

Samrådsredogörelse för detaljplan, Del av Perstorp 20:3, Perstorps kommun

Byggnadsnämnden beslutade 2019-08-22 § 33 att sända planförslaget, upprättat 2019-08-09 på samråd enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL).

Eventuella synpunkter skulle ha inkommit senast 2019-10-11 till Perstorps kommun, Plan- och byggförvaltningen, 284 85 Perstorp, alternativt till bn@perstorp.se. Planförslaget har också funnits tillgängligt på kommunens hemsida www.perstorp.se samt i kommunhusets foajé.

I denna samrådsredogörelse finns inkomna skriftliga synpunkter sammanfattade och kommenterade.

De samlade huvudfrågorna från inkomna synpunkter rör hur förslaget kan komma att påverka trafiksituationen i området, hur dagvatten ska hanteras och hur miljön kan komma att påverkas.

Perstorps Fjärrvärme AB och Barn- och utbildningsnämnden har inga erinringar.

Kommunstyrelsen, Telia Sonera, E.ON Sverige AB, Skanova, Socialnämnden samt fastighetsägarna till **Frö 2, Perstorp 20:13** och **Tor 1**, har inte inkommit med yttrande.

Söderåsens miljöförbund framför att beskrivning samt analys av vilka möjligheter som finns för hantering av dagvatten från fastigheten och inom området saknas.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: En förtydligande beskrivning om dagvattenhantering har tillkommit i granskningshandlingen.

Länsstyrelsen framför att de inte kan utläsa om markens lämplighet undersökts utifrån översvämningsrisk och efterfrågar därför en kompletterande redovisning av risken för översvämning. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande resonemang om bakgrunden till ställningstagandet att ”avståndet på ca 200 meter mellan planområdet och Perstorps avloppsreningsverk är tillräckligt”, samt om det finns eventuella outnyttjade rättigheter i miljötillståndet som inte utnyttjats fullt ut.

Länsstyrelsen menar att handlingarna ytterligare måste kompletteras i fråga om bullersituationen så att det framgår vilka bullernivåer planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor. Värdet för buller bör beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, och inte utifrån illustrationsplan. Eventuella åtgärder behöver säkerställas i plankartan.

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

Länsstyrelsen menar att det av plankartan ska framgå vilka planbestämmelser som gäller inom planområdets olika gränser och att den tillhörande informationen kopplad till planbestämmelserna ska framgå av detaljplanekartan. Exempelvis saknas stöd för att reglera antalet fordonsrörelser som den föreslagna markanvändningen får ge upphov till. Planbestämmelsernas utformning och beteckningar bör följa Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan och ske enlighet med Plan- och bygglagen, PBL.

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

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Planhandlingarna har förtydligats och kompletteras enligt förslag från länsstyrelsen.

Trafikverket framför att plankartan saknar beskrivning av innebörd av planbestämmelser och huruvida de omfattar begränsning av exploaterbar yta för olika typer av bebyggelse. Vidare saknas en beskrivning av vilken trafikmängd som full utbyggnad enligt planen maximalt beräknas generera, samt hur den framtida trafiken bedöms påverka statligt vägnät. Om åtgärder krävs i det statliga vägnätet till följd av utbyggnad enligt detaljplanen ska åtgärderna bekostas av kommunen/exploatören.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Planbestämmelserna redovisades i separat dokument som bifogades i utskicket. Planbestämmelserna har nu lagts till plankartan i granskningshandling. Plan- och byggförvaltningen avser att bevaka processen så att parkeringsbehovet fylls i bygglovet. Trafikbelastningen har undersökts för full utbyggnad.

Lantmäteriet framför att det inte är möjligt att reglera planbestämmelserna e1 och e2 med *”Fastigheten får inte delas”*. Erinringen är att bestämma en minsta storlek på fastigheter. Då planbestämmelserna e1 och e2 berör samma område anses det överflödigt att *”150 kvm för uthus, verksamhet och garage”* anges både i e1 och i e2.

I aktuell planbestämmelse B-Bostäder skrivs att *”icke störande ringa trafikalande mindre verksamheter med kontor, service och/eller konstnärligt hantverk”*, vilket inte ryms inom denna. Istället föreslås att området betecknas med C-Centrum.

Lantmäteriet vill upplysa om att på kvartersmark har enligt PBL fastighetsägaren ansvaret att lösa det behov av parkering, som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till. I en detaljplan kan ofta parkering ingå som ett komplement till den huvudsakliga användningen, till exempel inom B- Bostäder och H- Detaljhandel. I de fall parkeringen utgör en självständig användning på kvartersmark används P- Parkering.

