



ÄNDRING AV DETALJPLAN för Blentarp 23:11 i Blentarp (Blentarpsgården), Sjöbo kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 november 2022 § 109 att godkänna förslag till ändring av detaljplan för samråd.

Förslag till ändring av detaljplan var föremål för samråd under tiden 15 december 2022 - 20 januari 2023.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen och lantmäteriet. Kommunen har berett berörda företag och organisationer samt sakägare/fastighetsägare och boende tillfälle till samråd.

Elva yttranden har inkommit:

Region Skåne
Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Trafikverket
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Familjenämnden
Vård- och omsorgsnämnden
Tekniska förvaltningen
E.ON
Skanova / Telia Company
PostNord

SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER

Sammanfattning av (utdrag ur) remissvar.

Kommunens kommentarer samt redovisning och förtydligande i kursiv stil.

Region Skåne:

Avstår från att yttra sig.

I handläggningen av ärendet har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Länsstyrelsen:

Rådgivning

Menar att det är kommunen som i det enskilda fallet avgör när det är lämpligt att använda ändring av detaljplan. Ändringen behöver däremot uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet samt rymmas inom ramen för gällande detaljplans syfte. I de fall då kommunen avser att ändra ändamålet för markanvändningen, att ändra huvudsyftet, bör det ske genom att planen ersätts med en ny detaljplan (jämför proposition 1990/91:146 sid 48). Menar att användningen bostad är en ny användning som kräver prövning i en ny detaljplan.

Noterar att kommunen tagit fram en ny plankarta. Enligt plan- och bygglagen kan det bara finnas en detaljplan för ett område. Menar därför att ändringar bör göras i den gällande detaljplanens plankarta.

Bedömning

Har inte några synpunkter utifrån 11 kap 10-11 §§ i plan- och bygglagen.

Proposition och lagrum (utdrag):

Proposition 1990/91:146 om ändring i plan- och bygglagen (1987): Indirekt begränsas möjligheterna till att ändra en detaljplan genom de krav som i 5 kap 9 § uppställs på att planen ska vara tydlig i olika hänseenden. Tydlighetskravet medför att det kan vara olämpligt att vidta alltför omfattande ändringar i en detaljplan. Om avsikten t ex är att förändra huvudsyftet med en plan torde det vara bäst att anta en ny. Det regleringsbehov som åsyftas gäller bestämmelser av olika slag. Det kan gälla administrativa bestämmelser avseende t ex ändring av lovplikt, huvudmannaskap och varsamhet. Planhandlingarna måste utformas så att det klart framgår vad som prövas i samband med ändringsbeslutet och vilka konsekvenser ändringen får för den befintliga planen.

Plan- och bygglagen 1987, 5 kap 9 §: Av en plankarta ska framgå hur planområdet delas upp på mark för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden. Planhandlingarna ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.

Plan- och bygglagen 2010, 11 kap 10-11 §§: Tillsyn över kommunala beslut. Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att ett riksintresse inte tillgodoses, att miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken inte följs, att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet eller risk för olyckor. Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 §.

Kommentar:

Reglering av markanvändning ändras från prövning genom ändring av detaljplan till prövning genom ny detaljplan.

Lantmäteriet:

Har inget att erinra.

Trafikverket:

Statliga vägar som berörs är 740 (*Gamla Lundavägen*), 784 (*Skurupsvägen*) och 794 (*Blentarpsvägen*).

Anser att det bör framgå av planbeskrivningen hur många bostäder som planeras inom planområdet och om trafiken inom området kommer att öka eller inte.

Detaljplanen som föreslås att ändras är från 1997 och gällande riktvärden för trafikbuller har ändrats sedan dess. Anser därmed att kommunen ska genomföra en bullerutredning som säkerställer att befintlig och nyttillkommande bebyggelse klarar gällande riktvärden.

Träd och siktskymmande föremål ska placeras så att krav på fri sikt uppfylls i anslutning till allmän väg. I anslutning till väg 784 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant, säkerställas fri sikt på 90 meter i båda riktningarna. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd av 0,6 meter. Krav på fri sikt enligt VGU (*Vägar och gators utformning*) ska framgå i plankartan.

