



2023-11-27
Dnr 2023-312

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN

För fastigheten Stamhem 6, i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2023-05-23 § 72 har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2023-05-05, varit föremål för samråd under tiden 2023-06-01 t.o.m. 2023-06-29.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse.

Yttranden

7 yttranden har inkommit.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF)
Skanova
Region Skåne

SAMMANFATTNING AV YTTRANDENA OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att trots att ett relativt stort antal markprov gjorts, har det inte provtagits särskilt ytligt, trots att det är i det ytliga marklagret föroreningar främst kan förväntas påträffas. Endast tre prover på hela fastigheten är uttagna 0-0,8 meter under markytan, resterande är provtagna på större djup. Det gör att det kan finnas risk för att föroreningar påträffas när markarbeten påbörjas.

Planhandlingarna behöver klargöra föroreningsstatus i det ytliga marklagret ytterligare.

Alternativt föra ett resonemang om varför detta är obehövt.

Kommentar:

Det har tagits prover inom planområdet även ytligt och dessa ses av kommunen som tillräckliga och bedömer att marken är lämplig för det planerade ändamålet med dess användning och att situationen vad gäller markföroreningar är tillräckligt utredd. Resonemanget som kommunen vill framhålla är att användningen *Detaljhandel utom handel med livsmedel* (H1) och *Kontor* (K) stryks i planen. Endast (Z) *Verksamheter* är kvar vilket är en liknande användning som (J) *Industri* som är den gällande användningen.

Den planerade byggnationen med skärmtak och mindre lagerbyggnad är den enda delen av planområdet som öppnas upp för ny bebyggelse. Det är ett tidigare prickat område som har varit täckt av vegetation. Där bedöms det inte finnas några markföroreningar.

Risk

Detaljplanen möjliggör ändamålet *Detaljhandel utom handel med livsmedel* (H1) kombinerat med *Verksamhet* (Z). Detaljhandel som begränsar handel till detaljhandel utom livsmedel förhindrar inte exempelvis servering av livsmedel i form av café och restaurang, som kan ses utgöra persontät verksamhet. Inom *Verksamhet* (Z) ryms användningen lager och med det möjligheten att ha till exempel brandfarliga varor. Länsstyrelsen efterfrågar utifrån detta en riskbedömning gällande kombinationen av ändamålen *Detaljhandel utom handel med livsmedel* (H1) och *Verksamhet* (Z), med ett resonemang kring vilka användningar som kan medges inom ändamålet H1 avseende persontäthet.

Kommentar:

Användningen *Detaljhandel utom handel med livsmedel* (H1) stryks i planen och endast (Z) *Verksamheter* är kvar. Persontät verksamhet likt café och restaurangverksamhet görs ej möjlig och riskerna med en kombination av användningarna försvinner.

Planhandlingarna måste också visa hur och närliggande bostäder säkras från potentiella risker inom *Verksamhet (Z)*.

Kommentar:

Ett avsnitt om risker tas med i planbeskrivningen som behandlar potentiella risker för närliggande bostäders.

Lantmäteriet

Länsstyrelsens synpunkter:

Detaljplan för Stamhem 6

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-01) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

U-OMRÅDE MED PRICKMARK

I plankartan framgår att U-område med prickmark är förlagt under befintlig byggnad inom Stamhem 6. Prickmark är mark som ej får förses med byggnad. Det nämns inte något särskilt om detta i beskrivningen men såvitt det går att förstå ska byggnaden bestå. Byggnaden blir i och med antagandet av planen planstridig. Undertecknad noterar att det i stadsplanen finns ett u-område med prickmark utlagt. Det går dock inte vid en överblick att avgöra om u-området har samma placering som i planförslaget och om det innebär någon förändring i detta avseende. Lantmäteriet vill också nämna att u-område endast, inte säkras rätten till en ledning. U-området behöver kompletteras med en rättighet för ledningen. Inom Stamhem 6 finns ett avtalsservitut för ledning till förmån för kommunen. Lantmäteriet har dock inte haft tillgång till akten. Noteras bör även att en ledning för allmänt ändamål som inte försörjer planområdet bör stödjas av u-område för att inte riskera att vara planstridig.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en utökad del som handlar om u-områdena. Den delen av byggnaden som skärs av u-området blir planstridig men byggnaden får finnas kvar och ska inte rivas. Ett avtalsservitut finns för ledningsvägen som skär genom byggnaden med u-område (avtal 345) (12-IM4-65/345.1). i och med granskningen tas prickmarken bort från u-området. Det finns även ett nytt avtalsservitut från 2023 som under samrådshöret har skrivits på och skickats till Lantmäteriet D-2023-00287952. Detta avtalsservitut avser dagens dagvattenledning och går genom planområdet horisontellt. Denna dragning ligger ca fem meter norr om det prickade området för gällande detaljplan 200.

GRÄNSBETECKNINGAR

I plankartan har samtliga gränsbeteckningarna redovisats med hela streck i förteckningen.

Kommentar:

Gränsbeteckningarna kan nu läsas av enklare i plankartan.

SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

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. Notering: undertecknad tolkar det som att det endast är prickmark som gäller inom det gulmarkerade området.

Kommentar: Förenklar gränserna i plankartan och tar bort sekundär egenskapsgräns.

ÖVRIGA FUNDERINGAR

Är det tillräckligt tydligt/precist var stödmuren ska uppföras?

Kommentar:

Stödmurens placering förtydligas i plankartan med en rektangel runt planbestämmelsen och ett streck som visar på området där bestämmelsen gäller. En del om stödmuren förs in i genomförandedelen av planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket vill påtala att riksintresset för framtida järnväg för Simrishamnsbanan är borttaget 2022 och att korridoren inte längre ligger som riksintresse. Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:
Noterat.

Sjöbo elnät

Sjöbo Elnät AB har inget att erinra emot föreslagen detaljplan För fastigheten Stamhem 6. Dock finns det inte möjlighet till någon större elanslutning på fastigheten idag då befintligt elnät finns på västra delen av Stamhem 3 eller vid närliggande marknadsplats.

Om ytterligare elanslutning skall göras på Stamhem 6 krävs en del insatser, beroende på hur mycket effekt som efterfrågas.

Kommentar:

Noterat. Förs in i Planbeskrivningen under delen om genomförandefrågor.

Tekniska förvaltningen Sjöbo

Samråd – Detaljplan för Stamhem 6

Tekniska förvaltningen har fått en inbjudan till samråd för detaljplan gällande fastigheten Stamhem 6. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett skärmtak längs fastighetens södra gräns samt att aktualisera plansituationen. Förvaltningen lämnar följande synpunkter:

Vatten och avlopp

Va-enheten har inget att erinra, men vill informera om en felskrivning i planbeskrivningen. Avseende miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN) har Kävlingeån (Vombsjön-Tranåsbacken) idag måttlig ekologisk status och vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status.

Kommentar:

Aktualiserar delen om miljö kvalitetsnormer.

Renhållning

Detaljplanen i sig är inget hinder för god avfallshantering på fastigheten. Om infart ska ske från annat håll än den som används idag, behöver man tillse att det finns tillräcklig svängradie för infart för tyngre fordon. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Infartsvägen ska bli densamma som idag.

Gatu- och trafikmiljö

Infart från Östra Idrottsgatan anses inte heller i framtiden som lämpligt både med hänsyn till höjdskillnaderna på platsen och Östra Idrottsgatan karaktär. Inte heller förslaget med infart från Tunnelgatan anses som en lämplig lösning. Detta skulle innebära kraftigt ökad tung trafik på Tunnelgatan som är en mindre bostadsgata.

Kommentar:

Infart till planområdet kommer ske från fastigheten Stamhem 3. Diskussioner om framtida infarter tas ut ur planbeskrivningen.

Fastighetsförhållanden

Inget att erinra. Stödmur ska byggas på den egna fastigheten utan att störa kommunal mark eller utsätta den samma för rasrisk.

Kommentar:

Tydliggörs i planbeskrivningen och i plankartan.

Samlad bedömning

Samrådet visar att följande komplettering och bearbetning av planhandlingarna:

- Användningen *Detaljhandel utom handel med livsmedel* (H1) och *Kontor* (K) tas bort ur plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen *Stödmur* ska uppföras görs tydligare i plankartan.
- Ett utökat resonemang kring markföroreningsfrågan förs i planbeskrivningen.
- Sekundär egenskapsgräns samt prickmark tas bort från från u-områden.
- B1 mark ska vara genomsläpplig tas ur plankartan.
- Område för fördröjningsdam istället för fördröjningsdam om behov krävs.
- Utökad del i plankartan för n1 vegetation ska finnas.
- Del om u-området tas med i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen görs enligt en ny mall för att enklare kunna digitaliseras.

2023-11-27 Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Förvaltningschef

Nils Hedenmo
Planarkitekt