

BN

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

Byggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan, Kv. LINJALEN m.fl. (Österbo) Perstorps kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen beslutade, 2021-05-19 § 56, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som ska möjliggöra tillbyggnad av Österbo, det kommunala särskilda boendet för äldre. Ett förslag till detaljplan upprättades; ”Detaljplan för Kv. Linjalen m.fl. (Österbo), Perstorps kommun, Skåne län”. Byggnadsnämnden beslutade, 2021-10-07 § 50, att sända planförslaget på samråd enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. Eventuella synpunkter på planförslaget skulle ha inkommit skriftligen senast 2021-10-29 till ”Perstorps kommun, Plan- och byggförvaltningen, 284 85 Perstorp”, alternativt till bn@perstorp.se. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida samt hos Plan- och byggförvaltningen på Torggatan 2, Perstorp.

I denna samrådsredogörelse finns inkomna skriftliga synpunkter sammanfattade och kommenterade.

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

Länsstyrelsen anser att skyfalls- och dagvattensituationen måste förtydligas och konsekvensbeskrivas, både ur nuläget och ett framtida förändrat klimat med 100-årsregn med en minsta klimatkoefficient om 1,2. Planen måste även kompletteras i fråga om dess påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten och hur det ska säkerställas att dessa följs. Hur vattenskyddsområdet påverkas av planen bör redovisas. Det erinras att planområdet ligger inom 100 meter från Perstorpsbäcken, varför strandskyddet måste hanteras i planen.

Handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen.

Det konstateras att frågan om markföroreningar inte har bedömts och redovisats, vilket är särskilt viktigt då det föreligger risk att PCB förekommer i marken.

Länsstyrelsen erinrar att de bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vidare råds kommunen ta ställning till om trädrader utmed vägar i planområdet omfattas av biotopskydd för alléer, vilket bör redovisas i planhandlingarna.

Länsstyrelsen ser positivt på föreslagen varsamhetsbestämmelse då Perstorp finns utpekad i det regionala kulturmiljöprogrammet för Skåne. Vikten av att även införa ett rivningsförbud för att säkerställa skolbyggnaden för framtiden. Då planen medger en bygggrätt upp till 16 meter i nockhöjd i anslutning till såväl värdefull skolbyggnad som begravningsplats önskas att kommunen beskriver planens inverkan på platsens kulturvärden och kompletterar den sociala konsekvensbeskrivningen.

Det noteras att det inom planområdet finns ett skyddsrum. Om detta förutsätts avvecklas ska kommunen ansöka om detta i god tid hos MSB. Det informeras även planområdet ligger inom korridor för Europabanan. Det finns ett antal alternativa sträckningar som vidare utreds och kommunen bör vara uppmärksam på processens utveckling.

Genomförandetiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än 15 år.

För tydlighetens skull bör det framgå när planuppdraget gavs och vilken version av Boverkets planbestämmelsekatalog som detaljplanen baseras på.

Bedömningen är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, strandskydd, buller och markföroreningar*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

***Plan- och byggförvaltningens kommentar:** Planförslaget har försetts med ett förtydligande avseende när beslut om planuppdrag gavs, samt vilken version av Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan den baseras på. Planbestämmelserna är indelade i kategorier och underkategorier. Genomförandetiden har setts över och reviderats till 10 år. Skyddsrummet ska inte avvecklas varför bygggrätten reviderats för att inrymma detta. Perstorps kommun kommer med intresse bevaka Europakorridorens utveckling. Planens inverkan på platsens kulturvärden beskrivs i granskningshandling. Perstorps kommun bedömer att trädraderna inom planområdet inte omfattas av det allmänna biotopskyddet för alléer då individerna förekommer i grupper om tre, respektive fyra per rad. I detta skede har inga markprover gjorts och kommunen efterfrågar vad Länsstyrelsen baserar påståendet om föreliggande risk för PCB på. Handlingarna har kompletterats avseende buller. Skyfalls- och dagvattensituationen har förtydligats tillsammans med planens påverkan på MKN för vatten samt vattenskyddsområdet. Planförslaget har försetts med bestämmelse för strandskyddets upphävande då bedömningen är att intresset att utveckla äldreboendet inte inkräktar på strandskyddets intressen.*

Lantmäteriet erinrar att genomförandetiden inte får vara kortare än fem år och inte längre än 15 år. Oderljungavägen bör tydligare redovisas i plankartan. Det bör tydliggöras om det är kommunen som avser exploatera området samt vilka kostnader som är förenade med plangenomförandet. Det saknas redovisning av, samt plangenomförandets påverkan på, servitutet som ger rätt till väg över Linjalen 2 till förmån för Linjalen 1.

***Plan- och byggförvaltningens kommentar:** Genomförandetiden har reviderats till 10 år. Påverkan på servitutet har beskrivits.*

Perstorps församling erinrar att kyrkorådet inte kommer vara villiga att sälja marken om byggnaden ligger så nära som de ca tre metrarna ifrån gravplatserna som samrådshandlingen föreslår.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Byggnaden har ritats om. Efter dialog med Perstorps församling föreslås tillkommande huskropp, enligt nytt förslag ligga nio meter från gravplatserna.

Söderåsens Miljöförbund erinrar att planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre gräns.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Erinran har noterats. Planen har kompletterats med förtydligande avseende planens påverkan på vattenskyddsområdet.

NSVA erinrar att om del av Perstorp 21:11 läggs till Linjalen får anslutning ske till det befintliga interna nätet. Det går en vattenledning i områdets nordöstra del som behöver förses med u-område. Vid eventuell omläggning ska kommunen bekosta detta. Ledningarna som korsar Linjalen 2 och går in på Linjalen 1 är privata och servitut bör tecknas. Dagvattenhanteringen ska beskrivas för att kunna bedöma påverkan på Perstorpsbäcken. Åtgärder ska beakta skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet. Fastigheten får inte släppa mer dagvatten än vad den släpper idag. Dagvatten behöver renas innan det släpps ut i Perstorpsbäcken. NSVAs riktlinjer för föroreningshalter får inte överskridas. Då Perstorpsbäcken endast uppnår måttlig ekologisk status bör möjliga och rimliga åtgärder vidtas för att god ekologisk status ska uppnås. NSVA bekostar inte utbyggnad av VA utan ansvarar endast för drift och underhåll för dagvattenanläggningar på allmän platsmark om dessa tar emot dagvatten från fastigheter, upp till det dimensionerande regnet. Kostnader för utbyggnad av kommunal dagvattenanläggning ansvarar exploatören för.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Efter att ha rådgjort med NSVA har skyfalls- och dagvattensituationen förtydligats. Informationen avseende VA har beskrivits i granskningshandlingen. På grund av placeringen av tillkommande huskropp kommer det bli aktuellt med flytt av ledningar. Bedömningen är att detta kommer att ske utanför planområdet, i allmän platsmark belägen i Stadsparken.

E.ON Sverige AB erinrar att de har markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via kundsupport 0771-22 24 24, se även hemsidan:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Informationen läggs till i handlingarna och förmedlas till exploatören.

Skanova, Kommunala tillgänglighetsrådet, Trafikverket har inget att erinra.

Mattias Bjellvi

Marcus Ekström

Stadsarkitekt/Plan- och byggchef
Perstorps kommun

Planarkitekt
Perstorps kommun