

BN

Marcus Ekström, Planarkitekt
marcus.ekstrom@perstorp.se, 0435-394 21

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Del av Perstorp 21:1

Kommunstyrelsen beslutade, 2021-10-13 § 128, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Perstorp 21:1. Byggnadsnämnden beslutade, 2022-09-08 § 41, att sända planförslaget på samråd enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap.

Planförslaget fanns, under samrådetiden fr.o.m. 2022-09-14 t.o.m. 2022-10-05, tillgängligt på kommunens hemsida samt på Plan- och byggförvaltningen, Torggatan 2, Perstorp. Skriftligen inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i denna samrådsredogörelse.

Socialnämnden har inget att erinra.

Kommunstyrelsen, Barn- och utbildningsnämnden, Teknik- och serviceförvaltningen, Kultur- och fritidsnämnden, Perstorps Fjärrvärme, Närab, Postnord, och har inte inkommit med något yttrande.

Länsstyrelsen erinrar att det är lämpligt att Söderåsens miljöförbund deltar i bedömning avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och redovisar vilka försikthetsmått som kan krävas för rening av dagvattnet. Resultatet av tillsynsmyndighetens bedömning behöver återspeglas på plankartan så att tillräckliga och lämpliga ytor för hantering av dagvatten avsätts.

Det är lämpligt med en reglering på plankartan avseende hårdgjord yta. Tillämpliga bestämmelser: 9 kap 12§ ”Det krävs marklov, om kommunen har bestämt det i detaljplanen för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet” samt 4 kap 15§ pkt 3. Dessa bestämmelser kan också kombineras med 4 kap 10§.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet i hela planområdet, och åberopar det 6:e särskilda skälet i 7 kap. 18 c § miljöbalken, dvs. att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Länsstyrelsen bedömer att detta skäl inte föreligger.

Länsstyrelsen ser att särskilda skäl för upphävande möjligen kan föreligga enligt det 5:e skälet, dvs. att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Byggnad av nya bostäder kan utgöra ett angeläget allmänt intresse beroende på ex. bostadssituationen i kommunen, men för att skälet ska föreligga krävs dock också att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. För att tillämpa detta skäl, behöver kommunen alltså kunna visa att det saknas möjligheter att tillgodose det allmänna intresset med bostäder utanför strandskyddat område, och att bostadsbehovet är att betrakta som angeläget. Annars kan skälet inte tillämpas.

Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning av lokaliseringsutredning, för att visa om det är möjligt att tillgodose bostadsbehovet utanför strandskydd. Här kan aspekter som bland annat avstånd till centrum, kollektivtrafik, kostnader för utbyggnad, brukningsvärd jordbruksmark vägas in.

Det saknas motivering till kommunens bedömning att planförslaget inte förhindrar strandskyddets syften, dvs. allmänhetens tillgång till strandområdet och påverkan på växt- och djurliv. Detta behöver motiveras.

Området omfattas av skyddsföreskrifterna för yttre skyddszon för Vattenskyddsområde Perstorps samhälle. Enligt skyddsföreskrifterna krävs tillstånd från Söderåsens miljöförbund inom vattenskyddsområde.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap. 33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till bullersituationen. Om planområdet är bullerutsatt behöver det framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL.

Fastigheten är belägen intill ett industriområde, och i ett urbant område. Ingen undersökning verkar vara gjord på fastigheten varför Länsstyrelsen anser det vara motiverat med en provtagning av marken utifrån planens syfte. Kommunen behöver ta kontakt med sin miljöförvaltning och diskutera omfattning.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Söderåsens miljöförbund delar kommunens uppfattning och motsätter sig inte att strandskyddet upphävs inom planområdet. Enligt föreslagen markanvändning i området tyder inget på att ett upphävt strandskydd skulle begränsa åtkomst till stranden eller påverka växt- och djurliv negativt.

Det reviderade planförslaget har kompletterats och förtydligats avseende lokalisering och motivering till varför det femte skälet för strandskyddets upphävande återopas.

Planförslaget har förtydligats med redovisning av genomförda markprover som påvisar markens lämplighet för bostadsbebyggelse då inga värden överstigs som skulle innebära risk för människors hälsa.

