



SJÖBO
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2022-06-20

Dnr PLAN.2019.202

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN

för fastigheten Sjöbo 3:58 m.fl. "Orebackens camping" i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-04-20 enligt 5 kap Plan- och bygglagen har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2022-04-20, varit föremål för samråd under tiden 2022-05-17 t.o.m. 2022-06-10.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse.

Yttranden

5 yttranden har inkommit. Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Trafikverket
- Region Skåne

SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Naturvård och Friluftsliv 3kap. 6 § MB

Området omfattas av riksintresse för naturvård (N 75 - Sjöbo

Ora - Fyledalen - Nybroån med Biflöden) och riksintresse för friluftsliv (FM 12 - Fyledalen). I samrådskedet efterlyste Länsstyrelsen förtydligande resonemang om kommunens bedömning kring påverkan på riksintressena med utgångspunkt i de värden som är kopplade till riksintresset och som finns på den aktuella platsen eller som påverkas av planförslaget.

Länsstyrelsen noterar att vissa justeringar har gjorts i planhandlingarna sedan samrådet och att en naturvärdesinventering har tagits fram. Av inventeringen framgår att det finns höga naturvärden inom planområdet, vilka endast delvis beaktas i utformningen av detaljplanen. Länsstyrelsen efterlyser därför ett fördjupat resonemang utifrån att planförslaget har en negativ påverkan på de värden som identifierats på platsen samt hur dessa hänger ihop med de värden som ingår i riksintressena. Detta så att det förtydligas på vilka grunder kommunen bedömt att ett genomförande av planförslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintressanta värden. I sammanhanget är det viktigt att även ta reda på om förändringar som sker utanför värdekärnorna kan ge en påverkan på värdena. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande redovisning inte ta ställning till om det finns risk för påtaglig skada på riksintressena.

Risk för översvämning

Föreslagen planbestämmelse n2 behöver följas upp med villkor i plankarta.

För att kunna hantera regnmängder som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten kan reglering ske med stöd av 4 kap. 12 § punkt 1 PBL och / eller 4 kap. 14 § punkt 4 PBL. Länsstyrelsen förutsätter att plankartan kompletteras inför antagande.

Vattenskyddsområde - miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår. Av planhandlingen ska det tydligt framgå att planförslaget är förenligt med föreskrifterna.

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna inför antagandet behöver förtydligas kring hur den markanvändning och de verksamheter som möjliggörs av planförslaget förhåller sig till föreskrifterna. Av planhandlingarna framgår att revidering av föreskrifterna pågår och Länsstyrelsen menar att kommunen behöver ta höjd för både befintliga och kommande föreskrifter. Kommunen kan med fördel kontakta den myndighet som beslutar om de reviderade föreskrifterna för att få mer information.

Kommentar:

Området med höga naturvärden som exploateras kommer att innebära en negativ påverkan på de värden som identifierats på platsen. För att kompensera detta kommer kommunen bevara befintlig slänt längsmed

infarten till campingen med höga naturvärden, med skötsel som gynnar den biologiska mångfalden, vilket det inte finns tas någon särskild hänsyn till idag. Som kompensation ska även mountainbike banan norr om planområdet hållas öppen som ängsmark och slås så att en artrik flora och fauna främjas. Landskapsbildskyddets intentioner, vilka gäller söder om Östergatan, att vid avverkning ersätta granar med ädellövträd och därmed öka den biologiska mångfalden. Detta kommer att gälla för hela planområdet, även norr om Östergatan, utanför landskapsbildsskyddet. Värdekärnorna för ädellöv-, bok-, ek-, och tallskog är idag främst lokaliserade söder om väg 11 som delvis utgör en barriär för grön infrastruktur. Det blir därför viktigt att gynna ädellövet inom planområdet och utanför dess gräns.

Utökningen av campingområdet kommer inte att innebära några inskränkningar av riksintresset för friluftslivet då möjligheten att komma till spår och aktiviteter inte kommer att få någon begränsning utan kommer att fungera minst lika bra som idag. En ny förbindelse för gångtrafik kommer att anläggas från parkeringsplatsen genom allmän platsmark (NATUR) på plankartan och ansluta till befintliga spår. Även en förbindelse genom campingen till befintliga spår och leder blir x-ad samt en gc Även en förbindelse genom campingen till befintliga spår och leder blir x-ad i plankartan samt en gång- och cykelförbindelse som kommer att gå genom området i nordsydlig riktning anläggs.

Bygglov får inte ges för byggnation förrän anläggning för fördröjning av dagvatten, n₂, har kommit tillstånd. Kommunen anser att de föreskrifter som finns är tillräckliga för en säker hantering av föroreningar kopplade till campingverksamheten.

