

Detaljplan för Rådjurer 1 m.fl, Eslövs kommun

SAMRÅDET

Rubricerad detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2018-12-05 till 2019-01-08.

Sakägare och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom underrättelse samt efter annons i ortens tidning.

YTTRANDEN

Under samrådstiden har inkommit 11 yttranden. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på kommunledningskontoret. Kommunledningskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- **Servicenämnden**
- **Regionala utvecklingsnämnden**
- **Barn- och utbildningsförvaltningen**
- **Region Skåne**

Följande har haft synpunkter på planförslaget:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Förekomst av markföroreningar finns, som behöver beskrivas och regleras i handlingarna.

Vidare menar nämnden att lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske och att sedumtak bör införas samt påpekar att skyfallskartering borde uppdateras.

Uppmärksammar på frågan om avfallshanterings behov.

Nämnden menar att skydd mot järnvägsrisker troligen behövs och mark längs järnväg som inte behövs som skydd bör säljas till exploatör.

Pekar på behovet av ombyggnad av Torpstigen med anledning av att GC-väg och ledningar ligger i kvartersmark och att frågor bör regleras i exploateringsavtal.

Vidare menar man att gaturummen visuellt bör skilja sig från kommunalt ägda gator.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnar också redaktionella synpunkter angående plankartans och grundkartans gränser, linjer och beteckningar. Redaktionella synpunkter på planbeskrivningen framförs också angående begrepp, illustrationer, utredningar, tvetydighet angående godstrafik på Marieholmsbanan.

Kommentar

Frågor om markföroreningar införs i planhandlingarna och bestämmelser om startbesked relateras till frågan.

Utöver bestämmelser om infiltration införs bestämmelse om att planterbart bjälklag ska finnas.

Angående avfallshantering se MERAB nedan.

Mark längs järnväg behövs för skyddsavstånd och vall med hänsyn till räddningsinsatser, utveckling av anläggningen och underhåll varför den bör kvarligga som allmän plats i kommunens ägo. Bestämmelse om skyddsvall införs.

Exploateringsavtal upprättas angående, för detaljplanen nödvändiga åtgärder längs bl.a. Torpstigen respektive järnvägen.

Angående gaturum delas inte uppfattningen att utformning måste skilja sig från kommunala gator. Kvalitet och gestaltning bör dock ges hög prioritet, varför planbestämmelse om särskild omsorg införs.

Nämndens redaktionella synpunkter och förslag på omformuleringar och förtydliganden har i väsentliga delar inarbetats i granskningshandlingens plankarta och planbeskrivning.

Merab

Avfallshanteringen bör utformas så att hämtningen av avfall kan ske från ett eller flera Miljöhus. Sophämningsfordonen skall kunna köra fram till dessa och vända för att minimera olycksrisker. Långa dragavstånd av sopkärl skall av arbetsmiljöskalet undvikas. För att ge boende i kvarteret en möjlighet att på bästa sätt källsortera sitt avfall samt ge vår personal en bra arbetsmiljö bör de boende i kvarteret ges möjlighet att lämna matavfall och restavfall samt utsorterat producentansvarsmaterial i ett miljöhus. Miljöhuset bör vara placerat så att hämtning och tömning med bolagets fordon kan ske på ett enkelt sätt. För att ge vår personal en bra arbetsmiljö bör soptömning ske i anslutning till tomtgränsen och på grund av olycksrisken bör sopkärlen placeras så att backning av sophämningsfordon undviks.

Kommentar

Miljöhus placeras i befintlig byggrätt och fordon kan köra runt byggnaden utan att backa.

VA-syd

Påpekar att ledningsrätt måste upprättas för deras ledningar i centralt U-område samt i öster och väster.

Ser med tanke på att marken exploateras relativt omfattande positivt på att kommunen i planbestämmelse reglerar andelen hårdgjord yta och menar att plankartan bör kompletteras med information om planteringsbädd om minst 200 mm över de underjordiska garaget.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse om planterbart bjälklag och beskrivningen av ledningsrätter.

