

Detaljplan för Harlösa 44:226 i Harlösa, Eslövs kommun

SAMRÅDET

Planförslaget varit föremål för samråd. Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i ortens tidning.

YTTRANDEN

Under samrådstiden har inkommit xx stycken yttranden. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på kommunledningskontoret. Kommunledningskontoret kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Barn och Utbildningsförvaltningen skrivelse 2018-11-13
- Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen skrivelse 2018-11-13
- Vård- och omsorgsnämnden beslut 2018-11-14
- Trafikverket skrivelse 2018-11-22
- Region Skåne skrivelse 2018-11-27
- VA SYD skrivelse 2018-11-28
- Räddningstjänsten Syd skrivelse 2018-11-30

Nämnder och styrelser

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen framför i sitt yttrande att stationshusets bottenvåning är lämpligare för centrumverksamhet än för bostäder, då det vore olyckligt om en sådan symbolbyggnad ändrades så att inte byborna fick tillgång till den. Utsträckningen av mark som inte får hårdgöras bör framgå tydligt av plankartan och planförslaget bör redovisa var parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas.

Bestämmelsen q föreslås kompletteras med texten att inglasning inte får ska av arkadgången och bestämmelsen k1 med att fönster ska vara flaggpostfönster. Vidare anses att en planbestämmelse ska införas för att säkerställa antal parkeringsplatser. Förvaltningen informerar om att marken kan vara förorenad då det ligger vid ett tidigare järnvägsområde, det finns därför anledning att genom markprover kontrollera att krav på bostadsändamål uppfylls.

Förvaltningen föreslår mindre omformuleringar och förtydliganden i texten.

Kommentar

För att säkra byggnadens offentliga karaktär och inte belasta försvarsmakten med ytterligare bostäder mot vad som idag finns, tillåts endast centrumverksamhet i bottenvåningen. Bestämmelse om p-plats ändras med hänsyn till rörelsehindrad. Vidare kompletteras bestämmelser angående flaggpostfönster och arkadinglasning. Antalet parkeringsplatser bör inte tvingande anges på plankartan då detta kan komma att visa sig onödigt belasta utemiljön. Planbestämmelse om sanering av mark införs.

Förvaltningens förslag till omformuleringar och förtydliganden har inarbetats i granskningshandlingens planbeskrivning.

Merab KS.2017.0130-21

Merab framför i skrivelse 9 november 2018 att byggrätt för miljöhus bör placeras så att hämtning och tömning med hämtningsfordon kan ske på ett enkelt sätt, helst i anslutning till tomtgräns. Miljöhuset bör placeras så att backning kan undvikas med hänsyn till olycksrisken.

Kommentar

En byggrätt har förslagslagits i sådant läge.

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne KS.2017.0130-33

Länsstyrelsen framför i skrivelse 5 december 2018 vad Försvarsmakten har yttrat sig över i sitt ärende. Vidare redovisas länsstyrelsens granskningsyttrande över Eslövs översiktsplan 2035. Länsstyrelsen bedömer mot bakgrund av planförslagets påverkan på Riksintresse Totalförsvaret 3 kap. 9 § MB, Revingehed att Länsstyrelsen kan komma att kalla in detaljplanen för prövning enligt 11 kap. PBL om detaljplanen antas.

Länsstyrelsen påpekar att planhandlingarna måste kompletteras med vilka bullernivåer avseende trafik som planområdet beräknas utsättas för. Länsstyrelsen menar att beräkningen ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att planförslagets stationsbyggnad och omgivande mark är beläget i ett område som utgjorts av järnvägsändamål och som kan innebära att marken är förorenad och behöver redovisas i planbeskrivningen. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14 §.

Kommentar länsstyrelsens yttrande angående riksintresse totalförsvaret
Planförslaget har med hänsyn till försvarets intressen reviderats till att inte tillåta bostäder i entreplan. Istället anges i bottenvåning centrumverksamhet. Därmed ges endast de sedan 13 år inredda bostäderna en planrätt.

