

BN

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

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande - Detaljplan för 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". Vid laga kraft ersätter föreslagen detaljplan delarna av idag gällande planer, (11-PES-202/46 och 1165-P94/1207/2), som ligger inom det föreslagna planområdet. Detaljplanen hanteras med s.k. standardförförande. Miljökonsekvensbeskrivning bedömds inte erfordras. Byggnadsnämnden beslutade, 2021-10-07 § 50, att sända planförslaget på samråd enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. Synpunkter på samrådshandlingen skulle ha inkommit skriftligen senast 2021-10-29, vid samrådstillfällets slut. Förslaget reviderades utifrån inkomna synpunkter, som sammanfattades och kommenterades i samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslutade, 2021-12-02 § 62, att sända planförslaget på granskning enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. Granskningstiden varade fram till 2021-12-23 och de synpunkter som inkommit skriftligen finns sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande.

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

Länsstyrelsen anser fortsatt att planbeskrivningen tydligare behöver redogöra för hur dagvatten och skyfall ska hanteras inom planområdet. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas på plankartan. Då Länsstyrelsen utläser att fördröjning är en förutsättning för att MKN för vatten ska innehållas behöver denna åtgärd säkerställas genom planbestämmelse på plankarta. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa någon redovisning av planförslagens påverkan på vattenskyddsområdet samt vilka föreskrifter som gäller och hur planförslaget förhåller sig till dessa. Länsstyrelsen efterlyser därför fortsatt en redovisning av detta.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl för upphävandet enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB, och att intresset av att ta området i anspråk för föreslagen markanvändning väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen anser att det av planbeskrivningen inte framgår tillräckligt väl vilka av de särskilda skälen enligt miljöbalken som kommunen anser föreligger. Länsstyrelsen efterfrågar därför en tydligare redovisning av vilka särskilda skäl kommunen åberopar

samt ett tydligare resonemang om varför dessa är tillämpliga. Kommunen behöver också på ett tydligare sätt redovisa sin bedömning av hur intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, med avvägning av påverkan på strandskyddets syften. Plankartan har försetts med bestämmelse "a1" för hela planområdet. Kommunen behöver redovisa 100-metersgränsen för strandskyddet i plankartan. Åtgärder som kan behöva utföras inom parkmark, t.ex. anläggande av dagvattenlösningar, kan kräva dispens enligt strandskyddet beroende på hur de utformas.

Länsstyrelsens synpunkter avseende förorenad mark kvarstår. Då planområdet inrymmer äldre bebyggelse kan Länsstyrelsen inte utesluta risk för förekomst av PCB, eftersom risk för detta föreligger för byggnader som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953 - 1973.

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.

Länsstyrelsen finner att det finns risk för att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser i den aktuella planen, varför Länsstyrelsen kan komma att ingripa inom ramen för sin tillsyn enligt 11 kap. 10 - 11 §§ PBL

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Planförslaget har reviderats och förtydligats utifrån ovanstående synpunkter och resonemang.

Lantmäteriet erinrar att det saknas redovisning av, samt plangenomförandets påverkan på, servitutet som ger rätt till väg över Linjalen 2 till förmån för Linjalen 1. Det framgår att avtal ska träffas för den del av Perstorp 21:11 som ska regleras till kommunens fastighet men detta kan förtydligas med vem som tar initiativ till och bekostar förrättning. Det kan också tilläggas att aktuell mark i detaljplanen har användningen vård och skola, vilket ofta betraktas som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. För detta finns särskilda regler för inlösen och värdering av marken. Lagreglerna om detta finns i 6 kap. 13 § (lösenrätt), 9 kap 32 a § (bygglov) och 14 kap. 14 § (lösenskyldighet) PBL. Detta tar inte bort möjligheten till att frivilligt ingå avtal.

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Servitutet påverkas inte till följd av förslaget. Båda fastigheterna är kommunala. Vid en eventuell framtida förändrad situation regleras frågor gällande servitutet i en separat process. Att kommunen, i egenskap av exploatör, på uppdrag av Kommunstyrelsen bekostar samtliga kostnader, däribland lantmäteriförrättning, har förtydligats inför planens antagande.

Socialnämnden har inget att erinra men konstaterar att föreliggande detaljplan är nödvändig för utbyggnaden av Österbo. Vidare framhålls att det skulle innebära allvarliga och negativa sociala konsekvenser om planen inte antas samt försvåra kommunens möjligheter att möta behovet av särskilt boende för äldre. Således hävdas att det är angeläget att planen antas så snart det är möjligt.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Socialnämndens synpunkter har noterats och tillförts stycket om sociala konsekvenser.

NSVA erinrar att befintlig och planerad bebyggelse ligger på en sådan höjd i relation till Perstorpsbäcken att ingen risk för översvämning från högvatten föreligger. Vad gäller skyfall finns det inga rinnstråk som korsar exploateringen eller instängda områden av betydelse.

Översilningsytorna bör säkerställas i plankartan genom att till exempel ange ”dagvattenhantering” under egenskapsbestämmelser för allmän plats, PBL 2 kap. 2§.

Översvämningsrisken nedströms områdets blir marginellt påverkad av exploateringen i relation till vattenföringen i Perstorpsbäcken samt den befintliga avvattningen som finns idag. Översilningsytorna kan dock utformas i en skålning så att en fördröjningsvolym skapas och utgående flöden blir oförändrade, vilket skulle kräva en fördröjningsvolym på cirka 40 kubikmeter för att uppnås.

Området omfattas av skyddsföreskrifterna för yttre skyddszon för Vattenskyddsområde Perstorps samhälle. NSVA ansvarar inte för utbyggnad av VA. NSVA ställer krav på utbyggnaden och har ansvar för driften av VA-anläggningarna i kommunen.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Resonemangen har lagts till i handlingarna inför antagande. För att säkerställa anläggande av översilningsytor har en bestämmelse om ”dagvatten” tillförts planen. Text om NSVAs ansvarsområde har korrigerats.

Trafikverket erinrar att då riktvärdet 70 dBA utomhus beräknas överskridas i planområdet utmed Oderljungavägen med framtida trafik till år 2040 bör en bestämmelse om att ”ljuddämpad uteplats ska anordnas” gälla för bostäder utmed Oderljungavägen.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Den del av planen som vetter ut mot Oderljungavägen är nu reglerad med ”ljuddämpad uteplats ska anordnas”.

E.ON, Skanova, Kommunala tillgänglighetsrådet och Perstorps Fjärrvärme har inget att erinra.

Söderåsens Miljöförbund och Perstorps församling har sedan samrådskedet fått sina synpunkter tillgodosedda.

Mattias Bjellvi

Marcus Ekström

Stadsarkitekt/Plan- och byggchef
Perstorps kommun

Planarkitekt
Perstorps kommun