

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Granskningsutlåtande avseende

Detaljplan för del av fastigheterna Östra Spång 4:9 och Östra Spång 6:7 med närområde, "Del av sydväst Skåneporten" i Örkelljunga kommun, Skåne län

Hur granskningen har bedrivits

Sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle för granskning av ärendet enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap § 11 genom översändande av handlingar. Granskningsperioden varade från 2020-06-17 till 2020-07-01.

Under samma tid har förslaget varit utställt i kommunhuset, på Örkelljunga kulturhus och på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden under granskningsskedet

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden.

Synpunktsförfattare**Inkom****Statliga myndigheter**

Länsstyrelsen Skåne	2020-07-07
Lantmäteriet	2020-07-01
Trafikverket	2020-06-29

Kommunala instanser (internt)

Söderåsens miljöförbund	2020-07-01
Räddningstjänsten Skåne Nordväst	2020-06-18

Berörda kommuner, regioner, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB	2019-06-29
Skanova AB	2020-06-27
Region Skåne	2020-06-30

Sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer

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

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Kommunens kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

Lantmäteriet

Sedan samrådsskedet har ett större, ej tidigare detaljplanerat område tillförts detaljplanens södra del. Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till om inte detaljplanen borde gått ut för Samråd på nytt, eftersom ändringen/tillägget eventuellt bedöms vara av större betydelse för området. Har tex intilliggande fastighet/samfällighet samt andra berörda parter haft möjlighet att yttra sig angående denna del i ett samråd?

Kommunens kommentar: Förändringar får ske mellan samråd och granskning. I samband med att planområdet utökades togs även en ny fastighetsförteckning fram.

Granskningsutskicket utfördes i enlighet med den nya fastighetsförteckningen. Alla parter har haft tillgång till detaljplanen under granskningen. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Sedan samrådsskedet har huvudmannaskapet förändrats till att avse både kommunalt och enskilt huvudmannaskap i detaljplanen. Det ska tydligt framgå ur plankarta och planbestämmelser vilken plats som har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap ska enligt Boverkets allmänna rekommendationer redovisas med a₁ – Huvudmannaskap är enskilt, under rubriken ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER i planbestämmelserna.

Kommunens kommentar: I granskningshandlingarna framgår tydligt var det är enskilt och var det är kommunalt huvudmannaskap genom en indexering av bestämmelsen "NATUR". Till antagandet görs ett förtydligande på plankartan under administrativa bestämmelser, enligt Lantmäteriets yttrande. Ändringen är redaktionell.

Skälet till enskilt huvudmannaskap bör förtydligas.

Kommunens kommentar: Kommunen bedömer att skälet är tydligt redogjort i planbeskrivningen:

"Enskilt huvudmannaskap föreslås för del av naturmarken i planområdets södra del. Särskilda skäl för detta är att stora delar av området utgörs av en fördröjningsdamm som huvudsakligen tar emot dagvatten från väg E4 och planerat verksamhetsområde."

Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Det framgår att fastighetsägaren tillsammans med Trafikverket ska ansvara för drift och underhåll av befintlig fördröjningsdamm i planområdets södra del. Denna formulering binder inte Trafikverket till något ansvar för skötsel avseende naturmarken och fördröjningsmagasinet. Ett avtal mellan fastighetsägaren och Trafikverket kan tecknas som avser skötseln för området. Avtalets innehåll kan redovisas i planbeskrivningen. Om det på sikt blir flera fastighetsägare som har avrinning från sina fastigheter till fördröjningsmagasinet i söder kan det uppstå problem avseende skötseln. Det vanligaste och lämpligaste sättet att reglera skötseln för denna typ av område är att bilda en gemensamhetsanläggning eftersom skötsel för ett område med enskilt huvudmannaskap åligger fastighetsägarna gemensamt. Trafikverket som inte innehar någon fastighet i området kan då inte tas in i gemensamhetsanläggningen eftersom det är genom en fastighet som delägarskapet sker. Om det ska bildas gemensamhetsanläggning bör det framgå att ansökan om anläggningsförrättning görs hos lantmäteriet och att det innebär kostnader för respektive fastighetsägare att bli delägare i gemensamhetsanläggningen.

