

BNMarcus Ekström, Planarkitekt
marcus.ekstrom@perstorp.se

Granskningsutlåtande, detaljplan för Bälinge 15:252 m.fl. (Bälinge bad och camping) Perstorps kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-23 § 3 att sända planförslaget, upprättat 2017-02-09 på samråd enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget fanns tillgängligt i kommunhuset och på kommunens hemsida. Synpunkterna skulle ha inkommit senast 2017-03-29 och sammanfattades och kommenterades i samrådsredogörelsen.

Efter samrådsskedet köptes fastigheten Bälinge 15:336 av kommunen, varför detaljplanen omfattar denna, samt del av väg 108, i granskningshandlingen. Byggnadsnämnden beslutade 2018-10-04 § 52, att sända planförslaget, reviderat 2018-09-20, på granskning enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL), 5 Kap. 18 §. Granskningstiden pågick mellan 2018-10-12 och 2018-11-16. I detta granskningsutlåtande finns inkomna skriftliga synpunkter sammanfattade och kommenterade.

Statliga myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen saknar en redovisning av hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten. Förutsatt att planhandlingarna kompletteras i detta avseende har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Planförslaget har kompletterats med en beskrivning av påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Miljökvalitetsnormer

Bäljane å nedströms Bäljingsjön har klassats med måttlig ekologisk status med möjlighet att nå god ekologisk status. Vid klassningen ansågs belastningen av näringsämnen inte vara ett miljöproblem. Möjligheten för att nå god ekologisk status baseras främst på index fisk. Planförslaget bedöms inte förändra läget i och med att belastningen inte ökar. Befintlig camping regleras och antalet möjliga platser minskas.

Lantmäterimyndigheten framför att det saknas angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd. I plankartan saknas även ett rutnät samt utskriftsformat för plankartan. Teckenförklaring för grundkartan syns inte heller i plankartan.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plankartan har kompletterats i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.

Trafikverket anser att det i planförslaget måste säkerställas att antalet p-platser dimensioneras så att det blir tillräckligt för antalet besökande till både camping och bad under högsäsongen (juli månad). Det är tveksamt om det är tillräckligt om det beräknade extra utrymme på 20 bilar per dag på befintlig parkering är tillräckligt. Vi anser att kommunen ska ta fram och redovisa en beräkning av behovet av p-platser per dag under maxtimmen på 10 års sikt (planens genomförandetid). Hänsyn måste alltså tas till generell ökning av besökande men också att det kan bli vanligare med mycket varma somrar. Trafikverket anser att det ska framgå i planen att ytterligare parkeringsplatser i det östra planområdet ska anordnas, om det skulle uppstå behov och problem med parkering av bilar utmed väg 108.

Trafikverket anser vidare att det ska framgå i avsnittet om Trafik att: ”Trafikverket anser att Din-fart-skyltar utmed väg 108 ska finnas som en tillfällig lösning, och att kommunen ska ansöka om dessa med ett års förlängning i taget.” Det bör vidare förtydligas att: ”En säker gång- och cykelpassage på väg 108 är en förutsättning för anslutningstillstånd för parkeringsplatsen på östra sidan av väg 108. Kommunen ska ansöka om tillfälligt anslutningstillstånd för den befintliga anslutningen av den östra parkeringen hos Trafikverket, fram tills dess att en slutlig trafiklösning är genomförd.”

Trafikverket gör bedömningen att det framtida vägområdet i plankartan ska utökas ytterligare, för gång- och cykelpassagen, så att erforderlig bredd uppnås för både vägbana, refug och avvattningsanordning för väg 108. Gångvägar till gång- och cykelpassagen ska finnas på ömse sidor av väg 108, och placeras och utformas så att de oskyddade leds till gång- och cykelpassagen på väg 108. Den sträckning för gångvägen som löper parallellt med väg 108, ska placeras utanför vägområdet och vägdike för den statliga vägen. Anslutningen av gångvägen på västra sidan ska enligt gällande VGU göras i mer rät vinkel ur trafiksäkerhetssynpunkt. Den oskyddade trafikanten måste hinna vända så att denne ser fordon som kommer norrifrån, innan man är framme vid gång- och cykelpassagen. Trafikverket tillhandahåller mer underlag till kommunen avseende justering av illustrationen/skissen för gång- och cykelpassagen och vägområdet i plankartan.

Kommunen har i plankartan redovisat att anslutning till väg 108 ska vara möjlig från den östra parkeringen. Kommunen måste sedan inför genomförandet ansöka om anslutningstillstånd hos Trafikverket för slutlig placering och utformning av anslutningen.