De befintliga föreskrifterna för vattenskyddsområdet är från 1972. Det är två paragrafer som kan anses beröra planen och campingen. Den ena reglerar att avloppsvatten ska föras bort i avloppsledningar och inte infiltrera i mark, något som tas hänsyn till i planen. Den andra punkten berör anläggning för förvaring av gödsel, djururin och dylikt. Detta skulle kunna motsvara en tank för tömning av urin/avlopp från campingvagnar. I föreskrifterna står att en sådan anläggning ska vara tät och att det ska finnas skyddsanordningar för översvämning. En sådan anläggning planeras inom den nya planen och den ligger på gränsen till vattenskyddsområdet. Va-enheten arbetar med att se över vattenskyddsområdets utbredning och vilka föreskrifter som då ska gälla. Efter avstämning med va-enheten gällande avlopp och urin kommer troligen liknande krav ställas i de nya föreskrifterna.

De befintliga vattenskyddsföreskrifterna hanterar inte dagvattenfrågan, men va-enheten kommer troligen i de nya föreskrifterna ställa krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas inom primär skyddszon för vattentäkten. Campingen kommer troligen inte hamna inom primär skyddszon.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Fridlysta arter

Fågelarterna kungsfågel, ärtsångare och gröngöling har noterats inom planområdet. Alla vilda fågelarter är fridlysta och det är exempelvis förbjudet

att avsiktligt fånga eller döda djur, skada eller förstöra djurens fortplantningsområden, samt att avsiktligt störa dem, särskilt under parnings- uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Om ett plangenomförande kan innebära skada på fågelarter, exempelvis om bon överges eller skadas vid exploatering under häckningssäsong, krävs en dispens från artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har i samrådsskedet efterfrågat en redogörelse för hur arterna och deras livsmiljöer kan komma att påverkas av planens genomförande, hur påverkan i så fall ser ut, samt vilka åtgärder som kan komma att vidtas för att undvika skada. Detta saknas fortfarande i planbeskrivningen. Länsstyrelsen efterfrågar därför fortsatt komplettering inför antagandet. Kommunen bör säkerställa att inga hotade arter eller arter skyddade enligt artskyddsförordningen påverkas negativt av planläggningen.

Den fridlysta arten hedblomster förekommer inom planområdet, men då kommunen har ändrat markanvändning för aktuellt område till Natur har Länsstyrelsen inga synpunkter kring detta.

Länsstyrelsen vill erinra om att artskyddet alltid gäller, även i det fall en detaljplan har vunnit laga kraft. Om fridlysta arter tillkommer inom planområdet efter planens antagande och kan skadas av ett plangenomförande, är åtgärden förbjuden utan artskyddsdispens. Utrymmet att lämna dispens från förbuden är ytterst begränsat.

Landskapsbildskydd

I samrådsredogörelsen anges på sidorna 5 och 12 att landskapsbildsskyddet har upphävts och i planbeskrivningen att dispens har lämnats. Länsstyrelsen vill förtydliga att skyddet inte har upphävts. Däremot har Länsstyrelsen i ärende 521-15245-2020 lämnat tillstånd enligt landskapsbildsskyddet för att uppföra 12 stugor och en lokal i södra delen av planområdet. Villkor för byggnadernas utformning finns i beslutet. Tillståndet gäller under förutsättning att planen vinner laga kraft, och upphör att gälla om åtgärderna inte genomförs under detaljplanens genomförandetid, det vill säga fem år från det att planen vunnit laga kraft. Tillstånd krävs om ytterligare åtgärder som är förbjudna enligt landskapsbildsskyddet planeras inom denna del av planområdet.

Planteknik

Länsstyrelsen noterar att genomförandetiden saknas på plankartan.

Kommentar:

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Lantmäteriet

Grundkarta

Det är svårt att tyda var fastighetsgränserna går samt läsa fastighetsbeteckningarna.

Genomförande

Det framgår inte om det är kommunen som är exploatören eller om det är en extern part. Är det en extern part bör det huvudsakliga innehållet av markanvisningsavtalet framgå.

Det framgår inte hur genomförandet av x-området är tänkt. Om det inte är kommunen som ska äga marken så aktualiseras inlösenfrågan enligt PBL 14 kap 18 §.

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

Enligt planbeskrivningen under rubriken Fastighetsbildning anges att exploatören ska stå för kostnad för bland annat bilande av ledningsrätter. Lantmäteriet vill påpeka att endast ledningshavaren kan stå för förrättningskostnaden avseende att bilda ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Kommentar:

Grundkartan visas i en mörkare ton.

Kommunen är markägare och kommer att ansöka om servitut innan exploatering för att säkra allmänhetens tillgänglighet genom området.

Ledningsinnehavaren ansvarar och bekostar för ledningsrätten.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen PLAN.2019.202.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

PostNord kommer att kontaktas i samband med exploateringen av området.

Samlad bedömning

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

- förtydligande text gällande riksintresse naturvård och friluftsliv
- planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- bygglov får inte ges för byggnation förrän anläggning för fördröjning av dagvatten, n2, har kommit till stånd.
- förtydligande text lantmäterifrågor gällande x-område och ledningsrätter
- grundkartan visas i en mörkare ton.

2022-06-20 Sjöbo kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

Åsa Bjurström
Planarkitekt