt sändlista och fastighetsförteckning. Handlingarna har även kunnat beställas per telefon.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) vilket innebär att detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Totalt har det inkommit 12 yttranden under samrådstiden.

Inkomna yttranden under samrådet

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- NSVA, 2018-05-07

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2018-05-04
- Lantmäteriet, 2018-04-30
- Trafikverket, 2018-05-11
- Räddningstjänsten, 2018-05-02
- Region Skåne, 2018-05-07
- Söderåsens miljöförbund, 2018-05-07
- E.ON Elnät Sverige AB, 2018-04-26
- Fastighetsägare 1, 2018-05-06
- Fastighetsägare 2, 2018-05-07



- Fastighetsägare 3, 2018-05-04
- Fastighetsägare 4, 2018-05-05

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Bristfällig beskrivning av fakta och framtagna utredningar i planbeskrivningen
- Buller
- Kulturmiljövård
- Dagvatten
- Otydliga planbestämmelser
- Fastighetsrättsliga frågor
- Grundkartan
- Farligt gods
- Braån och Riksintresse för naturvård
- Byggnadshöjdens påverkan på omkringliggande fastigheter
- Trafik
- Antal sakägare
- VA-frågor

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

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

- Riskutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-10-25
- Trafikalstring, Svalövs kommun, 2021-11-05
- Skuggstudie, 3Hus, 2022-01-21
- Dagvattenutredning, Norconslut, 2022-06-30
- Uppdaterad bullerutredning, Ramboll, 2022-09-06

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Planbeskrivningen har kompletterats och tydliggjorts gällande fakta och framtagna utredningar
- Bullersituationen och hur den påverkar planområdet
- Planhandlingarna har kompletterats gällande kulturmiljövård
- En dagvattenutredning har tagits fram som visar på lämpligast dagvattenlösningar
- Planbestämmelserna har ändrats och tydliggjorts
- Fastighetsrättsliga frågor har förtydligats
- Grundkartan har uppdaterats
- Planhandlingarna har uppdaterats gällande farligt gods
- Handlingarna har kompletterats gällande påverkan på Braån och Riksintresse för naturvård
- Planförslaget har ändrats gällande byggnadshöjd och en skuggstudie har tagits fram och redovisas i handlingarna
- En trafikalstring för planförslaget har tagits fram och redovisas i handlingarna
- Antal sakägare har justerats

- VA-frågor har tydliggjorts

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

Myndigheter

Länsstyrelsen, 2018-05-04

Redogörelse för ärendet

I planen prövas huvudsakligen markanvändningen Bostadsändamål samt föreslår även Centrumverksamhet i delen med omedelbar närhet till järnvägsplattform. Planförslaget medger upp till 70 lägenheter fördelat på cirka 14 lägenheter som marklägenheter och 56 lägenheter i flerfamiljshus.

Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan. Planprocessen bedrivs med ett standardförfarande.

Länsstyrelsens rådgivning

Länsstyrelsen menar att det är av planhandlingarna som det ska gå att utläsa de fakta och utredningar som finns och vilka avvägningar kommunen gjort. Det är lämpligt att man i planhandlingarna beskriver och redovisar relevanta delar av de utredningar och avvägningar som legat till grund för planeringen. Länsstyrelsen menar att det inte ska vara nödvändigt att läsa en separat utredning för att förstå planhandlingarna. Detta framgår av 4 kap. 33 § PBL (2010:900).

Länsstyrelsens synpunkter

Hälsa och säkerhet - buller

Länsstyrelsen anser att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för och hur man säkerställer nödvändiga åtgärder för att nå bullerförordningens krav med bestämmelser på plankarta.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom eller i direkt anslutning till riksintresseområde för kulturmiljövården, Teckomatorp [M 177]. Riksintresset visar på järnvägens betydelse för samhällets utveckling och kommer till uttryck i bland annat i planmönster och gatukaraktär samt i bebyggelsens skala, volymer och utformning avseende bland annat materialval. Teckomatorps särprägel och karaktär är en viktig resurs att ta tillvara vid utveckling av samhället, som kan bidra till att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer för framtiden.

Det nu föreliggande planförslaget innebär att bebyggelse mellan 2 och 4 våningar uppförs inom planområdet. Bebyggelsen avviker från traditionen i Teckomatorp såväl avseende bebyggelsens skala som planmönster. Planen innehåller inte några bestämmelser som syftar till att säkerställa att bebyggelsen genom materialval eller utformning i övrigt anpassas till riksintressets värden.

Kommunen bedömer att planen kommer att medföra positiva effekter på riksintresset för kulturmiljövård då planen stärker miljön kring järnvägen och stationen. Utöver detta saknas resonemang om planens inverkan på kulturmiljön eller om möjligheter att i planen säkerställa hänsyn till kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer inte att planens utformning eller den redovisning av inverkan på riksintresset som kommunen presenterat är tillräckligt för att säkerställa att inte påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö uppkommer. Kommunen bör därför i det fortsatta planarbetet tydligare fokusera på hur hänsyn till kulturmiljöns värden kan komma till uttryck.

Dagvatten

Planområdet ligger delvis inom ett markavvattningsföretag vilket behöver redogöras för i planbeskrivningen samt redovisa för hur denna påverkas av exploateringen och hårdgörandet inom planområdet.

Länsstyrelsen menar att det är av planhandlingarna som det ska gå att utläsa de fakta och utredningar som finns och vilka avvägningar kommunen gjort. Det är lämpligt att man i planhandlingarna beskriver och redovisar relevanta delar av de utredningar och avvägningar som legat till grund för planeringen. Länsstyrelsen menar att det inte ska vara nödvändigt att läsa en separat utredning för att förstå planhandlingarna. Detta framgår av 4 kap. 33 § PBL (2010:900).

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna avseende buller och kulturmiljö kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisningar som visar på markens lämplighet.

Kommentar: Kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkter att det inte ska vara nödvändigt att läsa separata utredningar för att förstå planhandlingarna. I granskningshandlingen av detaljplanen kommer därför kontentan av underliggande utredningar att vara utförligare redovisade.

Bullerutredningen har uppdaterats och planhandlingarna har kompletterats med de åtgärder som behövs för att uppfylla bullerkraven.

Planhandlingarna har justerats så att föreslagen bebyggelse överensstämmer med Teckomatorps traditionella bebyggelseskala och planmönster. Vidare har även planbestämmelserna kompletterats gällande bebyggelsens utformning och materialval för att säkerställa en god inverkan på kulturmiljön. Planhandlingarna har kompletterats gällande detaljplanens påverkan på kulturmiljön i Teckomatorp.

En ny dagvattenutredning (Norconslut, 2022-06-30) för området har tagits fram som fastställer att området går att exploatera. Förutsättningarna för fördröjning inom området är utmanande på grund av den låga avtappningen på 0,7 l/s, ha från området samt den höga grundvattennivån. Dock kan dagvatten fördröjas inom planområdet i enighet med Svalöv kommuns dagvattenpolicy genom föreslagen utformning på dammar, dike och skelettjorlar.

Lantmäteriet, 2018-04-30

Lantmäteriet har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäteriet väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta

Vid bestämmelsen p används både begreppen "gräns" och "fastighetsgräns". Exempelvis så står det att avstånd mellan huvudbyggnad och gräns mot gata ska vara 2 meter. Avses fastighetsgräns med begreppet "gräns" bör det framgå. I annat fall bör det framgå vilken typ av gräns som avses.

Organisatoriska frågor

Det framgår inte om värmeförsörjningen inom planområdet ska ske genom enskild eller allmän anläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

I genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor står att ny fastighetsindelning föreslås i ett första skede överensstämmande med planförslagets mark-användningsgränser. Detta måste förtydligas så att det framgår vilka fastighetsbildningsåtgärder som är förestående, såsom exempelvis fastighetsreglering av allmän platsmark. De delar av fastigheterna inom planområdet som går utanför planen ser ut att i planförslaget Teckomatorp 6:1 (Stationsområdet) vara utlagt som allmän plats Lokalgata. Hur detta ska hanteras nämns inte i genomförandebeskrivningen.

Med fördel kan en fastighetskonsekvenskarta upprättas som visar vilka fastighetsbildningsåtgärder

som är aktuella.

Ekonomiska frågor

Det framgår inte vilka ekonomiska konsekvenser utbyggnaden av VA innebär. Ska kostnaderna för utbyggnaden åläggas kommunen eller annan part? Det är även ottydligt vad som menas med att Allmän platsmark ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, se sidan 19 under rubriken Ledningar. I genomförandebeskrivningen saknas redovisning av ekonomiska konsekvenser såsom anslutningsavgift för VA mm, om sådana tas ut.