Trafikverket har vid tidigare platsbesök konstaterat att den enskilda vägen bakom den östra parkeringen inte lämpar sig för trafik till/från parkeringen. Det är inte heller lämpligt att parkeringens in- och utfart används som smitväg för bostadsfastigheterna utmed den enskilda vägen. Vi anser därför att förbindelsen mellan parkeringen och den enskilda vägen på östra sidan av väg 108 ska stängas. Förbindelsen ska även tas bort i plankarta och illustration genom markering med bestämmelsen ”Körbar förbindelse får ej anordnas”, utmed den enskilda vägen.

Illustrationen för detaljplanen anser Trafikverket ska omfatta hela planområdet. Vi anser att illustrationen ska redovisa den slutliga trafiklösningen eller tas bort, då den annars blir missvisande.

Det ska framgå i genomförandebeskrivningen att kommunen ska träffa ett medfinansieringsavtal med Trafikverket om slutlig trafiklösning avseende gång- och cykelpassage, gångvägar, parkering och anslutning av denna till väg 108. Avtalet mellan Trafikverket och kommunen ska träffas innan detaljplanen föres till antagande. Det bör även framgå att den slutliga trafiklösningen för Bälunge bad och camping som avtalas med Trafikverket ska inkluderas som villkor i det arrendeavtal som ska tas fram.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Perstorps kommun har haft fortsatt dialog med Trafikverket. Vägområdet i detaljplanen utökas ytterligare enligt Trafikverkets önskemål. Behovet av parkeringar har dimensionerats utifrån extremvärdet som var sommaren 2018. Uppstår ytterligare parkeringsbehov får detta hanteras. Vad gäller koppling mellan den östra parkeringen och den enskilda vägen delar Perstorps kommun uppfattningen att smittrafik ska undvikas. Det finns dock behov av en koppling om campingen i ett framtida perspektiv behöver utvidgas. För att undvika smittrafik placerar Perstorps kommun hinder i form av stenar eller dyl. Frågan regleras också i avtal mellan Trafikverket och kommunen. Enligt överenskommelse med Trafikverket så hanteras även eventuellt framtida parkeringsbehov i kommande avtal. Även processen kring anslutningstillstånd regleras via avtal. Vi lyfter bort illustrationen för detaljutformningen av GC-överfarten enl. ök med Trafikverket då förhållandena behöver studeras ytterligare innan slutlig utformning fastslås. Din farts skyltarna är en tillfällig lösning i avvaktan på permanent trafiklösning.

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar och har följande synpunkter. Då planområdet ändrats/utökats har E.ON förutom servisleddningar inom området även kabelskåp, lågspänningsluftledning samt låg- och mellanspänningskabel i mark. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Kraftledningar enligt ovan är underkastade Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1 samt 2010:1. En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 5 § ELSÄK-FS 2008:1 och 2010:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak. (avstånd minst 2,5 meter).

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovan nämnda ledningar. Om infartsväg kommer att anläggas invid eller under luftledningen så ska minsta höjd mellan infartsväg och luftledning vara 4,5 meter. Om marknivån under ledningen ändras måste kontakt tas med

E.ON. Även om det horisontella avståndet mellan vägkanten och kraftledningens stolpe (eller stagdel) är mindre än 2 meter är det viktigt att kontakta E.ON Energidistribution AB, Hässleholm.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med genomförandet av planförslaget bekostas av exploitören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Synpunkterna tas i beaktande vid kommande projekterings- och ombyggnadsinsatser. Genomförandebeskrivningen kompletteras enl. E.ON:s förslag.

Kommunala nämnder m.fl.

Söderåsens miljöförbund saknar dimensionerande beräkning av vilka förväntade dagvattenmängder som behöver hanteras och förslag på utformning av fördröjning. Utan detta underlag är det inte möjligt att göra någon bedömning av vilken påverkan dagvattenhanteringen riskerar att ge på sjön eller vilken reducerad risk för påverkan man kan uppnå. Miljöförbundet saknar en redovisning av dricksvattenförsörjning och eventuella risker för denna som ett genomförande av planen innebär. Då bedömningen är att redovisade kompletteringar i området kommer att bidra till ett högre utnyttjande av området ser miljöförbundet positivt på att en överföring av avloppspillvattnet till Odelrjunga avloppsreningsverk kommer till genomförande och att anläggningen ansluts så snart det är möjligt. Om en anslutning till kommunalt avloppsreningsverk inte kan lösas inom 3-4 år bör dock en enskild avloppsanläggning dimensioneras utifrån de nya förutsättningarna med ett högre nyttjande av området. Vidare konstaterar miljöförbundet att ett antagande av planen innebär ett upphävande av strandskyddsbestämmelserna för en mycket liten del av området. Denna del är idag ianspråktagen för byggnation varför ett upphävande inom detta område har mycket liten betydelse för strandskyddets syfte.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Planförslaget har kompletterats med en bättre beskrivning av hantering av dag-, dricks- och spillvatten.

