



SJÖBO
KOMMUN

DETALJPLAN för fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo

Sjöbo kommun, Skåne

Samrådsredogörelse

Antagandehandling 2023-10-27

Sammanfattning

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-07-05 § 69 har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2022-07-05, varit föremål för samråd under tiden 2022-08-17 till och med 2022-09-16.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse per post.
- Samråd har kungjorts i Ystad Allehanda och Skånska Dagbladet.
- Samrådshandlingar har under tiden för samråd funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Samhällbyggnadsförvaltningen, Sjöbo Bibliotek och på Sjöbo Kommunhus.
- Information om att samråd har anslagits på Sjöbo kommuns anslagstavla.
- Informationsmöte hölls under samrådet på Sjöbo Bibliotek

Yttranden

15 yttranden har inkommit. Följande har inte haft någon att erinran mot planförslaget under samrådet:

Trafikverket
Kommunstyrelsen
Postnord
Kommunstyrelsen

Synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området som till exempel slagg och avgränsning av dessa samt vilka efterbehandlingsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats så att det nu framgår vilka markföroreningar som är aktuella, var på området dessa finns samt vilka åtgärder som krävs.

Hälsa och säkerhet – vattenskyddsområde

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ingår i förslag till utökat vattenskyddsområde i fördjupad översiktsplan. Det ska vägas in i bedömningen.

Kommentar: En utförligare bedömning av påverkan på förslaget till vattenskyddsområde samt miljö kvalitetsnormer för grundvatten och exploateringens påverkan av dessa har tillkommit under Miljö, hälsa och säkerhet i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens rådgivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen utläser att det finns en hög gestaltningsambition och vill därför lämna rådgivning. Länsstyrelsen bedömning utifrån 2 kap. 3§ 1. 2. 3.PBL är att analysen som är genomförd kan utförligare beskriva vad som är tanken längs med Västergatans bebyggelse utifrån dessa aspekter. Det finns rumsligheter längs med Västergatan som växt under tid och blivit intressanta. Det är stundtals en småskalig gata men aspirerar också på att trygga gaturummet genom tillväxt då det är centralt beläget i Sjöbo. Dagens bebyggelse som är befintlig har en höjd emedan detaljplanen möjliggör en annan.

Kommentar: Bebyggelsen längs Västergatan har en brokighet i skala och växlar mellan 1 och 2 våningar. Det befintliga huset på Arbetet 25 är i ett plan. Kommunen anser att två våningar med sadeltak som inrymmer en tredje våning passar väl in i gaturummet samtidigt som det balanserar det tillkommande fyrvåningshuset på andra sidan gården. Höjden bedöms därför vara väl avvägd. Men byggnadshöjden har, utifrån Länsstyrelsen inrådan, sänkt från 8,5 meter till 7 meter. Därmed tillåts samma yta som tidigare att bebyggas men höjden har justerats.

Den fördjupade översiktsplanen likställer gatorna Västergatan och Hotellgatan som nytt gångfartsområde, kan det finnas underlag i ett sådant centralt läge att reflektera över om det går att möjliggöra lokaler i delar av Hotellgatans fasad trots att gestaltningen på motsatt sida inte inhyser lokaler. Det kan finnas allmänna aspekter av gestaltningen av denna gata och dess funktion. En allmän aspekt kan till exempel vara att levandegöra gatan, en annan att skapa ett "runt" centrum, en tredje att skapa ytterligare trygghet mellan resecentrum och Västergatan vilket också skulle förstärka syftet med detaljplanen.

Kommentar: Detaljplanen tillåter centrumfunktioner för hela bottenvåningen. När det finns underlag för lokaler kan bottenvåningen omvandlas till verksamhetslokaler.

Det arkitektoniska mötet mellan befintlig byggnad och ny föreslagen byggnad bör förfinas och bearbetas. När bebyggelsen går från relativt låg till relativt hög kan detta möjliggöra att intrycket inte blir att det upplevs som man har högexploaterat en tomt i förhållande till en annan relativt lägre bebyggelse i stadskärnan. Det som talar för en så högexploaterad tomt är intill belägna relativt nya hus på Hotellgatan (kvarteret Viljan) och det stora torget som faktiskt skulle behöva en definition av stadsrummet i form av högre fasad som detaljplanen möjliggör. Mötet av befintlig arkitektur och nya tillägg blir betydande och en arkitektonisk estetisk formfråga, det kan säkerställas i detaljplanen genom en utförligare planbeskrivning.