I PBL ställs krav på tydlighet. Bestämmelser som inte kan följas upp eller kontrolleras att de följs är otydliga. De åtgärder som inte kommunen har rådighet över kan inte regleras i detaljplan. Lantmäteriet ifrågasätter hur planbestämmelsen om att områdets trafikmängd inte får öka med mer än tio bilar per dygn ska uppföljas.

Lantmäteriet erinrar att utfartsförbud endast får läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns. Det går inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

För bestämmelsen för punktprickad mark rekommenderas skrivningen *”Marken får inte förses med byggnad”*.

Avslutningsvis påpekar Lantmäteriet att följande saknas:

Teckenförklaring, angivelse om aktualiseringsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan, angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd, fastighetsbeteckningar i grundkartan samt angivet utskriftsformat som får angiven skala att stämma.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Planbestämmelserna och plankartan korrigeras och kompletteras, enligt Lantmäteriets yttrande. Plan-och byggförvaltningen avser följa de krav på tydlighet som ställs i PBL otydliga bestämmelser som inte kan uppföljas tas bort. Listan på saknade angivelser i plan kontrolleras och korrigeras.

Räddningstjänsten framför att alla bilar som besöker samlingslokalen måste få plats på verksamhetens parkering, som därför måste anpassas därefter. Parkering på Ebbarpvägen och Midgårdsgatan får inte förekomma då framkomst av utryckningsfordon inte får hindras.

Vidare önskar Räddningstjänsten ta del av eventuella framtida bygglovshandlingar.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Parkeringsbehovet beaktas i granskning av bygglovet och via avtal för försäljning av marken. Parkeringsbehovet har utretts och bedöms kunna rymmas inom fastigheten.

Handikapporganisationerna i Perstorp ser positivt på att det finns tillgängligt gång- och cykelstråk till fastigheten. Vidare påpekas felskrivning angående antal parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP), vilket nämns vara 32 stycken. Det ska vara två (2). Avslutningsvis förutsätter organisationen att hänsyn tas till funktionsnedsatta i byggandet och i bygglovsprocessen, samt att gällande lagstiftning följs.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Felskrivningen korrigeras efter ny bedömning av parkeringsbehovet. Hänsyn kommer att tas till funktionsnedsatta i bygglovsprocessen, i enlighet med gällande lagstiftning.

Nårab påpekar att renhållning inte nämns i förslaget och önskar att ett stycke om avfallshantering ska tillkomma och att det ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter. Vidare erinrar Nårab att avfallsutrymmen bör planeras och dimensioneras i enlighet med Avfall Sveriges handbok "Handbok för avfallsutrymmen".

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Stycke om avfallshantering har lagts till och kommer att ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter. Avfallsutrymmen föreslås planeras och dimensioneras i enlighet med "Handbok för avfallsutrymmen".

Fastighetsägarna till Loke 7 har lämnat en överklagan samt synpunkter rörande detaljplanen. Detta baseras på att fullständig miljökonsekvensbeskrivning saknas och att hänvisningar görs till utredningar som inte är gjorda. Vidare befaras att förslaget leder till ökad trafikstörning, som är större än den som beskrivs och planeras för. Utredningen som hänvisas till i "Bakgrund" i planbeskrivningen anses vara obefintlig.

Det för Loke 7 skyddande parkområde som hänvisas i Planbeskrivningen, under ”Konsekvenser – Hälsa och säkerhet – Buller och ljusstörningar” sägs inte existera. Under ”Sociala konsekvenser” önskas förtydligande. Under ”Beskrivning av området – Natur och grönområden” nämns att det finns bevarandevärda större träd och stengärdsgårdar. Rädsla att stora naturvärden försvinner, här önskas förtydligande.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: I detta skede finns inte möjlighet att överklaga då handlingarna endast skickats ut på samråd. Alternativa placeringar av den nya samlingslokalen har studerats men inte sammanställts i en utredning. Länsstyrelsen delar Plan- och byggförvaltningens bedömning om att miljökonsekvensbeskrivning ej erfordras då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och kraven i miljöbalken och inte anses medföra betydande miljöpåverkan. Efter avstämning med Söderåsens Miljöförbund framgick att Större Vattensalamander inte har förekommit i planområdet. Med sociala konsekvenser beräknas enbart sådant som ryms inom planförslaget, som hanteras enligt plan- och bygglagen. Även om området inte i dagsläget är bebyggt är det redan planlagt för bostäder med lättare verksamheter. Hänsyn kommer att tas till naturvärden och bevarande av stengärdsgård och större träd kommer att ske i störst möjliga mån. Parkeringsbehovet har utretts.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2019-10-21

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt, Plan- och byggchef
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun

Marcus Ekström
Planarkitekt
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun