

**DETALJPLAN AVSEENDE, DEL AV PERSTORP 23:4 JEANS DAMM,
PERSTORPS KOMMUN, SKÅNE LÄN.**

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE EFTER GENOMFÖRT SAMRÅD UNDER
TIDEN 2009-06-16 TILL 2009-07-16**

Vid utställningstidens utgång 2009-07-16 hade följande yttranden och synpunkter inkommit. Sista yttrandet inkom 2009-07-16

Mikael Eliasson skriver 2009-06-16 att han anser att planen ser bra ut förutom en specifik punkt. Mikael Eliasson anser att den parkeringsficka som idag finns längs med Järnväggsgatan skall ingå i planområdet.

Kommentar: Mikael Eliassons synpunkter kommer att tillmötesgå

Räddningstjänsten skriver 2009-06-18 att i samband med planering av området skall räddningstjänstens åtkomlighet beaktas. Om gatunät eller motsvarande inte ger åtkomlighet för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckningsinsats skall särskild körväg-räddningsväg anordnas.

Kommentar: Gata inom området kommer att ge åtkomlighet för räddningstjänstens fordon. Se illustration på plankartan.

Socialnämnden skriver 2009-06-23 att socialnämnden med sitt yttrande vill verka för att funktionshindrade och äldre ska kunna bo i den miljö man väljer. Människor med funktionshinder är samhällsmedborgare som har rätt att bo kvar i sitt närsamhälle.

Det är därför av stor vikt att bostäder och närmiljön som nyproduceras från början är anpassade för alla i samhället. Det detaljplanerade området kan vara intressant för personer med funktionshinder.

Socialnämnden hänvisar härefter till det handikappolitiska programmet.

Till sist skriver socialnämnden att anpassning av bostäder redan från början är viktigt, för att den enskilda människan ska slippa att placeras i t ex avlastningsboende medan den egna lägenheten byggs om. Detta kan också minska kostnaderna för kommunen.

Kommentar: Den exploatör som är intresserad av att bygga inom detaljplaneområdet har redovisat att han vill bygga hyresrätter som är anpassade för funktionshindrade och äldre.

Att nyproducerade bostäder är anpassade för funktionshindrade och äldre vad gäller dörrbredder, trösklar, storlek på badrum och möjlighet att ta sig in och ut ur byggnaden kontrolleras alltid i bygglovsgivningen.

Perstorps fjärrvärme skriver 2009-06-29 att det inom planområdet finns ledningar för fjärrvärme förlagda. Perstorps fjärrvärme förutsätter att dessa inte behöver flyttas vid nybyggnation inom området.

Vidare skriver man att nybyggnationen lämpligen ansluts till fjärrvärme eftersom fjärrvärmeledning passerar genom området och anslutning är förberedd med servisventil.

Kommentar: Fjärrvärmeledningarna kommer inte vad vi kan se idag att behöva flyttas vid nybyggnation inom området. Den tilltänkta exploatören planerar att ansluta sin byggnation till fjärrvärmenätet.

Skanova skriver 2009-06-25 att de inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

Handikapprådets ritningsgranskare skriver 2009-06-30 att de anser det högst olämpligt att bygga bostäder på fastigheten Perstorp 23:4. De vill framföra att bullernivåerna fast man har bullerskydd är högre än rekommenderade riktvärden. Vidare skriver handikapprådets ritningsgranskare om WHO;S identifierade

hälsorisker och att WHO anser att samtalsstörande buller leder till ett flertal funktionsnedsättningar och beteendeförändringar.

Man nämner också att barnombudsmannen har nämnt att barn inte skall utsättas för buller och att undersökningar från Lerum och Mantorp visar att hörselskadade i genomsnitt behöver 10 dBA lägre bullernivå i omgivningen än hörande för att följa med i ett samtal. I samband med buller kan också nämnas att handikappgranskarna påpekar att ljud från fåglar vid Jeans damm kan vara mycket störande under sommarhalvåret.

Till sist påpekas att det är svårigheter för personer som har gångsvårigheter/rullstolsburna att ta sig från fastigheten Perstorp 23:4 till järnvägsstation/busstation, centrum.

Kommentar: De av riksdagen antagna värdena för trafikbuller uppnås genom den utformning som detaljplanen har i utställningsversionen.

Vad gäller svårigheterna för vissa funktionshindrade att gå de 500 meterna till centrum eller järnvägsstation, så har den rätt till färdtjänst som har väsentliga svårigheter trots gånghjälpmedel att förflytta sig längre än 400 meter, Perstorps kommun arbetar på att få skrattnåskolonin att flytta.