Lantmäteriet erinrar att det i plankartan saknas egenskapsbestämmelser. Det saknas information om hur planen är tänkt att genomföras avseende behövliga fastighetsbildningsåtgärder etc. Det anges inte något om vem som ansöker om samt bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Det står att ett avtal ska tas fram i samband med att området detaljplaneläggs. Det framgår inte vilken typ av avtal det är.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Bestämmelserna som redovisades i plankartan under samråd gällde för samtliga delar av kvartersmarken. I den reviderade plankartan har egenskapsbestämmelsernas lokalisering förtydligats. Det framgår i planhandlingarna att Gösta Bengtsson Byggnads AB i egenskap av exploatör står för samtliga genomförandekostnader, däribland innefattande fastighetsbildningsåtgärder och lantmäteriförrättningar. Vanligen rör det sig om plankostnadsavtal eller markavtal, vilket har förtydligats i den reviderade planhandlingen.

Söderåsens miljöförbund motsätter sig inte att strandskyddet upphävs inom planområdet. Enligt föreslagen markanvändning i området tyder inget på att ett upphävt strandskydd skulle begränsa åtkomst till stranden eller påverka växt- och djurliv negativt.

"Enligt skyddsföreskrifterna krävs tillstånd från Söderåsens miljöförbund inom vattenskyddsområde". Söderåsens miljöförbund vill att det specificeras vad som kräver tillstånd från miljöförbundet. Miljöförbundet vill även att det läggs till att skyddsföreskrifterna säger att vissa avsteg medges av länsstyrelsen.

Planområdet kommer anslutas till det kommunala dricksvattennätet. Perstorps vattenverk har idag brister och dricksvatten hämtas från Toarps vattenverk för att täcka upp. Miljöförbundet förutsätter därmed att samråd om vattenkapaciteten sker med NSVA innan detaljplanens genomförande.

I planförslaget nämns inget om förorenade områden. Runt om planområdet finns det kända förorenade områden. Miljöförbundet vill att en bedömning av dessa områdens påverkan på planområdet inkluderas i detaljplanen.

I nära anslutning till planområdet finns ett industriområde som innebär att störande verksamheter kan etableras i närheten. Miljöförbundet vill därmed att detta beskrivs i detaljplanen och att bostäderna anpassas efter detta.

I planförslaget nämns inget om radon. Miljöförbundet vill att det inkluderas en radonmätning i detaljplanen för att risken för påverkan av radon ska kunna bedömas. Det bör även inkluderas vilka åtgärder som bör vidtas om mätningar visar på betydande påverkan.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: SMFOs ställningstagande till strandskyddets upphävande noteras. Planförslaget har reviderats och förtydligats avseende skrivelser om vattenskyddsområdet. NSVA har tydliggjort att kapaciteten i dricksvattennätet är tillräcklig för exploateringen och området ligger precis intill Perstorps vattenverk samt nära vattentornet. Dimensionerande flöde är inga problem att få.

Resultat från genomförda provtagningar i området har tillförts planbeskrivningen som påvisar markens lämplighet för bostadsbebyggelse då inga värden överskrids som skulle innebära risk för människors hälsa. Avseende radon visar en översiktlig undersökning av markradonrisken att inga områden med högriskmark förekommer. Områden med morän är generellt lågriskmark. Det finns inga områden som kräver ytterligare mätningar inomhus. Ur medicinsk synvinkel finns ingen anledning att befara en förhöjd lungcancerrisk i kommunen.

Trafikverket Noterar att området är beläget på ca 400 meters avstånd från järnvägen Skånebanan, och på ca 500 meter från riksväg 21, som är närmsta statliga väg.

Trafikverkets ser positivt på förslaget till förtätning med bostäder i ett stationsnära läge, då det kan bidra till utvecklingen av ett hållbart transportsystem och en ökad andel resande med kollektivtrafik, gång och cykel.