Länsstyrelsen hänvisar i detta ärende till sitt granskningsyttrande till ÖP ”Omvandling av befintliga byggnader till störningskänslig bebyggelse måste prövas i varje enskilt fall så länge det inte finns ett mer fördjupat underlag för orten”

Kommunen har i samband med detta ärende och vårt ÖP-arbete i dialog med försvaret redovisat befintlig bebyggelse, outnyttjade planmöjligheter, det låga bebyggelsetrycket, släckt oönskade planer och föreslagit tillkommande bebyggelse i ur bullersynpunkt bättre läge, längre åt nordost. Frågan har landat i en ÖP på många punkter uttrycker detta och kommunen menar att frågan är belyst. Länsstyrelsen anger i sitt granskningsyttrande att ”Omvandling av befintliga byggnader till störningskänslig bebyggelse måste prövas i varje enskilt fall så länge det inte finns ett mer fördjupat underlag för orten” Kommunen tror att denna plan, beskrivning och samrådsredogörelse kan vara dels en sådan prövning i ett enskilt fall och dels ett sådant fördjupat underlag.

Kommunen anger i ÖP 2035 endast två befintliga byggnader där ändrad markanvändning överhuvudtaget skulle kunna bli aktuell. Denna, som avser permanenta två befintliga bostäder i biblioteket samt det gamla hotellet. Några andra i ÖP utpekade byggnader för omvandling finns inte. För hotellet finns i dagsläget ingen förfrågan eller önskemål om någon förändring. Därmed menar kommunen att inga ytterligare underlag kan belysa denna fråga nämnvärt mer. Detta är det ena av de två ”enskilda fall” som skulle kunna bli aktuell för en omvandling och hotellet, det andra, vet vi inte om det överhuvudtaget kommer att aktualiseras eller i så fall för vilket ändamål. Vidare menar kommunen att vi tydligt redovist detta i ÖP. Kommunen menar också att detta planärende inte skulle ha någon prejudicerande verkan på andra framtida eventuella ärenden. Varje ärende prövas utifrån sina egna förutsättningar.

Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att två bostäder som haft tidsbegränsade lov i tio år och därefter genom förbiseende i ytterligare några år, skulle tillåtas permanentas i det befintliga beståndet på 315 bostäder.

Tiden talar också för att ur preskriptionssynpunkt snarare fria än att fälla. Detta bedöms av kommunen vara ett rimligt ställningstagande och en bra lösning, i ett ur många synpunkter unikt ärende.

Planbeskrivningen anger:

Kommunens avvägda bedömning med hänsyn till försvarsmaktens riksintresse, kulturmiljövärden och Harlösa byliv enligt planbeskrivningen

Utifrån bullerutredningens resonemang, stationsbyggnadens kulturhistoriska värde för byn och regionen, samt bylivet i Harlösa anser kommunen att de två föreslagna lägenheterna kan anses vara lämpliga. Enligt bullerutredningen överstiger ljudnivåerna 60 dBA I vid skjutning från bana 2, vilket är riktvärdet nattetid för nyanlagda eller väsentligt ombyggda skjutbanor. Befintliga banor byggda före 1982 har ett riktvärde på 65 dBA I, ett riktvärde som inte överskrids inom planområdet. Det rör sig endast om två sedan tidigare inredda lägenheter, i en befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Det är av stor vikt att kulturhistoriska byggnader ges en användning som säkrar byggnadens fortbestånd.

Idag finns runt 315 bostäder i Harlösa tätort (detaljplanelagt område) där den absoluta majoriteten ligger inom område som enligt bullerutredningen har en ljudnivå på mellan 60 dBA I och 65 dBA I. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära två mindre bostäder permanentas i det befintliga beståndet på 315 bostäder.

Eslövs kommun har hörsammat försvarsmakten i många avseenden under arbetet med översiktsplanen Eslöv 2035. Utbyggnadsstrategier för Harlösa med hänsyn till Försvarsmaktens intressen fördes in efter samrådet, samt mark som i samrådshandlingen pekades ut som utbyggnadsområde och förtätningsområde togs bort efter samråd.

Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära två mindre bostäder som funnits i över tretton år permanentas i det befintliga beståndet på 315 redan permanenta bostäder.

