

Förslag till detaljplan för Lönsboda 46:57, 1:291, 46:58, 46:59 samt del av Lönsboda 46:62.

Lönsboda, Osby kommun, Skåne län

Förslag till ändring av detaljplan har varit på granskning under perioden 2022-01-19 – 2022-02-08 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-01-18.

Förslag till ändring av detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningstiden har detaljplanen funnits tillgänglig på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens, Lantmäterimyndighetens och Trafikverkets yttranden är återgivna i sin helhet. De yttranden som inkommit därutöver har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns att tillgå på kommunhuset, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2022-02-08	synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2022-02-08	synpunkter
Trafikverket, 2022-02-01	synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2022-01-27	synpunkter
Fjärrvärme i Osby AB, 2022-01-20	ingen erinran
E.ON, 2022-02-08	synpunkter
Räddningstjänsten, 2022-01-25	synpunkter
GlobalConnect, 2022-02-07	synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2022-02-08 följande:

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

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

I den för planförslaget framtagna MKN-utredningen redovisas att planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. En förutsättning för utredningen är att andelen hårdgjord yta inte ökar mer än marginellt. För att säkerställa att andelen hårdgjord yta inte ökar behövs en reglering som innebär att kommunen bestämmer i detaljplanen att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Om planen inte säkerställer att flödet begränsas från planområdet kan Länsstyrelsen med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för vatten komma att överpröva planen enligt 11 kap. PBL.

Kommunen behöver redovisa om planområdet eller angränsande områden kan hantera ett regn med en återkomsttid på 100 år inklusive klimatfaktor. Eftersom planförslaget avser att ta höjd för magasinering av vatten vid ett skyfall behöver i så fall ytor reserveras för hanteringen. För att säkerställa att åtgärder genomförs behöver hanteringen ske på allmän platsmark inom planområdet. Enligt planbeskrivningen läggs en bestämmelse om LOD in på plankartan. Länsstyrelsen anser att denna planbestämmelse är en nullitet då den inte går att koppla till genomförande. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. I samrådsyttrandet efterlyste Länsstyrelsen en redovisning av planförslagets påverkan på vattenskyddsområdet samt vilka föreskrifter som gäller och hur planförslaget förhåller sig till dessa. Länsstyrelsen kan av granskningshandlingarna inte utläsa att detta har kompletterats tillfredsställande, och efterlyser därför fortsatt en redovisning av detta. Planförslaget behöver ta höjd för om planen är förenlig med vattenskyddsföreskrifterna och om eventuella behov av försiktighetsmått är förenliga med planen. Om skyddsföreskrifterna inte kan följas kan planens genomförande begränsas.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram i samband med planarbetet och i planbeskrivningen framgår att ”Inget har framkommit av provtagningarna som kräver någon åtgärd eller sanering”. Av den miljötekniska markundersökningen framgår dock att PCB uppmätts i halter över MKM (mindre känslig markanvändning) i tre av fyra samlingsprov. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att inom planområdet ha ytliga jordlager med halter av PCB över MKM, då dessa massor potentiellt kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen anser därför att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. 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. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpanåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar: Kompletteringar görs i planhandlingarna gällande MKN-vatten. I förslag till detaljplan utökas prickmarken längs den västra sidan av Lönsboda 46:57 och kompletteras med dagvattenbestämmelse. Ytterligare ytor läggs in i planområdet för att hantera dagvatten. En yta placeras utmed Tommahultsvägen där ett underjordiskt magasin avses placeras med parkering ovanpå. I den östra delen av planområdet läggs en damm/dagvattenyta till som är tänkt att fungera som en öppen damm vilket även ger ett trevligt inslag för äldreboendet. Denna öppna dagvattenyta kopplas ihop med det underjordiska magasinet.

Förtydligande görs även av vattenskyddsområdet och dess vattenskyddsföreskrifter i förhållande till planförslaget. Tillägg görs i plan- och genomförandebeskrivningen.

Tillägg görs i plan- och genomförandebeskrivningen som förtydligar de miljötekniska förutsättningarna inom detaljplaneområdet utifrån den miljötekniska undersökningen. En bestämmelse om att marken ska saneras läggs till i detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2022-02-08 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-01-19) har följande noterats:

Plankarta

Genomförandetid saknas på plankartan. Genomförandetid är inte en planbestämmelse, men bör redovisas bland planbestämmelserna under rubriken ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ” vilket Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1.

Grundkarta saknar följande:

Teckenförklaring till grundkartan

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan. Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd.

Genomförandefrågor

Det förefaller som att användningen D för vård. kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap 13 § PBL respektive 14 kap 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap 32 § PBL.