Kommentar: Kommunen bedömer att de tillåtna höjderna möjliggör en tydlig, stadsmässig volym som förstärker torgrummet. Att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till stads- och landskapsbilden och hur mötet med befintlig bebyggelse gestaltas med hänsyn till befintlig bebyggelse säkerställs i bygglovskedet. Intentionen att förstärka torgrummet har förtydligats i planbeskrivningen.

Materialen som möjliggörs i detaljplanen kan möjliggöra arkitektur som inte tar tillvara på platsens värden, analysen är god och det kan återspegla planbestämmelsen som i dagsläget möjliggör för många material med hänsyn till placeringen invid Gamla torg.

Kommentar: Utformningsbestämmelse har ändrats i plankarta till Fasadmateriäl ska övervägande vara av tegel och/eller natursten

Detaljplanen är belägen inom Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram där det framhålls vikten av att Sjöbo har bibehållit något av sekelskiftets centralorts karaktär. Bebyggelsemönstret med husen placerade i anslutning till gaturummet och vissa enstaka byggnadsobjekt som gästgiveriet, tingshuset och kvarnen är av betydelse för miljön. Den del av bebyggelsen som vetter ut mot torget är betydelsefull för platsbildningen. Det är positivt att kommunen reglerar centrumverksamhet i bottenplan samt inte låter den dominera över torgets profilbyggnader så som gästgiveriet och kommunhuset.

Planteknik

Länsstyrelsens bedömning är plantekniskt att höjdsättningen kan förenklas då det finns olika höjdsättningar, enligt 1 kap. 3§ plan- och byggförordningen där byggnadshöjden utgår ifrån den allmänna platsens medelnivå (som noll plan) samt höjdsättning utifrån ett tillägg på plushöjden som referenspunkt. En förflyttning av det imaginära nollplanet till det faktiska. Det bör förtydligas så man kan förstå vad detaljplanens syfte är att möjliggöra i paritet till varandra med hänvisning till 4 kap. 32§ plan- och bygglagen.

Kommentar: Höjdsättningen i plankartan har ändrats så att all höjdsättning görs utifrån plushöjder.

Länsstyrelsens bedömning är att ha en planbestämmelse gällande bruttoarea skapar en fråga kring vad som möjliggörs. Det är en omöjlighet att uppskatta och en illustrationsplan med tillhörande tredimensionell gestaltning ska tydligt tala om vad som är möjligt om det som avser våning och vind.

Kommentar: Bruttoarea har förklarats med text och volymskiss i planbeskrivning.

Fornlämningar

Den östra delen av planområdet ligger inom fornlämning L1989:6444 Bytomt/gårdstomt, bestående av Sjöbo bys gamla tomt. Vid mark-/anläggningsarbeten inom fornlämning krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, där Länsstyrelsen som villkor kan komma att ställa krav om arkeologisk åtgärd.

Kommentar: Skrivelse om villkor har tillkommit i planbeskrivningen.

Jämställdhet

Den fysiska planeringen behöver uppmärksamma att människor generellt har olika livs- och förflyttningsmönster och att det har betydelse för hur människor använder sin tid. (Statistik visar exempelvis att män gör färre resor per dag än kvinnor, men resorna är oftast längre samt görs oftare med bil än när kvinnor reser). Det finns anledning att se över den gångväg som gör ett stort kvarter tillgängligt genom en ny koppling, om den också ska möjliggöra för cykeltrafik med anledning av närheten till resecentrum.

Kommentar: Gångvägen har breddats efter samrådet men den norra delen är på grund av den befintliga bebyggelsen för smal för att man på ett säkert sätt ska kunna använda den som cykelväg.

Information om skyddsrum

I planhandlingarna framgår inte om behovet av skyddsrum påverkas.

Kommentar: Det är Myndigheten för skydd och beredskap, MSB, som har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum och de tycker att Sveriges ska bevara de befintliga skyddsrummen så långt det går men har inga krav vid nybyggnationer eller riktlinjer för behovsutredningar. Ytterst är det riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid. Sjöbo kommun har därmed inga krav eller riktlinjer att förhålla sig till avseende behovet av skyddsrum. Enligt kartan över skyddsrum som finns på MSB:s hemsida finns det 5 skyddsrum med plats för 570 personer.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Genomförandedelen i planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår att exploatören av kvartersmark bekostar flytt av telekablar.

Solör Bioenergi

Solör Bioenergi har fjärrvärmeledningar i både fastigheterna Arbetet 25 och 26 (se bifogad ritning). Man kan inte bygga över dessa ledningar så det förutsätter en alternativ lösning. En viss osäkerhet föreligger också för fjärrvärmeledningen som är förlagd längs Hotellgatan avseende hur nära tomtgräns den ligger i förhållande till hur nära fastigheterna är tänkta att byggas.

Vem tar det ekonomiska ansvaret i det fall fjärrvärmeledning måste flyttas eller säkras vid en eventuell friläggning?

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats så det framgår var fjärrvärmeledning finns och kan behöva flyttas samt vem som står för kostnaden av flytten. Det framgår också att ett skyddsavstånd på 2 meter enligt ledningsrätten har beaktats vid placering av byggrätten.

Lantmäteriet

Lantmäteriet vill uppmärksamma att det mest troligen kommer krävas fastighetsbestämning, eftersom gränserna är så pass osäkra och det enligt ägostyckningskartan inte redovisas några gränsmarkeringar.

Kommentar: Detta har tillkommit i genomförandedelen i planbeskrivningen.

Näringsidkare fastigheten Lars 7

Ser positivt på att centrum blir förbättrat och att flera bostäder tillkommer centralorten, att Västergatans/centrums näringsidkare är viktiga för kommunens invånare och att skapa ett tryggt, attraktivt och tillgängligt centrum som främjar handel och verksamheter på rätt plats.

Yttrandet belyser sammanfattat följande punkter:

-det finns en naturlig infiltration på planområdet idag som till stor del består av grusad yta och vikten av att fördröja och infiltrera skyfall inom planområdet. Yttrandet framför att det finns problematik på Västergatan vid skyfall då gatan blir som en "flod" samt att deras fastighet blivit vattenpåverkad efter ombyggnation och höjning av marknivån på Västergatan.

Kommentar: Fördröjning av dagvatten ska ske på kvartersmarken för att säkerställa att kommunens ledningssystem inte blir överbelastade vid skyfall. Kommunens VA-enhet ska godkänna fördröjningsanläggningen innan bygglov kan ges. Dagvatten inom allmän platsmark fördröjs innan det tas hand om av kommunens dagvattensystem. Planområdet bedöms inte påverka skyfallsproblematiken på Västergatan. Inom befintlig bebyggelse finns det inte utrymmen för att ta höjd för extrema situationer.

- det bör finnas en tydlig plan på hur man ska leda bort eventuellt förorenat dagvatten vid skyfall under perioden arbetet pågår.

Kommentar: Åtgärder som riskerar att sprida och exponera påvisade markföroreningar, även schaktningsarbeten, ska anmälas till kommunens miljöenhet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I anmälan framgår hur arbetet går till och hur spridning av miljöfarliga ämnen ska undvikas. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

-under arbetets gång får inte framkomligheten till de befintliga fastigheter eller verksamheter påverkas - tillgänglighet måste vara 100%. Gäller även ombyggnation av Södergatan

Kommentar: Ingår inte i utrymmet för vad en detaljplan kan styra.

-Parkeringsplatserna i centrum är begränsade och för att vi ska kunna bedriva handel i centrum måste parkeringsplatserna ligga centralt och i nära anslutning till verksamheterna. I planen upplever vi att antalet parkeringsplatser minskar vilket inte är positivt för de som vill handla i centrum och inte bor här. För att Sjöbo ska få ett levande centrum är tillgängligheten superviktig - det ska vara enkelt att ta sig fram i bil, offentlig transport, på cykel eller gående. Sjöbo är fortfarande ingen stad och möjligheterna för att ta sig fram med kollektivtrafik är begränsade för många av kommunens invånare samt invånare från grannkommunerna som önskar att handla lokalt (något som även gynnar kommunens inkomster).

Kommentar: En kartläggning över befintliga parkeringsplatser samt ett avsnitt om parkering har tillkommit i planbeskrivningen under rubriken Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.

Kommunen bedömer att bebyggelse och förtätning av den centrumnära fastigheten med de över femtio nya bostäder som tillkommer är mer lämplig markanvändning än att bevara parkeringsplatserna och att de parkeringsplatser som finns i Sjöbo tätort är tillräckligt för att täcka framtidens parkeringsbehov.

Yttrandet önskar förtydligande av följande punkter:

- om Hotellgatan som ska bli gångfartsgata ska vara enkelriktad och om så är fallet i vilken riktning (sidan 18) samt hur hantering av trafiken i tillstötande gator sker.

Kommentar: Hotellgatan är inte färdigprojekterad men som planerna är nu kommer gatan inte bli enkelriktad. För mer information kontakta Tekniska förvaltningens trafikplanerare.

-Hur leveranser till befintliga butiker på Västergatan är tänkt att ske utan att befintliga parkeringsplatser på Västergatan försvinner.

Kommentar: Leveranser till befintliga lokaler på Västergatan som tidigare har angjort på lokalernas baksida via Hotellgatan kommer nu ske via Västergatan. Tre parkeringsplatser kommer regleras så att de utanför butikernas öppettider kommer utgöra en lastzon. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och i illustrationsplanen.

- "avsikten och ambitionen inom planområdet är att tillämpa olika åtgärder i syfte att skapa förutsättningar för ett minskat bilinnehav och därmed medge en reduktion av parkeringsnormen" Detta berör endast de personer som kommer att bo i fastigheterna förmodar vi eller? Och vilka åtgärder syftar ni på? Dessutom finns det besökande till de nya fastigheterna vart ska de ställa deras bil?

Kommentar: Detta berör planområdet, Sjöbo kommuns mobilitetsnorm gäller vid nyetablering och inte för befintlig bebyggelse. Behovet av parkering beräknas enligt mobilitetsnormen. Besöksparkering kommer att finnas på gården.

- Parkeringsplatserna som ni nämner på sidan 21 vilka är de och var?

Kommentar: Det är parkering för boende och besökare till fastigheterna på planområdet och parkeringsplatserna är belägna på gården.

-butiker där personal pendlar med bil, var ska dessa personer parkera under arbetstid?

Kommentar: Se kommentar om parkering och parkeringskartläggning.

-Genomförandetiden (sidan 23) är lång och satt till 5 år - vi har som krav att bygget, saneringen mm inte orsakar störning av tillflödet av kunder vill vår butik på grund av begränsad framkomlighet eller annat som kan orsaka en ekonomisk börda för oss eller våra kollegor som är näringsidkare och arbetsgivare.

Kommentar: Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetid är alltså inte samma sak som byggtid utan en administrativ tidsgräns vilken begränsar möjligheten att ändra planen direkt efter den har vunnit laga kraft.

Hyresgäster fastigheten Arbetet 25 (veterinärpraktik)

Yttrandet belyser sammanfattat följande punkter:

En god tillgänglighet för bil och varutransporter är helt avgörande därför att:

-Kliniken har katter och hundar som patienter. Den största delen av våra djurägare kommer till kliniken med bil och parkerar på baksidan. Detta för att sjuka djur ibland inte kan gå långa sträckor och är för tunga att bära. Ibland är det djurägarna som har svårt att förflytta sig och sitter i rullstol eller går med rollator.

Kommentar: Rörelsehindrade kommer fortsättningsvis att kunna parkera på hänvisade platser på Västergatan.

-Kliniken har också en omfattande foderförsäljning, och fodersäckar på 14 kg vill inte människor bära så långt.

-Det är 8-10 pers. som jobbar på kliniken. Ingen bor i tätorten, så alla kommer med bil. Alltså behövs parkeringsplatser.

-Kliniken tar emot foderleveranser, läkemedel och andra tillbehör. Allt kommer med varutransportbilar som är ganska stora.

Kommentar: Varuleveranser till lokalerna på Västergatan kommer ske från Västergatan. Leveranser kommer att behöva anpassas till tider då gatan är mindre trafikerad. Tre parkeringsplatser kommer att regleras så att de utanför butikernas öppettider kommer utgöra en lastzon.

-Vissa djurägare kommer med djur som ska få somna in. Till dessa patienter finns en egen ingång från baksidan. En del djur tar ägarna själv med sig hem, emedan andra hamnar i en stor frysbox i ett rum intill. Den här hanteringen kan vara känslig både för djurägarna och andra som ser vad som pågår.

Kommentar: En viss del av de planerade parkeringsplatserna på gården är avsedda för lokalerna på Västergatan. Veterinärkliniken kommer fortsättningsvis att kunna nås från baksidan.

-Fria ytor runt kliniken behövs också för att djur behöver rastas emellanåt, ibland för att ta ett urinprov eller bara för att de måste. En del djur är stressade när de kommer till kliniken, skäller och för oväsen. Med vårt nuvarande läge har vi inte upplevt att det stör någon.

"Med de byggplaner vi ser framför oss, känner vi att vi blir inklämda i ett hyreshusområde. Det kommer att vara för få parkeringsplatser för djurägare och personal och svårt med tillgänglighet för varubilar. Större risk att komma i konflikt med boende p.g.a. vår verksamhets natur. Vi har redan varit i diskussion med byggherren om själva byggprocessen. Det är svårt och ibland omöjligt att bedriva veterinärvård på den nivå vi gör med sövda djur, kirurgiska ingrepp och en stor genomströmning av patienter, samtidigt som man borrar, hamrar och kör med bullriga maskiner så att hela huset skakar. Byggprocessen med nämnda störningar samt delvis avspärning av trafik kommer menligt att påverka vår verksamhet, kanske t.o.m. omöjliggöra den. Även det färdiga bygget kommer avsevärt att försämra för vårt företagande."