Ska fastighetsbildning i plangenomförandesyfte ske i samma ägares hand? Det bör i sådana fall framgå. Om inte så saknas information om de ersättningsfrågor enligt 5kap FBL som uppkommer vid marköverföring. Skrivelse om att fastighetsägare/ exploatör ansvarar för ansökan och bekostande av fastighets bildning om inget annat avtalats är ottydlig. Det är i princip alltid en fastighetsägare som ansöker och bekostar en fastighetsbildningsåtgärd. Vilken fastighetsägare är det som avses?

Grundkarta

Koordinater och koordinatkryss saknas. För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än 3 månader.

Kommentar: Plankartan har tydliggjorts och justerats med relevanta bestämmelser. Även grundkartan har kompletterats och uppdaterats.

Genomförandebeskrivningen kompletteras för att tydliggöra de fastighetsrättsliga frågorna. Kommunen kommer att sälja marken och sedan får nästa ägare fastighetsreglera kvarteretsmarken så att det blir som den har tänkt sig.

Planhandlingarna kompletteras med vilka ekonomiska konsekvenser utbyggnaden av VA kan innebära.

Trafikverket, 2018-05-11

Trafikbuller

De indata som använts till bullerberäkningen överensstämmer inte med Trafikverkets basprognos för tågtrafiken till år 2040 (2018-04-01). Antal persontåg ska vara 38 på alla de angivna bandelarna och antalet godståg på Rååbanan 13, Söderåsbanan 17, samt på sträckan Teckomatorp-Kävlinge 31. Medellängd för godståg ska vara 600 m och maxlängd 750 m på Söderåsbanan respektive 620 m och 750 m på Teckomatorp-Kävlinge. Trafikverket anser därför att bullerberäkningen måste göras om med korrekta indata, för att utgöra underlag för prövning av om bebyggelsen är lämplig.

Riktvärden för trafikbuller uppnås inte med planförslaget för bostadshusen närmast järnvägen, och med justering av befintliga bullerskydd utmed järnvägen enligt detaljplan för Teckomatorp 6:1. Därutöver bedöms en ny bullerberäkning enligt ovan ge ytterligare viss höjning av bullernivåerna. Bullerberäkningen visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad inte uppnås på våning 3 och 4 för bostadshusen närmast järnvägen, och att det inte finns möjlighet att uppnå tyst sida för alla lägenheter med föreslagen utformning av bebyggelsen. Riktvärden för uteplats uppnås endast för de mellersta och östra bostadshusen på norra sidan, dock inte på våning 3 och 4 för det mellersta huset utmed järnvägen. Trafikverket anser inte att kommunen har gjort en redovisning i planbeskrivningen av hur bostadsbebyggelsen ska utformas, för att riktvärden för trafikbuller ska innehållas. Vi anser inte att skrivningen om att "åtgärder enligt PM bullerutredning bör följas" är tillräcklig eller tillräckligt tydlig.

Dessutom anger bullerutredningen att om lägenheter större än 35 m² planeras i området, så "bör utformning av bostadsbyggnad ses över för att erhålla en sida där 70 dB(A) maximalnivå underskrids".

Trafikverket gör därför bedömningen att planförslaget ur bullersynpunkt kan komma att försvåra nyttjandet av järnvägen av riksintresse. Vi anser att kommunen måste se över placering och utformning av bostadsbebyggelsen i planen, tex med längre avstånd från järnvägen och mer sluten kvartersstruktur, för att en tyst sida ska uppnås för alla lägenheter, så att riktvärden för trafikbuller kan innehållas. Vi anser vidare att bullerutredningen måste kompletteras med en bedömning av vilka kompletterande bullerskydd som krävs utmed järnvägen, och vid uteplatser, för att riktvärden ska innehållas för den nya bostadsbebyggelsen. Vi anser vidare att de bullerskydd som krävs då ska införas som planbestämmelser.

Trafikverket vill påpeka att de planerade bullerskyddsåtgärderna i detaljplan för Teckomatorp 6:1 syftar till att ersätta befintlig bullervall/bullerskärm, för att ge plats för utbyggnad av den nya plattformen på stationen. Såväl befintlig bullervall utmed järnvägen, som nya bullerskärmar i anslutning till plattform uppförs endast som skydd för befintlig bebyggelse, dvs så att de i sin funktion motsvarar befintliga bullerskärmar. Om kompletterande bullerskydd utmed järnvägen krävs för den nya bostadsbebyggelsen, i det nu aktuella planförslaget, anser Trafikverket att detaljplanen för Teckomatorp 6:1 (stationsområdet) måste medge dessa bullerskydd, eller revideras. Vi anser även att erforderliga bullerskydd utmed järnvägen ska utgöra villkor för bygglov för den nya bostadsbebyggelsen i planområdet.

Om kompletterande bullerskydd krävs på Trafikverkets fastighet, för den nya bebyggelsen i det nu aktuella planförslaget, måste ett avtal träffas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen föres till antagande.

Gångbro över järnvägen

Kommunens föreslagna läge för en gångbro över spåren vid stationen, enligt detaljplan för Teckomatorp 6:1, är inte ett läge som är aktuellt enligt Trafikverkets utredning. Detta har Trafikverket framfört i våra yttranden på denna detaljplan. Det blir därför missvisande att även i den nu aktuella detaljplanen beskriva att en gångbro i detta läge kommer att utgöra en genande förbindelse för gång- och cykeltrafiken i framtiden. Med antagande av detaljplan för Teckomatorp 6:1 medges inte Trafikverkets föreslagna läge för en framtida gångbro under hela planens genomförandetid på 10 år, då en planändring inte kan göras under genomförandetiden. Detta anser Trafikverket är ett ytterligare skäl till att detaljplanen för Teckomatorp 6:1 bör revideras.

Risker från farligt gods

Trafikverket anser att kommunen ska göra en riskbedömning av risker med farligt gods, utöver centrumändamål, även för bebyggelse med bostadsändamål i planförslaget, avseende risknivå, erforderligt skyddsavstånd från järnvägen och erforderliga skyddsåtgärder. Om skyddsåtgärder ur risksynpunkt krävs för den nya bebyggelsen i planförslaget ska planbestämmelser införas om detta i planen.

Kommentar: Bullerutredningen (Ramboll, 2022-09-06) har kompletterats och justerats med rätt värden samt utifrån nuvarande planförslag. Beräkningarna visar att riktvärde för nya bostäder, enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216), klaras vid samtliga radhus inom planområdet. Vidare beräknas riktvärde på uteplats att överskridas inom delar av planområdet. För att kunna åstadkomma uteplatser där riktvärdena klaras föreslås att en översyn görs av placering och utformning av uteplatser. Möjlighet bör finnas att kunna klara riktvärdena med lokala åtgärder som redovisas i utredningen.

Vidare har planförslaget justerats så att alla bostadshus ligger inom godkända riktvärden för buller. Planhandlingarna har även tydliggjorts angående vilka åtgärder som behövs enligt bullerutredningen för att klara bullerkraven.

Planhandlingarna har kompletterats med en tydligare redovisning av hur kommande bebyggelse

kan komma att utformas. Detta genom olika typer av illustrationer. Placering och utformning av bostadsbebyggelse har justerats för att inte försvåra nyttjandet av järnvägen som riksintresse.

En riskutredning avseende transport av farligt gods har gjorts av Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-10-25. Slutsatsen för rapporten visar på lägre risknivåer jämfört med de som erhålls om enbart transportmängderna i RIKTSAM skalas ned till aktuella nivåer. Närheten till järnvägsspåret föranleder dock konsekvensreducerande åtgärder för att förhindra skador från förgiftning vid utsläpp av giftiga gaser och ångor.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Region Skåne, 2018-05-07

Region Skåne ser mycket positivt på att Svalövs kommun planerar för nya bostäder och verksamheter i stationsnära läge i Teckomatorp. Genom att pröva en ny detaljplan för området nyttjar kommunen platsens läge. Förtätning i detta kollektivtrafiknära läge nyttjar befintliga system och värnar hållbara fysiska strukturer, vilket ligger helt i linje med Strategier för Det flerkärniga Skåne. Planområdets avstånd till Teckomatorp tågstation innebär att de flesta bostäder i området får mindre än 300 meters gångavstånd till stationen.

