

Detaljplan för

Kv. Sjömannen och Fasantuppen 1

Broby

Östra Göinge kommun

Skåne län

Dnr KS 2021/00654

Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning enligt kommunstyrelsens beslut 10 mars 2021 § 28. Samrådstiden pågick från den 25 oktober till den 15 november 2021 och granskningstiden pågick från 28 februari till den 20 mars 2022.

Under samråds- och granskningstiden har detaljplanen skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Detaljplanen har också funnits tillgänglig hos samhällsbyggnad på kommunhuset samt på kommunens digitala anslagstavla och hemsida www.ostragoinge.se.

Synpunkterna har **sammanfattats** i detta dokument för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. De som har kommit in med synpunkter redovisas och bemöts av en kommentar från kommunen. Yttrandena delas upp så att inkomna synpunkter under samrådet redovisas för sig och inkomna synpunkter under granskningen redovisas för sig. Samtliga yttranden medföljer handlingarna inför kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Inkomna synpunkter under samrådet

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| 1. E.ON Energidistribution AB | med synpunkter |
| 2. Lantmäterimyndigheten | med synpunkter |
| 3. Länsstyrelsen i Skåne län | med synpunkter |
| 4. PostNord | utan synpunkter |
| 5. Region Skåne | avstår från att yttra sig |
| 6. Räddningstjänsten | med synpunkter |
| 7. Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) | med synpunkter |
| 8. Skanova (Telia Company) AB | utan synpunkter |
| 9. Solör Bioenergi Syd AB | med synpunkter |
| 10. Trafikverket | med synpunkter |

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Inga inkomna synpunkter.

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA - SAMMANFATTNING

E.ON Energidistribution AB

Ovanstående remissinstans har i samband med sitt yttrande även bifogat en karta över sina befintliga ledningar och kabelskåp.

Inom området har E.ON markförlagd låg - och mellanspänningskabel, transformatorstation ("BBYS011 – Härden") samt kabelskåp, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport.

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.

E.ON noterar u-område som är lagt mot stationen samt på södra delen av gatan, vilket vi är tacksamma för. U-området ska vara 4 meter med kabeln 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 bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning (transformatorstation) 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 noterar E1-området i plankartan. Området ska innefatta ett minsta område på 6 x 6 meter, som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter 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.

Kommentar:

Planbeskrivningen nämner den information som E.ON upplyser om. Transformatorstationen läggs inom ett 7x7 m stort E-område med 5 meter brett prickmarks- och u-område på kvartersmark för bostäder. Dock låter vi formuleringen för u-området kvarstå, efter dialog med Boverket. Formuleringen *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar"* informerar berörda att ledningar finns under mark och därför ska säkerhetsåtgärder tas i samband med eventuellt markarbete.

Lantmäterimyndigheten

Halverad tomt i äldre tomtindelning

För fastigheten Fasantuppen 1 finns en upprättad tomtindelning, Fasanen, akt 11-BRO-82, antagen 1947-08-02, vilket kommunen också tydligt anger i planbeskrivningen. Tomtindelningen gäller numera som en fastighetsindelingsbestämmelse till gällande detaljplan och vid ny planläggning upphävs fastighetsindelingsbestämmelserna inom planområdet med automatik. Planområdesgränsen för den nya planen måste anpassas till fastighetsindelingsbestämmelserna så att den inte dras rakt igenom vad som är bestämt att bli en fastighet enligt äldre tomtindelning. Om så ändå görs är rättsläget oklart och det finns risk för problem vid en framtida fastighetsbildning.

Kommunen anger även att det vore lämpligt att justera gränsen mellan Fasantuppen 1 och 2. En sådan ansökan skulle prövas gentemot gällande planer vilket skulle innebära att tomtindelningen avseende Fasantuppen 2 riskerar att förhindra sökt fastighetsbildningsåtgärd. Om det är kommunens avsikt att fastighetsindelningen ska ändras för ovannämnda fastigheter är det lämpligt att tomtindelningen antingen justeras eller upphävs inom detta område.

