

Samrådsredogörelse

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade 2024-05-23 26§ att skicka förslaget till detaljplan på samråd enligt PBL 5 kap. Samrådsperioden varade under perioden 2024-05-29 till och med 2024-06-24 och förslagets handlingar fanns tillgänglig på kommunens hemsida samt i fysisk form hos kommunens kundtjänst under deras öppettider. Sakägare enligt fastighetsförteckning meddelades om samrådet per post.

Eventuella synpunkter skulle vara skriftliga och kommunen till handa senast 2024-06-24.

Inkomna yttranden

Under samrådsperioden inkom sju yttranden, samtliga inkom via mejl och inom den givna samrådsperioden. Nedan sammanfattas yttrandena, som finns att tillgå i sin helhet via plan- och byggförvaltningen.

Handikapporganisationen, Inkomsten 2024-05-31

Handikapporganisationen belyser vikten av tillgänglighet enligt gällande lagstiftning PBL och AML till parken och den föreslagna användningen centrum genom bland annat tillgänglighetsanpassade parkeringar, tillgänglighet för rullstol och anpassade nivåskillnader. Till exempel trappor anpassade för synsvaga. För den föreslagna markanvändningen BCD ska gällande lagstiftning som PBL och internationell standard kring tillgänglighet följas vilket bland annat reglerar tillgänglighetsanpassad parkering. Vidare skriver handikapporganisationen att på grund av byggnadens placering nära farligt godsled och inom påverkansområde från Industriparken är det viktigt att reglera ventilationen med automatisk avstängning och placering i riktning bort från järnvägen, även tillgänglighetsanpassade skyddsrum bör tas i beaktning.

Kommunens kommentar: Bestämmelser om placering av ventilation tillämpas i plankartan. Tillgänglighetsåtgärder på den detaljnivå som beskrivs är inte alltid möjligt att reglera i detaljplan, men tillämpas i samband med genomförande av detaljplan eller andra anpassningar av området. Planhandlingarna har kontrollerats så utformning och bestämmelser inte ska försvåra tillgänglighetsarbetet i området.

Söderåsen miljöförbund, Inkomsten 2024-06-11

SMFO påpekar att det saknas en beskrivning om hur vattenförsörjningen och omhändertagande av spillvatten kommer ske för planområdet samt en bedömning kring om de kommunala systemen har kapacitet för den ökade belastningen som genomförandet medför.

Vidare saknar planförslaget en redovisning angående risk för påverkan från radon i mark. En redovisning av detta behöver inkluderas i planförslaget eller så behöver det utföras radonmätningar för att klargöra förutsättningarna för byggande inom planområdet.

Avsnitt 4.3.2 angående MKN för ytvatten behöver revideras eftersom Perstorpsbäcken i planhandlingarna uppges ha en god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus vilket inte stämmer då Perstorpsbäcken enligt VISS i dagsläget har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Slutligen uppger SMFO att det behöver nämnas mer tydligt i planförslaget att planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde samt hur skyddsföreskrifterna påverkar detaljplanen och hur detaljplanen kan påverka vattenskyddsområdet. Enligt 5 § i skyddsföreskrifterna ska schaktarbeten som sker till en lägre nivå än 1 meter ovan den högsta grundvattennivån anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden, som i detta fall är Söderåsens miljöförbund. Detta behöver anmälas i samband med planens genomförande.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning om vattenförsörjning och spillvattenhantering, risk för radon i marken samt att gällande MKN status korrigeras. Informationen om vattenskyddsområdet, samt hur detaljplanen påverkas av skyddsföreskrifter förtydligas. Information om anmälningsplikt för schaktarbeten läggs till i planbeskrivningen.

E.ON Energidistribution AB (E.ON), Inkommen 2024-06-17

E.ON informerar om att de har markförlagda lågspänningsledningar samt ett kabelskåp inom planområdet. Vidare informerar E.ON om att lågspänningsledningarna som löper längsmed kvartersmarken regleras genom allmänna avtalsvillkor (NÄT 2012K) och ledningsrätten inte är nödvändig för att säkerställa E.Ons rätt.