I det pågående planarbetet för Svalövs station kommer kommunen att skapa goda möjligheter för gång- och cykelförbindelser till stationen och vidare till Svalövs södra delar, vilket ökar tillgängligheten för rubricerat planförslag. Region Skåne vill dock lyfta betydelsen av att skapa goda förutsättningar även inom planområdet för människor att välja hållbara färdmedel. Region Skåne ser det som önskvärt att planförslaget kompletteras med andra parkeringsmöjligheter än enbart bil, exempelvis cykel.

Kommentar: Yttrandet är noterat. Planområdet kommer även att möjliggöra för cykelparkering.

Räddningstjänsten, 2018-05-02

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och anser att:

- Svalöv saknar tillgång till eget höjdfordon och kan därför inte bistå bostadshus vid fönsterutrymning om avståndet från marken till ett fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter. I flerbostadshus där avståndet överstiger 11 meter enligt ovan måste utrymningsvägarna istället utformas med hjälp av byggnadstekniskt brandskydd.
- Brandpostnätet ska uppfylla VAV P76 och VAV P83.

Kommentar: Då detaljplanen är ändrad möjliggör den inte längre för så höga bostadshus. Bostadshusens höjd regleras i plankartan med bestämmelsen nockhöjd 7 meter. Planhandlingarna har även kompletterats gällande brandposter.

Söderåsens miljöförbund, 2018-05-07

Yttrande

Söderåsens miljöförbund lämnar följande samrådsyttrande över redovisat planförslag:

Den bullerutredning som genomförts redovisar att gällande riktvärden för buller överskrids inom delar av planområdet. Det framgår dock inte av förslaget till plan/planbestämmelser hur detta förhållande skall hanteras inom området.

Det närliggande vattendraget Braån omfattas av riksintresse för naturvård och den huvudsakliga risken för påverkan från planområdet är avledning av dagvatten. Mot denna bakgrund är det väsentligt att begränsa uppkomst och att minimera behovet av avledning genom lokalt omhändertagande eller fördröjning. Det framgår dock inte av förslaget till plan/planbestämmelser hur detta skall hanteras inom planområdet

Enligt de geotekniska utredningar som utförts bedöms färdigställda uppfyllnader inom området är som mycket inhomogena och lokalt mycket lösa och sättningsgivande vilket kräver utskiftning av lösa fyllnadsmassor mot friktionsmaterial. Skall dessa massor återanvändas eller transporteras bort krävs att man fastställer om de innehåller föroreningar för att kunna avgöra lämplig hantering, återanvändning eller borttransport för omhändertagande.

Beskrivning av ärendet

Svalövs kommun, plan- och byggavdelningen, har översänt förslag till detaljplan för fastigheten Teckomatorp 7:53 m.fl. för samråd. Söderåsens miljöförbund tog emot remissen den 16 april 2018.

Detaljplanens syfte är att huvudsakligen pröva markanvändningen bostadsändamål men föreslår även centrumverksamhet i delen med omedelbar närhet till järnvägsplattform. Mot bakgrund av planområdets läge omedelbart norr om tillkommande järnvägsplattform norr om järnvägen är detaljplanens syfte att pröva lämpligheten av bostäder med högre exploateringsgrad än vad gällande plan medger.

Utredning i ärendet

Nuvarande planförhållande

För större delen av planområdet gäller av Kungl. Maj:ts år 1939 beslutad "Ändring av stadsplanen för Teckomatorps Municipalsamlhålle" med kommunens aktnr 131 (12:TEC-116) där planen för denna del avser friliggande bebyggelse med två våningars höjd. Planområdet berör i öster gällande plan för kvarteret Kastanjen från år 1962 med kommunens aktnr. 656 (1214-P05/95).

Föreslaget planområde ansluter i norr till detaljplanen för Teckomatorp 7: 1 (Norr Bantorget) med kommunens aktnr. 1159 (12-TEC-236) från år 2005. Planens genomförandeperiod har löpt ut. Planområdet ansluter i söder till pågående detaljplan för Teckomatorp 6:1 (Stationsområdet). I denna plan, som ännu inte vunnit laga kraft, regleras bland annat tillkommande järnvägsplattform och tillfartsgata till plattformen.

Utpekade intressen

Norra och centrala delen av Teckomatorps tätort omfattas av riksintresseområde för kulturminnesvård (M 177) enligt Miljöbalken (MB kap 3:6). Planområdet ligger inom östligaste delen av område utpekade som riksintresse för naturvården (N49) som omfattar Braåns dalgång. Järnvägarna genom Teckomatorp är utpekade som av riksintresse för kommunikationer i enlighet med 3 kap. 8 § Miljöbalken.

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA (Dricks-, spill- och dagvatten). Lokalt omhändertagande av dagvattnet på egen fastighet eftersträvas enligt "Dagvattenpolicy för Svalövs kommun".

Förorenad mark

Geoteknisk undersökning har år 2014 gjorts i norra delen av planområdet. Undersökningen har därefter kompletterats år 2017. Inga kända föroreningar finns i planområdet.

Risk från transport av farligt gods

I PM Risk, Briab 2017-08-18, utförd inför detaljplanering av området söder om aktuellt planområde, har en bedömning gjorts av risker från transport av farligt gods. Slutsats och rekommendation i rapporten är att centrumverksamhet bör ligga på ett avstånd av minst 30 meter från närmsta spår för att risk från farligt gods på järnvägen skall kunna bedömas vara godtagbar.

Trafikbuller

Kommunen har låtit utföra en bullerutredning för planområdet, "PM Bullerutredning Teckomatorp

7:53" Ramböll 2018-04-10. Utredningen visar att avståndet från planområdet till närmaste större väg, väg 17 norr om planområdet, är cirka 340 meter. Planområdet bedöms därför inte vara utsatt för trafikbullerstörning från vägtrafiken. Lokal biltrafik inom planområdets närområde bedöms inte vara av den omfattningen att den medför trafikbullernivåer som överskrider riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Slutsatsen av utredningen är att beräkningar visar att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande överskrids vid flera bostadshus inom planområdet och att buller från järnvägstrafiken är den huvudsakliga bullerkällan.

Bedömningar

Dagvatten

Dagvatten skall primärt omhändertas genom lokal fördröjning innan avledning till kommunalt dagvattennät. Då planförslaget omfattar exploatering i form av ny bebyggelse och nya körbara ytor på ytor som idag utgörs av gräsbevuxen mark kommer ett genomförande att i öka bildningen av dagvatten. Det närliggande vattendraget Braån omfattas av riksintresse för naturvård och den huvudsakliga risken för påverkan från planområdet är avledning av dagvatten. Mot denna bakgrund är det väsentligt att begränsa uppkomst och att minimera belastningen på ån genom lokalt omhändertagande eller fördröjning.

Förorenad mark

Någon miljöteknisk markundersökning har enligt de uppgifter Söderåsens miljöförbund har tillgängliga inte genomförts. Området har såvitt miljöförbundet känner till inte utnyttjas för industriell eller annan potentiellt förorenade verksamhet. Risken för förorenade mark är ur detta perspektiv begränsad.

Enligt uppgifterna i utförd geoteknisk undersökning har utfyllnad av området skett med tillförda massor. Om det inte finns tillförlitlig dokumentation över vad detta är för typ av massor och deras eventuella föroreningsinnehåll finns en risk för att det kan finnas föroreningar i detta markskikt. Enligt vad som redovisas i planbeskrivningen behöver identifierade lösa fyllnadsmassor bytas ut mot lämpligare material. Skall dessa massor återanvändas eller transporteras bort krävs att man fastställer om de innehåller föroreningar för att kunna avgöra lämplig hantering - återanvändning eller borttransport för omhändertagande.

Trafikbuller

Planområdet omfattar planerade bostadsområden och område för bostad/centrumändamål norr järnvägen genom Teckomatorp. Bullerdämpande åtgärder har tidigare vidtagits längs med järnvägen. Enligt genomförd bullerutredning överskrids gällande riktvärde för såväl ekvivalentnivå som maxnivå inom större eller mindre delar av planområdet. Det framgår dock inte av föreliggande planförslag hur detta skall hanteras vid en exploatering.

Kommentar: *Planhandlingarna har ändrats utifrån en kompletterande bullerutredning, så att tänkt bebyggelse ligger inom bullerkraven. Några uteplatser klarar inte bullerkraven därför har plankartan kompletterats med bestämmelse om att "Minst en uteplats per bostad ska utföras bullerskyddad".*

Omhändertagande av dagvatten har kompletterats i planhandlingarna med bestämmelserna att fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 500 och 280 kubikmeter ska finnas. I den östra delen av planområdet finns bestämmelse om att dagvatten för 33 kubikmeter ska fördröjas i dike. Detta för att säkerställa att dagvattnet tas om hand lokalt.