Nårab skriver 2009-07-01 att de inte har några synpunkter på förslaget mer än ber Perstorps kommun observera Nårabs vägkriterier och att planeringen av renhållningen skall ske i samråd med Nårab. Vidare skriver Nårab att det är viktigt att utrymmen för avfallshantering ligger nära fordonets stannplats, att renhållningsfordon kan ta sig fram och ut från stannplats utan att backa, att utrymmen för avfallshantering är utformade så att det ger en god arbetsmiljö för de som hämtar avfallet och att utrymmen för avfallshantering är tillräckligt stora så att möjlighet att källsortera i flera fraktioner finns.

Kommentar: Nårabs synpunkter kommer att tillgodoses

Barn och utbildningsnämnden skriver 2009-07-01 att de inte har något att erinra mot detaljplanen.

Miljökontoret skriver 2009-07-03 att

- Underlaget genomgående uppfattas som svårläst och behöver en redaktionell översyn.
- I planförslaget konstateras att risken för elektromagnetisk strålning anses försumbar. Vad grundar sig detta antagande på? Är några mätningar utförda i området? I redovisningen över hur elektromagnetiska fält påverkas människors hälsa konstateras att inget entydigt samband finns mellan exponeringen av lågfrekventa magnetfält och kronisk sjukdom. Finns det några andra samband mellan exponering och mindre allvarliga eller tillfälliga hälsotillstånd?
- I Jeans damm finns en koloni av måsfåglar som idag stör närboende. Detta bör behandlas i planförslaget, då det kan komma att bli ett problem för boende i de planerade bostäderna.
- Alternativet lokalt omhändertagande av dagvatten bör belysas i planen. Jeans damm har ett behov av ökad genomströmning.
- Den stigande havsyttnivån till följd av klimatförändringarna väntas inte ha någon betydande inverkan på Jeans damm. Belysas bör däremot de problem som uppstår efter skyfall och längre regnperioder med ökad tillrinning av dagvatten. Dessa är väntade effekter av pågående klimatförändring.

- Var är siffrorna från den beräknade trafikökningen hämtade. Hur kan vi veta att fordonsökningen inte kommer att påverka bullernivåerna.
- Avståndet mellan byggnation och Industripark verkar oklart. Detta bör förtydligas.
- Miljökontoret anser det olämpligt att skriva denna plan med utifrån förutsättningarna att den skall ändras inom ett halvår. Problemet med höga bullernivåer antas få en lösning genom en framtida ändring som skall omfatta en bullervall.
- Beräkningar visar att planområdet belastas med för höga bullernivåer. Avvikelse för maximalnivåer är 10 dBA. Detta anser miljökontoret är en avvikelse som bör tas på allvar. Tekniskt innebär en fördubbling av ljudnivån en ökning med 3 dBA. Vår hörsel behöver dock en ökning med upp till 10 Dba för att uppleva förändringen som en fördubbling av ljudnivån. Är det helt säkert att den bullervall som nämns i beskrivningen är tillräcklig för att få ner bullervärdena till lämplig nivå. Under rubriken boende dras slutsatsen att bullerbestämmelserna på plankartan kan uppnås genom förstärkningar. Finns det några beräkningar som stöder denna slutsats.
- Det är oklart om beräkningarna av trafikbuller är med eller utan bullerskärm.
- Under rubriken vibrationer konstateras att den dominerade jordarten i Perstorps kommun är morän. Vilken jordart är det på det planlagda området ? Vilken betydelse har det för vibrationsnivån. I planförslaget görs bedömningen att risken för störande vibrationer är försumbart liten. Vad grundas denna bedömning på. Har några mätningar eller beräkningar genomförts ?

Kommentar: Kommunen arbetar med att få skrattnåskolonin att flytta sig.

Dagvattnet kommer att tas om hand lokalt

Planförslaget redovisar på vilken höjd färdigt golv skall ligga.

Uppgift om befintlig detaljplan har reviderats.

Siffrorna på den beräknade trafikökningen är hämtade från Vägverket.

Bullerberäkning har gjorts med de beräknade trafikmängderna.

Detaljplanen har ändrats så att Länsstyrelsens synpunkter tillgodoses, vilket torde tillgodose även miljökontorets synpunkter . Se plankarta och planbeskrivning

Även vad gäller vibrationer och, elektromagnetisk strålning

har mindre förtydligande gjorts i planbeskrivningen för att tillgodose miljökontoret.

Här bör påpekas att det är Länsstyrelsen som har ansvaret för miljö och hälsa vad gäller detaljplaner. Länsstyrelsen har i detta sammanhang endast haft synpunkter på bullerredovisningen.