Kommunens kommentar: En lösning med gemensambetsanläggning blir inte aktuell, då det enligt lantmäteriet ovan inte går att bilda en gemensambetsanläggning där Trafikverket ingår. Dagvattenmagasinet är trots allt i grunden Trafikverkets anläggning, dit avvattning av E4:an sker. Avtal mellan fastighetsägaren och Trafikverket är den lösning som ses som det lämpliga alternativet. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Texten om överenskommelsen som nämns sist i stycket under rubriken Avtal, angående drift och underhåll av anslutningsväg till väg 24 och tillfartsvägarna på kvartersmarken, bör redigeras. Vägen som avser utfart till väg 24 sker genom GATA i detaljplanen, dvs allmän plats som sköts av kommunen. Därför bör inget avtal upprättas avseende driften för utfarten till väg 24 och därmed inte nämnas i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar: Avtalet som åsytas är befintligt. Trafikverket är i det här fallet avtalade för att drifva allmän plats. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Vad gäller tillfartsvägarna på kvartersmarken bör det preciseras vem/vilka arrendatorerna för bilservice är, är det flera eller bara en arrendator? Är det flera avtal som ska upprättas med respektive företag inom fastigheten som använder sig av en väg? Kan problem uppstå avseende vägfrågan inom kvartersmarken och hur kan de i så fall förebyggas?

Kommunens kommentar: Det är inte i planläggningskedet möjligt att ha kännedom eller redogöra för kommande arrendatorer. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Det är av stor vikt att Lantmäteriet blir upplysta om oinskrivna nyttjanderätter/rättigheter vid en lantmäteriförrättning för att kunna förorda dem att fortsätta gälla. Om så inte sker kommer rättigheten att förfalla vid fastighetsreglering.

Kommunens kommentar: Alla kända nyttjanderätter/rättigheter listas på sidan 33 i planbeskrivningen. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Det krävs avtal med Trafikverket och fastighetsägaren för att säkra drift och underhåll av platsen. Det räcker inte att det nämns i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar: Avtal föreligger idag och de kommer att ses över i samband med planens antagande. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Planens ekonomiska konsekvenser ska tydliggöras i planen. Det bör nämnas att lantmäteriförrättning krävs och att den kommer att medföra kostnad, samt vem som ska stå för kostnaden. Det gäller även förrättningskostnaderna för ledningsrätt.

Kommunens kommentar: Detta förtydligas under rubriken Planekonomi.

Den mark som Östra Spång 6:7 ska förvärva i samband med marköverföringen från Östra Spång 4:9 innebär också en ersättning som kan framgå som ekonomisk konsekvens.

Kommunens kommentar: Detta förtydligas under rubriken Planekonomi.

Trafikverket

Anslutningarna till området i nordväst ska vid en utbyggnad regleras med tanke på den ökande trafiken. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören. För framkomlighet och trafiksäkerhet ska bli acceptabel i området med nerfart till verksamheter och rastplats anser Trafikverket att antal anslutningar till genomfartsvägen bör begränsas in till det utökade området västerut och samförläggas. Med tanke på etablering av t ex biltvätten ska också placeringen av den göras så att risken minimeras för köbildning i lokalgatan.

Kommunens kommentar: Bestämmelsen om utfartsförbud utökas på plankartan. Text om att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningar införs under rubriken genomförande i planbeskrivningen.

Naturområdet har utökats i anslutning till rastplatsområdet och verksamhetsområdet planerats om och befintliga tillfartsvägar behålls i stort vilket är positivt med tanke på Trafikverkets nyttjanderätt. Uppställningsplatser ska dock även säkerställas för bussar och lastbilar som besöker rastplatsen då dagens rastplatsslinga inte medgör inkörsel för annat än personbilar. Plats på parkering ska finnas tillgänglig även för detta ändamål liksom att det säkerställs att utrymme för pendlarparkering, för att ge möjlighet för samåkning, dessa delar ska inte heller vara belagda med avgift.

Kommunens kommentar: Planen omöjliggör inte Trafikverkets önskemål, men frågorna behöver hanteras i avtal mellan Trafikverket och fastighetsägaren.

I planen bör man ta hänsyn till kommande möjlighet att anlägga busshållplats norr om planområdet längs RV 24 för att möjliggöra kollektivtrafik till området. Idag är marken planerad som natur och om denna planen utökas fram till vägområde och medger gata däremellan så underlättar det vid ev framtida anläggning av busshållsficka på RV24 i anslutning till verksamhetsområdet.

Kommunens kommentar: Översyn av kollektivtrafikförsörjning kommer att göras inom den översiktliga och strategiska planeringen. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Trafikverket är i övrigt positiv till planförslaget i granskningsskedet och har inget ytterligare att erinra.

Kommunens kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Kommunala instanser (internt)

Söderåsens miljöförbund

Söderåsens miljöförbund anser att hänsyn tagits till de synpunkter som tidigare framförts rörande dagvattenhantering och förorenad mark. Söderåsens miljöförbund anser dock att det genom en trafikbullerutredning behöver klarläggas att utökad trafik inom det detaljplanerade området inte medför en sådan försämrad ljudsituation jämfört med dagens för de närliggande bostäderna i väster att det finns risk att gällande riktvärden överskrids.

Kommunens kommentar: Planområdet planläggs inte för bostadsbebyggelse. Enligt PBL (2010:900) 4 kap 33a§ behöver ingen redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller genomföras vid framtagande av detaljplan som inte anser bostadsbyggnader. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Räddningstjänsten Skåne Nordväst

Planerade byggnader ligger nära väg som utgör en rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) ska avståndet mellan transportled för farligt gods och denna typ av bebyggelse vara minst 70 meter. Eftersom dessa avstånd understigs på plankartan bör en särskild riskutredning genomföras som visar på vilka riskreducerande åtgärder som krävs för att uppnå en acceptabel risknivå.

Kommunens kommentar: Efter granskningen har en riskutredning enligt Räddningstjänstens yttrande genomförts och avsnittet om farligt gods har därefter uppdaterats enligt utredningen. Riskutredningen föranleder inga ändringar i plankartan.

Berörda kommuner, regioner, företag och intresseorganisationer

E.on Eldistribution AB

E.On noterar nytt E-område i planen för transformatorstation N153635 ”Skåneporten Söder”. Uppdateringen om att stationen tillkommit kan föras in i planbeskrivningen under kapitel ”teknisk försörjning” avsnitt ”EI”. E.On saknar u-område för ledningen som går fram till ovan nämnd transformatorstation vilket vi yrkar på att få inom kvartersmark. Om inte u-område tillförs ska ett markkupplåtelseavtal skrivas innan planen godkänns. Enligt uppgift tillkommer fyra anläggningar på ca 320A, vilket befintligt nät klarar av. E.On kan konstatera att det i dagsläget finns stationer/kapacitet som räcker för området.

Det kan komma att behövas ytterligare en transformatorstation inom planområdet i framtiden vid fortsatt expansion. Ett sådant område kräver minst

6 x 6 meter, som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till platsen med tungt fordon.

Kommunens kommentar: Till antagandet har transformatorstationer samlats under bestämmelsen E₁, efter dialog med E.on. I planbeskrivningen framgår hur nya transformatorstationer ska anläggas. Ledningar säkras upp med ledningsrätter, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Ändringen är redaktionell.

Skanova AB

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet som kommer att beröras av planförslaget. Skanova yrkar med anledning av detta att följande införs i genomförandebeskrivningen:

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningens funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Kommunens kommentar: Följande text förs in i planbeskrivningens genomförandedel: Fastighetsägaren bekostar ändring eller flytt av ledningar och tillhörande anläggningar som krävs för planens genomförande.

Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden

Region Skåne uppmärksammade i samrådsskedet kommunen på svårigheter med kollektivtrafikförsörjning. Region Skåne har inga ytterligare synpunkter på planförslaget utifrån sina ansvar.

Kommunens kommentar: Översyn av kollektivtrafikförsörjning kommer att göras inom den översiktliga och strategiska planeringen. Yttrandet föranleder ingen ändring i planförslaget.

Ändringar i planhandlingarna efter granskningsskedet:

Synpunkter som inkommit under granskningstiden föranleder vissa redaktionella ändringar i planförslaget. Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter granskningsskedet:

Plankartan:

- Under rubriken administrativa bestämmelser tydliggörs huvudmannaskapsförhållandet för allmän plats enligt Lantmäteriets granskningsyttrande.
- Utbredningen av bestämmelsen om utfartsförbud utökas.
- Transformatorstationer har samlats under bestämmelsen E₁. Den södra stationen får ingå i ett större område där transformatorstationer tillåts. I planbeskrivningen framgår hur nya transformatorstationer ska anläggas.
- I legenden har gc-väg flyttats till egenskapsbestämmelse för allmän plats med *kommunalt* huvudmannaskap.

Planbeskrivningen:

- Avsnittet om farligt gods har uppdaterats med resultat från riskutredningen.
- Text om teknisk försörjning el har uppdaterats.
- Beskrivning av planbestämmelser har uppdaterats.
- Text om ledningsrätter har lagts till under fastighetsreglering.
- Avsnittet planekonomi har uppdaterats.

- Text om att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningar införs under rubriken Tekniska utredningar i planbeskrivningen.
- Text om att antagande kan ske i samhällsbyggnadsnämnden enligt reglemente för samhällsbyggnadsnämnden, beslutat i kommunfullmäktige 2016-09-26 § 119.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Maria Månsson Brink, stadsarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Örkelljunga den 14 september 2020