NSVA, 2018-05-07

NSVA har inget att erinra.

Kommentar: *Yttrandet är noterat.*

Ledningsägare

E.ON Elnät Sverige AB, 2018-04-26

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

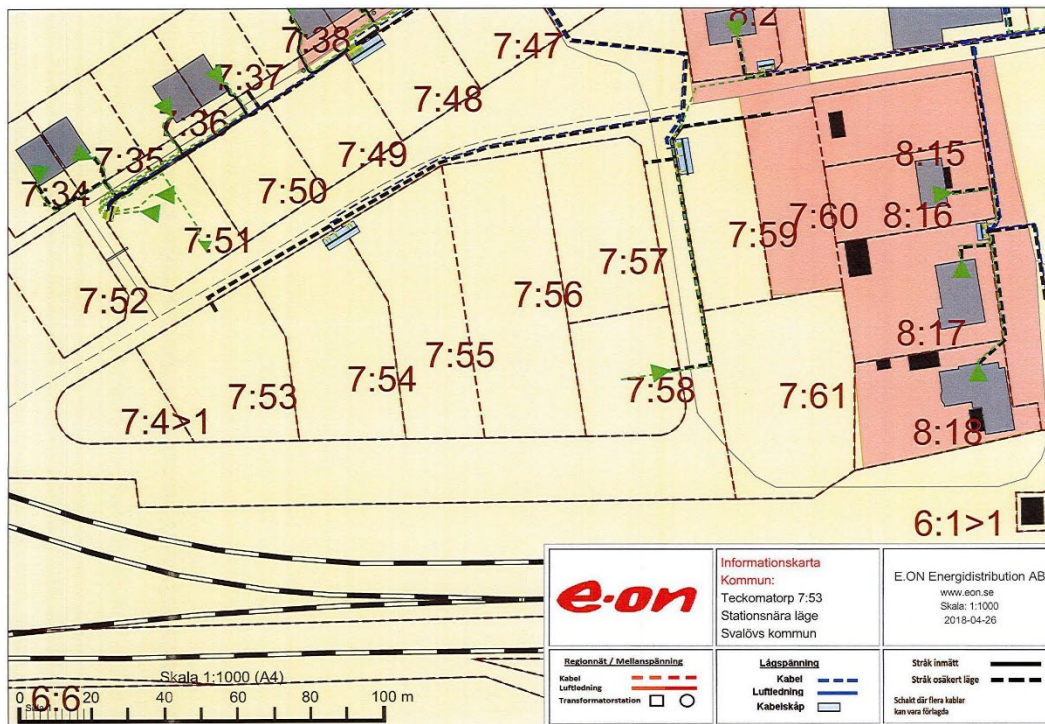
Längs gatumarken har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda lågspänningskablar samt två kabelskåp, se bifogad karta.

Kabeln är inte inmätta. Kabelns exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

I samband med områdets exploatering förläggs även nya kablar för områdets elförsörjning. Dessa placeras i gatumark eller allmän platsmark.

För ytterligare information om E.ON:s anläggningar kontaktas Anders Appelholm, E.ON Energidistribution AB, tfn 070-275 72 77, eller Joakim Maikisch, E.ON Energidistribution AB, tfn 072-216 04 63.

För övrigt har vi inget att erinra mot planförslaget.



Kommentar: Yttrandet är noterat.

Sakägare och övriga

Fastighetsägare 1, 2018-05-06

Den nya detaljplan för Teckomatorp 7:53 m.fl. som nu presenterats väcker många frågor hos oss boende i området. Vi ser överlag positivt på utveckling av stationsområdet och obebyggda delar av Teckomatorp. Tillväxt är gynnsamt och ökar både ortens attraktivitet, möjliggör större utbud av

serviceverksamheter, bättre färdförbindelser etc. Självklart ser vi värdet av detta. Att man nu föreslår ett fyravåningshus och hus för centrumverksamhet på just detta område känns dock väldigt främmande och inte särskilt väl motiverat.

Fastigheterna som den föreslagna detaljplanen berör ligger så till att orten inte kan växa mer i den riktningen utifrån stationen sett. Området utgör en liten kil mellan järnvägsrälsen och Kävlingeån som i dagsläget till stor del redan består av villabebyggelse. Att placera föreslagna centrumbyggnader i denna typ av blindarm känns mycket märkligt.

Vi är införstådda med att man ur ett stadsarkitektoniskt perspektiv gärna ser att stationsnära bebyggelse är lite högre för att sedan gradvis flackas ut. I detta fall finns dock inte utrymme för att skapa denna känsla. Ett fyravåningshus på de angivna fastigheterna skulle sticka upp som en pelare omgiven av främst 1,5-planshus och är därmed inte förenligt med den tanken.

Detta sticker extra i ögonen då fastigheterna runt torget är del av en skyddsvärd kulturmiljö, där varje förändring övervägs noga för att bibehålla den stämning och känsla som byggnationen runt torget ger. Att bygga stora hus av markant annan typ i direkt anslutning skulle skapa en märklig och tråkig kuliss till denna miljö. Det skulle drastiskt påverka hur hela torget upplevs. För att beakta kulturmiljön bör hus som byggs i anslutning till bebyggelsen runt torget istället harmoniera med befintliga hus. Kontrasten som nybyggnation utgör mot gamla hus med gamla trädgårdar bör vara försiktig, varför mindre hus i villastil är lämpligare.

Såväl estetiskt som rent praktiskt vore det mer rationellt att exploatera andra platser nära stationen, där tillfarten till centrum och möjligheten för byn att växa runt centrum är mycket bättre. Exempel på detta är Teckomatorp 9:7 och 7:1 m.fl. samt Teckomatorp 12:1 m.fl., där högre bebyggelse på grund av befintliga byggnader och större utrymme känns mindre brutal och kan ges utrymme att smälta ut. Vår syn är att det vore mer långsiktigt attraktivt för orten.

En annan viktig aspekt är att tillfartstrafiken till fastigheterna på planområdet Teckomatorp 7:53 m.fl. måste gå via västra delen av Skolgatan eller Mejerivägen. Dessa vägar är inte dimensionerade för den trafik som den föreslagna exploateringsgraden skulle innebära. Tillgängligheten är otillräcklig, för att inte säga direkt dålig, redan idag. Vägarna är smala, till viss del enkelriktade och saknar i princip trottoarer. Den smala grusbelagda trottoarremsa som löper längs med vår fastighet på Skolgatan är oanvändbar för både barnvagnar och rullstolar. Samtidigt kantas de av villor och sociala verksamheter som gör att det är en hel del människor i rörelse runt dem - inte minst barn och ungdomar som bor i husen eller besöker verksamheten på Torgskolan. Vi ser inte hur trafiksituationen skulle gå att lösa på ett tillfredställande sätt. Vi undrar även om man har utrett behovet av och har en plan för att utöka avlopps-och dagvattensystem för att klara den exploateringsgrad man nu föreslår. Det kan vi inte utläsa av samrådshandlingarna.

Utöver dessa invändningar innebär det föreslagna fyravåningshuset en tragedi för oss personligen på grund av de mycket stora inskränkningar det skulle innebära för vårt boende. Vi köpte vårt hus just för att vi föll för dess gamla charm och miljön runt torget. Vi har hela tiden varit på det klara med att bebyggelse planeras på de tomter som har anlagts bakom vår egen fastighet (8:15, 8:16), och även om det skulle förta vår utsikt bort mot Vallarna har vi sett de planerade 1,5-planshusen som positiva tillskott för orten. Ett fyravåningshus precis intill vårt hus stör dock inte bara utsikten, utan tar bort den helt och förstör samtidigt den charmiga miljö vi föll för från början. Ännu värre är att hela den del av vår trädgård som vi använder, inklusive den altan som vi nu investerat i och håller på att bygga, skulle läggas i skugga stora delar av eftermiddagen och kvällen. Men värst av allt, den privata sfär som vår trädgård hittills utgjort skulle helt försvinna då det nya höghuset skulle ha total insyn ner i hela trädgården och in i huset. Det känns närmast integritetskränkande. De ekonomiska konsekvenser detta skulle få för oss är uppenbara då värdet på huset definitivt skulle påverkas negativt. För oss är det dock mer än så som står på spel. Försämringen av vårt boende med förstörd utemiljö och fullständig insyn är så grav att vi skulle känna oss tvingade att flytta från

vårt älskade hus om det blir verklighet.

