

Ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13

Osby tätort, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på granskning under tiden 2020-03-04 – 2020-03-24 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-02-19.

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

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens, Lantmäteriets 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, 2020-03-25	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2020-03-23	med synpunkter
Trafikverket, 2020-03-16	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2020-03-24	med synpunkter
E.ON, 2020-03-17	med synpunkter
SBVT, 2020-03-17	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2020-03-25 följande:

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planområdet är i stort sett helt flackt utan några större höjdvariationer och omfattar drygt 4 hektar. Största delen av ytan är öppna gräsytor utan någon större växtlighet. Enligt den fördjupade översiktsplanen som finns i översiktsplanen (antagen 2010-11-29) pekas befintligt Naturbruksområde ut som både ”utredningsområdet”, U3, samt ”allmänna byggnader” (Osby kommun 2010, sid 62). Översiktsplanen redogör för att använda ytorna till kommunal utbildningsverksamhet eller bostäder. De stora dagvattenledningarna som genomkorsar planområdet tas upp samt dagvattendamm för dagvattenhantering. Kommunen bedömer att förslag till detaljplan med bland annat bostäder stämmer väl överens med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen. Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och markföroreningar. Nu aktuella planhandlingar hanterar delvis de lämnade synpunkterna.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämning

Länsstyrelsen framförde i samrådet synpunkter angående att det finns skäl att anta att sannolikheten är stor för att planområdet kan komma att översvämmas, detta framförallt mot bakgrund av att stora delar av planområdet ligger inom ett båtnadsområde för dikningsföretag samt att planområdet ligger i ett stråk av lågpunkter (från norr om planområdet och vidare ner mot Driveån och Osbysjön). Sedan samrådet har kommunen utökat området med prickmark, alltså område som inte får bebyggas, samt för in en yta för fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken för bostäder. Kommunen har också utvecklat sina resonemang och sin bedömning i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen menar att kommunen inför antagande av detaljplanen måste tydliggöra hur ansvarsfrågan för dagvattenhanteringen är tänkt att se ut. Under rubriken *Genomförande* i plan- och genomförandebeskrivningen framgår det att kommunen är huvudman för VA-verksamheten, samt att driften och utbygganden sköts av det kommunala driftbolaget SBVT. Samtidigt är plankartan reglerad så att yta av fördröjning av dagvatten är placerad på kvartersmark för bostäder, samt att den yta där kommunen enligt handlingarna avser att avkulvertera och öppna upp befintlig dagvattenledning också ligger inom kvartersmark för bostäder. Länsstyrelsen bekräftar att det behövs ytor för dagvattenhanteringen för att marken ska bli lämplig för sitt ändamål. Länsstyrelsen förordar att det sker på allmän plats med kommunen som huvudman.

Om kommunen väljer att fortsatt hantera dagvattnet inom kvartersmark är det lämpligare med en reglering enligt 4 kap. 14 § PBL och att gemensamhetsanläggning bildas. Länsstyrelsen bedömer att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas/klaras om ytan för dagvattenhantering och genomförandet säkerställs.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen framförde i samrådet att planhandlingarna behövde kompletteras i fråga om bullersituationen. Länsstyrelsen efterlyser fortsatt kommunens bedömning av eventuellt buller från vägtrafik. I planbeskrivningen redovisas en bullerutredningskarta, enligt denna berörs inte planområdet. Samtidigt har kommunen sedan samrådet infört markanvändningen allmän plats – skydd i den norra delen av planområdet med preciseringen bullervall, Länsstyrelsen kan inte utläsa av planbeskrivningen vad som föranleder behovet av vällen.

Länsstyrelsen menar att kommunen inför ett antagande av detaljplanen behöver klargöra hur bullersituationen inom planområdet ser ut:

Kommunen måste visa hur bullersituationen för området ser ut. Planbeskrivningen ska enligt 4 kap. 33 a PBL innehålla en redovisning av beräknade värden från omgivningsbuller om det inte anses obehövligt. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och uteplats.