Kommentar: Yttrandet lyfter flera punkter som visar på svårigheterna att bedriva en smådjursklinik i centrumkärnan. Kommunen ska enligt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 1 § vid prövningen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Kommunen har tagit ställning i gällande Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort, FÖP 2013, att tätorten ska byggas ut i centrala lägen där kollektivtrafikförbindelserna är goda och där det finns tillgång till fjärrvärme för uppvärmning av bostadshus mm. Det enskilda intresset ligger också hos fastighetsägaren som önskar att exploatera sin fastighet. Kommunen bedömer det allmänna intresset av att bygga ut bostäder på ett så centralt läge tillsammans med fastighetsägarens intresse av att exploatera väger tyngre än hyresgästens intresse av att fortsätta bedriva sin verksamhet under samma förutsättningar som i dagsläget.

Region Skåne

Planförslaget innebär förtätning av både centrumfunktioner och bostäder i anslutning till Sjöbo busstation som är en knutpunkt där flera linjer sammanstrålar. Utveckling av bostäder och service i anslutning till detta läge bidrar till ett ökat resandeunderlag samt stärker stationens attraktivitet. Planförslaget ligger därmed i linje med Regionplan för Skåne 2022-2040 som betonar betydelsen av att prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen samt utveckla kollektivtrafiknoder till attraktiva mötesplatser med service.

Region Skåne ser positivt på att Sjöbo kommun tar hänsyn till den kulturhistoriska miljön i planeringen av bebyggelsen.

Bygglösenheten, stadsbyggnadsförvaltningen, Sjöbo Kommun

Förklara ljus BTA i planbeskrivningen.

Kommentar: Ljus bruttoarea har ersatts av bruttoarea ovan mark enligt Svensk Standard, SS 21054:2020.

15 kvm komplementbyggnader tillåts på prickmark mm. Dessa kan byggas ihop i fastighetsgränsen. Om detta inte är intentionen bör "friliggande" tillkomma i bestämmelsetexten.

Kommentar: I planbestämmelser för komplementbyggnader har friliggande lagts till.

Är det möjligt att villkora dagvattenhanteringen för bygglovet istället för startbeskedet? Det är sent i processen annars och kan ha påverkan på utformningen.

Kommentar: Bestämmelsen är ändrad så att dagvattenhanteringen ses över redan i bygglovsskedet. Huvuddragen för hur fördröjningen ska ske finns sedan tidigare förklarad i dagvattenutredningen. Även infiltration har beskrivits utförligare i planbeskrivningen.

Tillgängliga parkeringsplatser för lokalerna på Södergatan bör redovisas i illustrationsplanen.

Kommentar: Tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade finns på Gamla Torg vid Biblioteket. Information om denna parkering redovisas i planbeskrivningen och på illustrationsritningen.

"Stort träd" är inte rättssäkert. Att trädet får möjligheter att bli stort kan säkerställas t.ex. genom att bestämmelse att mark får ej underbyggas.

Kommentar: Egenskapsbestämmelsen lyder "Mark ska vara genomsläpplig och förses med växtbädd som möjliggör minst ett stort träd" – marken får därmed inte förses med byggnadsverk eller markbeläggning, varken under eller över mark, som påverkar genomsläppligheten.

Miljöenheten, stadsbyggnadsförvaltningen, Sjöbo Kommun

Förorenad mark

Rapport, upprättad av Miljöfirman, avseende utförd miljöteknisk markundersökning har inlämnats till miljöenheten 2022-04-21. Miljöenheten har granskat rapporten och i skrivelse daterad 2022-04-26 meddelat LENY miljöenhetens bedömning av föroreningsituationen. Mot bakgrund av resultaten från utförd markundersökning får de aktuella fastigheterna enligt miljöenheten ses som ett konstaterat förorenat område och avhjälpande åtgärder (sanering) behöver utföras inför planerad byggnation. Åtgärder som riskerar att sprida och exponera påvisade markföroreningar, även schaktningsarbeten, ska föregås av en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. En sådan anmälan ska vara tillsynsmyndigheten tillhanda i god tid, senast sex veckor, innan åtgärder vidtas.

VA

Gällande dagvattnet och flödesuträkningarna så finns det ett par frågetecken. Det sammanlagda dagvattenflödet från tomterna idag, är enligt uträkningen, 41,17 l/s. Enligt de nya planerna kommer Arbetet 25 ha liknande andel av tomten bebyggd även efter ombyggnaden, 959 m² mot den nya planens 813 m². Vilket innebär att dagvattenflödet här inte bör ändras så mycket. Arbetet 26 är 44,7% av totalytan på de båda fastigheterna. Idag består Arbetet 26 av en 1725 m² stor grusplan med en avrinningskoefficient på 0,2 som det ser ut nu. I den nya planen är det i stället en åtminstone 1277 m² byggnad med tak, som har en avrinningskoefficient på 0,9. Det vill säga avsevärt mycket högre koefficient. Hur kan två tomter, där den ena består av en grusplan, fortfarande ha samma dagvattenflöde som två tomter där majoriteten av den tomten med grusplan nu består av en byggnad med tak?