Sammanfattningsvis motsätter vi oss den ändrade detaljplanen för Teckomatorp 7:53 m.fl. av flera orsaker. Vi ser inte någon vinst för orten med den föreslagna byggnationen på det område som planen avser, men däremot stora negativa konsekvenser för områdets kulturmiljö och trafiksituation. Samtidigt vore konsekvenserna för vår egen del förödande. Vi anser alltså att det på grund av anförda skäl vore olämpligt att tillåta mer än 1,5-planshus samt att platsen inte heller lämpar sig för centrumverksamhet, trots sitt stationsnära läge.

Kommentar: För att värna om kulturmiljön i Teckomatorp har planhandlingarna justerats gällande utformning. Detaljplanen möjliggör nu för en bebyggelse på max 2 våningar, med en nockhöjd på 7 meter. Bestämmelsen för centrumverksamhet har tagits bort inför granskning.

Arkitektur policy för Svalövs kommun beskriver hur flerbostadshus i 2-5 våningar kan anses lämpliga om volymerna tar hänsyn till kulturmiljön. Efter revideringar kommer detaljplanen dock endast möjliggöra för max 2 våningar och enbart radhus. Det är av största vikt att den nya bebyggelsen tar avstamp i det befintliga men låter arkitekturen spegla vår tid.

Det har tagits fram en trafikstring för att se hur mycket trafik det nya området kommer att innebära. Trafikstringen är gjort utifrån Resvaneundersökningen för Svalövs kommun 2018 och information från exploatören. Totalt antal resor med motorfordon som alstras från och till Teckomatorp 7:53 m.fl. är 106 resor per dag. Dock ska det tilläggas att Resvaneundersökningen för Svalövs kommun 2018 ser till kommunen i sin helhet, den är inte uppdelad efter specifika tätorter eller om det rör sig om stationsnära lägen. Således antas antal resor med motorfordon till och från planområdet vara lägre än de 106 resor per dag som är beräknade i trafikstringen, då planområdet är väldigt stationsnära.

Planhandlingarna har kompletterats med en enklare skuggstudie som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omkringliggande fastigheter. Skuggstudien illustrerar en vinterdag då solen står lågt, 21 december och en sommardag, 21 juni då solen står högt. Studien visar skuggor under tre tillfällen den 21 december, klockan 9:00, 12:00 och 15:00 samt under fyra tillfällen den 21 juni, klockan 9:00, 12:00, 15:00 och 19:00.

Fastighetsägare 2, 2018-05-07

"Svalövs kommun ställer ut ovan nämnda detaljplan för samråd.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt Plan-och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse tom SFS 2016:252.

Förfarandet innebär att samråd sker med bland andra Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. När kommunen genomfört samrådet kan planförslaget komma att justeras utifrån de synpunkter som kommit in.

I planen prövas huvudsakligen markanvändningen Bostadsändamål samt föreslår även Centrumverksamhet i delen med omedelbar närhet till järnvägsplattform.

Mot bakgrund av planområdets läge omedelbart norr om tillkommande järnvägsplattform norr om järnvägen är detaljplanens syfte att pröva lämpligheten av bostäder med högre exploateringsgrad än vad gällande plan medger.

Planområdet omfattar centrala delen av ett område väster om Bantorget i Teckomatorp åtkomligt från Skolgatan.

Plan handlingar finns tillgängliga 2018 04 16 -2018 05 07 på biblioteket i Teckomatorp och kommunhuset i Svalöv samt på kommunens webbplats www.svalov.se.

Eventuella synpunkter framförs skriftligen till Svalövs kommun, 268 80 Svalöv eller via e-post info@svalov.se, senast den 7 maj 2018. Den som inte framfört skriftliga synpunkter kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen."

Vad föranleder att jag direkt skrivit av ovanstående brev som kommit oss tillhanda 2018-04-16?

För att det ska bli så korrekt som möjligt så kommer följande att behandlas i rubriksform för lättare förståelse i detta utskick angående den makabra ändring av detaljplan där vi kommer att härleda ur texten för att föra vår sak i detta ärende.

Planförfarande

"Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt Plan-och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse tom SFS 2016:252.

Förfarandet innebär att samråd sker med bland andra Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. När kommunen genomfört samrådet kan planförslaget komma att justeras utifrån de synpunkter som kommit in."

Vad kommer till kända sakägare och boende anser vi att det brustit katastrofalt när de enda boende som fått utskick med detta brev/information om ändring av detaljplanen är följande: 8:17, 8:16 (8:15 är enbart ett garage som tillhör 8:16) och 8:2. Dvs 3 st fastigheter i närområdet.

8:18 som tillhör Västra Torggatan har ej fått något utskick angående detta trots att de i högsta grad kommer att påverkas av byggnationerna bakom deras tomt. Vad som dessutom uteslutits på denna planritning är den ändrade detaljplanen kommunen skickade ut " Januari-2018" där tomten 7:61 plötsligt skulle bli en Kommunal byggnation på 2 våningar med Centrumverksamhet av okänd karaktär vilket vi redan, vi två fastigheter 8:17 och 8:18 var de enda som fick ett utskick om och där vi 8:17 skickat in en överklagan om till Växjö Tingsrätt.

Fråga till er: På vilket sätt berättigar ni att enbart 3(!)st fastigheter fått utskick om denna detaljplan som dessutom ändrats drastiskt från tidigare plan som alla tog reda på innan de flyttade till området för att säkerställa sin boendeomgivning innan de satsade sitt boendekapital och framtid? Vilken del i ordet Samråd omfattar inte alla boende i området för er del? De av er i beslutet som de fakta bor i området vill vi gärna att ni besvarar vart i Teckomatorp ni bor åh förlåt ... det är inte möjligt...så de som bor i byn anser vi ska vara de som faktiskt har yttrande och beslutsmöjlighet i detta ärende som påverkar oss boende i allra högsta grad och allt detta enligt oss boende i området.

Så för att förtydliga för er:

Oss veterligen skall ett samråd bestå av de boende i närområdet som påverkas i hög grad av ändring i detaljplanen bestående av bl.a 2st 4 våningshus, 1st 2vånings hus dvs : Omfattas av alla omkringliggande fastigheter såväl i direkt anslutning och på de gator som berörs av infart, utfart och skuggning samt konstellationen av ändrad infrastruktur med högre belastning i trafikerörelse i närområdet. Alla som berörs av alla dessa faktorer med den nya detaljplanen - skall ha den informationen angående ändrad detaljplan för området utskickat till sig! Då vi anser att kommunen brustit i detta ändamål å det grövsta så har vi gått runt och delgivit denna information som gemene man ej haft vetskap om såtillvida de ej hängt dagligen på Svalövs kommuns hemsida. Vi överklagar detta förfarande att kommunen ej delgivit alla de som faktiskt berörs av den nya planen enligt vad vi anser avser en Samrådshandling och tillika alla de vi delgivit denna information, anser detsamma. Alla de omkringliggande fastigheter med dess ägare, som under denna korta respit tid befunnit sig hemma, har skrivit på en protestlista efter blivit delgivna visuellt/delgivits information var dessa handlingar finns att finna på Svalövs kommuns hemsida. De handlingar som de rättmätigen borde fått sig tillhanda vid en samrådshandling enligt oss och de berörda som delgivits

information via oss.

Dessa protestlistor kommer bifogas som bilagor till vårt överklagande och alla som skrivit på anses då falla under regeln med möjlighet att vidare överklaga i ärendet: "Den som inte framfört skriftliga synpunkter kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen." Då dessa inte har möjlighet att kunna lämna in synpunkter skriftligen i tid pga ert/kommunens förfarande i detta ärende. Vi yrkar på att kommunen tar sitt ansvar och skickar ut till samtliga på Garvarens område, Bantorget område och självklart de nybyggnationerna på Mejerigatan. Alla dessa kommer påverkas i högsta grad av den ökade trafiken i området iom den högre exploateringsgraden än vad som var tänkt från början. Alla fastighetsägare har ej haft möjlighet att delges av mig/oss information då de ej varit hemma de få gånger jag haft möjlighet att gå runt pga mitt heltidsjobb.

Planens syfte och huvuddrag

En högre exploateringsgrad än vad gällande plan medger. Det var tidigare enbart avsett för enfamiljshus i form av par/rad/villa med max höjd på 1,5våningar på hela området med 7:XX beteckning. Denna drastiska ändring till:" Planförslaget medger upp till 70 lägenheter fördelat på cirka 14 lägenheter som marklägenheter och 56 lägenheter i flerfamiljshus."

Baserat på ovanstående gör vi en snabb kalkyl för att visualisera skillnaderna i tidigare detaljplan kontra den nya detaljplanen med flerfamiljs hus i detta område utan andra tillfartsvägar än Skolgatan och Garvaregatan:

Tidigare plan med familjebostäder, 1plans och 1,5plans dvs ca 30st hus: ca 60st transportabla invånare. 70 lägenheter a 2medlemmar+ 23 st familjehus: ca 190 st transportabla invånare. Centrumverksamhet med anställda, låt säga 30st ger 190+30= 220 transportabla invånare.

Att järnvägen ligger intill betyder ej att alla dessa kommer att utnyttja denna då arbetet/boendet kan vara placerat så att det inte är förenligt med transport via tåget för effektiv kommunikation vad avser matinköp, fritidsaktiviteter och övriga familjära åtaganden.

Skillnaden mellan 60 fordon och 220 fordon per dygn/till och från fastigheter inom detta område är markant vad gäller genomfart via Skolgatan och Garvaregatan. Busstrafiken kommer att utökas till 2ggr/h då tågavgångarna avser bli densamma dvs 2ggr/h. Infarten till området kommer i huvudsak ske via Skolgatan där övrig trafik inkommer till busstorget. Utfart kommer enbart ske via Järnvägsgatan. Denna utfart kommer bli belamrad var 30minut, då den tänkta pendeltågs-trafiken kommer ske varje halvtimme, då bommarna kommer immobilisera trafiken på Karlsgatan.

Köerna ut från torget kommer då överstiga Järnvägsgatans längd varpå de boende snabbt lär sig att ta vägen via Garvaregatan ut till Karlsgatan vilket leder till betydligt utökad genomfartstrafik på villaområdet vid Garvaren. De boende på Järnvägsgatan kommer uppleva mer störningar vad avser ljud och desto mer allvarligt i form av avgaser av väntande fordon i väntan på fri passage till Karlsgatan. lägg därtill den ökade godstrafiken genom byn som inte följer pendeltågens tabell. Låt oss räkna med 4 bomfällningar per timme som kommer orsaka bilköer utmed Karlsgatan och följaktligen på Järnvägsgatan och ökad trafik på Garvaregatan av stressade pendlare och boende.

Hur har ni utfört dessa beräkningar vad avser utökad trafikmängd i området med er ändrade detaljplan?

Det befintliga vägnätet i förhållande till de befintliga bostäderna sedan över 100 år tillbaka är ej anpassat på en sådan tillströmning/utströmning av fordon. Det ombyggda torget är ofta redan fullsatt när de som pendlar ställer sina bilar måndag-fredag. Dvs vi har redan kalkylerat med den befintliga belastningen på fordon som rör sig i området dagtid fram till dags läge. Denna trafik av tillkommande pendlare via bil kommer öka från omkringliggande byar då pendlingen via tåg kan ske vart 30e minut.

Skolgatan mellan fastighet 8:3 och 8:15-8:16 har ej befintlig trottoar. För att säkerställa handikappade i rullstol och de med barnvagn en fri lejd utmed hela Skolgatan, genom byggnation av trottoar, så medför detta en begränsad körbana dvs till att bli en-bil-i-taget på delar av denna gata då bilar ej kan mötas i bredd. Återigen kan då vissa ta vägen via Garvarens område för att slippa flaskhalsen med inkommande trafik från Skolgatan och eventuellt stopp på Järnvägsgatan då bommarna är nere.

Överklagandet i fråga om detta är den ökade trafiken som följaktligen kommer att påverka befintliga bostadsområden i högre grad än om det enbart uppförs ett villaområde enligt tidigare detaljplan på området baserat på ovanstående kalkyl i trafikrörelser. Dvs vi boende i området vill ej ha denna utökade fordonstrafiken i området som följer med nya detaljplanen.

Plandata

Återigen förundras vi att i denna detaljplan ej nämns att de redan planerar en 2 vånings kommunal fastighet till centrum ändamål vilket de drivit separat i ärendet "januari 2018" som vi överklagat. Området är i större behov av en lekplats för alla barnfamiljer som flyttat in på området norr om spårområdet de senaste åren och fler familjer förväntas etablera sig på detta område. 7:61 yppar sig bättre utrymmesmässigt för en lekplats upp till 10-12 år med dess yta än det tänkta trekantområdet utanför fastighet 8:2 med tanke på att jämföra med "Stora lekans" lekplats storlek utanför Torpets förskola söder om spåren ca 1,2 km från vårt område.

I vår överklagan fick vi veta att kvarteret "Kastanjen" hade en tillåten byggnationsplan av 2 våningar vilket ter sig märkligt att man månaden efter avslag på vår överklagan får se en 4 vånings byggnation på kvarteret "Kastanjen". Återigen förundras vi hur detta tänjs på från kommunens gränser enligt eget önskemål.

Vår överklagan återigen är att den ursprungliga detaljplanen skall bibehållas: 1-1,5 vån familjebostäder i konstellation om parhus, radhus och villa för att bibehålla kvarterets symetri. Dvs inga 4-våningshus i detta område! Maximal byggnation skall vara 1,5 våningar för att få fram det unika i Riksintresset med välbevarad byggnation runt Bantorget som kännetecknar just Teckomatorp.

I "Operation Kungsörn" som utfördes av Boverket 2006 var det just de unika husen utmed Karlsgatan och runt Bantorget som kom i fokus då dessa är med sin bevarade karaktär i Riksintresset för bevarandet av stadskärnan.

Miljömål och energistrategi

Däri nämns dagvattenpolicy för Svalövs kommun där målet är att skapa långsiktigt fungerande dagvattenhantering där flöden regleras och föroreningsmängder begränsas.

Detta ter sig förunderligt då befintliga avloppsstammar utmed Västra Torggatan är undermåliga och påtalats vid flertalet tillfällen i behov av utbyte för att kunna hantera ytterligare tillkomna fastigheters avloppsflöde utöver de ursprungliga fastigheterna kring torget. Vid byggnationen av det nya torget förväntades det att det nya avloppssystemet skulle installeras för att förhindra översvämning på fastigheterna utmed Västra Torggatan vid eventuell nederbörd som överstiger det normala som då påverkat dessa fastigheter negativt med vatten som tryckts upp i våra källare för att inte den befintliga avloppsstammen uti gatan kunnat hantera dessa mängder. Hur kommer det då yttra sig med betydligt fler fastigheter än vad den tidigare detaljplanen medgivit i antal personer och fastigheter. Återigen med den nya detaljplanen kommer belastningen på avloppssystemet bli till bristningsgränsen och vid eventuell översvämning på Västra Torggatans fastigheter att slås bort av kommunen som "självförvållat" av fastighetsägarna för att slippa ansvar i detta viktiga kommunala ansvar.

Hur tillser ni att detta kommer åtgärdas till funktionellt för de boende i området för att förhindra

översvämningar/kontamineringar från de befintliga undermåliga avloppsledningarna i gatorna?

Förutsättningar och nuvarande förhållanden

Riksintressen

Karlskatan genom byn och Bantorget med de karakteristiska byggnaderna som omringar torget i Teckomatorp är det som gjorde att Teckomatorp var med i "Operation Kungsörn" 2006 då alla områden i Sverige med detta i fokus blev kartlagda enligt ett poängsystem för bevarandet av den genuina gatumiljön med omkringliggande fastigheter.

I ert utskick från kommunen skriver ni följande:

"Riksintresseområde för kulturminnesvård(MB kap 3:6)

Norra och centrala delen av Teckomatorp omfattas av riksintresseområde för kulturminnesvård (M 177) enligt Miljöbalken. Då järnvägen i Teckomatorp sedan lång tid tillbaka varit bärande del i ortens kulturmiljö bedöms ökad bebyggelse i stationsnära läge ge en ökad livskraft kring stationen och Bantorget med positiv påverkan på kulturmiljön."

Utdrag ur 2008-01-24 1(8) Billeberga M10 M31 M176 M32 M177 0 5 10 km Tågarp Röstånga Teckomatorp Svalöv Kågeröd RIKSINTRESSEN De riksintressen som redovisas i länsstyrelsens underlagsmaterial är sammanställda på en riksintressekarta.

"Kommunens avsikter Vid upprättande eller ändring av detaljplan i Teckomatorp skall 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 prägel"

Först och främst vill vi påpeka att en utbyggnation av Teckomatorp är att följa utvecklingen i samhället i stort. Behov och efterfrågan på bostäder och effektiva kommunikationsmedel ligger i tiden för det moderna samhällets utveckling.

