

Detaljplan för
Del av Uggleområdet Perstorp 22:1 m.fl.

PERSTORPS KOMMUN, SKÅNE LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2016-08-16

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2015-12-16, § 316 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Perstorp 22:1. Byggnadsnämnden gav 2016-01-21 § 4 Byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området. Planen har upprättats av ÅF Infrastructure. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig campingverksamhet och bygg rätt för en ny idrottshall i Uggleskogen. Området är sedan tidigare ej detaljplanelagt, dock är stora delar i anspråktaget.

Med hänsyn till planområdets närhet till Uggleskogens naturreservat och Natura 2000 har detaljplanen tagits fram som utökat förfarande. Ett utökat förfarande ska bland annat tillämpas om planförslaget kan vara av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Parallellt med detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats eftersom det aktuella området ligger inom ett skyddsområde för vattentäkt och angränsar till ett Natura 2000 område samt ett Naturreservat.

Byggnadsnämnden beslutade 2016-05-19 om att ställa ut detaljplaneförslaget för samråd, planförslaget har varit ute för samråd 31 maj till den 22 juni 2016. Under samrådsperioden har planhandlingarna funnits tillgängliga via kommunens hemsida samt på kommunhuset. Samrådsperioden har kungjorts genom annons i lokaltidningarna HD/Sydsvenskan och Norra Skåne.

Under samrådsperioden har 10 yttranden inkommit.

1. LÄNSSTYRELSEN 2016-06-23

Yttrande:

Länsstyrelsen har inget att erinra

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Inga idag kända registrerade fornlämningar berörs. Dock bör det i detaljplanen framgå att om det vid pågående markarbeten påträffas fornlämning ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken 2. Tidigare ställningstagande – *Fornlämningar* att det åligger fastighetsägaren vid eventuella arkeologiska upptäckter i samband med framtida byggnation att avbryta markarbete och underrätta länsstyrelsen.

2. STATLIGA VERK

2.1 Lantmäteriet, 2016-06-13

Yttrande:

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten har valt att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta och bestämmelser

U-område innebar att marken inte får bebyggas och bör därför "prickas" i plankartan. Ett par u-områden anges utan prickmark.

En liten vit rektangel figur har smugit sig in mitt i plankartan. Administrativgräns i sydöst övergår plötsligt till att bli en användningsgräns.

Bestämmelsen om maximal byggnadsarea anges otydligt. Förtydliga i plankartan om 100 kvm ar totalt inom användningsområdet och för vilken typ av byggnad det gäller.

Ska u-området i sydväst gälla hela vägen ner i det sydvästra hörnet?

Planbeskrivningen

Huvudmannskapet ska anges någonstans i planbeskrivningen, exempelvis under rubriken för huvudmannskap.

I genomförandebeskrivningen anges att "Kommunen ansvarar för anläggning av camping och ställplatser" Innebörden kan verka något diffus och bör tydliggöras.

Gällande planer som berör området är 11-PES-202/46, 11-PES-1108/75 och 1165-P91/0306 och bör anges i planbeskrivningen.

Perstorp 21:1 ryms också inom planområdet vilket bör framgå av fastighetsförteckningen. Ange om det är tänkt någon fastighetsbildningsåtgärd i genomförandebeskrivningen.

Sammanfattning

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisats på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäterihandlingar m.m.) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader m.m.). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då istället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

Kommentar:

Angående u-området i det sydvästra hörnet avser det en byggrätt för en läktarbyggnad. U-området är därför ej reglerad som prickmark, dock ska eventuell läktarbyggnad uppföras så att marken är tillgänglig för ledningar.

Prickmark förtydligas och användningsgränsen i det sydöstra hörnet ändras till administrativgräns på plankartan. Formuleringen angående maximal byggnadsarea á 100 kvm inom yta planlagd för campingverksamhet tydliggörs på plankarta och i planbeskrivning under rubriken 4.2 Miljöförhållanden – *Campingverksamhet*.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om de detaljplaner som berörs inom planområdet under rubriken 2. Tidigare ställningstagande - *Detaljplaner*. Genomförandedelen utvecklas med uppgifter gällande huvudmannaskap, fastighetsbildning, servitut och ledningsrätt samt förtydligande avseenden kommunens ansvar vid anläggning av campinganläggning och iordningställande av uppställningsplatser för husbilar och husvagnar.

2.2 Trafikverket, 2016-06-20

Yttrande:

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna och har följande synpunkt.

Kommunen bör i samband med planarbetet utreda och säkerställa att det finns säkra gång- och cykelvägar och vägpassager mellan planområdet och bostads- samt skolområden i orten.

Kommentar:

I det fortsatta arbetet med utformning och anläggning av ny idrottshall med tillhörande utemiljöer föreslås en ny separerad gång- och cykelväg anläggs mellan ny idrottshall ner till befintlig gång- och cykelväg vid fotbollsplanerna som ansluter till omgivande bostadsområde. Dock reglerats ingen markanvändning avseende för gång- och cykelväg i plankartan.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 E.ON Elnät Sverige AB, 2016-06-23

Yttrande:

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

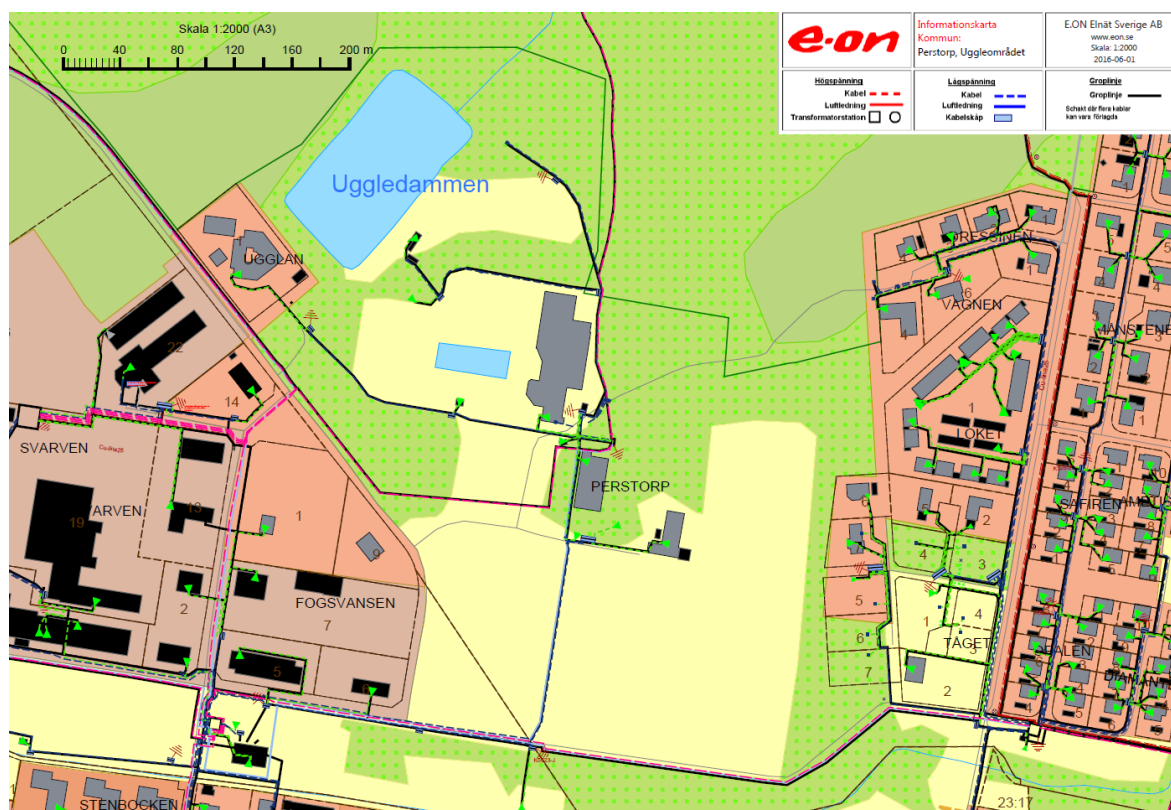
Inom området har E.ON Elnät befintliga hög- och lågspänningsledningar i mark samt kabelskåp. E.ON Elnät har även en transformatorstation mitt i området, se bifogad karta. Markkablarna är inritade i osäkert läge. För att säkerställa kabelns exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundsupport 020-22 24 24.

För att markkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkablarna i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON Elnät hemställer att det i plankartan sätts ut E-område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



Karta över E.ON Elnäts ledningar inom planområdet.

Kommentar:

E.ON's ledning från badhuset västerut berörs av föreslagen byggrätt för idrottshall. Med anledning av detta har inget u-område lagts ut för ledningen i plankartan. Ledningarna söder om badhuset ligger inom utmarkerat u-område. U-området vid parkeringsytan föreslås utökas och även inkludera området mot befintlig tennishall vilket innebär att bestämmelse a för marklov tas bort från den ytan. Den befintliga transformatorstation påverkas av ny byggrätt och kommer behöva flyttats, byggnaden har därför inte planlagts som teknisk anläggning. Ett u-område, fyra meter brett föreslås

anläggas parallellt Trastvägen längs med den del som är planlagt för N, campingverksamhet. För att möjliggöra placering av framtida ledningar föreslås ett u-område norr och nordöst om ny byggrätt för idrottshall.