Dagvatten

I området finns ett antal trafikerade ytor, bland annat parkering, men dessa kommer inte att asfalteras utan utgöras av hårt underlag som grus. Någon större ytavrinning förväntas ej ske. Avrinnande vatten leds bort genom diken. För närvarande projekteras inga fördröjningsmagasin utan behovet av dessa får avgöras efter behov. Det mest troliga är att befintliga diken breddas eller rensas för att ge plats för eventuella kraftiga regn.

Avlopp

Runt Bälingsjön finns idag ett antal fastigheter som har enskilda avlopp med varierande standard. Viss nybyggnation förväntas i området vilket sammantaget gör att det kan finnas ett

behov för anslutning av området till Oderljunga reningsverk. Problem kan också finnas för fastighetsägare att gräva eller borra egna brunnar på grund av platsbrist.

För närvarande är detta område ej prioriterat av tillsynsmyndigheten Söderåsens Miljöförbund. Perstorps kommun följer utvecklingen noga tillsammans med miljömyndigheterna. Om tillsynsmyndigheten påtalar att i området måste ske en drastisk förändring av avloppssituationen är kommunen villig att genomföra detta arbete. Innan en överföringsledning till Oderljunga byggs måste det också övervägas om de enskilda avloppen kan åtgärdas. Ny teknik med minireningsverk gör att en lokal anpassning av avloppen kan vara bättre och billigare än överföring till Oderljunga reningsverk.

Någon anslutning till Oderljunga reningsverk finns därför inte beslutad, planerad eller projekterad och kommer sannolikt att tidigast byggas inom 5 – 10 år. Fram till dess bör de enskilda avloppen åtgärdas. Det innebär också att den enskilda anläggningen vid campingen bör utvecklas för att möta de behov som finns.

Barn- och utbildningsnämnden framför att man håller med Byggnadsnämnden om vikten av badplats, camping och rekreationsområde vid Bälingsjön. Anläggandet av en gång- och cykelväg mellan Perstorp och badplatsen och mellan Örkelljunga och badplatsen måste prioriteras. Väg 108 är inte lämplig gång- och cykelled för barn och ungdomar. Det andra som Barn- och utbildningsnämnden lyfter är säkerhetsfrågan vad gäller övergången mellan den östra parkeringen och badplatsen. I förslaget skriver byggnadsnämnden att säker GC-passage samrått med Trafikverket, men den exakta lösningen får prövas i vidare processer. Deras uppfattning är att det är av stor vikt att byggnadsnämnden redan nu presenterar en lösning som säkerställer säkerheten för de som måste korsa väg 108 för att besöka badplatsen.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Byggnadskontoret delar uppfattningen om att det är av stor vikt att en säker GC-passage kommer till stånd och även en framtida GC-väg längs väg 108. Genomförande av GC-passage regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket där kommunen trycker på att denna behöver genomföras snarast. Ett förslag hur detta kan lösas praktiskt har tagits fram men detaljutformningen kommer först att läggas fast i framtida projektering och genomförande. En framtida GC-väg längs väg 108 är ett kommunalt önskemål, men finns för närvarande inte budgeterad i statliga, regionala eller kommunala planer. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) ska enligt den Regionala Infrastrukturplanen (RTI) tas fram. Kommunen avser bevaka frågan här.

Tillgänglighetsrådet i Perstorp ser positivt på att man går vidare i processen om detaljplanläggning. De vidhåller att BF 20011:15 samt BFS 2013:9 ska gälla. Det som tillkommit sen förra remissrundan är att mark på andra sidan vägen tillkommit och att de anser att all parkeringsyta ska räknas samman. Alla handikapplatser ska finnas på sjösidan av RV 108. De anser att man ska rätta sig efter ISO 21542 och det innebär 0-10 vanliga p-platser en handikapplats, 11-50 p-platser, 2 handikapplatser, 51-100 4 handikapplatser. Då det i handlingarna står ca 70 p-platser med eventuell utökning så anser de att 3 handikapplatser vore rimligt då det under sommaren 2018 funnits behov av 3 handikapplatser. Då parkeringsplats finns på andra sidan RV 108 så är det viktigt att man ser till så att det finns en säker övergång.

