

2022-04-26
Josefin Brodén
031 10 98 98
Josefin.franzen@radar-arkplan.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Sebran 38, i Eslöv, Eslövs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-02-09, § 16, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2021-03-08 - 2021-05-08. Totalt 16 yttranden har inkommit, varav 12 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

YTTRANDEN

Dessa skrivelser med erinran (m.e.) redovisas till fullo nedan. Skrivelser med ingen erinran (i.e.) redovisas enbart i tabell.

1.	Statliga Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Räddningstjänsten Syd	m.e
1.4	Trafikverket	i.e
1.5	Luftfartverket	i.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.2	Kultur och fritidsnämnden	i.e
2.3	Vård och omsorgsnämnden	i.e
2.4	MERAB	i.e
2.5	VASyd	m.e
2.6	Skanova	m.e
2.7	Kraftringen	m.e
2.8	Swedavia	i.e
3.	Sakägare	
3.1	Fastighetsägare till Sebran 35	m.e

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör framför allt buller, dagvatten- och skyfall samt utformning.

Bearbetningarna av bebyggelseförslaget och planhandlingarna baseras på synpunkter från samrådet. Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

- Utveckling av förslaget i förhållande till riksintresse för kulturmiljö
 - Utförligare beskrivning av kulturmiljön i planbeskrivning
 - Ändring av utformning av bebyggelseförslag
- Ändring av utformning av föreslagen byggnad
 - Tillägg i plankartan med utförligare utformningsbestämmelser
 - Tillägg att gården ska överbyggas med ett planterbart bjälklag
- Utveckling av hantering av dagvatten- och skyfall samt geoteknik
 - Utförligare beskrivning av frågeställningarna i planbeskrivningen
 - Tillägg i plankartan om att översvämningsyta ska anläggas

Kommunledningskontoret gör bedömningen att detaljplanen för Sebran 38 kan föras till granskning. Bedömningen baseras på att det har gjorts en bearbetning av bebyggelseförslaget.

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen m.e

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Planområdet ligger inom riksintresset Eslöv [M182]. Detaljplanen berör riksintressets uttryck både när det gäller ”bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär” samt sannolikt ”bebyggelse från det nya samhällets tidigaste skeden”. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att genomförande av planen inte kommer att påverka riksintresset i omgivningen negativt. Kommunen menar även att ”genomförande av planen bedöms heller inte påverka riksintresset i omgivningen negativt utan istället bidra till den utveckling som pågår i Eslövs centrala delar.” Länsstyrelsen är medveten om att det förtätas på många håll runt om i Eslöv och menar att detta gör att även mindre detaljplaner kan ge kumulativa effekter. För att konsekvenserna för

riksintresset ska kunna bedömas behöver kommunen komplettera handlingarna med:

- En bedömning av vilken effekt en rivning av befintliga byggnader får på riksintresset.
- Volymstudier av tillkommande byggnader samt en bedömning av vilken kumulativ inverkan det får på Eslövs småskaliga karaktär att låta hög bebyggelse även fortsätta väster om Repslagaregatan.

Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen noterar att planhandling redogör för att planområdet är påverkat vid kraftigt skyfall och att detta ska utredas inför granskningsskedet. Området ligger enligt planhandlingarna inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att dagvattenhanteringen inom och i anslutning till planområdet särskilt behöver beaktas med tanke på risk för översvämning, markföroreningar samt vilken recipient som är aktuell och dess status.

Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen, oavsett vilken mängd eller av vilken kvalitet, kan kommunen behöva säkerställa ytor för dagvattenhanteringen om det är en förutsättning för att miljökvalitetsnormerna kan följas. Det är lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att eventuella åtgärder som behövs är förenliga med planen.

Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas. Kommunen behöver utreda behovet av rening, beskriva recipienten och eventuell påverkan på MKN-vatten. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger cirka 300 meter från järnväg. Länsstyrelsen kan inte utesluta att planområdet kan påverkas av buller från järnväg och menar att en bedömning av sammanvägt buller behöver göras. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser för

att säkerställa markens lämplighet. Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankartan. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan. För vägledning för planbestämmelser att använda finns råd på Boverkets hemsida, PBL kunskapsbanken ”Reglering i detaljplan med anledning av buller”.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Planbeskrivningen och den miljötekniska markundersökningen anges att urschaktning föreslås ske ned till naturliga jordlager (dvs urschaktning av fyllning som ligger ovanpå naturliga jordar). Länsstyrelsen kan inte av planhandling finna redovisning om det finns ett tydligt samband mellan typ av jordart och föroreningshalter. Det står inte heller hur djup fyllningen är. Dessa frågor bör först redas ut och sedan redovisas under den kommande granskningen. Motsvarande kompletteringar bör göras i planbeskrivningen och eventuellt som tillägg till den miljötekniska markundersökningen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta ställning till föroreningsrisken under befintliga byggnader för att säkerställa markens lämplighet i och med ny planläggning.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Råd angående kulturmiljö

Planhandlingarna beskriver områdets historia översiktligt, det finns inga byggår eller historik kopplad till de specifika byggnaderna som föreslås rivas. Länsstyrelsen ser detta som en brist, för att kommunen ska kunna ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden är det viktigt att detaljplanen bygger på goda kulturmiljöunderlag. Även om de berörda byggnaderna har genomgått en del fasadförändringar går de fortfarande att utläsa som äldre bebyggelse.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att laghänvisningen i plankarta inte är korrekt gällande villkor för startbesked kopplat till förorenad mark. Den rätta laghänvisningen är 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Startbesked och bygglov är två olika beslut. Länsstyrelsen råder att kommunen väljer något av dem.

Länsstyrelsen påminner om att planbeskrivningen ska redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen då detta saknas i planbeskrivningen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Detta med hänvisning till BFS 2020:8 Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljövård, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet – buller och markförorening, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentarer:

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Avseende riksintresse för kulturmiljö har handlingarna kompletterats med en mer utförlig beskrivning av riksintressets värden samt påverkan på dessa som ny bebyggelse innebär. De värdebärande element av riksintresset som omfattar planområdet bedöms framförallt vara rutnätsstaden och gathusbebyggelsen. Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en bestående skada på riksintresset. De värdena som uttrycks finns fortfarande representerade på flera håll i staden där gathusens karaktär är bättre bevarade och bättre representerar det som uttrycks i riksintresset avseende låg bebyggelse. Ny bebyggelse har även bearbetats med en ny utformning som regleras tydligt i plankartan och beskrivs i planbeskrivningen.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av dagvatten och skyfall.

Hälsa och säkerhet – buller

I närliggande detaljplan för Stenbocken 14 och 15 gjordes en bullerutredning vid samråd som justerade till granskning. I granskningshandlingen gjordes en samvägd bedömning av bil- och järnvägsbuller. Det var ingen skillnad i den samvägda bedömningen jämfört med den som endast räknade in vägtrafik.

Utifrån det underlaget bedömer kommunen att det inte behövs en justerad bullerutredning för Sebran 38. Riktvärdena för buller överskrids oavsett järnväg räknas in i bullerutredningen och åtgärder måste vidtas för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. En ändring av hur buller hanteras i plankartan har gjorts och dessa regleringar anses vara tillräckliga för att säkerställa att bullerförordningens riktlinjer kan uppnås.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

I samråd med Miljöförvaltningen har formulering av startbesked ändrats så att det inte är möjligt att inreda bostäder i redan befintlig bebyggelse som kan innehålla föroreningar. Då startbeskedet även omfattar hela planområdet och markprover ska tas innan startbesked kan ges anser kommunen att markens säkerhet gällande föroreningar är säkerställd. Ytterligare provtagningar bedöms därmed inte som nödvändigt, då markens ska uppnå krav för KM oavsett djup på fyllning och om föroreningar även finns under befintliga byggnader.

Laghänvisningen har ändrats.

Övrigt

Planbeskrivningen har bearbetats för att tydligare redogöra ny bebyggelsen och konsekvensen av denna samt kopplingen till regleringar i plankarta.

