

2023-03-08
Sofia Svensson
0413-623 67
Sofia.svensson@eslov.se

Granskningsutlåtande för detaljplan för Ölycke 1:228 med flera i Löberöd, Eslövs kommun

Granskningsutlåtande

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 december 2022, § 160 att skicka detaljplan för Ölycke 1:228 med flera på granskning. Detaljplanen har varit på granskning 20 december 2022 – 31 januari 2023. Totalt har 11 yttranden inkommit, varav 3 är med erinran. Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunens kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv indragen text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan.

1.	Statliga Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Trafikverket	i.e.
1.4	Räddningstjänsten Syd	i.e.
1.5	Region Skåne	i.e.
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Kultur och fritidsnämnden	i.e
2.2	Vård- och omsorgsnämnden	i.e
2.3	MERAB	i.e
2.4	VA SYD	m.e
2.5	Serviceämnden	i.e
3.	Övriga	
3.1	Skanova (Telia Company) AB	i.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen m.e

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vidhåller de synpunkter vi framförde i vårt samrådsyttrande och menar att hanteringen av dagvatten bör ske på allmän platsmark i de fall planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten.

Planhandlingarna redovisar att dagvattenhantering regleras i plankartan genom planbestämmelsen E1 och föreslås placeras på kvartersmark. Kommunen hänvisar till att dialog har inletts mellan fastighetsägare och VA-huvudman, samt att regleringen av dagvattenhanteringen kommer att säkerställas i exploateringsavtalet.

Länsstyrelsen vill påminna om att föreslagen bestämmelse endast anger att dagvattenanläggningen får lova att finnas, inte att den ska komma till stånd. Kravet som ställs kan inte säkerställas inom kvartersmark. Ett exploateringsavtal kan heller inte säkerställa att anläggningen kommer till stånd då den inte är giltig vid ett eventuellt ägarbyte.

Länsstyrelsen ser inte att föreslagen bestämmelse (E1) är lämplig eftersom dagvattenfrågan inom verksamhetsområde för dagvatten regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Det är länsstyrelsens uppfattning att det inte går att via planbestämmelser ställa bindande krav på verksamhetsutövarna inom verksamhetsområden för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark bör i stället ske frivilligt. Om fördröjning är en förutsättning för att innehålla miljö kvalitetsnormer för vatten behöver planförslaget och regleringen på plankartan ses över inför antagning.

Med hänsyn till oklarheterna avseende regleringar kan Länsstyrelsen med hänsyn till risk för översvämning komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Hälsa och säkerhet – buller

Buller uteplatser

Av planhandlingarna framgår att bullervärden förväntas till 57 dBA, dygnsekvivalent ljudnivå, vid fasad. För uteplats i anslutning till byggnaden medger riktlinjerna 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Det finns inget krav i PBL om att en uteplats ska finnas, men om det finns bör minst en uppfylla riktvärden i förordningen. Uteplatser till bostäder kan vara såväl balkonger som anordnade platser på egen tomt eller på en gemensam yta. Länsstyrelsen efterfrågar en förtydligande redovisning av om detaljplanen avser möjliggöra uteplatser samt vilka bullernivåer dessa beräknas utsättas för.

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.

Information om biotopskydd

Av planhandlingarna framgår att det finns en biotopskyddad allé inom planområdet. Det framgår även att anläggning av parkerings- och leveransyta kommer ske i anslutning till allén. Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer inte kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Exempel på åtgärder som kräver dispens är exempelvis ingrepp i rotzonen. Mer info finns på Länsstyrelsens hemsida.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande *miljökvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet gällande buller* enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunen bedömer att MKN för vatten i recipienten inte påverkas av exploateringen med hänvisning till exploateringens omfattning och läge i förhållande till recipient. Dagvattenmagasinet syftar inte till att uppnå MKN för vatten. Ytterst är bestämmelsen till för att skapa en förutsägbarhet utöver LAV för VA-huvudmannen så att exploateringen inte innebär en större belastning på dagvattennätet än idag. Det planerade dagvattenmagasinet kommer säkras i en ny bestämmelse om villkor för startbesked i antagandehandlingen.

Planbeskrivningen uppdateras för att tydliggöra kommunens ställningstagande om MKN och dagvattenmagasinets syfte.

Buller vid uteplats

Inom fastigheten Ölycke 1:165 finns möjlighet att uppföra en uteplats. De beräkningar som pekade på bullernivåer upp till 57 dBA är beräknade under förutsättningar att ingen bebyggelse avgränsar vägen. Innergården för fastigheten bedöms var väl avgränsad av bebyggelse som skärmar av buller.

Kommunen bedömer att befintlig innergård för Ölycke 1:165 inte riskerar att överstiga 50 dBA och att uteplats därför kan anordnas

inom riktvärdena med tanke på byggnadernas avskärmande effekt. Vid nybyggnation av bostadshus säkerställer detaljplanen att bostadsbyggnaden uppförs mot Gamla torget med en minsta längd på 10 meter. På så sätt kommer även ett nytt bostadshus att skapa en avgränsad uteplats på innergården. Detaljplanen ger därmed förutsättningar att skapa en uteplats både för befintligt och eventuellt nytt bostadshus som uppfyller riktvärdena för uteplats.

Information om biotopskydd

Kommunen bedömer att anläggande av ytor för lastning kan påverka biotopskyddet och hänvisar därför till Länsstyrelsens prövning om dispens. Om Länsstyrelsen vid en eventuell prövning inte medger dispens för påverkan på biotopskyddet finns möjlighet att omforma förslaget och inom föreslagen detaljplan fortsatt anordna ytor för lastning. Kommunen går därför vidare med aktuell plankarta till antagande.

1.2 Lantmäteriet **m.e**

Gällande vad som skrivs under rubriken *Servitut* på sidan 29 i planbeskrivningen vill Lantmäteriet påpeka att servitut bildas mellan fastigheter och har ingenting med befintliga ägandeförhållanden att göra.

Under figur 1 på sidan 3 står det *Eslöv tätort* men bör vara *Löberöd tätort*.

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas till antagande enligt yttrandens förslag.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.4 VA SYD **m.e**

VA SYD har tagit del av granskningshandlingarna och har följande förtydligande.

Under rubriken Teknisk Försörjning på sidan 21: Under rubriken Dagvatten står det ”ansluts till kommunens dagvattenledning” och ”av kommunen angivet tillåtet flöde”. Det är lämpligt att konsekvent använda VA SYD eller VA-huvudmannen. Jämför texten längre ner på sidan 21 där det står att dricksvatten tillhandahålls av VA SYD. Och text på sidan 23 under rubriken dagvatten. Det kan vara bra att någonstans i texten, exempelvis under rubriken Teknisk Försörjning, beskriva att VA-huvudmannen i Eslövs kommun är VA SYD.

Under rubriken Ledningsåtgärder på sidan 29 vill vi att texten ändras till: VA SYD har för avsikt att ansluta fastighetens dagvatten till en renodlad dagvattenledning i samband med ombyggnationen. Som information: fastigheten kan separera inne på tomten fram till fastighetsgränsen även om

VA SYD inte har separerat i gatan. Det viktiga är att det sker en dialog mellan fastighetsägaren och VA SYD när det görs. När sedan VA SYD är redo att separera på allmän platsmark innebär det mindre jobb för fastighetsägaren, eftersom de redan gjort sin del.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras till antagande enligt yttrandens förslag.

Mikael Vallberg
Planchef

Sofia Svensson
Planarkitekt

Malin Nilsson
Planarkitekt