Kommentar: Tillägg görs av genomförandetiden.

Till antagandet kommer det finnas en separat grundkarta med förteckning som förtydligande. Bedömningen är att det blir för detaljerat och otydligt om alla grundkartans tecken ska redovisas på detaljplanen. Komplettering görs av information gällande grundkarta såsom koordinatsystem m.m.

Trafikverket meddelar i yttrande 2022-02-01 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för äldreboende inom planområdet.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 2129 (Tommahultsvägen) söder om planområdet. Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är önskvärt om 12 meter men vid en lägre ÅDT och begränsad hastighet kan det godtas mindre avstånd som i detta fall om förslaget 8 meter, vilket bedöms vara godtagbart, om även Länsstyrelsen anser det rimligt. Dock gäller alltid som minst säkerhetszonens avstånd vilket här tillgodoses. Eftergivliga anordningar är önskvärt men stemmurens placering sedan tidigare i tätort med låg hastighet får anses utgöra naturlig gräns till fastigheten. Av planbeskrivningen framgår att det blir en begränsad beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Trafikverket bedömer att det inte påverkar det statliga vägnätet i den utsträckning att några åtgärder krävs utifrån att nuvarande anslutningar används.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Utifrån bullerberäkningar utgör det inget hinder för planområdet och hålls inom uppsatta riktvärden. Trafikverket har inget ytterligare att erinra i granskningskedet.

Kommentar: En kortare bullerrapport har tagits fram av Tyréns som visar att inga bulleråtgärder behöver vidtas.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2022-01-27 följande:

Samhällsbyggnadsförvaltningen har skickat förslag på ny detaljplan för Lönsboda 46:57 m.fl. för granskning. Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett äldreboende i fyra- fem våningar.

Ny detaljplan innebär att industriändamålet ersätts med bostads- och vårdändamål. Även en mindre del av naturområdet samt två befintliga villatomter införlivas i kvartersmarken.

Miljö- och byggnämnden anser att det bör tydliggöras att det i enstaka punkter har påträffats föroreningar som kan utgöra en oacceptabel hälsorisk och som bör avgränsas samt åtgärdas. Önskvärt är även att det framkommer att miljökontroll ska utföras i samband med schaktning för att säkerställa en korrekt masshantering.

I planbeskrivningen saknas motivering till varför lokalt omhändertagande av dagvatten (b₁) och högsta nockhöjd (h₁) inte ska gälla inom Lönsboda 1:291.

Det framgår inte heller vad som ska hända med den befintliga gemensamhetsanläggningen Ga:1 som upptar del av Lönsboda 46:57.

Kommentar: En planbestämmelse läggs in i detaljplanen om att sanering ska göras. Komplettering görs av dagvattenhanteringen enligt tidigare planmötet. LOD-bestämmelsen tas bort.

När det gäller gemensamhetsanläggningen hävs denna vilket förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Fjärrvärme i Osby AB meddelar i yttrande 2022-01-20 följande:

Inga synpunkter från Fjärrvärme i Osby AB.

Kommentar: Noterat

E.ON meddelar i yttrande 2022-02-08 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi hänvisar huvudsakligen till vårt yttrande i förhandsbeskedet, daterat till 2020-03-31, vänligen se bifogat.

Kommentar: Inga ytterligare åtgärder bedöms behövas i planhandlingarna. Ledningar går in till de kommunala fastigheterna men kan behöva flyttas vid nybyggnationen.

Räddningstjänsten meddelar i yttrande 2022-01-25 följande:

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheterna Lönsboda 46:57, 1:291, 46:58, 46:59 samt del av Lönsboda 46:62. Räddningstjänsten har inget att erinra gällande det framtagna detaljplaneförslaget.

Bakgrund

Den 19 januari 2022 inkom samhällsbyggnadsförvaltningen i Osby kommun med en remiss till räddningstjänsten i detaljplaneärendet med diarienummer SBN/2020:246 gällande fastigheterna Lönsboda 46:57, 1:291, 46:58, 46:59 samt del av Lönsboda 46:62.

Räddningstjänsten har skrivit yttrandet utifrån räddningstjänstens förmåga i Osby kommun enligt beslutat handlingsprogram samt de bestämmelser som anges i Länsstyrelsen i Skåne läns *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering (RIKTSAM) 2007:06*.

Yttrandet är skrivet som stöd för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i den fortsatta processen enligt Plan- och bygglag (2010:900).

Kommentar: Noterat.

Global Connect meddelar i yttrande 2022-02-07 följande:

Vi har inget aktivt inom berört område, men möjlighet att ansluta.

Kommentar: Noterat

Samhällsbyggnad i Osby, 2022-08-30

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA