



SJÖBO
KOMMUN

DETALJPLAN för fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo

Sjöbo kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Antagandehandling 2023-10-27

Sammanfattning

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-07-05 § 69 har förslag till rubricerad detaljplan varit föremål för samråd under tiden 2022-08-17 till och med 2022-09-16. Separat samrådsredogörelse finns.

Därefter har förslaget, efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-12-14 § 128, granskats under tiden 2023-01-02 till och med 2023-01-31.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till samråd och granskning genom personlig underrättelse per post.
- Samråd har kungjorts i Ystad Allehanda och Skånska Dagbladet.
- Samråds- och granskningshandlingar har under tiden för samråd och granskning funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Samhällbyggnadsförvaltningen, Sjöbo Bibliotek och på Sjöbo Kommunhus.
- Information om att samråd och granskning har anslagits på Sjöbo kommuns anslagstavla.
- Informationsmöte hölls under samrådet på Sjöbo Bibliotek

Yttranden

12 yttranden har inkommit. Följande har inte haft någon erinran mot planförslaget under granskningen:

Räddningstjänsten SÖRF
Kommunstyrelsen
Region Skåne
E.ON Energidistribution AB
Trafikverket

Synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

Risk för översvämning

Av planbeskrivningen framgår att det krävs skyddsåtgärd mot översvämning på kvartersmark. Länsstyrelsens kommer vid tolkning av plankarta, planbeskrivning och dagvattenutredning fram till att det som avses regleras på plankartan är fördröjning av dagvatten. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt att i det här fallet säkerställa fördröjningsbehovet genom planbestämmelser enligt 4 kap 14§ pkt. 1 eftersom planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten. Inom verksamhetsområde för dagvatten är kommunen skyldig att ta hand om allt dagvatten oavsett kvalitet och kvantitet. Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen enligt lag om allmänna vattentjänster är det lämpligt att ytor för fördröjning av dagvatten redovisas på plankartan som allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.

Kommentar: Krav på dagvattenfördröjning och fördröjningsmagasin är borttaget. Då det finns kapacitet i ledningsnätet men servisstorleken inte är dimensionerad för de nya flödena har planbeskrivningen är förtydligats med att exploitören kan betala för större serviser eller anlägga ett fördröjningsmagasin av lämplig storlek för att uppfylla avvattningen av kvartersmarken.

För att säkerställa att kommunen kan följa upp att andelen hårdgjord yta inte kommer att överstiga vad som anges på plankartan är det lämpligt med en reglering enligt PBL 9 kap 12§.

Dagvattenutredningen bygger på dessa förutsättningar. Utan en sådan reglering finns risk för att dagvattenmängden ökar ytterligare till följd av planläggningen.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med ändrad lovplikt; Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Vid extrema regn (skyfall) framgår att breddning kommer att ske från planområdet mot Västergatan och till Gamla torg. Det saknas däremot en bedömning om vilka risker en sådan breddning innebär. Det är möjligt att reglera skyddsåtgärder på kvartersmark för att begränsa risken för översvämning orsakat av skyfall med stöd av 4 kap 14§ pkt. 4. Om dagvatten- och skyfallshanteringen inte säkerställs kan Länsstyrelsen med hänsyn till risk för översvämning komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Kommentar: Ett skyfalls PM har tillkommit med en tydligare redogörelse för risker, mängdberäkningar och åtgärdsförslag. Skyddsåtgärder mot översvämning har tillkommit i plankartan och en riskbedömning och riskanalys har tillkommit i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen menar att det inte framgår av plankartan vilka delar av planområdet som föreslås användas för fördröjning. Det behöver redovisas på plankartan vilka ytor som är lämpliga för fördröjning.

Kommentar: Plankartan redovisar bestämmelser om skyddsåtgärder mot skyfall på ytorna på gården varvid även fördröjning och infiltration kommer ske.

