



GRANSKNINGSHANDLING

2018-12-10

Dnr 2017-M1658

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN

för Solvik 2 – 4 samt del av fastigheten
Sandbäck 4:18 m.fl. ”Handelsområde Sjöbo
Väst” i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2018-04-17 § 9 har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2018-04-17, varit föremål för samråd under tiden 2018-05-04 t.o.m. 2018-05-28.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse.

Yttranden
8 yttranden har inkommit.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

E.ON
KTF, Kultur-, tillväxt och fritidsutskottet, Sjöbo kommun

SAMMANFATTNING AV YTTRANDENA MED KOMMENTARER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen rådgivning

Fornlämning

Inom fastigheterna finns inga kända fornlämningar. Ca 0,5-1 km söder om fastigheterna finns ett flertal lämningar registrerade. Framförallt rör det sig om stenåldersboplatser och andra fynd relaterade till stenåldern. Bl a finns det en uppgift om en dös som idag förefaller vara bortodlad, det finns åtminstone inga synliga spår ovan mark. De förhistoriska boplatserna och fyndplatserna är registrerade i FMIS som Ilstorp 49:1 och 2, Ilstorp 51:1, Ilstorp 5:1 m fl.

Ändring från Länsstyrelsen ang. krav på utredning:

Länsstyrelsen ställde inte krav på en arkeologisk utredning i samband med detaljplanen 2013, vilket innebär att Länsstyrelsen Skåne inte kommer att ställa krav på en arkeologisk utredning på fastigheterna Solvik 2-4 samt del av Sandbäck 4:18 m fl.

Markföroreningar

Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4kap. 14§

Kommentar:

En mindre jordbruksfastighet, som är riven, med tillhörande odlings- och betesmark har funnits på platsen för den föreslagna detaljplanen. Detta föranleder inte att marken är förorenad och i behov av sanering. I gällande detaljplan har endast en byggnad blivit uppförd med tillhörande parkeringsyta samt en asfalterad väg. Övrig mark är gräsbeklädd med framförallt frösådd tall, ek och björk. Marken ska inte användas för bostadsändamål.

Planteknik

Kvartersmarksbestämmelse för NATUR och PARK ligger inom samma kvartersområde.

Planbestämmelse om högsta tillåtna taklutning står i motsats till planbestämmelse f₁ inom egenskapsområde. Angöringsvägar inom planområdet bör säkerställas i detaljplanen.

Kommentar:

Ändringarna skrivs in i planhandlingarna.

Angöringsväg till byggrätter i sydväst och nordväst säkras med administrativ bestämmelse.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN)

Detaljplanens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten är inte tillräckligt beskrivna och det är svårt att utläsa vad kommunens bedömning grundas i. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna måste kompletteras inför fortsatt planprocess

Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas, i de flesta fall behövs en dagvattenutredning för att utreda detta. I denna ska behov av rening utredas, recipienten beskrivas och ev påverkan på MKN klargöras. Ev 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.

Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen, oavsett vilken mängd eller av vilken kvalitet, kan kommunen behöva säkerställa ytor för dagvattenhanteringen om det är en förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna ska följas. Det är lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att ev åtgärder som behövs är förenliga med planen.

Kommentar:

Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN vatten) inom planområdet:

Planområdet är beläget söder om Grimstoftabäcken, vilken är ett biflöde till Björkaån/Åsumsån. Björkaån/Åsumsån är nationellt utpekad som särskilt värdefullt vatten med en population av tjockskalig målarmussla och en värdefull stam av öring. Enligt klassning gjord utifrån EU:s vattendirektiv, har

Björkaån/Åsumsån måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att den ska ha nått god ekologisk status till år 2021.

För att minska dagvattenmängden, samt för att bidra till att kvalitetskraven för Björkaån/Åsumsån uppnås, ställs krav på att dagvattnet inom kvartersmarken ska fördröjas med t.ex. genomsläpplig markbeläggning, fördröjning/utjämningsmagasin, gröna tak, gräsytor och/eller busk- och trädplanteringar. De verksamheter som kommer att bedrivas inom planområdet förväntas inte medföra någon risk för föroreningar och att de därmed skulle förändra kvalitetskraven för Björkaån/Åsumsån.

Dagvatten

Allt dagvatten inom kvartersmark ska omhändertagas inom respektive tomt genom fördröjningsmagasin och infiltration. Detta skall redovisas i samband med anmälan och påföljande tekniskt samråd. Anläggning av dagvattenbegränsande åtgärder ska dessutom anmälas till kommunens miljöenhet.

Kommunen har inom sitt verksamhetsområde ansvar för omhändertagande av dagvatten från kommunens gator och torg i området. Mängden vatten som släpps till Grimstoftabäcken är reglerad och får inte öka. Dagvatten från områdets vägar måste därför fördröjas. Ytor/magasin/våtmark där dagvatten kan fördröjas anläggs i parkområdet i den västra delen av planområdet. Ytan pekas ut i plankartan. Konventionella ledningar avleder vattnet dit. Åtgärderna ska redovisas i samband med anmälan och påföljande tekniskt samråd. Se miljöbalken (1998:808) 2 kap. "Allmänna hänsynsregler m.m." 2 och 3 §§.

Vägarnas utformning och lutning är viktig för att vattnet inte ska rinna in på kvartersmark utan ledas mot avrinningsstråk som utgörs av någon form av dagvattenmagasin t.ex. dränerande och gräsbevuxna svackdiken.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Inom planområdet finns VA-ledningar som måste flyttas. De placeras så att de hamnar minst 6 m från bebyggelsen i sydväst och väster om kvartersmarken i den allmänna platsmarken. Flytt av ledningar bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

För verksamhet där fettavskiljare krävs för att minska risk för utsläpp av fett, ska typgodkänd fettavskiljare som är dimensionerad för den verksamhet som bedrivs, vara installerad.

Planområdet bedöms ligga utanför influensområdet för närmsta grundvattentäkt.

Riksintresse Kommunikationer

Trafikkonsekvenserna av föreslagen detaljplan är inte beskrivna och tydligt redovisade i planbeskrivningen. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av dessa konsekvenser gentemot riksintresset för kommunikationer som gäller för väg 13 behöver planhandlingarna kompletteras inför fortsatt planprocess.

Kommentar:

De föreslagna byggrätterna för handel kommer inte att öka i förhållande till byggrätterna för handel i gällande detaljplan, de kommer endast att omfördelas.

Visserligen föreslås en livsmedelsbutik som normalt genererar mer biltrafik än detaljhandel, men planen görs för att nuvarande ICA öster om rondellen vill etablera en ny butik väster om rondellen (inom planområdet) så trafiksituationen förväntas inte öka mer än marginellt. Antalet bilar på riksvägarna 11 och 13 förväntas inte påverkas av detaljplanen.

Risker – farligt gods

Planhandlingarna redovisar inte de ställningstagande som gjorts med hänsyn till planområdet och de risker som kan påverka planområdet då det ligger intill en farligtgoodsled. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras inför fortsatt planprocess avseende planering intill farligtgoodsled.

Kommentar:

Planområdet har en direkt anslutning till väg 11, som är en betydande transportled i regionala hänseenden och primär transportväg för transporter av farligt gods. Närmsta byggnad var placerad ca 23 meter från väg 11 i samrådsskedet men har nu placerats på samma avstånd till vägen som byggrätten i gällande plan dvs drygt 30 m från väg 11. Byggrätten är placerad i nära anslutning till rondellen där hastigheterna bedöms vara låga och därmed risken för olyckor lägre. Radien på vägdragningen har dessutom en sådan utformning att risken för avåkning in mot planområdet bedöms vara låg. Byggnader närmast väg 11 ska ha minst en utrymningsväg som vetter bort från allmän väg.

Lantmäteriet

Fastighetsrättsliga frågor

Om allmänna ledningar inom kvartersmark ska tryggas med ledningsrätt ska u-område läggas ut. Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning.

På sidan 5 står det ” befintlig fastighetsindelning upphävs i sin helhet”. Det är oklart vad som syftas med detta. Det finns inga fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplaner som förändras genom detta planförslag.

I genomförandebeskrivningen bör det förtydligas att fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning och även förtydliga vem som ansöker om och bekostar en sådan förrättning. Likaså kan en bild förtydliga vilka områden som är tänkta att föras från fastigheten Solvik 1. Det bör likaså förtydligas att fastighetsägaren till Solvik 1 är berättigad till ersättning vid inlösen av allmän platsmark. Vidare kan en bild visa vilka områden av kvartersmark som är tilltänkta att överföras till respektive fastighet, Solvik 1-4.

Kommentar:

Fastigheten Solvik 1 lämnas utanför ny detaljplan.

På plankartans kvartersmark redovisas u-områden. Allmänna ledningar placeras även inom allmän platsmark i den östra och västra delen av planområdet.

Region Skåne

En målsättning i *Cykestrategi för Skåne* är att öka tillgängligheten med cykel till målpunkter, exempelvis handel, inom tätorter. RS vill framhålla vikten av att planera för en god tillgänglighet med tydlighet för gång- och cykeltrafikanter både till och inom verksamhetsområdet. Detta för att undvika en utveckling med fokus mot bilburna besökare. Kommunen har i planbeskrivningen redogjort för kopplingarna med cykel och gång till verksamhetsområdet men RS anser att planförslaget med fördel kan kompletteras med en redogörelse för cykelparkeringsbehovet, likt parkeringsbehovet för bilar, samt hur cykelparkeringar ska uppföras vid verksamheternas entréer.

RS vill framföra att det är av stor vikt att kollektivtrafiken i möjligaste mån får företräde framför biltrafiken i form av prioriteringsåtgärder i cirkulationsplatser och korsningar.

Ur kollektivtrafiksynpunkt vill RS lyfta att utformandet av verksamhetsområdet bidrar till ett ökat resande med bil. Det är därför av stor vikt att gång- och cykelvägarna från omkringliggande busshållplatser får gena och säkra kopplingar till planområdet. Vidare anser RS att det är positivt att Sjöbo kommun arbetar för att skapa

underlag för ett nytt attraktivt busshållplatsläge och vill uppmärksamma att arbetet med att utveckla uppehållsbilden, hållplatser och körvägar behöver ske i samarbete med Skånetrafiken. Dock är det inte aktuellt med fler hållplatser för SkåneExpresslinjerna.

RS anser att det finns brister i samrådshandlingen gällande var de olika busslinjerna stannar och att antalet bussturer kan ändras över tid.

Kommentar:

Cykelparkeringar nära entréer redovisas i planbeskrivningen.

Vilka busslinjer som trafikerar i närområdet till detaljplaneområdet och var de stannar justeras i planbeskrivningen. Uppgifter om turtäthet tas bort.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av byggrätten för handel och kontor inom befintligt verksamhetsområde vid västra rondellen i Sjöbo. Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 11 söder om planområdet samt väg 13 öster om planområdet. Närmsta byggnad placeras ca 23 meter från vägområdet till väg 11, vilket anses acceptabelt.

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Förslaget medför en ökad trafik i förhållande till tidigare detaljplan och detta kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet. För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikstring och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas.

Kommentar:

De föreslagna byggrätterna för handel kommer inte att öka i förhållande till byggrätterna för handel i gällande detaljplan, de kommer endast att omfördelas.

Visserligen föreslås en livsmedelsbutik som normalt genererar mer biltrafik än detaljhandel, men planen görs för att nuvarande ICA öster om rondellen vill etablera en ny butik väster om rondellen (inom planområdet) så trafiksituationen förväntas inte öka mer än marginellt. Antalet bilar på riksvägarna 11 och 13 förväntas inte påverkas av detaljplanen.

Skylt

En skyltpelare föreslås vid västra rondellen där väg 11 och 13 möts.

Lokalisering, placering och utformning av skyltar får inte ske så att anordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Trafikverket anser att ingen reklam ska finnas i komplicerade trafiksituationer, vilket bland annat avser cirkulationsplatser. En skylt ska även kunna överblickas på en sekund och en pelare med olika företagsloggor anses inte uppfylla detta krav. Trafikverket gör därmed bedömningen att föreslagen skylt är placerad och utformad på ett sådant sätt att den kommer att dra uppmärksamheten till sig. Skylten blir därmed ett distraktionsmoment för vägtrafikanterna i en komplicerad trafiksituation och kan ha en negativ inverkan på trafiksäkerheten och anses därmed inte uppfylla kraven i 2 kap. 9 § PBL.

Trafikverket anser att beteckningen S1 ska tas bort från plankartan samt att den kompletteras med att inga fristående skyltar eller flaggspel får placeras inom park eller naturområde

Kommentar:

Plats för skyltpelare tas bort från plankartan.

Vall

Det föreslås en vall på 1,5 meters höjd mot väg 11. En vall i närheten av statlig väg ska utformas enligt Trafikverkets principskiss, se bilaga, och dess utformning ska framgå på plankartan. Vallens avvattning får inte ske ut i vägdiket. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Kommentar:

Vallen, med höjden 1,2 m, förlängs och utformas så att avvattningen inte kommer att ske ut i vägdiket. Trafikverkets principskiss redovisas i planbeskrivningen (planhandling).

Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerad plan. Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införda i genomförandebeskrivningen:

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

Kommentar:

Flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kablar och ledningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren och

skrivs in i planbeskrivningen. Kartan, som redovisar kablarnas nuvarande läge redovisas i planbeskrivningen.

Sjöbo elnät

Sjöbo Elnät AB har inte någon direkt invändning till föreslagen detaljplan. Det finns ledningar inom området som måste beaktas inför schaktning och byggande.

Utsättning av dessa kablar begärs genom ledningskollen.se.

Kommentar:

Flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kablar och ledningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren och skrivs in i planbeskrivningen.

Samlad bedömning

Samrådet visar att följande komplettering och bearbetning av planhandlingarna ska göras:

- Solvik 1 lämnas utanför ny detaljplan och därmed förskjuts föreslagna byggrätter västerut
- Plantekniska och redaktionella ändringar
- MKN (miljökvalitetsnorm) för vatten, dagvatten samt vatten- och avlopp förtydligas i planbeskrivning
- U-område ritas in på plankartan och kompletteras i planbeskrivning med text om att flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kablar och ledningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren
- Vallen utformas till 1,2 m höjd och utformas så avvattningen inte kommer att ske ut i vägdiket
- Angiven plats för skyltpelare tas bort från plankartan
- Cykelparkeringsplatser redovisas i planbeskrivningen.

2018-12-10 Sjöbo kommun

Joel Tufvesson
Förvaltningschef/
Stadsarkitekt

Åsa Bjurström
Planarkitekt