Nu kommer vi till språngpunkterna i denna "nya detaljplan" som hastigt blev framtagen:

I tidigare detaljplan var det i huvudsak planområde 7:1 och 9:7 som framfördes med ett helt område med höghus, gatunätverk och förskola för att bemöta den nya befolkningen och den tillkomna trafiken som detta innebär för Teckomatorp genom bl.a ny infart/genomfart till Teckomatorp via väg 17. Allt vad det innebär med nya moderna hus och dess faciliteter som omfattas av nya byggregler, avstånd, tillgänglighet, parkeringar enligt alla regler med handikapp etc.

Denna byggnation som då kommer befinna sig inom gångavstånd från stationen skulle inte påverka de befintliga byggnationerna i Teckomatorp i den utsträckning såsom 7:53 mfl kommer att göra! De flesta i byn ser fram emot byggnationsplanerna på 7:1, 9:7 som ett tillskott till byn emedan detaljplanen 7:53 mfl tvärtom inte ses som något positivt till områdets infrastruktur/utseende och funktion för de som berörs direkt/indirekt av denna detaljplan.

1: Hur försvarar Kommunen med att placera en stadskärna i en ände av byn där tillbyggnad av densamma kommer begränsas av riksväg 17, Braån och Vallarna? Ingen tillbyggnation kommer vara möjligt efter denna detaljplans genomförande. Alla boenden kommer få passera flaskhalsen genom Skolgatan/ Garvaregatan vilket ni omskriver i ert utskick" Planområdet nås från väg 1190 Karlskatan via Skolgatan som idag är utan genomfartstrafik. Eftersom parkering för tågresenärer i första hand förväntas ske på Bantorget kommer trafiken på planens lokalgata att bli liten och i huvudsak endast vara angöringstrafik"

Vad vi vet har ni ej gjort mätningar på detta område när de nya byggnationerna redan har färdigställts på området och att trafiken ökat markant på Skolgatan jämfört med innan. Belastningen kommer öka avsevärt enligt er detaljplan beroende på antalet boende på området 7:53 mfl. Anser ni att angöringstrafik är att enligt vår inlagas tidigare beräkning inte omfattas av boendetrafik?

Angöringstrafik har ej med boende att göra utan enbart till/från fastigheter utom boendes ... Hur har ni tänkt där? Att alla som bosätter sig i Teckomatorp 7:53 inte äger en bil för att allt ska de klara all transport via järnväg/tåg? Vilken utopi lever ni i? Teckomatorp är en by som kan växa sig större men vi kommer aldrig komma upp i den grad att vi kommer vara självförsörjande inom vår gräns såsom större orter med allt inom gång/cykelavstånd från affärer, apotek, vårdcentraler, biografier, köpcentra etc. Detta är i så fall en så långt framskridande process att man skall beakta tillbyggnadsmöjligheter i ett större perspektiv och därmed är 7:1, 9:7 bättre lämpad för dessa framtidsplaner. Likväl området vid nuvarande Panelkungen och området söder om spåret som för nuvarande planeras en parkanläggning. Dessa områden lämpar sig för tillbyggnad/stationsnära utan att störa befintlig byggnation som dessutom är utanför riksintresset.

Tänk er att ni kliver av tåget i Teckomatorp och möts av synen av de gamla husen runt torget i solnedgången, tiden känns som den tagit en paus när ni går mot bilen/bussen på parkeringen medan kvällssolen skiner in på torget. Lägga då till 2 st 4-våningshus som tornar upp sig över de gamla husen i Riksintresset i modern tappning! Glöm solens strålar på parkeringen för dessa försvinner i om 4- vånings husens placering. Genom ett trollslag försvinner det genuina gamla i riksintresse med överskuggning av nya byggnationer som tornar upp sig mot torget. Helheten av vår by med dess hjärta och kärna kommer utplånas av massivt storstadstänk utan hänsyn till historia och dess innebörd för samhället enbart för att kunna trycka in storstadsmani i en by med kulturarv och historia.

Att kommunen redan äger den befintliga marken betyder inte att ni har exploaterings rätt förbi all rätt och reson med byggnationer som de facto förstör det kulturella värdet på Teckomatorp i sin helhet och utan hänsyn på de befintligt boende i området och det strukturella samhället/vägnätet som är befintligt förbi dessa fastigheter.

Överklagan här så ni förstår vad vi har uttryckt oss ovan: Nej till byggnationer som påverkar boendemiljön negativt ur Riksintresset med exploateringsgrad som vida översträcker den boendegrad som är funktionellt för bostadsområdet 7:53mfl, dvs inga höghus på 4 eller 2 våningar! Enbart den ursprungliga planen med 1-1,5 bostadshus i rad/par/villa boende byggnationer på hela området skall vara tillåtet så att torget med dess genuint gamla byggnader reser sig gentemot omkringliggande nybyggnationer.

Nu till vårt personliga överklagande som boende på Fastighet 8:17, Teckomatorp

Vi har tagit bilder och så gott det går, med tanke på er torftiga information angående tilltänkta byggnadernas konstruktion och utformning av tak utöver de 4 våningar som är tänkt, gjort en lika bra tänkt syn från baksidan på vår tomt och likaledes syn från Bantorget på dessa byggnationer.

Vänligen beakta synen på de bifogade bilderna noga.



Vy från Bantorget: De svärtade områdena är de tänkta byggnationerna, 2st 4vån och 1st 2 vån bakom fastigheterna 8:17 och 8:16.



Vy från vår trädgård med svärtade området den tilltänkta byggnationen med 4 vån, baserat höjden på omkringliggande fastigheter. Detta är således den vyn man får i ett område i riksintresse...



Vy från vår trädgård: svartade området den 2 vån byggnation på 7:61(som vi överklagat) och röda området den tilltänkta 4 våningshuset baserat på planritningarna ni delgivit. Märk väl att det röda inte är dubbelt så högt som det svarta då vi tagit hänsyn till avståndet till det röda i vår ritning.

Nu ställer vi frågan till er som tagit beslut om ny detaljplan: Anser ni verkligen på heder och samvete att detta inte skulle påverka er boendemiljö och livskvalité angående insyn och möjligheten till avskildhet på någon yta av huset och dess trädgård?

Framför vårt hus har vi det stora Bantorget med dess liv och rörelse runt dygnets alla timmar. Full insyn på hela första våningen för alla och envar som passerar på olika sätt via bil, buss, gåendes mm. Vilket vi var fullt införstådda med då vi flyttade in och ansåg att detta var en del av charmen med Teckomatorps "Centrum". Det vi fastnade för var det magnifika huset med dess fantastiska trädgård med enorm fauna/flora av alla handa växter som odlats under 120 år med perenna växter och träd. En oas med avskildhet från trafikrörelsen på Bantorget och storstadens hetsiga puls. Självklart tog vi reda på rådande detaljplan i området innan köpet av huset för att fastställa att den tänkta detaljplanen var förenlig med vår framtida boendemiljö för våra barn att växa upp i.

Vi har nu de 5 åren vi har bott här, vårdat denna trädgård vidare med all dess prakt och insett att det är just detta läge i solen som gjort att den frodats som den gjort. Botaniker och trädgårdsälskare har huserat runt här och tagit sticklingar från mindre kända plantor och slutade räkna de olika blomstren och busk-sorterna när de passerade de hundra...

Beräknat på solens gång under dagen så kommer det med 1 st 2 våningshus och 2 st 4 våningshus leda till att hela denna trädgård kommer ligga i skugga from kl 12.00 till solens nedgång. Baserat på den ca 1 vån höga magnifika Magnolians(Rosa vid poolens ena kant) skugga som kl 17.00 täcker ända fram till mitt på Paviljongen, kan man med lätthet räkna ut att 1 våning högre utmed hela vår tomt, kommer försänka hela vår trädgård i skugga. Fram till kl 11.00 täcker vårt egna hus hela trädgården men då vi har sol från kl 12 tills solnedgången, så har växterna fått sin energigivande strålning alla dessa hundra åren.

Den andra språngpunkten vi har är att vi kommer få total insyn från 2 vånings och 4 våningshusen som tänks bygga. Det kommer ej att kunna finnas någon yta i vår trädgård som inte har insyn och dessutom kommer vi även få insyn på vår 1a och 2a våning under dygnets alla timmar. Det kommer kännas integritetskränkande att aldrig kunna slappna av och gå klädd som man vill utan full insyn från dessa nybyggnationer. Hade vi velat bo bland höghus så hade vi flyttat till storstäderna och dess höghus på samma promisser som de övriga hyresgästerna. Iom er tilltänkta byggnation som kraftigt avviker från den ursprungliga detaljplanen så försätter ni de som redan bosatt sig här av en anledning, i väldigt beklämmande och besvärande situation.