Då det finns påvisade föroreningar inom planområdet är det av stor vikt att sanering och anläggning sker på ett betryggande sätt och på ett tillräckligt djup så att inte vatten som fördröjs lakar ur föroreningar och transporterar dessa vidare via avrinning eller infiltration. Om planen inte kan säkerställa att vattenförekomster inte påverkas negativt kan Länsstyrelsen med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för vatten komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Kommentar: Miljöteknisk markundersökning (Bilaga 2) och planbeskrivning har kompletterats med ett förtydligande av avhjälpandeåtgärder. Villkor för startbesked där krav på sanering är ställt där det finns konstaterade föroreningar. Sanering kontrolleras enligt gällande miljölagstiftning på ett sådant sätt att inga föroreningar som kan påverka MKN vatten negativt riskerar att finnas kvar.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att i planbeskrivning och markundersökningen framgår att föroreningar som kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet påträffats inom planområdet. Kommunen har lagt in villkor för startbesked i plankartan "Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföroreningar har avhjälpats". I planbeskrivningen framgår följande om avhjälpandeåtgärdens omfattning "Påvisade föroreningar i fyllning innehållande matjord med inslag av tegel, kol och slagg, bör saneras via urgrävning inför planerad byggnation." I markundersökningen framgår att det finns fyllning med matjordhaltig sand med inslag av slagg ner till 3,5 m i en provpunkt enligt borrprotokoll. Det finns även djupa fyllnadsmassor i en annan provpunkt där man inte kunnat bestämma fyllnadsmassornas mäktighet. Därav anser Länsstyrelsen att påträffade föroreningar inte är tillräckligt avgränsade i djup i delar av planområdet. Vidare har inte den nordvästra delen av planområdet undersökts, vilket innebär att man inte har någon information om eventuell föroreningssituation i den delen av planområdet. Därav anses informationen i planbeskrivningen som otydlig gällande avhjälpandeåtgärdens omfattning.

Kommentar: Miljöteknisk markundersökning (Bilaga 2), plankarta samt planbeskrivningen har kompletterats för att förtydliga var och varför det finns konstaterade markföroreningar i området. Villkor för startbesked ställs nu endast inom den kvartersmark där det finns konstaterade föroreningar. Ett exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och exploatören har tagits fram för att säkerställa att även föroreningar i det område som ska bli allmän platsmark saneras. Det har också tillkommit ett resonemang och historisk kartläggning i planbeskrivningen angående den nordvästra delen som idag är bebyggd och därför inte provtagen.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta, vilket Länsstyrelsen inte anser är möjligt utifrån nu granskat underlag.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text och illustration över omfattningen och vad avhjälpandeåtgärderna kan innebära. I plankartan har nu endast den mark som har konstaterade föroreningar villkor för startbesked och inte den nordvästra delen som är bebyggd.

Inom fastigheten Arbetet 26 har det tidigare funnits en bensinstation. Vid gamla bensinstationer kan ofta föroreningar finnas i grundvatten. Vissa av föroreningarna som kan förekomma i grundvatten vid bensinstationer kan påverka inomhusluft. I nu utförd undersökning har inga grundvattenprover uttagits, vilket gör att föroreningssituationen inom planområdet inte anses vara fullständigt utredd. Under stycket "Tekniska genomföranden" i planbeskrivningen framgår att en åtgärdsförberedande undersökning har utförts. Dock beskrivs inga resultat från undersökningen, och inget förtydligande om avhjälpandeåtgärdens utförande och omfattning framgår.

Kommentar: Då inget grundvatten påträffats på sex meters djup vid undersökningen 2022 och inte på 7,5 meters djup 2004 bedöms det inte troligt att oljekolväten från drivmedelsstationen spritt sig till grundvattnet. Miljöteknisk markundersökning (Bilaga 2) samt planbeskrivningen har kompletterats med information från tidigare utförd sanering, ett resonemang kring grundvattnet och omfattningen på avhjälpandeåtgärden. Rapporter från saneringen av den fd drivmedelsstationen som utfördes 2004 har bilagts. Planbeskrivningen har också förtydligats avseende vad avhjälpandeåtgärden utgrävning innebär.

Med nu granskat underlag bedömer Länsstyrelsen att man inte kan göra en fullständig bedömning av föroreningssituationen inom planområdet. På grund av att delar av planområdet är inte undersökt, funna föroreningar och fyllnadsmassor inte är avgränsade i djup, inga grundvattenprover har uttagits, ingen utförlig riskbedömning har utförts och föreslagen avhjälpandeåtgärd är opreciserad, så kan inte Länsstyrelsen bedöma vilka eventuella risker som föroreningar inom planområdet kan utgöra för människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd och planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen kan förtydligas att det inte är en "detaljplaneändring" utan en "ny detaljplan" samt att "kommunen" är den som skriver alltså kan man inte hänvisa till kommunen som andra person.

Kommentar: Planbeskrivningen har redigerats avseende dessa synpunkter.

Information om fornlämningar

Länsstyrelsen förtydligar följande formulering: vid mark-/anläggningsarbeten inom och invid fornlämningen krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, där Länsstyrelsen som villkor kan komma att ställa krav om arkeologisk åtgärd.

Länsstyrelsen förtydligar även denna formulering: Ingrepp i fornlämning regleras i 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Vid mark /anläggningsarbeten inom och invid fornlämning krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, där Länsstyrelsen som villkor kan komma att ställa krav om arkeologisk åtgärd.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med denna text.

Lantmäteriet

Tomtindelning

Enligt uppgifter i fastighetsregistret gäller Tomtindelning: Arbetet, lantmäteriakt 1265-SA07, för Arbetet 25 och 26. Undertecknad har inte tillgång till akten. Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av att bestämmelserna finns och hur dessa påverkas av den aktuella detaljplanen. Om det finns gällande tomtindelning för fastigheterna hindrar det all typ av förändring i fastighetsindelningen. Det har innebörden att även det som planläggs som allmän plats inom eventuell tomtindelningsbestämmelse inte kan regleras. Om det finns en gällande tomtindelning bör den upphävas för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: Det finns en gällande tomtindelning som tidigare inte har uppmärksammats. Denna upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Markförvärv och fastighetsreglering

På sidan 30 finns ett stycke om markförvärv. Undertecknad tycker att det kan förtydligas att det rör sig om det område som är planlagt som allmän plats samt att det är kommunens rätt att lösa in (enligt 6 kap. 13 § PBL) och att det också är kommunens skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in (enligt 14 kap. 14 § PBL).

Kommentar: Texten i planbeskrivningen har förtydligats.

Det framstår också som otydligt vilken mark som behöver överföras mellan Arbetet 1 och Arbetet 26. Det kan ibland vara lämpligt med kartor eller bilder som beskriver förändringarna.

Kommentar: En inzoomad karta har tillkommit i planbeskrivningen.

Det beskrivs också att Arbetet 25 har del av sin fastighet inom allmän plats i en annan detaljplan. Lantmäteriet vill påminna om att allmän plats inte bör ingå i en fastighet för enskilt ändamål. För att Arbetet 25 ska vara lämplig för planens ändamål krävs därför fastighetsreglering.

Kommentar: Planbeskrivningen innehöll felaktiga uppgifter och har uppdaterats avseende detta. Arbetet 25 går inte utanför plangränsen och omfattar inte allmän platsmark.

Fastighetsbestämning

Kommunen har tidigare uppmärksammats på att det troligtvis kommer att krävas fastighetsbestämning då gränserna är osäkra. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Kommentar: En fastighetsbestämning är beslutad av lantmäteriet 2023, Ärende M23397.

Grundkartan och planområdesgränsen har uppdaterats efter de uppdaterade fastighetsgränserna.

Påverkan på ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för fjärrvärme, 1265-1246.1. Det beskrivs inte närmare hur ledningen påverkas av planläggningen och hur det är tänkt att lösas. För att flytta ledningen krävs en omprövning av ledningsrätten. Ledningsrättens placering är heller inte säkrad i detaljplanen och ledningen försörjer inte enbart en fastighet inom detaljplanen. En flytt av ledningen med tillhörande omprövningsförrättning kan underlättas med ett markreserat för underjordiska ledningar.

Kommentar: Ett markreserat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit i plankartan och ett stycke om hur ledningsrätten ska hanteras har tillkommit i genomförandedelen i planbeskrivningen.

Gränser i plankarta

Undertecknad finner det något svårt att särskilja gränser kopplade till detaljplanen och vad som endast hör till grundkartan. Plankartan skulle kunna göras tydligare i det avseende, tex genom att göra grundkartan mindre framträdande. Några gränser i plankartan framstår mer som heldragna sträck en tex egenskapsgränser.

Lantmäteriet noterar i övrigt att grundkartan är aktuell samt att kommunen har följt Boverkets allmänna råd på ett föredömligt sätt.

Kommentar: Grundkartan har gjorts mindre framträdande och linjer setts över och ändrats för att inte läsas som heldragna.

Exploateringsavtal

Det framgår inte i planbeskrivningen explicit att ett exploateringsavtal ska ingås men det framgår att någon typ av avtal ändå ska upprättas för att reglera vissa kostnader. OM kommunen avser att ingå exploateringsavtal ska det framgå avtalets huvudsakliga innehåll ska redovisas.

Kommentar: Sjöbo kommun och exploatören ska ingå ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Planbeskrivningen har förtydligats med detta.

Näringsidkare fastigheten Lars 7

Skyfalls problematiken Västergatan - det bör finnas en beredskap för denna situationen OM byggnationen har ytterligare påverkan på miljön bl.a. med förhöjd vattentryck i och ovan mark. Det bör finnas utrymme för att ta höjd för extrema situationer, då det tyvärr är det vi ser och kommer att se mera av. Därför bör den framtida planeringen ta höjd för skyfall även här i Sjöbo. Idag har vi inte sett toppen av det extrema vädret enligt forskning!

Kommentar: Fler skyddsåtgärder mot översvämning har säkerställts genom bestämmelser i plankartan. I det tillkomna skyfalls PM:et och i planbeskrivningen finns det nu en riskanalys som bedömer att skyfallssituationen inom och utanför planområdet förbättras efter exploatering.

Förutsätter att eventuell förorening hanteras av de ansvariga och att den inte påverkar vår fastighet/mark.

Kommentar: Åtgärder som riskerar att sprida och exponera påvisade markföroreningar, även schaktnings- och anläggningsarbeten, är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan där avhjälpandeåtgärder redovisas lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell efterbehandling påbörjas. Saneringsarbetet ska utföras enligt gällande regelverk vilket är utformat på ett sådant sätt att utförarna och omgivningen inte ska påverkas eller utsättas för risker så som att föroreningar

sprids med damm eller regnvatten vid saneringen. Därför bedöms saneringsarbetet inte innebära någon risk för människor eller miljö.

Tillgängligheten under byggnation är naturligtvis ingen som ingår i en detaljplan MEN vi önskar att vårt perspektiv ingår i planeringen - vi ber er framföra detta till de ansvariga. Det ligger i allas intresse att få så lite störning så möjligt! (bara att vidarebefordra detta mailet)

Kommentar: Tekniska förvaltningen, bygglovsenheten och exploatören har blivit informerade om detta.

Parkeringsmöjligheter: enligt er skiss framgår det att flera gator är fullt ut tillgängliga för parkering, vilket inte är fallet - enbart på Västergatan finns det idag 16 P-platser var av 3 ska försvinna enligt era önskemål. Totalt finns det ca 20 verksamheter på Västergatan - detta betyder att det inte ens finns 1 P-plats för varje aktör - kanske något att förhålla sig till! 50 nya bostäder betyder minst 100 nya boende och kanske ett 40- tal bilar (höftar bara till - och sedan tillkommer deras besökare eller evt. hemtjänst. Det blir i slutändan en hel del bilar mm). Har full förståelse för att bostäder behövs, men om vi ska ha en långsiktig och hållbar planering bör man ta detta med i planeringen.

Alla i alla åldrar kan inte cykla, gå eller ta bussen till jobbet eller fritidsaktiviteter.

Trafik på Hotellgatan - vi ber er informera den ansvariga myndigheten.

Leveranser till butikerna på Västergatan - det är mycket sällan att vi själva kan styra över leveranstiden och att dessa ska ske utan för öppettiderna är orimligt. Hur kommer det att bli? Ska butiksinnehavarna/personal står mellan kl 0700 - 0900 och väntar in leveranser på ett ställe på gatan där alla leveranser anländer? Man kan ju inte bara dumpa allt på gatan utan tillsyn! Hur ska vi kunna transportera större leveranser från lastzonen och in i butikerna? Denna biten är ytterst problematisk och här bör ni tänka om. Som sagt antalet parkeringar kommer att reduceras på många plan och de 16 p-platser som finns idag blir 13 till 20 butiker var av särskilt 2 näringsidkare (apotek och veterinär) har verksamheter som kräver närhet till parkeringsplatser! Hur har ni tänkt? Vi föreslår att man gör plats till leveranser på Hotellgatan så att vi kan behålla de få p-platser som finns på Västergatan. Det ska ju ändå vara plats på Hotellgatan till lastbilar vid sophantering mm. Ni måste göra allt för att underlätta för de befintliga näringsidkarna och deras anställda så att de kan fortsätta bedriva deras verksamheter och ha ett jobb att gå till utan att behöva flytta p.g.a. den nya bebyggelsen. Tittar man på Sjöbo Väst har ni anordnat stora parkeringar i anslutning till varje butik och restaurang! Varför prioriteras och inplaneras inte detta i centrum? Vad är mobilitetsnormen? Och är denna beräkningsformen avsett Sjöbo eller mindre orter?

förtydliga svaret (sidan 23)

Kommentar: De parkeringsplatserna som berörs på Västergatan kommer fortfarande vara möjliga att parkera på under butikernas öppettider. Det är möjligt att angöra på Hotellgatan och dra leveranserna ner till Västergatan men eftersom det blir en lång dragväg är vår bedömning att varutransporterna inte kommer att stanna här utan istället stanna på Västergatan. Därför anser vi det bästa alternativet vara att anlägga en lastzon mellan vissa tider som under butikernas öppettider kan fortsätta vara parkeringsplatser.

Mobilitetsnormen är ett politiskt antaget styrdokument som går att få från kommunen och ladda ner på vår hemsida (sök på mobilitetsnorm på sjobo.se). Grundtalen för parkeringsbehovet inom kvartersmark baseras på statistik från Statiska Centralbyrån där boendetätheten och bilinnehavet multipliceras för att få en uppskattning om hur många parkeringsplatser som bör anläggas vid

exploatering. Utifrån grundtalen gör man sedan en bedömning utifrån den planerade exploaterings geografiska läge i tätorten, platsens förutsättningar (med t ex tillräcklig yta för en god utemiljö/gårdsmiljö) samt kommunala målsättningar (gällande t ex bymiljö).

Sjöbo väst är en externhandel som är utvecklad av och för bilismen. Centrala Sjöbo har vuxit fram under en tid innan bilen formade våra bebyggda miljöer och har därför helt andra kvaliteter som möjliggör planering för människan och inte bilen.

Hyresgäster fastigheten Arbetet 25 (veterinärpraktik)

Maglebergs Veterinärpraktik AB har sedan 2002 haft sin verksamhet i fastigheten arbetet 25. Vi bedriver djursjukvård för sällskapsdjur, mestadels hundar och katter. Vi har även en attraktiv butik som säljer djurfoder och tillbehör, samt ett hundtrim. Vårt mål har alltid varit att tillhandahålla bästa möjliga service till befolkningen i Sjöbo, som är en av Sveriges hundtätaste kommuner. Vi är den största smådjurskliniken i området och har årligen mer än 10 000 besök, vilket innebär ca 40-50 per dag. Till detta kan läggas butikskunder som bara kommer in för rådgivning eller för att handla. Kliniken har 10 pers. anställda, de flesta boende i Sjöbo kommun. Vi får dagliga leveranser av olika slag, de flesta på pall och vi skickar paket med DHL dagligen. Detta sker på dagtid. Ca en gång per vecka lastar vi avlivade djur för transport till krematoriet i Sysav Malmö. Även detta dagtid. Kliniken har två ingångar, en från Västergatan och en från parkeringen på baksidan mot Hotellgatan. De allra flesta djurägare kommer med bil och parkerar på baksidan, där de gärna tar en liten sväng för att rasta sina hundar innan de går in till oss. Ingången från Hotellgatan är också den handikappvänliga ingången. Vi har granskat detaljplanen och ser ett antal problem som allvarligt kommer att försvåra vår verksamhet.

PARKERING, I nuläget upptar vår personal ca 6 av parkeringsplatserna utanför butiken. Den asfalterade delen bakom apoteket/kliniken rymmer ca 30-35 platser. Vi behöver 10 platser reserverade för våra kunder. Personalen står på sina platser på fri dagsparkering 8-18. Vi i personalen kan absolut i en framtid med färre parkeringsplatser gå en bit från t.ex. busstationen, under förutsättning att där finns plats och gratis dagsparkering. Det är värre med våra kunder. Många kommer med dåliga, tunga djur som inte kan gå så långt, man kanske bär flera katt eller hundburar. Vissa djur är behandlade eller opererade och kan inte gå långa sträckor. Fodersäckar på 12-15 kg bär man heller inte långa sträckor. En del av våra kunder är heller inte kapabla att gå långa sträckor. Några kommer med bil och fäller upp rollator eller rullstol, för att ta sig in på baksidan med en kattbur i knät. Vi vill därmed poängtera att de flesta av våra kunder kommer med bil och att anledningen till att de besöker oss omöjliggör någon längre promenad. Avsikten att skapa förutsättningar för ett minskat bilinnehav och därmed minska behovet av parkering kan ju inte få gå ut över våra kunder och oss. Det uttrycks i detaljplanen att man "vill skapa ett tryggt och levande centrum". Det skrivs vidare att man "vill främja handel och publika verksamheter//och att "de parkeringsplatser som finns i centrum ska täcka framtidens behov". I så fall förutsätter vi att det i nära anslutning till kliniken finns 10 parkeringsplatser för våra kunder samt kostnadsfri dagsparkering för vår personal inom rimligt gångavstånd från kliniken. Våra varuleverantörer måste kunna ha möjlighet att leverera kollin på pall även under dagtid, utan att blockera trafiken. Rastning av hundar nära kliniken har oss veterligt aldrig varit ett störningsmoment för de boende. Om vi får rimliga förutsättningar för vår verksamhet efter planens genomförande, kommer vi fortfarande att kunna vara en viktig serviceinrättning för alla djurägare i och kring Sjöbo kommun. Många väljer ju att bo i Sjöbo kommun eftersom förutsättningarna för att ha husdjur är så goda. Fastigheten där vi bedriver vår verksamhet har utvecklats till en välutrustad och ändamålsenlig smådjursklinik. Om förutsättningarna är de rätta, kommer den att kunna leva vidare där den ligger centralt i Sjöbo.

Kommentar:

- *Det kommer finnas 16 parkeringar på gården för verksamhetslokalerna på Västergatan och besökande till de tillkommande lägenheterna. Hur dessa fördelas är upp till fastighetsägaren.*
- *Varuleveranser kommer att kunna ske utan att blockera trafiken under dagtid men med längre dragväg än den planerade lastplatsen som kommer anläggas utanför butikernas öppettider.*
- *Möjlighet att rasta hundar utanför kliniken beror på hur utemiljön formges och vilket inte kan styras av detaljplanen.*

Familjeförvaltningen, Sjöbo Kommun

Familjeförvaltningens granskning visar att det idag saknas anvisade parkeringsplatser för besökare till biblioteket. Det saknas även anvisade parkeringsplatser för besökare som ska till andra verksamheter i kommunhuset, så som till exempel socialtjänsten. Bibliotekets dagliga regiontransporter måste idag angöra via Gamla Torg och den allmänna parkeringsyta som finns på torget eftersom det saknas inlastning på annan plats än via huvudingången till biblioteket, vilket också kan komma att påverkas av en ombyggnad av Gamla Torg.

Avsaknaden av för biblioteksbesökare anvisade parkeringsplatser gör plantexten om samutnyttjning av besöksplatser svår att tolka. Familjenämnden ställer sig frågande till hur planförslaget ska kunna tillgodose besöksparkeringar, och även tillgänglighets-anpassade dito, på ett tillfredsställande sätt för de befintliga och tillkommande verksamheterna runt Gamla Torg. Därför vill familjenämnden att det görs en utökning av antalet besöksparkeringar anvisade för verksamheter innan detaljplan för Arbetet 25 och 26 antas.

Kommentar: Det är endast handikapparkeringen för besökande till verksamhetslokaler mot Södergatan som ska samnyttjas. Övriga besökare, boende och personal, även de som är i behov av tillgänglig parkering, hänvisas till att parkera på gården och i parkeringsgaraget. Bedömningen är att det är viktigt för centrum att lucktomter bebyggs och att en förtätning tillkommer, det är inte rimligt att behovet av en tillgänglig parkering till två till ytan små men viktiga lokaler för att skapa en levande bottenvåning mot torget skulle försvåra bebyggelse. Men tanke på befintliga höjdförhållanden och gatubredder är det inte möjligt att anlägga en tillgänglig parkeringsplats på varken Södergatan eller Hotellgatan, därför behöver den på torget samnyttjas. Detta är ett speciellt undantag eftersom fastigheten vetter ut mot gamla torg. Hade den inte gjort det hade vi ställt kravet att den tillgängliga parkeringsplatsen skulle anläggas inom kvartersmarken. Planbeskrivningen har förtydligats med att det alltså endast gäller handikapparkering för besökare till lokalerna som kommer samnyttjas.

Handläggare bostadsanpassning, Vård- och omsorgsnämnden

Yttrandet rör generell tillgänglighet i bostäder och lyfter till exempel vikten av att armbågskontakter placeras på rätt ställe och hur badrummens användbarhet minskar vid montering av armstöd.

Kommentar: Bostadens mått och utformning bevakas i bygglovsskedet.

Tekniska förvaltningen, Sjöbo kommun

Vatten och avlopp

VA-enheten anser att nedan angivna revideringar ska genomföras i planbeskrivningen.

Kapitel Teknisk försörjning, Vattenförsörjning och spillvatten:

VA-enheten lämnar information om anslutningspunkternas lägen för vatten respektive spillvatten, hur va-anläggningen anordnas inne på tomtmark är upp till fastighetsägaren. Stryk följande text:

~~Beroende på byggnadernas grundläggningsdjup kan det komma att krävas att dränerings- och spillvatten pumpas. Lösningar för pumpning av dränerings- och spillvatten ska godkännas av ledningsägare innan bygglov lämnas.~~

Kommentar: Informationen att vattnet kan behöva pumpas finns kvar men meningen om att ledningsägare ska godkänna detta är nu borttaget från planbeskrivningen.

Kapitel Teknisk försörjning, Dagvatten:

VA-enheten granskar inte interna installationer utan förutsätter att fastighetsägaren dimensionerar dagvattenanläggningen rätt. Stryk följande text: ~~Bygglov får inte ges för huvudbyggnad förrän planerad fördröjningsanläggning för dagvatten godkänts av VA-enheten på kommunen. Alternativt stryks endast godkänts av VA-enheten på kommunen.~~

Kommentar: Stycket är nu borttaget från planbeskrivningen och plankartan.

Nytt tillägg: Infart till parkeringsgarage ska utformas så att dagvatten inte kan rinna in i garaget, varken vid normala regn eller vid skyfall.

Kommentar: Detta har tillkommit som planbestämmelse om skyddsåtgärd mot översvämning i plankartan och planbeskrivningen.

Nytt tillägg: *Dräneringsvatten från byggnaden skall anslutas till fastighetens dagvattensystem.*

Endast eventuellt förorenat vatten från garage, som uppkommit genom att fordon fört det med sig in i garaget, får samlas upp och efter oljeavskiljning anslutas till spillvattennätet.

Kommentar: Detta har tillkommit i planbeskrivningen

Kapitel Miljö, hälsa och säkerhet; Vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormer vatten.

All dränering från garage får inte kopplas till spillvattennätet, endast förorenat vatten som eventuellt uppsamlats upp från fordon. Definiera dränering i meningen: *Eventuell dränering från underjordiskt garage ska kopplas till oljeavskiljare och sedan tas hand om av kommunens spillvattennät. Förslag: Eventuellt vatten från fordon får i garaget samlas upp och efter oljeavskiljning anslutas till kommunens spillvattennät.*

Kommentar: Meningen har ändrats i planbeskrivningen

Kapitel Tekniska genomförandefrågor

Det är upp till fastighetsägaren att ordna va-anläggning inne på tomtmark. VA-enheten meddelar anslutningspunkternas lägen, men har inga synpunkter på om fastighetsägaren väljer självfall eller

pumpar sitt vatten till kommunens ledningar. Stryk följande text: ~~Tekniska förvaltningen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.~~

Kommentar: Stycket är nu borttaget från planbeskrivningen

Kapitel Ekonomiska genomförandefrågor

Avseende punkterna om vad VA-enheten kommer genomföra på sin bekostnad finns en förändring som framkommit efter vidare utredning. Befintliga va-ledningar i Hotellgatan ska under genomförandet av planen användas. Stryk följande del av text: - ~~dimensionera upp spillvattenledning i gata och byta ut vattenledning i gata, inklusive se över ventiler och brandposter.~~

Kommentar: Stycket är nu borttaget från planbeskrivningen

Renhållning

Gällande nybyggnationen av 4-5 våningshusen i anslutning till Hotellgatan ligger miljörummen bra placerade i anslutning till Hotellgatan och angöringsplats för renhållningsfordon, både gällande sophämtning och hämtning av slam från fettavskiljare.

Det är bra att Västergatan 7, Arbetet 25 får möjlighet att ställa upp sina kärl med plats för full källsortering. Däremot är det ur arbetsmiljösynpunkt inte bra att ha dragvägar på 28 meter. Vid nybyggnationer och framförallt nya detaljplaner bör man ta hänsyn till arbetsmiljö för renhållningen. Därför bör dragvägar i nya detaljplaner inte överstiga 5 meter.

Det hade varit önskvärt med vändplats för sopbilar inne på gårdsplanen för tömning av kärnen så man minskar dragvägen för kärnen. Alternativt hitta en plats för miljörum så kärnen kan tömmas från Hotellgatan eller i direkt anslutning till Västergatan. Ett tredje alternativ är att utse lastzonerna längs med Västergatan till uppställningsplats vid tömningsdagar. Då är det verksamheterna själva som ansvarar för att dra sopkärnen fram och tillbaka under tömningsdagarna.

Om inget av ovanstående alternativ godtas kommer sopbilen backa in från Hotellgatan till sopkärnen. Det avråder vi ifrån med tanke på risken för påkörning av gående eller lekande barn i området.

Kommentar: Vid eventuell om- eller nybyggnation av verksamhetslokaler mot Västergatan ska avfallshantering prövas mot gällande arbetsmiljökrav. Den befintliga bebyggelsens utformning kan inte styras i detaljplan utan detta prövas först när om eller nybyggnad sker. För att lösa avfallshanteringen för de befintliga verksamhetslokalerna har fastighetsägaren godkänt att verksamheterna kommer själva ansvara för att sopkärnen dras ut till Hotellgatan på tömningsdagar och på så sätt tillgodose arbetsmiljön för sophämtarna.

Gatu- och trafikmiljö

Det finns en tydlig ambition att behålla möjligheten att promenera mellan Västergatan och Hotellgatan vilket är positivt. Gatorna sammanbinds i plankartan med en gångbana som delvis går i samma sträckning som nuvarande gångstråk.

Planerad ombyggnation av Hotellgatan påverkar höjder och gatuutformning av gatufastigheten vilket kräver samordning mellan kommun och fastighetsägare till arbetet 25 och 26. Ambitionen är att gatan ska vara ett gångfartsområde vilket innebär att trafikanterna till stor del ska samsas om samma yta. Detta innebär också att merparten av gatan inte får någon distinkt kanstensmarkering utan att det ligger i samma plan. Gatan väntas efter ombyggnation ha ensidigt fall mot norr för att hantera de höjdskillnader som finns inom gatufastigheten i idag. Detta medför att höjden på gatan höjs något i den norra sidan av gatan in mot fastighet.

Ambitionen som illustreras i fotomontagen med trädplanteringar kan inte utlovas till följd av ledningstråk i Hotellgatan.

Kommentar: Detta har förtydligats i bildtexten till illustrationen.

Att ändra leveranser till nuvarande verksamheter på Västergatan bör stämmas av med verksamheter på Västergatan. Kostnad för ändring av en eventuell angöring på Västergatan bekostas av fastighetsägaren till arbetet 25 och 26. Dialog krävs med tekniska förvaltningen inför ett eventuellt genomförande.

Kommentar: Detta är förtydligat i planbeskrivningen.

Tillfällig på och avlastning kan ske på Hotellgatan. Permanenta parkeringsplatser förväntas inte vara möjligt med tanke på gatans sektionsbredd.

För information är det i dagsläget inte aktuellt med angöring på Södergatan/Gamla torg med anledning av trafikmängd, säkerhet osv. Detta ska beaktas i det fortsatta arbetet. Det finns planer på att bygga om gamla torg/Södergatan i framtiden vilket kan ändra förutsättningarna ut mot gatan. I avvaktan på detta förväntas ett övergångsställe anläggas på Gamla torg/(Södergatan) i samband med att Hotellgatan eventuellt byggs om.

Kommentar: En text om planerat övergångsställe har lagts till i planbeskrivningen.

In- och utfart från fastigheten i väster erfordrar tydlig struktur med sikttrianglar ut mot Hotellgatan för att främja oskyddade trafikanters säkerhet.

Kommentar: En sikttriangel är med i beräkningarna efter förutsättningen att det är gångfartstrafik.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

Maja Håkansson
Planarkitekt