Kommentar: Bullerutredning genomförs. Information om fri sikt avseende trafiksäkerhet införs i planhandling.

Kommunstyrelsens arbetsutskott:

Ställer sig positiv till ändringsförslaget.

Familjenämnden:

Familjeförvaltningen hyr delar av Blentarpsgården för att fullfölja sitt uppdrag kopplat till EU:s massflyktsdirektiv gällande personer från Ukraina. Ändring av detaljplan påverkar inte familjeförvaltningen då direktivet gäller fram till och med 4 mars 2023.

Förslag till ändring av detaljplan tar hänsyn till bevarande av grönstruktur vilket är positivt ur en boendemiljöaspekt.

Detaljplanen från 2008 reglerar gång- och cykelväg vilket är av vikt för möjlighet att ta sig säkert till familjeförvaltningens verksamheter förskola, skola, fritids och bibliotek.

Familjenämnden har därmed inget att erinra mot förslag till ändring av detaljplan.

Vård- och omsorgsnämnden:

Har inga synpunkter att lämna.

Tekniska förvaltningen:

All information om uttagsbrunnar för dricksvatten ska tas bort i karta och beskrivning. Fastigheten är inom tillrinningsområde för vattentäkt. Det är av största vikt att ändringar i detaljplan inte medför ökad risk för förorening av grundvattnet.

Kan förvänta sig ökad trafik och ökat antal fordon i/till området. I och med att boendeformen ändras till bostäder är det troligt att bilkörande och parkeringsbehov ökar. Det ökar risken för föroreningar från bilar.

Är frågande till varför ändamålet vård behöver vara kvar. Ändamålet vård öppnar upp för tandvård och apotek med mera vilket kan medföra ökad trafik.

Om parkeringsområde behöver utökas ska det ske i direkt anslutning till befintlig parkering. Parkeringsytor ska vara kopplade till kommunens dagvattennät, dagvatten från parkering får inte infiltreras. Planen ska ange att motorfordon inte får framföras eller parkeras på övriga delar av fastigheten. Planen får inte medföra ökad motortrafik på Lilla Gränd eller motortrafik på gång- och cykelväg. Gränser i söder och sydöst bör markeras med - utfart får inte finnas.

Om plantering av träd avser gräns mot u-område bör information om detta vara med i beskrivningen. För att skydda träd från skada vid ledningsarbete bör trädens droppzon ligga utanför ledningens arbetsområde. Trädkronans utbredning/droppzon bör ligga max 1,5 m över plangränsen för att inte komma i konflikt med vattenledning. Om det finns andra ledningar bör hänsyn även tas till dessa.

Anser att det ska inrättas u-område för befintliga va-ledningar längs fastighetens sydvästra gräns.

Vattenskyddsområde för vattentäkt är ännu inte inrättat, men det är ändå av största vikt att vattentäkten skyddas. Följande restriktioner kommer att införas när vattenskyddsområde inrättas, och de bör införas i planen: Jord- och bergvärme samt saltning mot halka tillåts inte. Bekämpningsmedel får inte användas.

Full källsortering med åtkomst för renhållningsfordon finns. Det kan behövas mer utrymme för avfall. Det bedöms kunna rymmas i närheten av nuvarande miljöhus. Det kan dock komma att påverka träd och buskar.

Ny lagstiftning från och med 2024 möjliggör att verksamheter som ligger i anslutning till boende kan använda gemensamma avfallsbehållare.

Utfartsförbud bör införas i söder och öster. Lilla Gränd och gång- och cykelväg lämpar sig inte som tillfartsväg. Motorfordonstrafik bör styras till befintlig in- och utfart som ansluter till Blentarpsvägen. GC-väg bör arbetas in i planen.

Tillstyrker planförslaget endast under förutsättning att planen uppdateras genom att: Information om läge eller fastighetsbeteckning för uttagsbrunnar för dricksvatten tas bort. Specifikt område för parkering längs Skurupsvägen pekas ut och motortrafik/parkering förbjuds i resterande område.