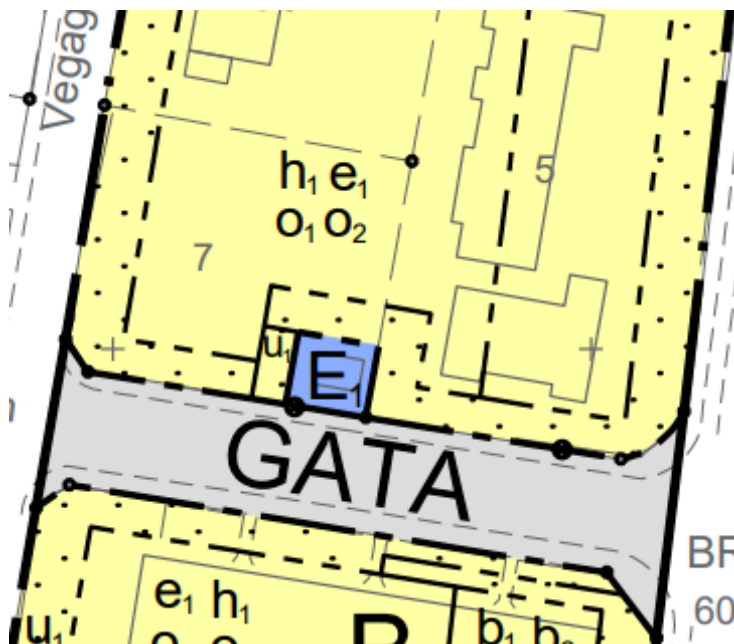
Genomförandetid i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan. Genomförandetiden behandlas inte som en planbestämmelse i detaljplaner som följer Boverkets allmänna råd BFS 2020:5-6, men det är trots det

viktigt att information om vilken genomförandetid som gäller tydligt framgår av detaljplanens redovisning. Det kan därför vara lämpligt att trots att det inte är en planbestämmelse ändå redovisa den i listan med planbestämmelser, vilket också är det Boverket föreslår i det allmänna rådet 2020:6, avsnitt 2.1. Rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska då vara "Genomförandetid".

Plankarta

Redovisningen över u-områdets utbredning är otydlig för kvarteret Sjömannen, om möjligt önskar Lantmäteriet att detta ses över och förtydligas. Gäller u-området även för prickmarken i nord-sydlig riktning?



Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen anger under ovan rubrik i planbeskrivningen att exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Med anledning av att det finns olika fastighetsägare inom planområdet kan det vara bra att detta förtydligas. Utredningar kring förorenad mark anges bekostas av kommunen, gäller detta även eventuell sanering av kvartersmarken?

Planavtal

En vanlig avtalspunkt i ett så kallat planavtal, eller plankostnadsavtal, är att exploatören åtar sig att betala plankostnaderna. Detta torde innebära att det inte kommer tas ut någon planavgift i samband med beviljat bygglov vilket annars är huvudregeln. För att konsekvenserna ska vara tydliga kan det vara lämpligt att informera om detta i planbeskrivningen.

Vidare ställer sig Lantmäteriet frågande kring huruvida det är lämpligt att reglera kostnader i samband med exploateringen i ett s.k. planavtal. Det torde vara lämpligt att det som regleras i ett planavtal följer lagregleringen kring planavgifter. Regler för uttag av planavgifter, vilka får anses utgöra den legala grunden för planavtal, finns i 12 kap 9-11 §§ plan- och bygglagen.

Kommentar:

Halverad tomt i äldre tomtindelning

I dagsläget finns det inget intresse från fastighetsägarna för varken Fasantuppen 1 eller Fasantuppen 2 att göra en fastighetsreglering. Därför ser kommunen i dagsläget inget behov av att upphäva resterande delar av tomtindelningsplanen. Kommunen tar dock med sig det som ett framtida arbete, dock inte i samband med detta specifika ärende.

Genomförandetid i anslutning till planbestämmelserna

Genomförandetiden läggs till under planbestämmelserna på plankartan.

