

## Byggnadsnämnden

# Granskningsutlåtande avseende detaljplan för del av Perstorp 21:1 "Esabvallen", Perstorps kommun

Kommunstyrelsen beslutade, 2021-10-13 § 128, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Perstorp 21:1. Byggnadsnämnden beslutade, 2022-09-08 § 41, att sända planförslaget på samråd enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. Planförslaget fanns tillgängligt under samrådstiden 2022-09-14 - 2022-10-05.

Förslaget reviderades utifrån inkomna synpunkter varför byggnadsnämnden beslutade, 2022-12-08 § 61, att sända detaljplanen på granskning. Granskningstiden pågick fr.o.m. 2022-12-13 t.o.m. 2023-01-17, efter en begäran om förlängning. De synpunkter som inkommit skriftligen finns sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande.

**Räddningstjänsten, Barn- och utbildningsnämnden, Kommunala tillgänglighetsrådet, Teknik- och serviceförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen, PostNord, Skanova och Socialnämnden** har lämnats möjlighet att yttra sig men inte inkommit med ytterligare synpunkter.

**Trafikverket, E.ON och NÅRAB** har inga ytterligare synpunkter.

**Länsstyrelsen** bedömer, avseende strandskydd, att kommunen har redovisat att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger enligt skäl 5 i 7 kap 18 c § miljöbalken. Allmänhetens tillgång till planområdet kommer att begränsas och därmed påverkas negativt, men då området är av begränsad betydelse för strandskyddets syften i dagsläget ser Länsstyrelsen att det allmänna intresset av att tillgodose behovet av bostäder väger tyngre i det här fallet.

En smal fri passage utanför planområdet lämnas närmast vattendraget. Särskilt i västra delen av planområdet blir passagen mycket smal enligt skisserna i planbeskrivningen, då den begränsas av uteplatserna söder om de planerade radhusen. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen säkerställer i detaljplanen att den fria passagen mellan ianspråktagen mark och vattendraget blir minst 10 meter bred längs hela sträckan. Under de förutsättningarna kan strandskyddet upphävas.

Av planhandlingarna nämns att bullernivåerna inte bedöms öka nämnvärt i området till följd av planförslaget och bedöms därmed inte föranleda några bullerreducerande åtgärder. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap.

33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till omgivningsbuller från exempelvis trafik och angränsande verksamhetsområde. Planbeskrivningen ska, om bostadsbebyggelsen är bullerutsatt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens, möjlighet att i efterhand ställa krav på verksamhetsutövaren är begränsade då frågan ska prövas vid planläggningen.

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.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande strandskydd och buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Plan- och byggförvaltningens kommentar: Kommunen noterar Länsstyrelsens ställningstagande avseende strandskydd. Kommunen har, inför antagande, säkerställt en fri passage om minst tio meter mellan anspråkstagen mark och vattendraget längs hela sträckan, genom att minska planområdets södra gräns och således lämna kvar allmän platsmark i form av Park vid bäcken i gällande plan.*

*Detaljplanen har tillförts en redovisning av trafikbuller och ett förtydligande kring kommunens ställningstagande gällande ej störande verksamheter, i enighet med SMFO.*

**Lantmäteriet** erinrar att det för plangenomförandet finns viktiga frågor där planen måste förbättras.

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser. Om alla sekundära egenskapsgränser bedöms nödvändiga bör avgränsningen förtydligas enligt ovan.

Lantmäteriet erinrar även att det finns delar av planen som skulle kunna förbättras avseende enstaka stavfel och meningsbyggnader.

*Plan- och byggförvaltningens kommentar: Kommunen har reviderat plankartan för ökad tydlighet gällande ovan synpunkter där planen anses bristande i tydlighet. Planbeskrivningen har vidare reviderats efter Lantmäteriets råd.*

**SMFO** har inga invändningar mot de ändringar som gjorts i planförslaget till följd av miljöförbundets synpunkter som lämnades den 12 oktober 2022.

SMFO anser vidare att den beskrivna dagvattenhanteringen i planförslaget är tillräcklig. Bedömningen görs att om dagvatten kan infiltreras i mark i en lämplig anläggning inom planområdet innebär detta en minskad risk för påverkan av miljökvalitetsnormen för Perstorpsbäcken. Även om en stor del av området hårdgörs för bostadsändamål kommer framtida dagvattenanläggningar inom planområdet behöva tillstånd från miljöförbundet. Ytterligare krav på utformning, skötsel och gränsvärden kan då regleras i detta beslut även för påverkan av miljökvalitetsnormer.

*Plan- och byggförvaltningens kommentar: Kommunen noterar att SMFO ställer sig bakom detaljplanens genomförande. Kontakt angående dagvattenanläggningar tas under projekteringsfas av exploatör.*

**Perstorps Fjärrvärme** erinrar att de har fjärrvärmeledningar i området och möjlighet att ansluta kommande nybyggnation, men att detta inte omnämns i planhandlingarna.

*Plan- och byggförvaltningens kommentar: Kommunen noterar Perstorps Fjärrvärmes yttrande, planhandlingarna kompletteras med information om anslutningsmöjligheten.*

NSVA erinrar att plankartan möjliggör bostäder ovanpå en dagvattenledning som kommer behöva flyttas. NSVA erinrar även att vissa formuleringar och fakta i planbeskrivningen ska ändras och förbättras. NSVA erinrar att flytten av spillvattenledningen behöver samordnas med andra ledningsägare. Slutligen erinrar NSVA att placeringen av brandposter bör stämmas av med räddningstjänsten.

*Plan- och byggförvaltningens kommentar: Berörd bygggrävt justeras för att inte påverka dagvattenledningen och övriga u-områden ses över och revideras. Kommunen reviderar planbeskrivningen efter NSVAs råd. Kommunen noterar att avstämning gällande brandposter behöver göras inom ramarna för bygglovsansökan samt att flytt av spillvattenledning ska samordnas med andra ledningsägare under projekteringsfasen.*

Mattias Bjellvi

Lina Bengtsson

Stadsarkitekt/Plan- och byggchef  
Perstorps kommun

Planarkitekt  
Perstorps kommun