Dagvatten från parkering ska kopplas till kommunens dagvattennät.

Gränser i sydöst och sydväst markeras med - utfart får ej finnas. u-område inrättas för befintliga va-ledningar. Gång- och cykelvägen i söder tas in i planområdet och ges användning som överensstämmer med markanvändning.

Det bör anges att för träd längs u-område bör trädkronans droppzon som fullvuxet träd ligga max 1,5 m över plangränsen.

Det bör anges att jord- eller bergvärme inte är tillåten och att bekämpningsmedel och salt inte får användas.

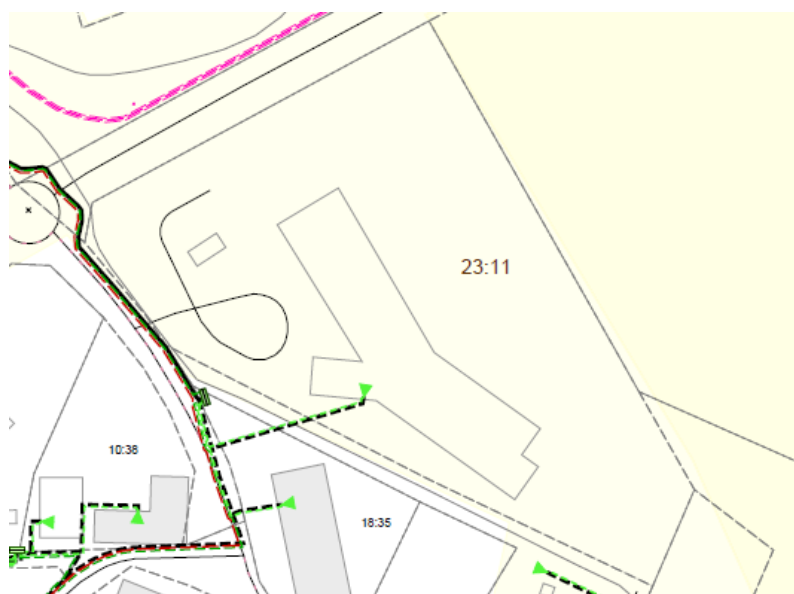
Det bör ses över om ändamålet vård behöver vara kvar.

Kommentar:

Planärendet utvecklas avseende trafik, parkering, va-situation och vattenskydd.

E.ON:

Har markförlagd serviskabel i osäkert läge. Karta visar ungefärligt läge för kabel i väst-östlig riktning fram till byggnaden.



Kablars lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Byggnad eller annan anläggning som staket eller plank får inte utan ledningsägares medgivande och instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabel. Utan medgivande får inte upplag anordnas eller marknivån ändras så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader för flyttning eller ändring av anläggning bekostas av exploatör.

Det måste undersökas om befintlig anslutning får vidaremata till bostäder. Det beror lite på utformningen. Ta kontakt med E.ON för dialog om utförande.

Kommentar:

Planen kompletteras med redovisning om att exploatör/byggherre bekostar eventuell flyttning eller ändring av anläggning.

Skanova / Telia Company:

Har markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

Önskar så långt som möjligt behålla befintliga anläggningar för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Behövs undanflyttningsåtgärder vid exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kontakta Skanova för ledningssamordning.

Kommentar:

Planen kompletteras med redovisning om att exploatör/byggherre bekostar eventuell flyttning av teleanläggning.

PostNord:

Har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att PostNord ska godkänna placering och standard på postmottagningsfunktionen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön.

Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord för dialog gällande postmottagning.

Slutsats:

Remissvar från Länsstyrelsen, Trafikverket och Tekniska förvaltningen medför vidare bearbetning och utveckling av planärendet. Det innebär utvidgat planområde, komplettering och utredning samt att planreglering ändras från prövning genom ändring av detaljplan till prövning genom ny detaljplan. Planförfarandet standardförfarande används.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Eva Ferlinger
Planarkitekt