Detta bedöms av kommunen vara ett rimligt ställningstagande i ett unikt ärende.

Planförslaget har dock med bl.a. försvarets intressen reviderats så att inga ytterligare bostäder än de redan inredda i byggnaden tillåts. Detta medför att planförslaget ändras från bostad till centrumverksamhet i bottenvåningen

Angående försvarsmaktens intressen se även kommentarer till försvarsmaktens yttrande nedan.

Kommentar till länsstyrelsens yttrande angående trafikbuller

PBL anger: "Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller." Omgivningsbuller i form av skottbuller är redovisat i planhandlingarna. Gatutrafiken i området är försumbar varför trafikbullerberäkning anses obehövt.

Kommentar till länsstyrelsens yttrande angående markföröreningar

Markföröreningar har konstaterats varför planbestämmelse om sanering införs.

Försvarsmakten, KS.2017.0130-31

Försvarsmakten framför i sin skrivelse att de har erinran i rubricerat ärende. Försvarsmakten lyfter riksdag och regeringens beslut om att öka den operativa förmågan i krigsförbanden och den samlade operativa förmåga i totalförsvaret som den enskilt viktigaste målsättningen under perioden 2016-2020. Revingeheds övningsfält med skjutbanor är en ytterst viktig resurs för att uppnå dessa målsättningar och Försvarsmakten kommer behöva nyttja Revingehed året om och dygnet runt, varvid eventuella begränsningar i verksamheten är uteslutet.

Fastigheten Harlösa 44:226 som detaljplanen avser utsätts för bullernivåer som överstiger 60 dBA I, vilket överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer.

Planförslaget kan innebära en risk för påtaglig skada på riksintresset Revingeheds övningsfält med skjutbanor genom att bostäder inom aktuell fastighet görs permanenta. Planförslaget bedöms dessutom få prejudicerande verkan och medföra påtaglig risk för tillkomst av ytterligare störningskänslig bebyggelse, främst bostäder inom bullerstört område vid skjutbanor och övningsfält.

Planförslaget kan både direkt och genom prejudicerande verkan på sikt medföra inskränkningar av verksamheten och därigenom medföra påtaglig skada på riksintresset för totalförsvaret, Revingehed. Försvarsmakten avstyrker därmed detaljplanen.

Kommentar

Se även kommentarer till länsstyrelsens yttrande angående riksintresset ovan.

Angående skottbullernivåer vill kommunen uppmärksamma på att om banan är anlagd före 1982 uppfylls naturvårdsverkets riktlinjer.

Kommunen delar inte uppfattningen att planförslaget skulle ge någon "prejudicerande verkan eller skulle medföra påtaglig risk för tillkomst av ytterligare störningskänslig bebyggelse" Varje ärende prövas utifrån sina

egna förutsättningar. Det finns inte heller några ytterligare bostäder i Harlösa som kunde göras permanenta. Detta ärende är i detta avseende unikt.

Planförslaget får betraktas som en planmässig anpassning till en annars svårhanterlig defactosituation.

Lantmäterimyndigheten, KS.2017.0130-27

Lantmäteriet framför att planbeskrivningen bör förtydligas med att vid en omprövning för att upphäva del av en gemensamhetsanläggning ska fastighetsägaren till den fastighet som blir av med en belastning betala ersättning till övriga delägare enligt reglerna i 40a§ anläggningslagen. En omprövning utförs av lantmäteriet efter ansökan från någon av delägarna.

Kommentar

Beskrivningen kompletteras med uppgiften

SAMLAD BEDÖMNING

Samrådet har visat att följande aspekter kräver viss omarbetning av planförslaget:

- För att säkra byggnadens offentliga karaktär och med hänsyn till försvarsmakten, inte belasta fastigheten med ytterligare bostäder, tillåts inte bostäder i bottenvåningen.
- Bestämmelse om p-plats ändras med hänsyn till rörelsehindrad.
- Vidare kompletteras bestämmelser angående flaggpostfönster och arkadinglasning.
- Markföroreningar har konstaterats varför planbestämmelse om sanering införs.