Vi förtydligar: Vi vill att den ursprungliga detaljplanen återupprättas för vår boendesituation och för hela områdets situation som nämnts ovan med förtydligande på varje punkt.

Enligt Boverket och Regeringens proposition 1985/86:1: Skall nybyggnationer tillvarata den befintliga boendes intressen ifråga om miljö, påverkan, störningar, buller och livskvalité...

Fråga är: Har ni ställt er den frågan överhuvudtaget?

Avslutningsvis kommer lite utdrag ur den 1353 sidor långa Regerings propositionen då jag ej kan bifoga denna pga dess storlek..

Vissa av dessa texter är det jag syftar på i vår skrivelse till er.

Bifogat finner ni även de namnunderskrifter som hanns med på denna korta tid vi fick till förfogande.

Jag har varit i kontakt med Suzanne Pluntke på Boverket som deltog i "Operation Kungsörn" 2006. Och kommer nu att göra utdrag ur Regeringens proposition 1985/86:1 angående byggnationer, detaljplaner och Riksidresset.

Prop. 1985/86: 1

2 kap. Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse

1 § Planläggning skall ske så att den främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en från social synpunkt god bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö. Hänsyn skall därvid tas till förhållandena i angränsande kommuner. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vad som anges i första stycket skall beaktas även i ärenden om bygglov och förhandsbesked.

2 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall lagen (0000: 000) om hushållning med naturresurser m. m. tillämpas.

3 § Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

- 1. de boendes och övrigas hälsa.*
- 2. jord-, berg- och grundvattenförhållandena.*
- 3. möjligheterna att ordna trafik. Vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.*
- 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.*

Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen

3 kap. Krav på byggnader m. m.

Nya byggnader

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

2 § Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen. Inverkan på grundvattnet som kan vara skadligt för omgivningen skall begränsas. I fråga om byggnader som skall placeras under markytan skall dessutom i skälig omfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

- 1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.*
- 2. betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.*
- 3. risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer.*
- 4. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten.*
- 5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.*
- 6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna.*

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas.

3.5 Förbättring av medborgarinflytandet

Mitt Förslag: Medborgarinflytandet förbättras. Vid planläggning skall genom information och debatt eftersträvas ett så fullständigt beslutsunderlag som möjligt för de politiska organen. Alla boende som berörs av en plan eller ett beslut om tillstånd skall liksom hyresgästernas organisationer, ha samma ställning som sakägarna

Att människorna är intresserade av samhällsfrågor och att de deltar i samhällsdebatten är grunden för demokratin. De senare årens debatt i miljöfrågor, frågor om stadsförnyelse och andra planeringsfrågor har fäst uppmärksamheten på att medborgarnas insyn och inflytande måste förstärkas i olika led av den kommunala planerings- och beslutsprocessen. I dagens lagstiftning är markägarna inom det område som berörs av planläggning sakägare vid upprättande och ändring av planer. Det innebär också att de har rätt att föra sina åsikter vidare genom att överklaga planbesluten. Till sakägarna räknas i första hand fastighetsägare och arrendatorer. Särställningen för fastighetsägare har inte ansetts svara mot demokratins anspråk på allmänhetens deltagande. Det har från bl.a. hyres-

Bilagd protestlista

Yttranden har bilagt "Namninsamling för protest mot Detaljplan Teckomatorp 7:53 m fl (Stationsnära läge) Dnr: BRN 2018 32" med 25 namnunderskrifter.

Då protestlistan innehåller personuppgifter kan den ej redovisas här.

Kommentar: *Inför granskning har samrådskreten gällande antal berörda sakägare utökats.*

För att värna om kulturmiljön i Teckomatorp har planhandlingarna justerats gällande utformning. Detaljplanen möjliggör nu för en bebyggelse på max 2 våningar, med en nockhöjd på 7 meter. Bestämmelsen för centrumverksamhet har tagits bort inför granskning.

Det har tagits fram en trafikallstring för att se hur mycket trafik det nya området kommer att innebära. Trafikallstringen är gjort utifrån Resvaneundersökningen för Svalövs kommun 2018 och information från exploitören. Totalt antal resor med motorfordon som alstras från och till Teckomatorp 7:53 mfl. är 106 resor per dag. Dock ska det tilläggas att Resvaneundersökningen för Svalövs kommun 2018 ser till kommunen i sin helhet, den är inte uppdelad efter specifika tätorter eller om det rör sig om stationsnära lägen. Således antas antal resor med motorfordon till och från planområdet vara lägre än de 106 resor per dag som är beräknade i trafikallstringen.

Planhandlingarna har kompletterats med en enklare skuggstudie som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omkringliggande fastigheter. Skuggstudien illustrerar en vinterdag då solen står lågt, 21 december och en sommardag, 21 juni då solen står högt. Studien visar skuggor under tre tillfällen den 21 december, klockan 9:00, 12:00 och 15:00 samt under fyra tillfällen den 21 juni, klockan 9:00, 12:00, 15:00 och 19:00.

Fastighetsägare 3, 2018-05-04

Vi är fastighetsägare till 8:18 och har synpunkter på förslag till ändrad detaljplan för området Teckomatorp 7:53 mfl. Vi vänder oss mot bebyggelsens höjd i områden klassificerade BC IV respektive B IV. Detta på grund av den fria insynen från bostadshuset och in i vår trädgård, men även då bebyggelsen i planområdet bör smälta in i befintlig omgivande bebyggelse.

Norr om planområdet finns idag friliggande villor och parhus och bebyggelsen mellan planområdet och Bantorget består av friliggande bostadshus om högst 2 våningar. Vi ser därför att områdets detaljplan ska inkludera lägre bebyggelse som villor, marklägenheter, flerfamiljs- och gatuhus med maximal höjd av 2 våningar.

Närheten till järnvägen och kommande bullersituation talar också för att en bostadshöjd på 3 till 4 våningar är olämplig, då riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande överskrids vid dessa höjder, se "PM Bullerutredning Teckomatorp 7:53" Ramböll 2018-

04-10.

Kommentar: Det omarbetade planförslaget möjliggör för radhus i 2 våningar, vilket är förenligt med omkringliggande bebyggelse och arkitektur policyn. Den förändrade höjden minskar även insynsaspekten.

Planförslaget är justerat efter den komplettering som gjorts på bullerutredningen. Så att tänkt bebyggelse ligger inom riktvärdena.

Fastighetsägare 4, 2018-05-05

Yttrar mig härmed negativt och frågande till ovanstående planer. Några frågor:

- Hur många berörda i området har tagit del av detaljplaneringen om husbyggnation strax norr om järnvägen med 4-vån samt 2-vån hus?
- Varför har inte Mejerigatan, Garvaregatan mfl fått information brevlades om detta i god tid? Dessa måste, utan något rimligt tvivel, vara högst berörda! Var finns samrådet??
- Har denna detaljplanering haft 2 mån betänketid för yttrande?
- Om dessa byggnationer blir verklighet, har kommunen verkligen gjort en konsekvensanalys för trafiken på området, med tanke på bristfälliga vägar ut?
- Hur stor är isf den beräknade framtida trafiken inom området vid full bebyggelse?

Pga avsaknad/bristfällig information till berörda, motsäger jag mig denna plan, tänkt som den är i dagsläget -2018-04-09 reviderad version. NEJ blir mitt svar, alltså.

Kommentar: Inför granskning har samrådskretsen med berörda sakägare justerats och utökats.

Det har tagits fram en trafikstring för att se hur mycket trafik det nya området kommer att innebära. Trafikstringen är gjort utifrån Resvaneundersökningen för Svalövs kommun 2018 och information från exploatören. Totalt antal resor med motorfordon som alstras från och till Teckomatorp 7:53 mfl. är 106 resor per dag. Dock ska det tilläggas att Resvaneundersökningen för Svalövs kommun 2018 ser till kommunen i sin helhet, den är inte uppdelad efter specifika tätorter eller om det rör sig om stationsnära lägen. Således antas antal resor med motorfordon till och från planområdet vara lägre än de 106 resor per dag som är beräknade i trafikstringen.

Svalövs kommun den 9 september 2022

Elin Persson
Plan- och exploateringschef

Clara Ek
Planarkitekt