Kommunen måste tydliggöra sin bedömning av om den bullerutredning som bullerutredningskartan är hämtad ifrån är möjlig att använda i den nu aktuella planen, bla. genom att tydliggöra vilka bullerkällor som ingått i bullerutredningen, samt att ta ställning till om de ingångsvärden som använts för att beräkna bullret fortfarande är aktuella att använda idag.

-Kommunen måste tydliggöra om det utifrån bullersituationen behövs åtgärder, t.ex. i form av bullervall, för att det ska vara möjligt att klara gällande riktvärden för trafikbuller.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Länsstyrelsen lämnade i samrådet rådgivning gällande arkeologi. Av rådgivningen framgick att Länsstyrelsen eventuellt skulle kunna komma att ställa krav på att arkeologisk utredning ska genomföras. Länsstyrelsen rådde därför kommunen att samråda med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet i frågan. Det framgår varken av plan- och genomförandebeskrivningen eller av samrådsredogörelsen om något sådant samråd skett. Om sådant samråd inte skett råder Länsstyrelsen kommunen att genomföra det innan planen tas till antagande, för att säkerställa att planen blir genomförbar.

Råd om planteknik

Länsstyrelsen vill påminna om att om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt ska kommunen låta granska förslaget igen, enligt 4 kap. 25 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan ytterligare kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Kommentar: Plankartan ändras gällande prickmarken och ytan för dagvattenhantering enligt Länsstyrelsens yttrande om kvartermark kontra allmän plats. Förtydligande görs om huvudmannaskapet i plan- och genomförandebeskrivningen.

Gällande ljudmiljön har en bullerrapport tagits fram (av Tyréns) och som biläggs planhandlingarna. Rapporten visar att ljudnivåerna inte kräver någon åtgärd i detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats (enligt 4 kap. 33 a PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden från omgivningsbuller) med ett resonemang utifrån rapporten samt med en analyskarta från rapporten över bullervärdena vid planområdet. Ett resonemang om ljudmiljön för uteplats har kompletterats i plan- och genomförandebeskrivningen, främst på sidan 13.

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2020-03-23 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-02-11) har följande noterats:

Plankarta med bestämmelser

Bestämmelsen om fördröjning är i plankartan belägen inom område för bostadsändamål (B) men bland planbestämmelserna så står den under rubriken Utformning av allmän plats. Bestämmelse om genomförandetid bör förtydligas från när den börjar löpa.

Genomförandebeskrivning

Gällande allmänna anläggningar som exempelvis transformatorstationer så torde det inte vara helt förenligt med planen att sådan ska i anspråkstaga mark planlagd för bostadsändamål. Så som det uttrycks i planbeskrivningen, att transformatorstationer inte ska belasta privata fastigheter, kan tolkas som att de i sådana fall placeras inom allmän plats. Om så inte är fallet är det inte säkert att ledningsrätt för transformatorstation skulle upplåtas inom kvartermarken förutom inom u-område.

Gällande stycket om ledningsrätt på sidan 16 vill Lantmäteriet påpeka att förrättningskostnad i princip *alltid* debiteras. Enligt styckets sista mening kan det tolkas som att förrättningskostnad *kan* bli aktuellt, men så är inte fallet när ansökan inkommit till myndigheten. Detsamma gäller för stycket under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sidan 15.

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas. För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader.

Kommentar: Gällande genomförandetiden är det angivet i planbeskrivningen att den börja från dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Ändring görs av fördröjningsdammen. Komplettering görs om förrättningskostnaderna.

Trafikverket meddelar i yttrande 2020-03-16 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i Osby. Trafikverket har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

Kommentar: Ingen

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2020-03-24 följande:

1. Bestämmelse om exploateringsgrad saknas även i granskningsunderlaget.
2. Genomförandetiden har förlängts från 5 till 15 år.
3. Detaljplanen har nu ändrats och tar nu hänsyn till eventuella störningar från norr genom anläggande av bullervall.
4. Marken där bostäderna/bostadstomterna ska placeras ska uppfylla kravet på känslig markanvändning enligt Naturvårdverkets generella riktvärden för förorenad mark (2008-10-28)

Kommentar: De generella riktvärdena för förorenad mark har tillhandahållits från miljö- och bygg.