Plankarta

U-området revideras i plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning
Planbeskrivningen förtydligas gällande huvudmannaskap och ansvarsfördelning.

Planavtal
Planbeskrivningen förtydligas gällande plankostnad och planavgift.

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller skyfall måste förtydligas och konsekvensbeskrivas i planhandlingarna. Planbeskrivningen behöver redogöra för resonemang kring hur skyfall både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom planområdet. Kan inte dessa vattenmängder hanteras inom planområdet utan att vatten leds ut utanför plangränsen bör det också framgå hur detta vatten påverkar nedströms områden. Om det krävs åtgärder för att hantera skyfall inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen.

Gällande dagvatten bedöms enligt planbeskrivningen den ledning som tar emot planområdets dagvatten idag klara av den belastning som sker från planområdet, så länge det inte tillkommer ytterligare hårdgjorda ytor eller tak i förhållande till dagens situation. Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning av huruvida planförslaget innebär tillkommande hårdgjord yta eller tak utifrån fullt utnyttjad bygggrätt. Om det krävs åtgärder för att hantera dagvatten inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen. Länsstyrelsen efterfrågar även en bedömning av dagvattensystemets kapacitet utifrån ett framtida klimat. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att inom verksamhetsområde är det tydligt att VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop. 2005/06:78 s. 43). Det innebär att kommunen behöver ha rådighet över de eventuella åtgärder som föreslås, exempelvis genom att avsätta mark inom allmän plats. Då Länsstyrelsen inte ser att det finns lagstöd för att kräva tekniska anläggningar inom kvarterersmark kan inte heller detta ses som en förutsättning för att hantera dagvattnet. Kommunen har dock möjlighet att reglera andelen mark som får hårdgöras inom kvarterersmark, vilket Länsstyrelsen noterar att kommunen lagt till på plankartan. En sådan bestämmelse kan med fördel kompletteras med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § PBL för att kommunen ska kunna följa upp frågan i efterföljande prövning.

Länsstyrelsen menar att handlingarna även behöver kompletteras i fråga om planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt planbeskrivningen bedöms planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten, eftersom dagvatten inte klassificeras som en påverkanskälla. Länsstyrelsen menar att dagvatten kan vara en påverkanskälla och efterfrågar en bedömning och ett förtydligande resonemang av planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten utifrån detta.

Planbeskrivningen redogör vidare för att det finns ett antal utförda åtgärder avseende dagvattenhantering så som torrdamm, våtdamm och svackdiken. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa huruvida dessa åtgärder kopplar an till aktuellt planförslag eller är en förutsättning för dagvattenhanteringen inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar därför ett förtydligande avseende detta.

Planområdet angränsar till vattenskyddsområde. I planhandlingarna saknas redovisning av planförslagets påverkan på vattenskyddsområde samt vilka föreskrifter som gäller och hur planförslaget förhåller sig till dessa. Länsstyrelsen efterlyser i det fortsatta planarbetet därför en redovisning av detta.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen kan enligt den för planförslaget framtagna bullerutredningen utläsa att beräkningarna har gjorts vid höjden 1,5 meter över mark. Då planförslaget medger bygggrätt med högsta nockhöjd 14 meter, menar Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med beräkning av buller för samtliga våningsplan som planen medger.

Länsstyrelsen noterar att bullerberäkningarna enbart fokuserat på fastigheten Sjömannen 8. Länsstyrelsen menar att värdet för buller ska beräknas för hela planområdet utifrån vad planförslaget medger och till den gräns för bygggrätt som planen medger i full utbyggnad, inte utifrån illustrationsplan. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med detta.

Länsstyrelsen noterar även att delar av planområdet är utsatt för buller vid eventuell uteplats. Länsstyrelsen vill påminna om att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra uteplats och dessa åtgärder blir planens förutsättningar.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt planbeskrivningen har markföroreningar upptäckts på Sjömannen 7 i samband med den geo- och miljötekniska markundersökning som gjorts i samband med planarbetet. I en av punkterna återfinns kraftigt förhöjda halter av olika ämnen bland annat zink. Enligt planbeskrivningen ska detta delområde utredas vidare, vilket Länsstyrelsen instämmer i. De höga halterna kan bero på en annan typ av fyllnadsmassor inom delområdet, varför det är av vikt att avgöra hur utbredningen för föroreningarna ser ut.

Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Då marken är förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Hälsa och säkerhet – risker – farligt gods

Som anges i planbeskrivningen är den till planområdet angränsande Västergatan (väg 119) utpekad som primär rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt den riskutredning som refereras till i planbeskrivningen krävs fem riskreducerande åtgärder för bebyggelse placerad 9-25 meter från väggkant. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna utläsa att planförslaget medger byggrätt inom detta intervall, men att enbart två av de fem åtgärderna har säkerställts på plankartan. Länsstyrelsen anser att de fem rekommenderade åtgärderna ska säkerställas på plankartan för att göra marken lämplig för sitt ändamål.

Enligt planbeskrivningen rekommenderar samma riskutredning vidare att en låg mur ska anordnas utmed väg 119. Vid väggkorsning, där mur inte kan användas, ska marken luta nedåt från anslutande väg/gata/utfart etcetera mot väg 119 så att ett utsläpp inte kan rinna in på den anslutande gatan. Vid behov kan komplettering med markränna göras. Kommunen gör bedömningen att nu aktuellt planområde har en naturlig lutning från nordväst till sydöst, varför dessa åtgärder inte är nödvändiga. Länsstyrelsen noterar att stora delar av berörd sträcka längs väg 119 inte utgörs inte av väggkorsning, varvid föreslagen åtgärd gällande låg mur skulle kunna säkerställas. Länsstyrelsen anser därför att den rekommenderade åtgärden i form av mur ska säkerställas på plankartan.

Om kommunen menar att avsteg från utredningens rekommendationer avseende de fem riskåtgärderna och mur kan göras, behöver det tydligare motiveras och redogöras för i planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet – risker – transformatorstation

Planförslaget möjliggör en transformatorstation i planområdets södra del. Enligt planbeskrivningen har ett område runt transformatorstationen förlagts med prickmark med en bredd på cirka 3,5 – 4,5 meter med hänsyn till underhåll av anläggningen. Planbeskrivningen redogör även för att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar bygnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter och att ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa hur detta behov av avstånd tillgodoses. Planhandlingarna behöver därför förtydligas i detta avseende och korrekt säkerhetsavstånd regleras på plankartan.

Länsstyrelsen efterfrågar även en riskbedömning avseende anläggningens elektromagnetiska fält i förhållande till föreslagen markanvändning. Behov av att eventuella riskreducerande åtgärder ska säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Information om kulturmiljö

Länsstyrelsen noterar att Sjömannen 8 ser ut att vara ett relativt välbevarat hus från sannolikt 1950-talet. Länsstyrelsens kulturmiljöprogram är tänkt att vara ett stöd till kommunernas handläggning men är ingen total inventering av länets kulturmiljöer. Det är önskvärt att kommunen i planarbetet beskriver bebyggelsens värden och tar ställning till om planområdet omfattar byggnader som behöver uppmärksammas enligt PBL 8 kap. 13§ eller PBL 8 kap. 17§.

Information om skyddsrum

Länsstyrelsen noterar att det inom planområdet finns skyddsrum. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrum avvecklas eller flyttas behöver kommunen ansöka om detta hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Länsstyrelsen rekommenderar att detta görs tidigt i planprocessen då det kan påverka detaljplanens genomförbarhet. För mer information se MSB:s hemsida.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, markföroreningar samt risker avseende farligt gods, transformatorstation och verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivning och plankarta kompletteras med tydligare information och hänsyn kring dessa frågor.

Hälsa och säkerhet – buller

En kompletterande bullerutredning har beställts och ny information kommer att tillkomma i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Planbeskrivningen kompletteras med information från ny utredning.

Hälsa och säkerhet – risker – farligt gods

Åtgärderna gällande centralt avstängningsbar ventilation läggs till i plankartan. Övriga åtgärder som föreslås i riskutredningen anser inte vi vara lämpliga att ha med i plankarta då det är svårt att reglera brandriskklassificering av fasad och fönster i detaljplan eftersom detta är klassificeringar som kan ändras med tiden. Brandtekniska krav hanteras även i samband med bygglov, så dessa aspekter ses över i samband med det. En mur ses inte heller som aktuell då området har en naturlig lutning från nordväst till sydöst. Ett förtydligande kring detta görs i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet – risker – transformatorstation

Planbeskrivningen och plankartan revideras gällande transformatorstationen. Transformatorstationen läggs inom ett 7x7 m stort E-område med 5 meter brett prickmarks- och u-område på kvartermark för bostäder.

Information om kulturmiljö

Vi tackar för upplysningen och håller med om att det är viktigt att belysa värdet av alla byggnader oavsett byggnadsår. Byggnaden på Sjömannen 8 har redan ett beviljat rivningslov. I samband med detta har frågan kring kulturmiljö redan belysts och man har kommit fram till att den inte har ett sådant värde och skick att den bör bevaras. Planbeskrivningen uppdateras med information kring detta.

Information om skyddsrum

Vi tackar för upplysningen. Informationen har tilldelats fastighetsägaren som ser över detta. Information om skyddsrummet läggs till i planbeskrivningen.

PostNord

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen.

Räddningstjänsten

När det gäller detaljplaner i anslutning till rekommenderade transportleder för transport av farligt gods, hänvisar räddningstjänsten generellt till de riktlinjer som finns angivna i RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, Länsstyrelsen i Skåne).

I det aktuella fallet anser räddningstjänsten att det är rimligt att använda sig av redan framtagna riskutredning (Riskutredning farligt gods – Riskhänsyn vid nybyggnation i Broby, Östra Göinge Kommun. Tyrens AB, Uppdragsnummer 286609, 2018-09-03). Rekommenderade åtgärder som presenteras i denna riskutredning skall även gälla i aktuellt detaljplaneärende.

Kommentar:

Kommunen tackar för synpunkterna.

Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT)

SBVT vill förtydliga att i det fall hårdgjorda ytor och tak tillkommer behöver en ny kapacitetsbedömning av dagvattenssystemet göras inför anslutning.

Kommentar:

Kommunen tackar för upplysning och kommer att arbeta mer med dessa frågor i det fortsatta planarbetet i samråd med SBVT.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Solör Bioenergi Syd AB

Solör Bioenergi Syd AB vill gärna att våra fjärrvärmekulvertar läggs i u-område. Detta område bör vara totalt 4 meter (2 meter på var sida ledning).

Kommentar:

Upplysningen beaktas och arbetas in i både plankarta och planbeskrivning.

Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 119 (Västergatan) öster om planområdet. Vägen är en transportled rekommenderad för farligt gods och en väg som är funktionellt prioriterad.

Funktionellt prioriterat vägnät

Väg 119 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) och är utpekad som regionalt viktig väg. Utpekandet av FPV har initierats av Trafikverket och skett i samarbete med länsplaneupprättarna. När trafiken ökar på befintliga anslutningar till FPV blir frågan hur dessa ska utformas ännu viktigare, för att tillgängligheten längs med vägen inte ska påverkas negativt. Tillgängligheten längs med vägarna i FPV ska värnas och, där det behövs mest och är möjligt, utvecklas.

Riskområde farligt gods intill väg

Trafikverket vill framhålla att väg 119 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering, inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Genomförd riskutredning för Tydingegatan i samband med detaljplan för Broby station kan enligt Trafikverkets bedömning anses vara tillräcklig i fråga om vidare utredning även för aktuellt planområde. Det bör tas samma hänsyn med åtgärder till bebyggelse och vistelse som där beskrivs för att reducera riskfrågan kopplat till farligt gods. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Planområdet ska anpassas enligt genomförd bullerutredning för att möjliggöra att bullernivåer hålls inom riktvärden för bostadshus och uteplatser.