Detta med tanke på personer som tar lite tid att gå över vägen, synsvaga men även folk som inte hör trafiken. Vore bra om Perstorps kommun kan ha samma regler som inom övrigt planlagt område i kommunen. Det ska inom området finnas naturliga, hårdgjorda ledstråk så att oavsett om man går dåligt, ser dåligt eller rullar fram så ska man komma till servicebyggnad, lekplats samt ner till vattnet och till brygga.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plan- och byggförvaltningen delar uppfattningen att anläggningen ska vara tillgänglig för funktionshindrade och tar synpunkterna i beaktande för ev. bygglovsärenden samt förmedlar dessa vidare till kommande projekterings- och ombyggnadsinsatser inom området.

Privata fastighetsägare m.fl.

Fastighetsägaren till Bälinge 15:260 framför följande:

1. Plankartan saknar fastighetsbeteckningar på ingående fastigheter.
2. U-område för underjordiska ledningar saknas.
3. När kommunen valde att godkänna kulvertering av ett öppet oreglerat dike som rinner i öst-västlig riktning genom 15:336, mot vägen och därefter längs vägen (108) söderut för att gå under vägen i gränsen 15:134 mot sjön, bröt man enligt min mening mot MB§11 och riskerade förorsaka skada för enskilda eller allmänna intresse. Det är inte mer än 4 år sedan marklov överklagades och redan nu 2018 är det glömt att det finns ledningar i marken.
En ev översvämning riskerar förorening av dricksvattenbrunnar.
4. Kvarteretsmarken både för ev camping och detaljhandel har inte tillgång till vatten och avlopp då det inte finns något verksamhetsområde för allmänt VA. Vad det gäller detaljhandel finns det inte heller plats att ordna enskilt VA.
5. Enligt lovprocessen om parkeringen innan detaljplan, skrevs det om skydd för fastigheten 15:260 beträffande både störande ljus och buller. Det krävs ett 10-15m brett störningsskydd längs den södra gränsen mot 15:260 och givetvis norr om densamma för att överhuvudtaget uppfylla den störning allmänplatsmark/ parkering genererar.
6. Fastigheten 15:260 är drabbad av full insyn, såväl ljud som ljus störning dessutom är det placerat 2 flaggstänger och papperskorg helt omotiverat i gränsen till fastigheten 15:260.

Sammanfattning: Det är helt i sin ordning att detaljplan upprättas i området då exploatering sker i större omfattning. Detaljplanen ska ta hänsyn till omgivningen och därför måste Perstorps kommun gå grannfastighet till mötes med ett störningsskydd inskrivet i detaljplanen för att normalisera förhållanden och kunna respektera varandra.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: En skyddszon bedöms ej erfordras då terrängen begränsar parkeringens utvidgning mot Bälinge 15:260. Perstorps kommun har också träffat fastighetsägaren och konstaterat att U-område inte krävs för kulverterade ledningar då parkeringen till stor del är allmän platsmark.

Ägare till fastigheten Bälinge 15:11 framför som delägare i samfälligheten Bälinge S:2 innehar de har fiskerätt i Bälingesjön. De är angelägna om att planförslaget och kommunens tvångsövertagande av samfälligheten inte inskränker vår möjlighet att även fortsättningsvis parkera vid campingen med bil och släp för iläggande av eka. De tolkar detaljplanen som att planbestämmelsen "Allmän plats - gata, med kommunalt huvudmannaskap" kommer att ge fortsatt garanti för detta. De vill att kommunen anger i arrende och andra avtal, att delägare till Bälinge s:2 fortsatt ska ha tillträde för iläggande av båt från campingen. För tydlighetens skull borde arrendeavtalet varit bilagt planförslaget.

Vi anser att plankartan, i synnerhet grundkartan, är undermålig. Vissa fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar saknas eller är otydligt redovisade. Det går till exempel inte att av plankartan utläsa planområdets fastighetsbeteckning och förhållandet mellan samfälligheten s:2 och kommunens fastighet Bälinge 15:252. Förklaring till grundkartans beteckningar saknas. Dessutom saknas datum för grundkartans aktualitet, vilket bör vara ett formaliafel, då grundkartan är en del av detaljplanen. Bristerna i grundkartan kan vara skäl för upphävande vid överklagan.

I planbeskrivningen finns ett stycke med rubriken "Konsekvenser för berörda fastighetsägare". Här borde kommunen beskriva konsekvenser för oss delägare i samfälligheten.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plankartan kompletteras och förtydligas enligt yttrandet. Detaljplanen möjliggör att båt kan läggas ner via badplatsen då ytorna regleras som allmän platsmark. Fiskerätten gäller även fortsättningsvis. Om lantmäteriförrättningen med syfte att lägga samman del av S.2 med Bälinge 15:252 återupptas avses dessa frågor bevakas. Syftet med detaljplaneringen är bl.a. att säkra allmänhetens tillträde till badet och stranden samt skydda strandskyddets värden. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2020-08-04

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt/ Plan- och byggchef

Marcus Ekström
Planarkitekt