

2022-10-04  
Torsten Helander  
0413-629 95  
Torsten.helander@eslov.se

## **Granskningsutlåtande - Detaljplan för Sebran 38, i Eslöv, Eslövs kommun**

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-04-16, § 59, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2022-05-10 - 2021-06-10. Totalt 12 yttranden har inkommit, varav 3 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.

<b>1.</b>	<b>Statliga Myndigheter</b>	
1.1	Länsstyrelsen	<b>m.e</b>
1.2	Lantmäteriet	i.e
1.3	Trafikverket	i.e
<b>2.</b>	<b>Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder</b>	
2.1	MERAB	<b>m.e</b>
2.2	VASyd	<b>m.e</b>
2.3	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	<b>m.e</b>
2.4	Vård- och omsorgsnämnden	<b>m.e</b>
2.5	Serviceförvaltningen	i.e
2.6	Kultur- och fritidsförvaltningen	i.e
2.7	Kraftringen	i.e
2.8	Swedavia	i.e
2.9	Region Skåne	i.e
2.10	Skanova	i.e
2.11	Räddningstjänsten	i.e

## Sammanfattning

Inkomna yttranden berör hantering av dagvatten och skyfall.

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

- Lagt till mer information om dagvatten och skyfall och hantering av detta

Kommunledningskontoret gör bedömningen att detaljplanen för Sebran 38 kan föras till antagande. 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*

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen innebär att äldre, lägre bebyggelse ersätts med högre stadsmässig bebyggelse som inte samspelar med den äldre stadsstrukturen. Länsstyrelsen instämmer i att denna typ av bebyggelse är mer tydlig i andra delar av riksintresset. Bedömningen är att skada på riksintresset uppstår, men att skadan inte är påtaglig.

Länsstyrelsen vill informera om att det pågår en riksintresseöversyn och att Länsstyrelsen kommer att påbörja en kommundialog kring riksintresse Eslöv [M 182] med Eslövs kommun, troligtvis vid slutet av året.

##### *Risk för översvämning*

Föreslagen planbestämmelse b2 som regleras för att hantera skyfall behöver följas upp med villkor i plankarta. Regleringen kan ske med stöd av 4 kap. 14 § punkt 4 PBL. Länsstyrelsen förutsätter att plankartan kompletteras inför antagande.

##### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommunledningskontorets kommentarer:

*Kommunen ser fram emot kommundialogen med Länsstyrelsen rörande riksintresseöversynen.*

*Åtgärd enligt bestämmelse b2 kommer att vidtas i samband med byggnation och är därför inte lämplig att säkerställa genom villkor om startbesked eller lov eftersom åtgärden då måste ske innan byggnation av föreslaget hus.*

*Eftersom skyddsbestämmelsen är skriven som en ”ska”-bestämmelse och därför måste vidtas ser kommunen ingen risk med att marken inte kommer uppnå lämplighetskraven även om bestämmelsen inte är kopplad till villkor.*

1.2 Lantmäteriet i.e  
1.3 Trafikverket i.e

## **2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder**

### **2.1 MERAB m.e**

I planbeskrivningen står det i princip bara en mening om avfallshantering nämligen: ”Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering som ska ske på kvartersmark.”

MERAB har inget att erinra mot förslaget att cirka 40 lägenheter ska byggas. 40 lägenheter alstrar dock en hel del avfall. Det framgår inte i handlingarna hur avfallshämtningen beaktats/planerats på grund av att det handlar om ett tidigt skede där i huvudsak markanvändning ska bestämmas. Det är viktigt att ha koll på detta i bygglovskedet.

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad. För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista enl. bif. bilaga.

Kommunledningskontorets kommentarer:

*Yttrandet noteras och checklistan delges exploitören.*

### **2.2 VASyd m.e**

VA SYD har tagit del av granskningshandlingarna och har följande att erinra.

Under rubriken Dagvatten och skyfall på sidan 18: Dagvattnet i Repslagaregatan går till Krondiket, Krondammen och sedan till Saxån. I Västerlånggatan är dagvattnet bara delvis separerat. Fastighetens servis i Västerlånggatan går till det kombinerade nätet.

Översvämning och skyfall på sidan 29: Vilket skyfallsvatten ska tas på den nedsänkta parkeringsytan. Är det skyfall som genereras inom fastigheten eller kan det komma utifrån? Hur ska skyfallsvattnet nå parkeringsytan om den är överbyggd? Det är önskvärt att skyfallslösningen beskrivs mer ingående.

En klimatfaktor på 1,3 ska användas vid beräkning av fördröjningsvolym och skyfall. Det framgår inte i planen som en klimatfaktor har använts.

Vi anser att det är positivt att dagvatten hanteras lokalt, så som det beskrivs i planbeskrivningen. Tyvärr är bestämmelsen ”Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark” på plankartan verkningslös.

Kommunledningskontorets kommentarer:

*Texten om vart ledningsnätet går har lagts till.*

*Det skyfall som kan tas om hand om inom planområdet genom den nedsänkta ytan är dels skyfall som genereras inom fastigheten dels skyfall från kringliggande vägar. Ytan är en reservyta som endast kommer att behöva användas vid extremväder när dagvattensystemet går fullt. Att ytan kan överbyggas hindrar inte ytans funktion som översvämningssyta eftersom skyfall kan ledas från den överbyggda gården till ytan via ledningar och ledas från vägarna till ytan genom naturliga rinnvägar.*

*Klimatfaktor har inte använts. Dagvatten och skyfall ska fördröjas så att det släpps max 20 l/s till ledningsnätet från planområdet.*

*Bestämmelsen utgår och behovet av fördröjning tas upp i planbeskrivningen utförligare. Upplysning om behov av fördröjning och rening av dagvatten kvarstår.*

### 2.3 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden **m.e**

#### Gata, trafik, park

I utredningen ”Gestaltning Sol Parkering” anges att skyfallsproblematiken ska lösas med en nedsänkt parkeringsyta som också ska ha tak med planterbart bjälklag. GTP ställer sig tveksamma till om detta är en bra lösning då det innebär att parkerade bilar kan bli förstörda vid ett eventuellt skyfall.

Man har också sagt att förhöjd sockel är en lösning för att styra vattnet bort från byggnaden, och att tillgängligheten kan lösas med ramp. Vi vill då

återigen poängtera att ramper ej får läggas på allmän platsmark, utan endast inom den egna fastigheten. Detta gäller även övriga entré-lösningar såsom t.ex. entrédörrar, öppnas de utåt måste entrén vara indragen, de får inte öppnas ut på allmän platsmark.

#### Kart- och bygglovsavdelningen

Bestämmelsen f<sub>1</sub> behöver förtydligas. Angivet i texten står ...”1½ våning” blir otydlig där enhet i meter anges i plankartan i övrigt. Höjdangivelser ska kunna gå att precisera och förtydligas så att det inte blir oklart i ett bygglovsskede.

Bestämmelsen ”Särskild vikt ska läggas vid utformning av tak och takfot” är otydlig och behöver förtydligas.

#### Kommunledningskontorets kommentarer:

*Risken att parkerade bilar skadas vid skyfall är låg eftersom de flesta bilar tål upp till några decimeter vatten. Kraftiga skyfall där hela översvämningsytan fylls sker även mycket sällan och därför är risken acceptabel.*

*Information om placering av ramper etc. är vidarebefordrat till exploitören.*

*Bestämmelsen anger våningar då det är våningarna som är det intressanta, inte den exakta höjden på avskärningen. Att styra höjden på avskärning kan även innebära problem för hur våningarna kan placeras senare.*

*Bestämmelsen är ändrad till ”Särskild vikt ska läggas vid gestaltning och utformning av tak och takfot”.*

#### 2.4 Vård- och omsorgsnämnden **m.e**

Vård- och omsorgsnämnden anförde vid samrådet följande synpunkter på detaljplaneförslaget. Det är särskilt positivt att detaljplanen tar fasta på behovet av bostäder för människor i olika åldersgrupper samt människor med funktionsnedsättningar. Vård och Omsorg anser att det, med tanke på markens centrala belägenhet inom tätorten samt behovet av att tillgodose samtliga medborgares intressen, är lämpligt att detaljplanen även möjliggör för inrättande av trygghets- samt LSS-boende. Vård och Omsorg lämnar förslaget, i övrigt, utan erinran.

#### Kommunledningskontorets kommentarer:

*Inom planbestämmelse ”B – Bostäder” är det möjligt att uppföra trygghets- och LSS-boende. Lämpligheten att uppföra sådana typer av boende inom planområdet har dock inte undersökts under planprocessen. Trygghets- och LSS-boende har ofta högre krav på tillgänglighet och anpassningar till*

*verksamheter vilket är ytkrävande och det är möjligt att föreslagen byggnad , som detaljplanen är anpassad för, därför inte kan inhysa andra typer av boendeformer.*

- 2.5 Serviceförvaltningen i.e
- 2.6 Kultur- och fritidsförvaltningen i.e
- 2.7 Krafringen i.e
- 2.8 Swedavia i.e
- 2.9 Region Skåne i.e
- 2.10 Skanova i.e
- 2.11 Räddningstjänsten i.e