

Samrådsredogörelse avseende

Detaljplan för Mesen 1 m.fl. "Hälsoförskolan, Örkelljunga, Örkelljunga kommun, Skåne län

Hur samrådet har bedrivits

Plansamråd genomfördes från den 12 september till den 3 oktober 2017.

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad samt på kommunens hemsida, på kommunens anslagstavla och i Örkelljunga kulturhus. Planhandlingarna har varit utställda på kommunens hemsida, på kommunens anslagstavla samt i Örkelljunga kulturhus.

Samrådsmöte hölls den 21 september 2017. Vid mötet deltog fem sakägare samt Kristian Swärd, samhällsbyggnadschef, Örkelljunga kommun, Mikael Strömbäck, mark- och exploateringsingenjör, Örkelljunga kommun, Li Merander, folkhälsoutvecklare, Örkelljunga kommun samt Katja Berg, planarkitekt, Griab.

Inkomna yttranden under samrådet

Nedan redovisas alla yttranden i den ordning de har inkommit:

1. Kristdemokraterna	2017-09-11
2. TeliaSonera Skanova Access	2017-09-18
3. Räddningstjänsten Skåne Nordväst	2017-09-22
4. Fastighetsägare till Mesen 4	2017-09-26
5. Länsstyrelsen Skåne	2017-09-26
6. Fastighetsägare till Mesen 3	2017-10-02
7. Lantmäteriet	2017-10-03
8. E.ON Elnät Sverige AB	2017-10-04
9. Trafikverket	2017-10-04

Sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer

Här följer en redovisning och sammanfattning av innehållet i yttrandena och kommunens kommentarer till yttrandena. Yttrandena finns i sin helhet att tillgå på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Örkelljunga kommun.

1. Kristdemokraterna genom Gunnar Edvardsson, 2017-09-11

Har inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

2. TeliaSonera Skanova Access AB , 2017-09-18

Låter framföra att Skanova har kabelanläggningar inom planområdet, med ungefärligt läge enligt bifogad karta, och att de därför vill ha följande information införd i planbeskrivningens genomförandedel:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren”

Kommentar: Önskad information införs i planbeskrivningens genomförandedel under rubriken ”Ekonomiska frågor”.

3. Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2017-09-22

Har inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

4. Fastighetsägare till Mesen 4, 2017-09-26

Som har en fastighet som angränsar till den avsedda tomten till förskolan framför följande frågor och synpunkter:

”Min fråga är om det kommer att sättas upp staket intill min tomt eller om markområdet ska vara som det är.

Hade gärna sett att det fälldes några stora träd på området intill min tomt. Om staket skall sättas upp anser jag att markområdet borde justeras här för närvarande en ca 3 meter hög slänt upp till detta område (grävas bort lite av den).”

Kommentar: Det är ännu inte bestämt hur förskolans tomt ska utformas eller inhägnas. Det bestäms i nästa skede som är projekteringskedet. Inom det pågående detaljplaneskedet prövas främst om marken är lämplig för förskoleverksamhet gällande mer övergripande frågor som tex att det finns tillräckligt stora ytor, att det går att anordna en lämplig parkering, hur stor del av marken som får bebyggas osv. Hur byggnaden, tomten och parkeringen ska utformas mer i detalj bestäms därefter under projekteringskedet och prövas genom en bygglovsansökan. I samband med att projekteringen påbörjas kommer kommunen att kontakta er för att gå igenom era frågor och titta på vilka åtgärder som kan vara lämpliga och möjliga. Notering angående detta införs i planbeskrivningen.

5. Länsstyrelsen Skåne, 2017-09-26

Har inte några synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna enligt 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Yttrandet föranleder inte någon åtgärd.

6. Fastighetsägare till Mesen 3, 2017-10-02

Framför följande fråga och synpunkt:

”Vad kommer att hända vid min tomtgräns intill Mesen 1?? Vid ett tidigare infomöte uppe på Förskolan diskuterades detta med personal och Li Merander. För att få lite mer avskildhet mot både insyn och ljud var förslaget att plantera en grön häck och inte enbart ett nätstaket. Detta noterades då och positivt tyckte av alla!”

Kommentar: Inom det pågående detaljplanearbetet prövas främst om marken är lämplig för förskoleverksamhet gällande mer övergripande frågor som tex att det finns tillräckligt stora ytor, att det går att anordna en lämplig parkering, hur stor del av marken som får bebyggas osv. Detaljerna gällande tex utformningen av tomten bestäms i nästa skede som är projekteringskedet. Projekteringen har inte påbörjats ännu men önskemålet om en avskärmande häck är noterat av både förskolan och samhällsbyggnadsförvaltningen samt vidarebefordrat till kommunens fastighetschef. Kommunen har en positiv inställning till

förslaget och kommer att kontakta er i samband med att projekteringsarbetet påbörjas för att diskutera en passande lösning. Notering angående detta införs i planbeskrivningen.

7. Lantmäteriet, 2017-10-03

Framför följande synpunkter:

Gällande plankartan: ”Egenskapsbestämmelserna för kvartersmark omfattar enbart området norr om u-omr. Det triangelformade området som ej är prickat söder om u-området har inga bestämmelser som det ser ut nu.”

Kommentar: Korsmark införs inom det triangelformade området vilket innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Gällande planbeskrivningen: ”Under rubriken *Dagvatten* nämns att en befintlig dagvattenledning berör området och det är därför ett 6 meter brett u-område införs i plankartan. Det kan nämnas under planens genomförande att det finns en nyttjanderätt som belastar fastigheten Mesen 1 och att det rör sig om denna dagvattenledning som ingår i u-området (om det nu är den ledning som avses under rubriken ”dagvatten”). Om nyttjanderätten avser någon annan ledning bör det redogöras för denna i planbeskrivningen samt vad som är avsikten med den framöver.”

Kommentar: Det har inte gått att säkert avgöra om nyttjanderätten avser denna dagvattenledning. Det har dock inte gått att identifiera någon annan avloppsledning inom fastigheten Mesen 1 som nyttjanderätten skulle kunna vara kopplad till. Kommunen som är förmånsinnehavare av nyttjanderätten har inte något behov av att säkerställa någon annan avloppsledning än den dagvattenledning som säkerställs genom u-område och prickmark på plankartan. Avtalet har därför ingen verkan längre. Kommunen kommer att utreda frågan vidare och vid behov upphäva avtalet. Förklaring införs i planbeskrivningen.

Lantmäteriet avslutar sitt yttrande med följande sammanfattning:

”Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisats på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäterihandlingar m.m.) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förämningskostnader m.m.) Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då istället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.”

Kommentar: Kommunen ställer sig frågande till om sammanfattningen innebär att lantmäteriet tycker att det finns några fler frågor som bör förtydligas eller om de anser att någon information saknas. Efter telefonkontakt framgick det dock att sammanfattningen är en standardskrivning och att de specifika frågorna för just denna detaljplan gäller de två som kommenterats ovan.

8. E.ON Elnät Sverige AB, 2017-10-04

Framför följande synpunkter:

”Inom området har E.ON Elnät endast två servisledningar i mark, se bifogad karta. För att säkerställa kabelns exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens

medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändring av våra befintliga ledningar bekostas av exploitören. I övrigt har E.ON Elnät inget att erinra.”

Kommentar: Information införs i planbeskrivningen angående att för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Information införs också angående att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändring av E.ONs befintliga ledningar ska bekostas av exploitören.

9. Trafikverket, 2017-10-04

Framför följande synpunkter:

”Planbeskrivningen bör kompletteras med gällande riktvärden för trafikbuller för skola/förskola, både vad gäller riktvärden inomhus och utomhus. Det bör anges att för skola får max 45 dBA överskridas med högst 5 dBA fem gånger per timme dagtid (06-18). Boverket skriver i sin vägledning ”Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö” att det på skolgårdar och förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Vidare anger Boverket att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Maxvärdet 70 dBA för utemiljö får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme dagtid (06-18).”

”Vi anser att plankartan ska kompletteras med en planbestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas.”

”Vi anser vidare att det i genomförandebeskrivningen bör framgå att det är exploitören eller fastighetsägaren som ansvarar för att bekosta de nödvändiga åtgärder som kan krävas ur bullersynpunkt för den aktuella bebyggelsen.”

Kommentar:

Det finns inga riktvärden för trafikbuller gällande skola/förskola. Trafikbullerförordningen gäller enbart bostäder.

I Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!” anges att det på skolgårdar och förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet samt att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

De trafikbullerberäkningar som har gjorts och som redovisas i planbeskrivningen bygger på trafikmängder som är större än den faktiska situationen idag och uppräknade betydligt mer än vad som är realistiskt att förvänta sig; 1,5 % under en tidsperiod på 30 år, även gällande Bödckaregatan, som ligger i ett redan utbyggt område och som inte ens utgör en genomfartsgata. Trots detta visar det värsta scenariot ett värde på 50 dBA ekvivalent ljudnivå 5 meter in på fastigheten vid befintlig förskolas fasad mot Bödckaregatan. Den nya förskolebyggnaden kommer att placeras ungefär på samma plats som befintlig byggnad, på grund av tomtens höjdförhållanden samt för att maximera friytan mot baksidan där förskolegården kommer att vara. Skolbyggnaden kommer därmed att utgöra en bullerskärm mot både Bödckaregatan och väg 24. Med bakgrund av detta gör kommunen bedömningen att det inte finns någon som

helst risk för att Boverkets rekommenderade bullervärden skulle riskera att överskridas på förskolegården.

Ljudnivåer inomhus preciseras i Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7. Ljudnivåerna inomhus i en byggnad måste alltid klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utombus. BBR:s nivåer inomhus ska enligt Boverket inte ställas i detaljplanen utan hanteras i byggprocessen med tekniskt samråd, startbesked och slutbesked.

Kommunen gör bedömningen att det varken finns skäl eller laglig möjlighet att införa en planbestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas, som Trafikverket önskar. Därför införs inte heller det angivna tilläggsförslaget till genomförandebeskrivningen gällande att det är exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att bekosta de nödvändiga åtgärder som kan krävas ur bullersynpunkt för den aktuella bebyggelsen.

Kommunen inför däremot ett förtydligande i planbeskrivningen angående de rekommendationer som Boverket anger är önskvärda i vägledningen ”Gör plats för unga! gällande bullervärden på skolgårdar och förskolegårdar.

Ändringar i planhandlingarna efter samråd:

Synpunkter som inkommit under samrådstiden föranleder vissa ändringar i planförslaget. Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter samrådet:

Planbeskrivningen:

- Följande text har införts under rubriken *Ekonomiska frågor*: ”Flyttningar eller andra åtgärder som kan komma att krävas för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren”
- Följande text har införts under rubriken *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser; Natur; Mark och vegetation*: ”Det kommer att behövas någon form av inhägnad runt förskolans tomt. Vilken typ av inhägnad samt exakt placering kommer att bestämmas i samråd med berörda grannar under projekteringsskedet. Då kan även frågor angående behov/önskemål om gallring eller justering av marken i anslutning till tomtgränserna diskuteras. Grannfastigheten Mesen 3 är på grund av sitt läge och markens höjdförhållanden särskilt exponerad mot förskolans fastighet. För att skapa lite mer avskildhet mot både insyn och ljud har ett förslag gällande att plantera en grön häck diskuterats. Kommunen har ställt sig positiv till detta. Kommunen kommer att kontakta berörda fastighetsägare i samband med att projekteringen påbörjas.”
- Följande text har införts under rubriken *Teknisk försörjning; Dagvatten*: ”Det finns en nyttjanderätt som belastar fastigheten Mesen 1 gällande avloppsledning. Det har inte gått att säkert avgöra om nyttjanderätten avser ovan nämnda dagvattenledning. Det har dock inte gått att identifiera någon annan avloppsledning inom fastigheten som nyttjanderätten skulle kunna vara kopplad till. Kommunen som är förmånsinnehavare av nyttjanderätten har inte något behov av att säkerställa någon annan avloppsledning än den dagvattenledning som säkerställs genom u-område och prickmark på plankartan. Avtalet har därför ingen verkan längre. Kommunen kommer att utreda frågan vidare och vid behov upphäva avtalet.”

- Följande text införs under rubriken *Teknisk försörjning; El:* ”E.ON anger att för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.
- Följande text införs under rubriken *Ekonomiska frågor:* ”Flyttning eller ändring av E.ON Elnäts befintliga ledningar i samband med planens genomförande ska bekostas av exploatören.”
- Följande text införs under rubriken *Störningar; Trafikbuller:* ”Boverket gav 2015 ut *Gör plats för barn och unga!* som är en vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. I den anges att det på skolgårdar och förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet samt att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.”
”Bullerrekommendationerna klaras alltså för planområdet. Gårdarna kommer dessutom att förläggas på baksidan av skolbyggnaden där ljudnivåerna är lägre än vid framsidans fasad.”

Plankartan:

- Korsmark införs inom det triangelformade området, som ej är prickat söder om u-området, vilket innebär att denna mark endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har upprättats av vik stadsarkitekt Katja Berg i samarbetet med, mark- och exploateringsingenjör Mikael Strömbäck, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Örkelljunga den 11 oktober 2017

Kristian Swärd
Samhällsbyggnadschef

Katja Berg
vik Stadsarkitekt

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Källa till fastighetsförteckningen är lantmäterimyndigheten.