Kommentar: Dagvattenutredningen har förtydligats genom att utredningarna som helhet redovisas.

Dagvattnet från fastigheten ska tas om hand lokalt så att näringsämnen och eventuella kemikalier renas. Vatten från hårdgjorda ytor ska inte ledas direkt till dräneringsledning under mark eller ytvatten.

Kommentar: Planområdet ligger inom verksamhetsområde dagvatten. Fördröjning kommer ske inom kvartersmark. Parkeringsytor kommer utföras i genomsläppligt material, till exempel gräsarmering.

Miljöfarlig verksamhet/kemikalier

Om golvbrunnar ska inrättas i parkeringsgarage ska dessa kopplas till oljeavskiljare. Om t.ex. tvätt av fordon ska kunna ske i parkeringsgarage kan även rening av tvättvattnet krävas. Ventilation och avgaser och från fordon i garage ska ledas ut utan påverkan på boendemiljön.
Kommentar: Detta bevakas i bygglovsskedet och är nu också infört i planbeskrivningen.

Radon

Fastigheterna ligger inte inom kommunens utpekade riskområde för Radon. Men eftersom radon är farligt för hälsan är det dock fastighetsägarens ansvar att undersöka och minimera risker för boende genom att kontrollera att radonhalter inte överstiger riktvärdet. En byggnad får inte ha en radonhalt över 200 Bq/m³ och därför bör radonhalter kontrolleras i framtida bebyggelse. Behovet av eventuell radonskydd bör diskuteras i bygglovsprocessen/kontrollplaner.

Kommentar: Detta bevakas i bygglovsskedet och är nu också infört i planbeskrivningen.

Tekniska förvaltningen, Sjöbo kommun

Övergripande Tekniska förvaltningen är i det hela positiva till att det sker en förtätning av centrala Sjöbo och hoppas att byggnation av planområdet kan startas så snart planen är antagen.

Införlivande av delar av planområdet till allmän plats kommer att innebära tillkommande kostnader för Sjöbo kommun, fastighetsdelar ska lösas in, byggnation av allmän plats och framtida drift av utpekad allmän plats. Kostnadsfördelningen för genomförande bör förtydligas. Det är otydligt vad som avses med fastighetsägaren.

Kommentar: Genomförandedelen i planbeskrivningen har förtydligats med vilka kostnader som kommunen respektive exploatör av kvartersmark står för.

Trafik och parkering

Sektionen och profilen för ny gångväg är inte presenterad. En principskiss som redogör hur en attraktiv utformning som även fungerar ur tillgänglighetsynpunkt behöver redovisas.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en principskiss som visar gångvägens lutning.

Att ändra leveranser till nuvarande verksamheter på Västergatan bör stämmas av med verksamheter på Västergatan. Kostnad för ändring av en eventuell angöring på Västergatan bekostas av fastighetsägaren till arbetet 25 och 26. Dialog krävs med tekniska förvaltningen inför ett eventuellt genomförande.

Kommentar: Leveranser till befintliga lokaler på Västergatan som tidigare har skett vid lokalernas baksida via Hotellgatan kommer framöver ske via Västergatan. Tre parkeringsplatser kommer att regleras så att de utanför butikernas öppettider kommer utgöra en lastzon. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och på illustrationsritningen.

Tillfällig på och avlastning kan ske på Hotellgatan. Permanenta parkeringsplatser förväntas inte vara möjligt med tanke på tillgänglig sektions- och gatubredd. För information är det i dagsläget inte aktuellt med angöring på Södergatan/Gamla torg med anledning av trafikmängd, säkerhet osv. Detta ska beaktas i det fortsatta arbetet. Det finns planer på att bygga om gamla torg/Södergatan i framtiden vilket kan ändra förutsättningarna ut mot gatan. I avvaktan på detta förväntas ett övergångsställe anläggas på Gamla torg/(Södergatan) i samband med att Hotellgatan eventuellt byggs om.

Kommentar: Tillgänglig parkeringsplats för tillkommande lokaler kommer istället att finnas på Gamla Torg och samutnyttjas med Biblioteket. Detta säkerställs genom ett samutnyttjandeavtal mellan fastighetsägaren för lokalerna och Sjöbo kommun. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och på illustrationsritningen.