Kraftringen fjärrvärme

Kraftringen fjärrvärme har ledningar i aktuellt område, se bifogad fil. Hänsyn till kraftringens fjärrvärmeledningar måste tas vid planering och byggnation i området.

Kommentar

Fastighetsägaren informeras genom denna samrådsredogörelse i frågan. U-område för ledningar finns. Fjärrvärmeledning behöver i anslutning till åttavåningsbyggrätten flyttas innan bygganden uppförs.

Kraftringen

Säkerställande innebär dels att plankartan kompletteras med lämpliga u-områden och Es -områden och dels att markupplåtelse tillskapas i anläggningarnas nya läge. Kostnader som uppstår för de åtgärder, som krävs på Kraftringens ledningar och anläggningar, är en kostnad som lämpligen tas upp i plankalkylen, för att undvika att kostnaderna kommer som en överraskning för exploatören. Kraftringen ser att det är angeläget att de ovanstående frågorna reds ut i ett tidigt skede och allra senast innan detaljplanen vinner laga kraft, gärna genom någon form av genomförandeavtal tecknas mellan Kraftringen och exploatören. Ett sådant avtal skulle då innehålla en reglering av exploatörens kostnadsansvar för de kostnader som uppstår för genomförandet.

Kraftringen noterar att nätstation RN084 hamnar inom byggnad, som är tänkt att uppföras enligt planförslaget. Kraftringen avråder från att uppföra nätstationer inhyst i byggnad där människor stadigvarande vistas. Förutom att det är mycket dyrare att bygga nätstation på detta vis, anser Kraftringen att det är olämpligt med beaktande av åtkomstproblematik och framförallt med beaktande av den oro som boende och andra kan uppleva kopplat till magnetfältsnivåer.

Nätstationen är uppförd år 2011 och klarar enligt Krafringens bedömning elförsörjning av de två nya husen under förutsättning att uppvärmning sker på annat sätt än med el. Om nätstationen inte kan vara kvar i befintligt läge finns ett nytt lämpligt läge i parkmark i norra delen av planområdet i Poliskrokens förlängning. Nätstationen upptar en yta om 7 x 7 m. Själva byggnaden är 3 x 3 meter och sedan behövs en bemanningsyta på 2 m omkring nätstationen.

För vissa av Krafringens ledningssträckningar, som berörs av planförslaget, finns ledningsrätt. Det gäller opto, fjärrvärme och starkström. Ett ändrat läge för dessa ledningar innebär att dessa ledningsrätter måste omprövas hos Lantmäteriet.

Det är också viktigt att säkerställa att exploatörens arbete kan utföras på ett säkert sätt med avseende på närheten till starkström- och fjärrvärmeanläggning. Samtliga de säkerhetsföreskrifter som finns kopplat till anläggningarna och som syftar till att förhindra person- och sakskada måste följas. Vad gäller fjärrvärmeledning kan särskilt sägas att de är förlagda på ett djup som är fastlagt m.h.t. pågående markanvändning. Tillkommande belastningar såsom byggt transporter kan utgöra en risk för ledningsbrott.

Kommentar

Fjärrvärmeledning i hittillsvarande allmän plats behöver i anslutning till den nya åttavåningsbyggrätten att behöva flyttas innan byggnaden uppförs. En byggrätt för nätstationen föreslås i området nordöst om bebyggelsen och frågor angående u-område för ledningar införs i plankartan.

Fastighetsägaren informeras genom denna samrådsredogörelse, planbeskrivning och plankarta i frågan.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att planen har stöd i gällande ÖP och Länsstyrelsens Granskningsyttrande.

Länsstyrelsen rådgivning

Länsstyrelsen anser att det ska gå att utläsa och förstå slutsatser och bedömningar av genomförda utredningar i planhandlingen och anser att dessa behöver av tydlighetsskäl bättre redovisas inför framtagandet av granskningshandlingar.