Inför eventuella markarbeten måste kablarnas läge säkerställas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Under samma förutsättningar får inte heller upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar så att reparation och underhåll försvåras.

Slutligen uppger E.ON att eventuella kostnader i samband med planens genomförande bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar: Plankartan och planbeskrivningen uppdateras enligt E.Ons information. U- området tas bort från plankartan då detta regleras genom allmänna avtalsvillkor. Information om markarbeten, samt kostnadsansvarig läggs till i planbeskrivningen.

Trafikverket, Inkommen 2024-06-17

Trafikverket nämner två riksintressen, Järnväg och Väg, som ligger 100 och 125 meter från planområdet. Trafikverket anser att en komplettering av risk- och bullerutredning, och erforderlig ändring i plankartan, behöver göras för att inte riksintressena ska riskera att påverkas negativt. Båda riksintressena ska enligt MB 3 kap. 8 § skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen, d.v.s. i förekommande fall vidmakthålla och bygga järnväg samt bedriva järnvägstrafik.

Vidare ser Trafikverket brister i de utredningar som gjorts med hänsyn till bullernivåer från väg och järnväg då indata för bullerberäkningarna saknas. Vidare uppger Trafikverket att de

inte kan bedöma om bullernivåerna för ändamålet bostäder hålls då sammanvägd beräkning av trafikbuller från väg och järnväg saknas. Slutligen ser Trafikverket ett behov av en beräkning och redovisning av maximala ljudnivåer från den dimensionerande persontågstrafiken för att kunna ta ställning till om riktvärden för uteplats kan innehållas.

Kommunens kommentar: Kommunen bedömer att riksintressena inte riskerar att påverkas negativt av detaljplanens genomförande, motivering förtydligas i planbeskrivningen. Kompletterande bullerutredning bifogas ärendet, och ställningstagande kring bullerfrågor utvecklas i planhandlingarna.

Lantmäteriet, Inkommen 2024-06-19

Lantmäteriet påpekar att det på plankartan redovisas beteckningen u1, dock saknas bestämmelsen under teckenförklaringen. Vidare påpekar Lantmäteriet att u-område i sig inte säkerställer ledningarna och att det krävs ett servitut eller ledningsrätt för detta, något som inte förklaras i planhandlingarna. Lantmäteriet varnar även för att kombinationen av enskild och allmän kvartersmark kan leda till problem då allmän kvartersmark, D1- Särskilt boende, berörs av inlösenregler då kommunen både har en rätt och en skyldighet enligt PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § att köpa in sådan mark. Exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda ändamålet. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt, förslagsvis genom 3D-redovisning i plankartan ifall bestämmelserna gäller för olika plan av byggnaden. Väljer kommunen ändå att gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och bör ställningstagande till riskerna med krav på inlösen redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Lantmäteriet föreslår att kommunen på ett tydligare sätt redovisar hur nu gällande detaljplaner påverkas om förslaget vinner laga kraft, förslag på formulering ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Slutligen påpekar Lantmäteriet att fastighetsgränser som sammanfaller med plangränser bör kontrollmätas då lägesosäkerheten som redovisas i registerkartan kan vara missvisande till följd av en tidigare övergång mellan referenssystem. En punkt som hade god säkerhet i det tidigare systemet kan ligga fel i förhållande till det nya.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna förtydligas enligt lantmäteriets synpunkter. Teckenförklaringen kompletteras med bestämmelsen u1.

Logen Snapphanen i Perstorp- Inkommen 2024-06-23

Logen påpekar att de har ett avtal om nyttjanderätt för byggnaden som är placerad i parken, och motsätter sig en ändring av området som inskränker på deras verksamhet. Vidare informerar Logen om att inskränkningar i verksamheten kommer mötas med ersättningskrav. Logen motsätter sig planläggningen av det utökade området för centrum utan att samråda med de först.

Kommunens kommentar: Förslaget till detaljplan innebär en möjlighet att uppföra komplementbyggnader och tillgänglig parkering för villans behov. Idag är det endast byggnaden som ligger på kvartersmark och all angöring och parkering sker på allmän platsmark. Detaljplanen är en långsiktig handling som gäller till dess den upphävs eller ändras, i många fall årtionden. Genomförandet av förslaget inskränker inte på befintliga nyttjanderättsavtal.

Länsstyrelsen, Inkommen 2024-06-24

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas bedömning gällande markens lämplighet kopplat till befintlig byggnad då detaljplanen inte reglerar eventuell rivning av befintlig byggnad. För att förhindra att regnmängder, som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten, skadar bebyggelse kan reglering ske med stöd av 4 kap. 12 § punkt 1 PBL och / eller 4 kap. 14 § punkt 4 PBL. Länsstyrelsen anser att planområdets förhållande till översiktsplanen är otydlig och detaljplanens kvalitet kan höjas genom att förtydliga vilken användning planområdet är utpekad för i översiktsplanen.

Under Länsstyrelsens rådgivning önskar Länsstyrelsen en mer detaljerad motivering till varför kommunen anser parkering i parkområdet lämplig då gröna värden väger tungt. Vidare rekommenderas kommunen att se över planområdets gestaltning genom till exempel gestaltungsprogram, principer eller utformningsbestämmelser i plankartan. Detta är med anledning av betydelsen av det föreslagna området/bebyggelsen ur det allmänna perspektivet i enlighet med 2 kap. 3 § punkt 1 plan- och bygglagen. Länsstyrelsen vill lyfta att även 1960-talets bebyggelse kan ha kulturvärden och menar att införandet av planbestämmelser för att bibehålla karaktärsdragen även på Ybbåsen kan vara positiva, samt en utökad bedömning gällande kulturmiljövärden.

Länsstyrelsen saknar teckenförklaring på en planbeteckning (u1). Vidare anser länsstyrelsen att kommunen bör göra en bedömning om inanspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. Slutligen bör handlingarna kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Kommunens kommentar: Ställningstagande kring markens lämplighet förtydligas. Parkering för parkens ändamål ingår i användningen park. Planhandlingarna förtydligas enligt Länsstyrelsens synpunkter.

Skanova, Inkommen 2024-06-24

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Vidare önskar Skanova i tidigt skede medverka i samordningen av ledningsdragnig. Slutligen informerar Skanova att kostnader för flytt och/eller skydd av telekablar som krävs för exploatering bekostas av parten som initierar åtgärden.

Kommunens kommentar: Kommunen noterar informationen. Planhandlingarna kompletteras med information om kostnadsansvar vid påverkan på Skanovas ledningar.

NSVA, Inkommen 2024-06-24

NSVA påpekar att det idag finns kommunala VA-ledningar inom planområdet, som i planförslaget går från att ligga på allmän platsmark till kvartersmark. NSVA rekommenderar först och främst att VA-ledningar ligger på kommunal mark, men om detta inte går att lösa föreslås att ledningarna skyddas och åtkomsten säkerställs genom ett u-område i plankartan. Vidare påpekas att gränser och ägandeförhållanden för förbindelsepunkter och ledningar är otydliga varpå NSVA till granskningen önskar att dessa frågor utreds. Informationen angående att parken inte ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA är felaktig och bör ändras till att parkområdet ingår i verksamhetsområdet.

Slutligen informerar NSVA om att det åligger exploatören att bekosta nödvändig flytt av befintliga ledningar.

Kommunens kommentar: Efter dialog med NSVA ritas markreservat för allmännyttiga ledningar in i plankartan. Detta möjliggör skapandet av en ledningsrätt som säkerställer tillkomst till ledningarna även om marken går från allmän till kvartersmark. Planhandlingarna kompletteras med korrekt information om verksamhetsområde och kostnadsansvar för flytt av ledningar.

Räddningstjänsten ingen erinran

Ändringar till följd av inkomna yttranden:

Plankarta

- Skapat u-område för VA-ledningar
- Borttagande av u-område för elledningar

Planbeskrivning

- Tillagt information om kostnadsansvar för ledningsflytt
- Tillagt information om markradon
- Förtydligande kring VA-kapacitet
- Förtydligande kring Vattenskyddsområde
- Förtydligande kring ställningstagande för riksintresse

Utredningar

- Kompletterande bullerutredning

I övrigt har redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivning genomförts.

Lina Bengtsson

Planarkitekt
Perstorps kommun