I planbeskrivningen och parkeringsutredningen redovisas ingen plan för lämpliga åtgärd om parkeringsplatserna inte skulle räcka till. För att kunna genomföra utbyggnaden fullt ut har det redan i planarbetet antagits lägst antal platser enligt mobilitetsnormen vilket kan begränsa möjligheterna till utbyggnad om inte alla reduceringar kan följas eller upprätthållas.

Gästparkering till verksamheterna bör i största möjliga mån hanteras inom egen fastighet, även de verksamheterna som ligger utmed Västergatan. Det finns ett begränsat antal parkeringsplatser längs med Västergatan som fortsättningsvis kommer vara korttidsparkering.

Kommentar: Planförslaget uppfyller den antagna parkeringsnormen i Sjöbo kommun och antalet parkeringsplatser bedöms därför räcka till. Gästparkering för samtliga verksamhetslokaler sker på gården i markplan. Boendeparkering sker i underjordiskt garage.

Hastigheten på ett gångfartsområde om 7 kilometer i timmen är en tumregel. Detta finns dock inte upptaget i trafikförordningen utan man ska framföras i gångfartshastighet.

Kommentar: Redovisningen i planbeskrivningen har ändrats till gångfartshastighet istället för 7 km/h.

In- och utfart från fastigheten i väster erfordrar tydlig struktur med sikttrianglar ut mot Hotellgatan för att främja oskyddade trafikanters säkerhet. Parkeringsplatserna inne på fastigheten upplevs som smala vilket vid snöfall eller liknande kan medföra framkomlighetsproblem eller parkeringsplatser som ej kan nyttjas.

Kommentar: Sikttriangel för utfart på gata med låg hastighet uppfylls. Parkeringsplatserna har reducerats med en plats genom minskning av lokalarea vilket har förbättrat sikt och navigeringsmöjligheterna. Det är fortfarande ett begränsat utrymme men parkeringarna bedöms trots det uppfylla kraven.

Renhållning

Tillgängligheten för sopbil behöver beaktas. I dagsläget kan soppbilen stanna intill soppkärnen som tillhör Arbetet 25, Västergatan 7. Vändning görs på gårdsplanen. Tillgängligheten bör inte försämrats i och med en byggnation vilket innebär att dragavståndet inte bör överstiga 5 meter.

Kommentar: Tekniska förvaltningen har tidigare bedömt att det var acceptabelt med längre dragväg för sophämtning hos befintliga verksamhetslokaler på Västergatan. Att soppbilen skulle komma in på gården och vända vid hämtning är allt för platskrävande och inte trafiksäkert. Vid eventuell nybyggnation på Västergatan ska rådande rekommendationer följas.

Tömningspunkter för fettavskiljare bör läggas så slambilen kan ställas upp utan att hindra trafiken. Förslagsvis kan detta ske på samma ställe som angöringen av soppbilar.

Kommentar: Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Vatten och avlopp

Formulering angående MKN vatten s.9 bör ändras. Förslag: "Hänsyn ska tas till MKN grundvatten avseende kemisk och kvantitativ status. Planområdet saknar förekomst av ytvatten, men avledningen av dagvatten från området avleds mot Grimstoftabäcken. Hänsyn ska därför tas till MKN ytvatten avseende kemisk och ekologisk status." Det bör även läggas till ett avsnitt under Miljö, hälsa och säkerhet som beskriver hur man tar hänsyn till MKN.

Kommentar: Beskrivning av planens förutsättningar samt avsnittet under miljö, hälsa och säkerhet har uppdaterats med hänsyn till denna kommentar.

Efter förfrågan har VA-enheten fått till sig att mark från arbetet 25 kommer överföras till Arbetet 26. Synpunkterna i detta yttrande utgår från denna uppdelning av fastigheterna.

I planen anges antal våningar på huskropparna, men det anges ingenting om antalet planerade lägenheter eller antalet boende. Dessa uppgifter är viktiga för att kunna avgöra om kapaciteten på befintliga huvudledningar för vatten- och spillvattenledningar är tillräckliga eller om de behöver dimensioneras upp.

Kommentar: Användningsområdet bedöms inrymma ca. 65 lägenheter i varierande storlekar. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Det ska finnas ett servispaket med vatten och spillvatten per fastighet. Om fastighetsägaren har synpunkter eller önskemål om ändrade servislägen eller andra servisdimensioner ska denne kontakta VA-enheten omgående eftersom projektering av ledningsåtgärder på Hotellgatan pågår.

Kommentar: LENY Fastighets AB är informerade om detta.

Om golvbrunnar ska inrättas i parkeringsgarage ska dessa kopplas till oljeavskiljare. Vattnet kan därefter pumpas till spillvattennätet eller infiltreras på tomtmark.