Anslutning

Befintliga anslutningar kommer att användas och inga utfarter eller huvudentréer placeras mot statlig väg.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik med närhet till busstrafik och den planerade busstationen i centrala Broby.

Gång- och cykeltrafik

Utrymme finns för gång och cykelväg längs Västergatan och ansluter till trottoarer i centrala Broby.

Kommentar:

Funktionellt prioriterat vägnät

Information om detta läggs till i planbeskrivningen.

Buller

Kommunens avsikt är att anpassa planområdet utefter genomförd bullerutredning.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

Förändringar efter synpunkter:

De förändringar som har skett efter inkomna synpunkter är följande:

Plankarta

- Genomförandetiden läggs till under planbestämmelserna på plankartan enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.
- Planbestämmelser som hanterar dagvatten samt farligt gods läggs till enligt Länsstyrelsens synpunkter.
- E-området revideras enligt E.ON:s, Lantmäteriets och Länsstyrelsens synpunkter.
- U-område för fjärrvärmekulvertar läggs till enligt önskemål från Solör Bioenergi Syd AB.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter gällande huvudmannaskap, ansvarsfördelning, plankostnad, planavgift och tomtindelingsplan kontra fastighetsreglering.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information kring dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten, skyfall, angränsande vattenskyddsområde, buller, markföroreningar, kulturmiljö samt skyddsrum enligt Länsstyrelsens synpunkter.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information gällande farligt gods enligt Länsstyrelsens och Trafikverkets synpunkter.
- Planbeskrivningen revideras gällande information för befintlig transformatorstation enligt E.ON:s, Lantmäteriets och Länsstyrelsens synpunkter.
- Planbeskrivningen kompletteras angående befintliga ledningar enligt E.ON:s och Solör Bioenergi Syd AB:s synpunkter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om FPV enligt Trafikverkets synpunkter.

Inkomna synpunkter under granskningen

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

- | | | |
|----|----------------------------|---------------------------|
| 1. | E.ON Energidistribution AB | utan synpunkter |
| 2. | Lantmäterimyndigheten | med synpunkter |
| 3. | Länsstyrelsen i Skåne län | med synpunkter |
| 4. | Region Skåne | avstår från att yttra sig |
| 5. | Skanova (Telia Company) AB | utan synpunkter |
| 6. | Trafikverket | utan synpunkter |

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Inga inkomna synpunkter.

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA - SAMMANFATTNING

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Halverad tomt i äldre tomtindelning

För fastigheten Fasantuppen 1 finns en upprättad tomtindelning, Fasanen, akt 11-BRO-82, antagen 1947-08-02, vilket kommunen också tydligt anger i planbeskrivningen. Tomtindelningen gäller numera som en fastighetsindelningsbestämmelse till gällande detaljplan och vid ny planläggning upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna inom planområdet med automatik. Planområdesgränsen för den nya planen måste anpassas till fastighetsindelningsbestämmelserna så att den inte dras rakt igenom vad som är bestämt att bli en fastighet enligt äldre tomtindelning. Om så ändå görs är rättsläget oklart och det finns risk för problem vid en framtida fastighetsbildning.

Kommunen anger att någon fastighetsreglering inte är nödvändig men nämner även att det vore lämpligt att justera gränsen mellan Fasantuppen 1 och 2. En sådan ansökan skulle prövas gentemot gällande planer vilket skulle innebära att tomtindelningen avseende Fasantuppen 2 riskerar att förhindra sökt fastighetsbildningsåtgärd. Om det är kommunens avsikt att det ska finnas möjlighet att kunna ändra fastighetsindelningen för ovannämnda fastigheter är det lämpligt att tomtindelningen antingen justeras eller upphävs inom detta område.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen anger under ovan rubrik i planbeskrivningen att exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Med anledning av att det finns olika fastighetsägare inom planområdet kan det vara bra att detta förtydligas. Utredningar kring förorenad mark anges bekostas av kommunen, gäller detta även eventuell sanering av kvartersmarken?