Möjligheter att anlägga en ny transformatorstation inom planområdet, enligt de skyddsföreskrifter som finns har utretts av kommunen. Lämplig placering för ny transformatorstation bedöms vara norr om klubblokalen där den kan uppföras med lämpligt avstånd från brännbara byggnadsdelar samt att den är tillgänglig att nå för tunga fordon. För att säkerställa ny placering av transformatorstation planläggs ett område, norr om byggrätt för klubblokalen, med markanvändning E, Teknisk anläggning.

I planbeskrivningen, under 4.6 Teknisk försörjning – *El, tele och värme* samt under 5.4 Ekonomiska frågor – *Planekonomi*, fastslås det att framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i omdragning av befintliga ledningar samt en eventuell flytt av befintlig transformatorstation ska bekostas av fastighetsägare.

3.2 Handkapporganisationerna i Perstorp, 2016-06-08

Yttrande:

Handkapporganisationerna i Perstorp har följande att yttra när det gäller detaljplanen och dess samrådshandlingar

- Att man upp till bangolfbanan ser till att det finns en hårdgjord yta/gång som både kan användas för lastning och lossning samt som handikappramp
- På situationsplanen så finns inte befintlig ramp inritad utan man har utgått ifrån den ramp som fanns där förut (som var direkt livsfarlig). Vi förutsätter att man har kvar befintlig tillgänglighetsanpassad ramp.
- Enligt internationell standard ISO 21542 rekommenderas 4 stycken reserverade handikapparkeringsplatser per 100 parkeringsplatser. I speciella sammanhang såsom rekreationsområden ska övervägas om fler platser behövs. Handkapporganisationerna förordar 5 stycken handikapparkeringsplatser.
- En angoringsplats bör anorras 5 meter ifrån entrén. Man bör kunna sitta och vänta klimatskyddat och ändå bli sedd av chauffören (Byggikapp)
- De sittgrupper som planeras bör kunna användas av personer som sitter i rullstol.
- Fram till läktarna ska det finnas en hårdgjord gång som man ska kunna köra en rullstol på.
- Det bör finnas handikapplatser vid samtliga läktare.
- Det är viktigt att man ser över befintlig gång och cykelväg till och från området och så att det inte finns några höga trottoarkanter. Det bör även finnas naturliga ledstråk för synsvaga till området samt att det finns taktila plattor för synsvaga
- Inom området bör det finnas naturliga ledstråk avskilt från biltrafiken så att det blir lätt för synsvaga att navigera inom området. Dessa ledstråk bör vara hårdgjorda så att det passar personer med rullstol/permobil.
- Att man inom området gör tydliga informationstavlor/skyltar så att det underlättar för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Lämpligt även med skylt som visar motions slingan. Dessa skyltar ska vara tydliga samt ha punktskrift och placeras i lämplig höjd.
- Att ekonomibyggningen till campingplatsen är handikappanpassad.

Kommentar:

Synpunkter angående handikappanpassning och tillgänglighet har beaktas dock har synpunkterna inte föranlett någon revidering av planhandlingarna. Detaljplane förslaget bedöms inte reglera

åtgärder på den nivån som efterfrågas, dock bör synpunkterna behandlas i den kommande byggnationen av ny idrottshall och tillhörande utemiljöer.

3.3 Norra Åsbo Renhållnings AB, 2016-06-07

Yttrande:

Norra Åsbo Renhållningsaktiebolag har tagit del av förslaget och har följande tillägg.

Lägg gärna till ett stycke om att avfallshantering skall ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

Kommentar:

Noteras, tillägg angående att avfallshantering skall ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter föreslås under rubrik 4.6 Teknisk försörjning – *Vatten, avlopp och dagvatten*.

3.4 Perstorps Fjärrvärme, 2016-06-09

Yttrande:

I nämnda område finns befintlig ledning för fjärrvärme vilken förmodligen inte berörs om jag tolkar det rätt. I bifogad situationsplan är det inritat framtida plantering över ledningen vilket får diskuteras om det blir aktuellt.

Vi har möjlighet att ansluta planerad idrottshall med ny servisledning från vår befintliga fjärrvärmeledning.