Kommentar: Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Om fettavskiljare ska installeras för verksamhetslokal på Arbetet 26 ska denna installeras inom fastighet. Vid eventuell installation i garagekällare, tänk på åtkomst för service och underhåll av anläggningen. Endast vatten från verksamheten ska ledas via fettavskiljare, inga toaletter, duschar etc får kopplas till avskiljaren.

Kommentar: Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Brandvattenförsörjning för Arbetet 26 är ordnad med två brandposter inom 40 m från fastigheterna, en på Hotellgatan och en på Gamla Torg. Avstånd från brandpost till Arbetet 25 är ca 65 m från antingen Hotellgatan eller Västergatan. Om det är aktuellt med sprinkler i fastigheterna måste fastighetsägare ordna egen tank och trycksättning av sprinkler-systemet. VA-enheten kan aldrig garantera att vatten finns tillgängligt i alla lägen.

Kommentar: Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Det ska finnas en servis för dagvatten per fastighet. Om fastighetsägaren har synpunkter eller önskemål om servislägen eller servisdimensioner ska denne kontakta VA-enheten omgående eftersom projektering av ledningsåtgärder på Hotellgatan pågår. Med tanke på var infiltration sker på fastigheten kanske dagvattenledning ska ligga i annat läge än övriga serviser? (se även synpunkter på

Bilaga 3 Dagvattenhantering nedan) Vart dagvattnet för befintliga byggnader på Arbetet 25 leds idag kommer utredas av VA-enheten. Om fastighetsägaren har kännedom om förhållandena ska denne informera VA-enheten snarast.

Kommentar: LENEY Fastighets AB är informerade om detta.

Prickmark ut mot Hotellgatan förutsätts innehålla uppsamlade ledning för vatten från stuprör mot dagvattenservis. Enligt planförslaget ska fastighetskroppen på Arbetet 26 ut mot Gamla Torg ligga i fastighetsgräns. Detta innebär att det inte finns utrymme på egen fastighet för hantering av dagvatten från stuprör. VA-enheten anser att utkastare ut mot trottoar inte är acceptabelt. Nedan ges förslag på hur dagvattnet från stuprör ut mot Gamla Torg kan hanteras:

1. Dagvattnet samlas upp och förs genom huset till innergård, med eventuell pumpning om nivåerna inte stämmer.
2. Fastighetsägaren betalar för en extra dagvattenservis ut mot Gamla Torg.
3. Dagvattnet förs i taknivå mot stuprör på Hotellgatan för vidare avledning mot dagvattenservis. Dräneringsvatten runt huskroppar får inte kopplas till kommunens spillvattennät utan ska infiltreras inom fastighet eller avledas till dagvattenservis.

Kommentar: Dagvattenhanteringen har setts över. Dagvatten kan ledas till innergården alternativt till förgårdsmark på Hotellgatan och behöver därför ej inkräkta på allmän platsmark.

Grundavgift för anslutning är sedan tidigare betalade för båda fastigheterna. Fastighetsägaren ska lämna in en ansökan om anslutning för tillkommande lägenheter till VA-enheten i samband med att bygglov söks. Avgiften beräknas enligt gällande VA-taxa utifrån antalet tillkommande lägenheter. Fastighetsägaren kommer även faktureras kostnader för flytt/byte av servisledningar vid behov av detta. Eventuella felkopplade ledningar som behöver flyttas/kopplas om inom fastighet bekostas av fastighetsägaren.

VA-enheten kommer på sin bekostnad för planens genomförande:

- dimensionera upp spillvattenledning i gata och byta ut vattenledning i gata, inklusive se över ventiler och brandposter.
- ta bort de gamla servisanslutningar som finns till fastigheterna och som inte ska användas.
- genomföra en utredning av kopplings-/anslutningsförhållanden på de befintliga fastigheterna.

För att:

1. se till att inga av de gamla serviserna som tas bort har några anslutningar till sig och
2. se till så att dagvatten inte är kopplat till spillvattenledningarna.

Kommentar: Detta har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel.

Dagvattenhantering

Dagvattenberäkningarna och beräkningarna av volymer för stenkista/fördröjningskassett behöver redovisas tydligare för att VA-enheten ska kunna granska och godkänna planerad dagvattenanläggning.

Kommentar: Godkännande av dagvattenanläggning görs i samband med bygglov.

Det är därför önskvärt att det finns lite marginal i fördröjningsmagasinet för att inte riskera skador på fastigheterna vid regn större än det beräknade.

Kommentar: Godkännande av dagvattenanläggning görs i samband med bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

Maja Håkansson
Planarkitekt