Vägverket skriver 2009-07-02 att det åligger fastighetsägaren att

Naturvårdsverkets riktlinjer avseende buller inte överskrids. I detaljplanen anges bestämmelser för inomhusmiljö. Det framgår av beskrivningen att gränserna för maxbuller kommer att överskridas och Vägverket anser att man bör tala om vilka åtgärder som skulle krävas för att klara även dessa.

Vägverket anser att det är svårt att ta ställning till planförslaget utan att se någon illustration över hur bebyggelsen är tänkt att placeras. Utfartens läge mot Järnvägsgatan bör också redovisas närmare.

Kommentar: Vägverkets synpunkter kommer att tillgodoses

Banverket skriver 2009-07-06 att de inte har något att erinra mot detaljplanen.

Tekniska kontoret skriver 2009-07-06 att de har följande synpunkter avseende detaljplan för Jeans damm;

- Plangräns/(tomtgräns) mot Boken 1 måste justeras så att det stämmer med verkligheten. Tomtgräns flyttas till där befintligt staket finns. Hörnan mot järnvägen förlängs rakt upp till järnvägen.
- Befintlig parkering ut mot Järnvägsgatan borttages och bör ingå i detaljplanen som kvartersmark.

Kommentar: Tekniska kontorets synpunkter kommer att tillmötesgå.

Lantmäteriet skriver 2009-07-07 att Lantmäteriet är tveksam till lämpligheten att bilda en bostadsfastighet med den föreslagna utformningen. Planförslaget medför en stor bostadsfastighet, med begränsad byggrätt och stora begränsningar i nyttjandet.

Vidare skriver Lantmäteriet att det i avsnittet om planprocessen tydliggörs mer tveksamheter till att fastighetsbilda enligt planen. Om denna del av Perstorp 23:4 är av stort värde för Perstorpsborna, varför privatisera parkområdet och överskjuta förvaltningen till någon annan än kommunen. Vilken fastighetsägare är intresserad av att förvärva en nybildad fastighet med hot om ändrade förhållande i den plan som är grunden för exploateringen?

Lantmäteriet skriver också att det framgår av planbeskrivningen att fjärrvärmeledningar finns i området. Om dessa är i behov av att tryggas med ledningsrätt bör detta framgå av genomförandebeskrivningen.

Av ansvarsfördelningen framgår att kommunen är huvudman för allmän platsmark och VA vilket är huvudregeln. Men vilken allmän platsmark åsyftas? av plankartan framgår att all mark i planområdet ska vara kvartersmark.

Till sist undrar Lantmäteriet om kommunen har genomfört granskning av vilka rättigheter som berör eller kan beröra området. Detta bör framgå för att underlätta den framtida fastighetsbildningen.

Kommentar: I en liten kommun som Perstorp har vi 1-3 attraktiva centrumnära platser att bygga bostäder på. Därför är kommunen tvungen att väga olika intressen mot varandra. Detta görs i en detaljplan där kommunens invånare har möjlighet att lämna sina synpunkter. Trots annonsering och utskick av planhandlingarna enligt fastighetsägarförteckning och remisslista har ingen kommuninvånare lämnat några synpunkter.

I denna detaljplan är en del mark inte tillåten att bebygga. Detaljplanen görs på det här sättet för att exploatören skall kunna börja bygga i oktober. Ändring av denna detaljplan kommer att göras under hösten 2009 och då kommer byggrätten att öka betydligt.

Ett förtydligande har gjorts i Genomförandebeskrivningen angående ansvarsfördelningen.

Kommunen har gjort en granskning av vilka rättigheter som berör detaljplaneområdet.

Länsstyrelsen skriver 2009-07-13 att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet avseende buller, vilket inte gör det möjligt att bedöma om Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1§ plan-och bygglagen (PBL).

Vidare skriver Länsstyrelsen att bullerförhållandena bör tydliggöras i kommande skede. Planhandlingarna bör redovisa vilka åtgärder som skulle krävas för att gällande riktvärden för buller klaras.

Enligt Boverkets rekommendationer i "Buller i planeringen, Allmänna råd 2008:1 kan avsteg göras från riktvärdena, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 Dba vid fasad) eller i varje fall enen ljuddämpad sida 45-50 Dba vid fasad. Minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att detta bör säkerställas genom planbestämmelser.

Angående kulturmiljö bör planhandlingarna redovisa att planområdet ligger inom område som finns redovisat i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som särskilt värdefull kulturmiljö.

I kommande skede bör utfartens placering mot Järnvägsgatan redovisas.

Till sist redovisas förslag på en del redaktionella ändringar.

Kommentar: Länsstyrelsens synpunkter kommer att tillmötesgå.

I juli 2009

Lena Thore
Stadsarkitekt