Kommunen bör i samband med planarbetet utreda och säkerställa att det kommer att finnas gena, säkra och trygga gång- och cykelförbindelser mellan planområdet och skolor, centrum respektive stationen i Perstorp.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Kommunen noterar att Trafikverket ser positivt till föreslagen förtätning i stationsnära läge. Gena, säkra och trygga gång- och cykelförbindelser är belägna i direkt anslutning till planområdet såväl till stationen, som närliggande skolor, centrum och idrotts- och rekreationsområde. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten erinrar att bör säkerställas att avstånden mellan befintliga brandvattenposter i området ej överskrider 150 meter. Om avstånden överskrider bör ytterligare en brandpost installeras på Tjäderstigen, mitt på föreslaget planområde. I övrigt har Räddningstjänsten inget att erinra avseende planförslaget.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Erinran om brandvattenposter noteras. Detta bevakas i samband med bygglov. Dialog får ske mellan exploitören och NSVA.

Handikapporganisationen erinrar att det vid byggnation på Esabvallen måste finnas tillgängliga gång- och cykelvägar vid Blåbärsstigen och Allégatan. Även bron över bäcken vid Hantverkaregatans ände måste tillgänglighetsanpassas. Gångstigen ut med bäcken behöver anpassas så att det lätt går att komma fram med rullstol.

Då detaljplanen ligger nära industriområde så undrar vi vilka åtgärder man tänker vidta för buller, trafik och ev. lukt och damm. Frågan ställs med tanke på hörselskadade, allergiker etc.

För övrigt ställer vi oss positiva till nybyggnation på Esabvallen och är gärna med och granskar ritningarna vid byggnation.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Åtgärder i det kommunala gång- och cykelvägnätet sker kontinuerligt. Befintliga gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet är väl tilltagna. Upprustningen av stigen utmed bäcken görs med gällande standard och tar således höjd för god tillgänglighet med exempelvis rullstol. Markprover tagna i planområdet visar att föroreningsnivån är låg i såväl jord som

grundvatten och att samtliga halter underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, varför området lämpar sig väl för byggnation för bostäder ur miljösynpunkt.

E.ON har inom planområdet markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge. Strax utanför öster om detaljplaneområdet har E.ON en transformatorstation.

Kablarnas lägen 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.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För våran mellanspänningsmarkkabel yrkar E.ON på ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: *”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivna verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”*. E.ON noterar att ett utlagt u-område finns inom planområdet.

Trots att våran transformatorstation hamnar utanför planområdet, önskar E.ON att den markeras ut i plankartan. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Information noteras. U-området är, som E.ON. noterat, redovisat i planen. Transformatorstationen redovisas nu i grundkartan.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Informationen noteras.

NSVA erinrar att granskningshandlingen bör uppdateras med de korrekta uppgifterna från NSVA:s tillhörande Dagvatten-PM. Planeringen av kvartersmark så pass nära inpå bäcken försvårar det kommunala ansvaret att motverka översvämningar.

Vidare erinrar NSVA att området ligger inom inre, inte yttre, skyddszon för Vattenskyddsområde Perstorp samhälle. Området ligger inte på en sådan höjd i relation till Perstorpsbäcken att översvämning vid extrema flöden kan uteslutas. Det har inte gjorts någon simulering i Scalgo live med planerad bebyggelse. Föroreningsmängderna i dagvattnet kommer att öka till följd av exploateringen. Det finns ett rinnstråk inom området från ett område uppströms vilket riskerar att förändras om området höjs.

Vad gäller teknisk försörjning finns det ingen dagvattenfördröjning inom området idag som planbeskrivningen anger. Det finns inget ”internt” VA-nät, däremot kommunala VA-ledningar i områdets närhet. I dagsläget finns det knappt någon hårdgjord yta inom området så hårdgöringsgraden kommer att

öka betydligt. Då hela planområdet utgörs av kvartersmark är det svårt för kommunen att säkerställa en fördröjningsvolym som kan bidra med rening och begränsa utflödet till Perstorpsbäcken.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Informationen har tillförts planbeskrivningen.

Fastighetsägare 1 motsätter sig byggnation då denne bor mittemot.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Yttrandet har noterats. Utifrån det politiska uppdraget kommer planarbetet att fortgå. Vid det kommande antagandeskedet delges du en besvärshänvisning.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN, 2022-11-21

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt/ Plan- och byggchef

Marcus Ekström
Planarkitekt