Kommentar:

Halverad tomt i äldre tomtindelning

Fastighetsägarna har inte något intresse av en fastighetsreglering och därför ser inte kommunen det som angeläget att i nuläget upphäva de delar som berörs av tomtindelningen. Men kommunen tar ändå med sig det i sitt framtida planarbete. Kommunen ser över planbeskrivningen om detta kan förtydligas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planbeskrivningen förtydligas gällande huvudmannaskap och ansvarsfördelning. Information om att kommunen ansvarar för saneringen på Sjömannen 7 läggs också till i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

Enligt planbeskrivningen bedöms dagvattenssystemet ha kapacitet att hantera dagvatten från aktuellt planområde. De beräkningar som gjorts i planbeskrivningen på hur mycket hårdgjord yta som planförslaget innebär utgår från att minst 20% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig, då kommunen på plankartan har lagt till bestämmelse om andel mark som får hårdgöras. Länsstyrelsen anser att denna bestämmelse behöver kompletteras med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § PBL, för att kommunen ska kunna följa upp frågan i efterföljande prövning.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt planbeskrivningen ska de markföroreningar som påträffats inom planområdet vara borttagna och marken vara sanerad innan detaljplanen antas. Går detaljplanen till antagande kommer Länsstyrelsen att följa upp om sanering är slutförd. Om den inte är genomförd behöver villkor om startbesked säkerställas på plankartan.

Hälsa och säkerhet – risker – farligt gods

Som anges i planbeskrivningen är den till planområdet angränsande Västergatan (väg 119) utpekad som primär rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt den riskutredning som refereras till i planbeskrivningen krävs fem riskreducerande åtgärder för bebyggelse placerad 9-25 meter från väggkant. Riskutredningen visar även att en låg mur utmed väg 119 krävs för att minska individrisken genom att hindra pölspridning och avåkning. Vid väggkorsning, där mur inte kan användas, ska marken luta nedåt från anslutande väg/gata/utfart etc mot väg 119. Bestämmelse om friskluftsintag, huvudentréer och centralt avstängningsbar ventilation har lagts till på plankartan.

Länsstyrelsen anser att de åtgärder som riskutredningen föreslår är en förutsättning för att göra marken lämplig för sitt ändamål och behöver säkerställas på plankartan, enligt 4 kap. 14 § 4 p. PBL. Kommunen behöver därmed genom planbestämmelse säkra att farligt gods vid eventuell olycka på väg 119 inte rinner in i planområdet. Planbestämmelsen behöver reglera mur eller att marklutning mot väg 119 säkerställs vid lovgivning. På samma sätt behöver kommunen genom planbestämmelse säkra att yttervägg i fasad mot väg 119 hindrar brandspridning.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar:

Risk för översvämning

En bestämmelse om marklov förs in på plankartan.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Då marken dessvärre inte kommer hinna bli färdigsanerad innan ett antagande läggs villkor om startbesked in på kartan.

Hälsa och säkerhet – risker – farligt gods

Planbestämmelser gällande farligt gods förs in på plankartan enligt länsstyrelsens synpunkter.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen då våra synpunkter är beaktade och inskrivna.

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter har tillgodosetts utifrån samrådshandling, och planhandlingar har uppdaterats. Trafikverket har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

Förändringar efter synpunkter:

De förändringar som har skett efter inkomna synpunkter är följande:

- Planbeskrivningen förtydligas angående huvudmannaskap och ansvarsfördelning. Information om tomtindelning kontra fastighetsreglering ses också över om detta kan förtydligas.
- Information om att kommunen ansvarar för och bekostar saneringen på Sjömannen 7 läggs till i planbeskrivningen.
- En planbestämmelse om marklov förs in på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras även med information kring detta.
- En planbestämmelse gällande villkor om startbesked beträffande sanering förs in på kartan. Planbeskrivningen kompletteras även med information kring detta.
- Planbestämmelser gällande farligt gods förs in på plankartan enligt länsstyrelsens synpunkter och information kring detta läggs till i planbeskrivningen.

Förslag till beslut

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan. Detaljplanen antas.

Plan och exploatering, Östra Göinge kommun, april 2022

Sandra Cornmark
Planarkitekt