Länsstyrelsens formella synpunkter

synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Buller

Framtagen bullerutredning behöver bättre redovisas i planbeskrivningen och om den planerade bostadsbebyggelsen är bullerutsatt ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad, våningsplan och vid uteplats. Det

behöver framgå av planhandlingen och plankartan vilka åtgärder som krävs för att pröva markens lämplighet. Planbestämmelse på plankartan bedöms inte tillräcklig för att hantera bullerfrågan vid uteplats.

Risk för olyckor

Länsstyrelsen anser att det inför granskningsskedet behöver kompletteras med förhållandet mellan ändamålet bostäder och avstånd samt risk för olyckor för järnväg. Det riskutlåtande som planbeskrivningen hänvisar till bedöms inte vara tillämpbar i detta avseende för denna lämplighets prövning.

MKN-Vatten

Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas, i de flesta fall behövs en dagvattenutredning för att utreda detta. I denna ska behovet av rening utredas, recipienten beskrivas och eventuell påverkan på MKN klargöras. 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. I det fall planbestämmelse om markens hårdgörande är en förutsättning för dagvattenhanteringen i området ska denna också följas upp med en administrativ planbestämmelse om utökad lovplikt för markarbeten inom planområdet.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande; *buller, risk för olyckor och MKN vatten*, enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar

Kompletteringar görs i omnämnda frågor.

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare redovisning av bullersituationen och kompletteras med slutsatser från ny riskutredning. Buller och riskutredning läggs dessutom som bilagor till handlingarna.

För att fördröja mark och dagvatten på sin väg nedströms införs en rad åtgärder. Uthus skall utföras med grönt tak, gårdar förses med bestämmelse om planterbart bjälklag. 50 procent av markytan som inte är bebyggd ska vara infiltrerbar. Mark doseras så att markvatten vid skyfall rör sig mot fördröjningssänka om 100 m³ vid Åbrolyckan och vid större skyfall breddar vidare ned i gång- och cykelväg under järnvägen där i sin tur mycket stor kapacitet finns för fördröjning vid ett större skyfall. Med dessa åtgärder bedöms planförslaget ha goda förutsättningar att minimera belastningen på vattenvägar nedströms och betydligt bättre än gällande plan kräver.

Administrativ planbestämmelse om utökad lovplikt för markarbeten inom planområdet införs.

Trafikverket

Hänvisar till riksintresset för järnväg. Generellt bör skyddsavstånd om 30 meter till ny bebyggelse från spårmitt innehållas med hänsyn till räddningsinsatser, utveckling av anläggningen och underhåll och efterfrågar uppgifter om avstånd till bebyggelse. Längre avstånd kan också förekomma. Parkeringshög bör vara minst 15 m från spårmitt och eventuell bestämmelse tydliggöra detta.

Trafikverket anser att riskutredningen ska uppdateras och inkludera hela planområdet.

Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder, som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet.

Trafikverket vill även framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar även om basprognos 2040 inte anger någon sådan trafik. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering, enligt de rekommendationer länsstyrelsen anger.

Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för flygplatserna i Sturup, Kristianstad och Ängelholm. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även Luftfartsverket är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Luftfartsverket hörs genom tjänsten "CNS-analys" på Luftfartsverkets hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys> (ansökt 30 jan)

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket.

Sammanfattning

Trafikverket anser att planbeskrivningen ska uppdateras med information om avstånd till spårmitt. Eventuella avsteg från de generella skyddsavstånden ska motiveras och eventuella skyddsåtgärder ska genomföras utanför Trafikverkets fastighet.

Trafikverket anser att man i planbeskrivningen tagit med för lite information från buller- och riskutredningarna. Trafikverket har i uppdrag att granska och säkerställa eventuell påverkan på riksintressen för kommunikationer. För att göra detta krävs att Trafikverket bereds möjlighet och får ta del av erforderligt material från kommunerna.

Trafikverket anser att riskutredningen ska uppdateras och hantera hela planområdet inför granskningsskedet. Trafikverket ser det även som väsentligt att kommunen undersöker behov av vibrationsutredningar. Inför granskningsskedet ska detaljplanen kompletteras med eventuella skyddsåtgärder.

Bullerutredningen bör kompletteras med information om buller på respektive våningsplan.

Berörda flygplatser ska höras om eventuell påverkan.

Kommentar

Ny riskutredning är inför granskning utförd och ligger som underlag för planbestämmelser om bullerval och skyddsområde. Denna ger vid handen att tilltänkt bebyggelse, drygt 20 meter från spårmit, är fullt möjlig förutsatt att i riskutredningen föreslagen vall kommer till stånd. Ingen parkering är möjlig närmre spårmit än 15 meter. Planbeskrivning kompletteras med buller och riskinformation utifrån gjorda utredningar. Utredningar sammanfattas i, och biläggs, planhandlingarna. CSN-analys är i februari 2019 genomförd varvid luftfartsverket ej haft någon erinran.

Lantmäterimyndigheten

Ekonomiska frågor

”Exploatören ansöker och bekostar nödvändiga lantmäteriförättningar och avses ersätta kommunen för marköverlåtelser av gatumark som övergår till kvartersmark” står det i planbeskrivningen. Det är lagfaren ägare till någon av fastigheterna som ansöker om lantmäteriförättning och även står för ersättningsbelopp.

Ledningar kvartersmark

”Krafttringen har Fjärrvärmeledning, högspänning, lågspänning och optokabel, som vid byggnation måste flyttas.” Vem bekostar detta?

Plankartan

Koordinatkryss- och angivelse saknas. Det finns en bestämmelse om att underjordisk parkering men sammanlagt 75 platser ska finnas, men var? Totalt inom planområdet, per fastighet eller annat?

y-bestämmelsen om att markens tillgänglighet för utfart är inte tillåten enligt dagens PBL. Man kan inte bilda markreservat för enskilda om inte genom fastighetsindelningsbestämmelse i enlighet med 4 kap 18§ PBL.

Kommentar

Handlingarna beskriver efterfrågade uppgifter.

Y-bestämmelsen avser inte ett markreservat för allmänt ändamål utan markerar ett område som inte får bebyggas med hänsyn till att det avses vara infartsväg till Rådjuret 3.

Brf Fridhem

Menar att förslaget väsentligt avviker från gällande plans parkkaraktär, har en hårdare exploatering och att nya gårdar inte, blir allmänt tillgängliga. Vidare uppfattas höjder på förslaget ge ett för kompakt byggnadssätt. Menar att oklarhet angående trafik och parkering finns. Efterlyser en konsekvensbeskrivning.

Kommentar

Planförslaget har medvetet valt en högre exploatering än gällande plan då efterfrågan och behovet av bostäder är stort i detta centrala läge och att området länge legat outnyttjat. Parkering för tillkommande bostäder sker helt inom planområdet. Kommunen bedömer det också som rimligt att gårdar inte är allmänt tillgängliga.

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR SEDAN SAMRÅD

Sedan samrådet har beskrivningen kompletterats med ytterligare beskrivning av bullersituationen. En riskutredning med hänsyn till farligt gods har gjorts och redovisats och bestämmelse om skyddsområde har införts. En redovisning av mark- och dagvattenfrågor har gjorts och recipienten beskrivits. Bestämmelser om markvattenhantering och därmed sammanhängande marklov har införts.

Bestämmelse om hantering av markföroreningar har också införts, liksom att med hänsyn till den höga exploateringen, särskild omsorg skall ges gestaltningen av utemiljöer.

Planområdet har utvidgats till att innefatta skyddsområde mot järnväg.

Frågor om markföroreningar införs i planhandlingarna och bestämmelser om startbesked relateras till frågan .

Utöver bestämmelser om infiltration införs bestämmelse om att planterbart bjälklag ska finnas.

Kommunledningskontoret

Torsten Helander