Kommentar:

Noteras. Ett u-område, fyra meter brett föreslås anläggas parallellt Trastvägen längs med den del som är planlagt för N, campingverksamhet.

3.5 Räddningstjänsten, 2016-06-22

Yttrande:

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

3.6 Söderåsens miljöförbund, 2016-06-23

Yttrande:

Söderåsens miljöförbund lämnar följande synpunkter på planförslaget:

Allt arbete och alla åtgärder inom vattenskyddsområdet ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna för området.

Då området ligger inom ett vattenskyddsområde är det extra viktigt att noga utreda hur en plan kan anläggas för att inte påverka yt- eller grundvattnet negativt i området.

Ansökan om tillstånd för att anlägga anordning för uppsamling/rening av dagvatten och lämnas till Söderåsens miljöförbund.

Kommentar:

Allt arbete och alla åtgärder inom vattenskyddsområdet kommer att ske enligt gällande beslut om skyddsområde och skyddsföreskrifter för de kommunala grundvattentäkterna i Perstorps tätort, Perstorps kommun från 1990-12-10.

Hela Perstorps tätort är klassat som ett vattenskyddsområde och det bedöms vara viktigt att i samband bygglovsansökan för nyanläggning och ombyggnad se över att ny bebyggelse inte bedöms medföra en negativ påverkan på yt- eller grundvattnet. Dock anses det inte vara aktuellt med en utredning för hur yt- eller grundvattnet kan påverkas negativt i samband pågående detaljplanearbete.

Att ansökan om tillstånd för anläggning av anordning för uppsamling/rening av dagvatten ska lämnas till Söderåsens miljöförbund noteras.

3.7 TeliaSonera Skanova Access, 2016-06-01

Yttrande:

TeliaSonera Skanova Access AB (nedan Skanova) har tagit del av rubricerad plan. Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. (Observera att det i flera



Karta över Skanovas ledningar inom planområdet.

fall rör sig om kabelstråk och inte enskilda kablar.) Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: ”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Kommentar:

Skanovas ledning från badhuset västerut berörs av föreslagen byggrätt för idrottshall, med anledning av detta har inget u-område lagts ut för ledningen i planförslaget. Ledningarna vid parkeringsytan, söder om badhuset, ligger inom utmarkerat u-område. U-området vid parkeringsytan föreslås utökas och även inkluderas området mot befintlig tennishall vilket innebär att bestämmelse a för marklov tas bort från ytan.

Ett u-område, fyra meter brett föreslås anläggas parallellt Trastvägen längs med den del som är planlagt för N, campingverksamhet.

I planbeskrivningen, under 4.6 Teknisk försörjning – *El, tele och värme* samt under 5.4 Ekonomiska frågor – *Planekonomi*, fastslås det att framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i omdragning av befintliga ledningar ska bekostas av fastighetsägare.

4. FÖRSLAG TILL KOMPLETTERINGAR

Följande kompletteringar föreslås:

- Tillägg görs under 4.6 Teknisk försörjning – *Vatten, avlopp och dagvatten* att avfallshantering ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken 2. Tidigare ställningstagande – *Fornlämningar* att det, åligger fastighetsägaren vid eventuell arkeologiska upptäckter i samband med framtida byggnation att avbryta markarbete och underrätta länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om de detaljplaner som berörs inom planområdet under rubriken 2. Tidigare ställningstagande - *Detaljplaner*.
- Formuleringen angående maximal byggnadsarea å 100 kvm inom yta planlagd för campingverksamhet förtydligas på plankarta och i planbeskrivning under rubriken 4.2 Miljöförhållanden – *Campingverksamhet*.
- Genomförandedelen utvecklas gällande huvudmannaskap, fastighetsbildning, servitut och ledningsrätt samt förtydligande avseenden kommunens ansvar vid anläggning av campinganläggning.
- Ett u-område, fyra meter brett anläggas parallellt Trastvägen längs med den del som är planlagt för N, campingverksamhet.
- Området märkt med bestämmelsen a, marklov krävs, närmst den befintliga tennishallen tas bort. Ytan inkluderas i ett större u-område vid parkeringsytan.
- Norr och nordöst om ny byggrätt för idrottshall planläggs ett 4 meter brett u-område för att möjliggöra placering av framtida ledningar.
- En yta norr om befintlig klubblokal planläggs med markanvändning E, Teknisk anläggning för att möjliggöra ny placering av en transformatorstation.
- Ytan som regleras med prickmark förtydligas och användningsgränsen i det sydöstra hörnet ändras till administrativgräns på plankartan.

BYGGNADSKONTORET