1.2 Lantmäteriet m.e

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem har lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet

Kommentarer:

Regleringen av utfartsförbud har tagits bort. Vart infart till området kan förläggas på ett lämpligt sätt kommer att prövas av bygglovsprocessen.

1.3 Räddningstjänsten Syd

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i omkringliggande gatunät (Repslagaregatan och Västerlånggatan).

Insatstid

Planområdet ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Om flerbostadshuset dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden. Observera att korsningar i området ska planeras så att framkomligheten för räddningstjänstens fordon på 12 meter beaktas.

Räddningstjänstens bärbara steg kan användas vid utrymning från flerbostadshus om avståndet mellan marken och balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter (vanligtvis 4 våningar) under förutsättning att det inte finns planteringar, utskjutande konstruktioner och dylikt som försvårar uppställningen av stegen.

Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns. Vidare ska avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcket inte överstiga 23 meter (vanligtvis 8 våningar). Om räddningstjänsten ska utrymma med höjdfordon krävs en 5 x 12 meter stor uppställningsplats, som ska vara placerad 2-9 meter från husvägg eller balkongkant.

Observera att trädplantering, parkerade bilar och dylikt kan komma att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra fönsterutrymning. Vid den fortsatta planeringen av området och vid projektering av byggnader skall räddningstjänstens tillgänglighet för utrymning beaktas. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Om byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan ska avståndet mellan körbar väg (uppställningsplats för släckbil) och entréer inte överstiga 50 meter.

Kommentarer:

Kommunen noterar yttrande rörande riskhänsyn, brandvattenförsörjning och insatstid. Gällande tillgänglighet för uppställning av räddningsfordon finns utrymme för uppställning både på Repslagaregatan och Västerlånggatan. Vid kommande projektering och bygglov ska kraven för tillgänglighet och säkerhet tillämpas.

1.4	Trafikverket	i.e
1.5	Luftfartsverket	i.e

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.e

Buller

I planbeskrivningen föreslås på sidorna 16-17 att ”i plankartan införs bestämmelse om att bostäder är större än 35 kvadratmeter och den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA överskrids, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalenta ljudnivån inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasad.” Som bedömning används Swecos bullerutredning (Sweco) av trafikbuller och en tolkning av denna är att ”Bullerutredningen visar att riktvärde för buller överskrids i fasad mot Västerlånggatan. Mot Repslagarevägen uppfylls riktvärde för buller. Även riktvärde för buller vid uteplats uppfylls.”

Miljöavdelningens bedömning av bullerutredningen är dels att hänsyn ska tas till felmarginalerna i utredningen som ligger på +/- 3 dB 50 meter från vägen (sidan 5, Sweco) samt att det framgår av figur 8 (sidan 8, Sweco) att bullervärdena inte uppfylls nattetid på Repslagarevägen i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. +/- 3 dB kan uppfattas som en liten variation men med hänsyn till att bullerökning sker exponentiellt kan effekten av störningar upplevas som mycket. Utredningen visar tydligt att dämpad sida på Repslagarevägen inte kan tillämpas och detta behöver förtydligas i plankartan. Om ljudnivån om 70 dBA överskrids nattetid bör nivån inte överskridas mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl.06.00 och 22.00 i enlighet med 5 § förordning (2015:2106) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I planbeskrivningen på sidan 3 anges att ”För att kompensera för parkeringens ianspråktagande av friyta kan en upphöjd gård samt takterasser anläggas.” I bullerutredningen (sidan 9, Sweco) har man dock hänvisat till att riktvärden uppnås vid en uteplats i marknivå. ”En gemensam uteplats kan anläggas på markplan inom grön markering i Figur 10. Om alla bostäder har tillgång till en gemensam uteplats som innehåller gällande riktvärden behöver inte varje bostads enskilda uteplats innehålla aktuella riktvärden”. Det innebär att det i bullerutredningen endast framgår att riktvärdena för buller vid uteplats uppfylls om den anläggs på markplan.

Markföreningar

Miljöavdelningen delar den bedömning som redovisas i rapport Översiktlig markmiljöundersökning Sebran 38, Eslöv, det vill säga att det krävs åtgärder för att fastigheten ska kunna bebyggas med bostäder. Det har inte tagits några prov under byggnaderna på fastigheten och det går därmed inte att utesluta att det kan finnas föroreningar även här. Miljöavdelningens uppfattning är att planförslaget innebär att hela fastigheten ska bebyggas med bostäder och att nuvarande byggnader ska rivas. För att säkerställa att hela fastigheten är lämplig för bostäder och för att eventuella schaktmassor (från marken under byggnaderna) kan hanteras på ett säkert sätt ur miljösynpunkt, så bedömer miljöavdelningen att det krävs ytterligare provtagningar. Om det blir aktuellt med åtgärder för att sanera fastigheten så ska detta anmälas till miljöavdelningen innan några åtgärder vidtas. Anmälan ska inkomma till miljöavdelningen minst 6 veckor innan åtgärderna är planerade och inga åtgärder får vidtas under dessa 6 veckor om inte miljöavdelningen informerat om annat. Miljöavdelningen föreslår följande villkor: *Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bostadsändamål avseende miljöföroreningar här säkerställts.*

Dagvattenhantering

Planförslaget strider mot av de viktigaste punkterna i dagvatten- och översvämningssplanen, det vill säga att ny bebyggelse inte ska försämra situationen för befintlig bebyggelse och infrastruktur beträffande dagvatten och översvämningssrisk. Delar av planområdet utgör uppenbarligen ett lågområde som kan bli översvämmat vid skyfall. Placeras byggnader med förhöjd sockel i vägen för vattnet vid skyfall kommer detta vatten att ledas någon annanstans och förvärra situationen där. Det framgår i planförslaget att dagvatten ska fördröjas och behandlas inom planområdet, men hur det ska lösas framgår inte. För att planen ska kunna genomföras måste vattenhanteringen antingen lösas inom planområdet eller på annan ny plats uppström för att situationen inte ska försämrats för nedströms liggande bebyggelse och infrastruktur. Miljöavdelningen föreslår följande villkor: Startbesked får inte ges innan det står klart att fastighetens dagvattenhantering kan lösas på ett sätt som innebär att fastighetens dagvatten inte påverkar andra fastigheter negativt vid till exempel skyfall.

Brist på ekosystemtjänster

Att bevara eller öka mängden ekosystemtjänster vid exploatering ska alltid eftersträvas, framför allt i de urbana områdena där det råder stor brist på grönska och de ekosystemtjänster som grönska och gröna ytor bidrar med. I planförslaget råder total brist på grönska och genomsläppliga ytor vilket är en stor nackdel som behöver beaktas.

Kommentarer:

Buller

En ändring av hur buller hanteras i plankartan har gjorts och dessa regleringar anses vara tillräckliga för att säkerställa att bullerförordningens riktlinjer kan uppnås.

Markföroreningar

Formuleringen av villkor för startbesked har ändrats.

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare text om dagvatten och skyfall. Det är inte lämpligt att reglera hantering av dagvatten och skyfall genom villkor om startbesked. Hantering av dagvatten- och skyfalls hanteras istället genom en generell bestämmelse om att "Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvarteretsmark" och bestämmelse gårdsytan ska utföras nedsänkt för att möjliggöra en skyfallsyta för hantering av tillfällig översvämning.

Ekosystemtjänster

Bristen på grönska och genomsläppliga ytor är känd, men då fastigheten är mycket liten är det svårt att tillskapa några ekosystemtjänster inom planområdet förutom via planteringar på ex. takytor. Eftersom gården kan utföras upphöjd så är det svårt att reglera att markbeläggningen ska ha en viss genomsläpplighet även om detta vore positivt för bland annat hantering av dagvatten.

2.2 Kultur och fritidsnämnden m.e

På sidan 12 under rubriken Trafik – Gång och cykelvägar står det att cykling på intilliggande Västerlånggatan sker i blandtrafik och att det finns planer på att ändra Västerlånggatan utformning. Kultur och fritidsförvaltningen anser att om utformningen ska förändras bör man arbeta mot att fysiskt separera cykeltrafik från biltrafik.

På sida 22 under rubriken Barnkonventionen står det att cykelväg planeras längs Rörstrandsgatan. Kultur- och fritidsförvaltningen ser gärna att denna planeras för att kopplas samman med cykelväg längs kvarteret Stenbocken. Med detta förslag förlängs sträckan där cyklister är separerade från biltrafik.

Kommentarer:

I och med ombyggnad av Föreningstorget finns planer på att även utveckla Västerlånggatan i anslutning till torget och bygga om den med cykelbana men det finns ingen tidplan för om eller när hela Västerlånggatan byggs om med cykelbana.

Text om cykelväg längs Rörstrandsgatan är felaktig och har korrigerats.

3. Bolag och övriga

3.1 VASyd m.e

Planbeskrivningen

Det är positivt att detaljplanen belyser den befintliga problematiken för dagvatten- och skyfallssituationen i området. Fördröjande åtgärder för dagvattnet är alltid viktigt men extra viktigt då det befintliga dagvattensystemet redan är överbelastat. Ha gärna med ett urklipp på skyfallskartan i planbeskrivningen. Parkeringen på kvartersmark skulle med fördel kunna angöras på genomsläpplig yta för att öka omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. På hemsidan platsforvattnet.vasyd.se finns många tips och råd för fastighetsägare att omhänderta dagvattnet inom den egna fastigheten. Viktigt att ha en dialog med VA SYD kring befintliga samt nyanslutningar av spill- och dagvatten. Det finns flera dagvattenledningar i närmsta gatan med olika kapacitet och förutsättningar. När det gäller spillanslutningen så finns det renodlade spillvattenledningar och komb-ledningar i de närmaste gatorna. Det är alltid en fördel om fastigheten kan ansluta till spillvattenledningen, speciellt om det finns källare.

Plankartan:

Överväg att använda någon planbestämmelse för att reglera genomsläppligheten på den icke bebyggda marken. Det står att dagvatten ska hanteras och fördröjas inom fastigheten vilket är positivt. Ange gärna en minsta volym som ska omhändertas. 10 mm brukar rekommenderas.

Kommentarer:

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Planbeskrivningen kompletteras med utdrag ut skyfallskarteringen. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om hantering av dagvatten och skyfall.

Exploatören informeras angående anslutning till Vasyds ledningar.

3.2 Skanova m.e

Som framgår av planbeskrivningen har Skanova en telekabel som korsar planområdet. Kabeln är en mindre kopparkabel som är byggd från Repslagaregatan via Sebran 38 till Sebran 37. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vill få inför i planbeskrivningens under genomförande: "Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den".

Kommentarer:

Fastighets AB Mildne som äger fastigheterna direkt väster om Sebran 38 har 2020-10—23 lämnat in en planansökan. Den innehåller ett förslag till bostadsbebyggelse med fyra hus i fyra våningar kring två gårdar. Förslaget är anpassat till kvarterets karaktär med friliggande flerbostadshus samt till villakvarteren i väster.

Byggproduktion och underhåll

Det föreslagna höga huset ligger i fastighetsgränsen. Vid byggproduktion och underhåll måste grannfastighetens (Sebran 35) markyta tas i anspråk för byggställningar och transporter. Det kommer att innebära störningar på grannfastigheten och dess funktioner. Då detta är en förutsättning för att projektet ska realiseras anser vi att det i detaljplanen ska framgå hur byggproduktion och underhåll ska genomföras.

Sol- och skuggförhållanden

Den planerade bebyggelsen kommer att påverka solförhållanden på fastigheten Sebran 34 och 35. I Planbeskrivningen på sidan 36 anges ”Kv. Sebran, norr om planområdet, kommer också att bli påverkat av den planerade bebyggelsen. Här finns dock bara verksamheter vars behov av solljus är betydligt mindre än det är för bostäder och det finns också bra förutsättningar att skapa platser med goda solförhållanden en bit in i kv. Sebran.” Med den planerade bostadsbebyggelsen inom Sebran 34 och 35 förändras behovet av goda solförhållanden.

Kommentar:

Förslaget har omgestaltats i dialog med grannfastighet. Planhandlingarna har kompletterats med utförligare bestämmelser och beskrivning av utformning.