E.ON meddelar i yttrande 2020-03-17 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON noterar kommunens kommentarer i planbeskrivningen om att transformatorstationen (OBY-102) kan eventuellt behövas flyttas. E.ON har för avsikt att bibehålla transformatorstationen. Innan planen antas måste avtal tecknas som både reglerar kostnadsfördelning samt den nya placeringen för stationen.

I annat fall hemställer E.ON att ett 6x6 meter E₁-område läggs ut i plankartan, för vår befintliga transformatorstation. Samt även hemställer vi om att mellanspänningskablarna som går fram till stationen skyddas med ett 4 meter brett u-område. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Om parkeringsplatser ska anläggas i närheten av transformatorstation så får inte parkeringens utformning utformas på så sätt att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, E.ON noterar u-områdena från norr till söder som är utlagt på plankartan. Dock bör u-området justeras efter inmätningen som har skett så att u-området är 4 meter med kabeln som mittlinje. Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Eftersom befintlig transformator och kabel eventuellt kan behöva flyttas avses inte någon teknisk anläggning ritas in eller att U-området utökas.

I plan- och genomförandebeskrivningen noteras att exploatören står för kostnaderna vid flytt av ledning etc.

SBVT meddelar i yttrande 2020-03-17 följande:

- I plan och genomförandebeskrivningen omnämns dagvattenlösningar såsom fördröjningsyta, sedimenteringsdamm, sedimenteringsyta och sedimenteringsbädd. Det bör klargöras om det avser en och samma lösning eller om det är exempel på lösningar.
- På sida 12 och 13 i genomförandebeskrivningen omnämns en dagvattenlösning där delar av dagvattenledningarna kommer att grävas ut, avkvalverteras och att en sedimenteringsyta kommer att tillskapas. I texten omnämns Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT) och att driftbolaget även bedömt detta som den lämpligaste lösningen. SBVT vill lyfta fram att denna lösning enbart har diskuterats och har därmed inte säkerställts genom inmätning eller på något annat sätt projekterats. Därav kan SBVT inte ännu förorda denna lösning.

Förutsättningarna för en sedimenteringsdamm är beroende av bland annat höjderna och markområdet i sin helhet. Avkvalvering med sedimenteringsdamm bör istället ses som ett av flera förslag på en dagvattenlösning för området och det bör utredas närmare inför ett eventuellt genomförande.

- Som SBVT tidigare har yttrat sig om 2019-12-19 så bör dagvattenhanteringen ses över för detta och närliggande område sett till sin helhet.

Precis som det skrivs i detaljplanen är dagvattenledningen äldre och inte helt tät. Detta medför en stor osäkerhet kring dagvattenledningens kapacitet för området. Inför planeringen av dagvattenhanteringen bör även omkringliggande områdets inverkan på dagvattenledningen beaktas. Skåne Blekinge Vattentjänst rekommenderar att dagvattenledningens kapacitet utreds och att det görs upp en plan med en helhetslösning för dagvattenhanteringen. Dagvattenlösningen bör omfatta även intilliggande områden, både planerade och befintliga.

Kommentar: Benämningarna på fördröjningsytan görs enhetliga i plan- och genomförandebeskrivningen. Gällande dagvattenlösningen behöver en närmare mätning m.m. göras. I detaljplanen är det enbart fördröjningsytan som är reserverad till att hantera dagvattnet. I övrigt styr inte detaljplanen någon exakt lösning, bortsett från att det inte är möjligt att bygga i området närmst ledningsstråket där prickmarken finns.

Samhällsbyggnad i Osby, 2020-05-12

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA