



Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse tillhörande detaljplan för Spjutstorp 13:41,
Tomelilla kommun, Skåne län.

Samråd

Detaljplanen har varit utställd för samråd från och med 5 juni till och med 24 augusti 2018. Remiss har skickats till alla som är förtecknade i sändlistan samt i upprättad fastighetsförteckning, daterad 2018-07-04, och förteckning över kända boende, daterad 2018-07-05. Handlingarna har funnits tillgängliga för allmänheten i receptionen på kommunhuset, på Tomelilla bibliotek, samt på kommunens hemsida.

Inkomna skriftliga yttranden på samrådshandlingarna

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden, erinringar, synpunkter och påpekanden samt kommunens kommentarer och förslag med anledning av desamma.

Inkomna yttranden utan synpunkter

Under samrådstiden har två skriftliga yttrande inkommit utan synpunkter.

Yttrande från:	Datum:
Telia/Skanova	2018-07-24
Räddningstjänsten SÖRF	2018-07-24
Trafikverket	2018-08-07
Polismyndigheten	2018-08-17

Inkomna yttranden med synpunkter

Under samrådstiden har fem skriftliga yttranden inkommit enligt nedanstående förteckning. Privatpersoner är anonymiserade med anledning av GDPR.

Yttrande från:	Datum:
1. Länsstyrelsen	2018-08-13
2. Lantmäteriet	2018-08-22
3. E.ON Energidistribution AB	2018-08-24
4. Byggnadsnämnden	2018-09-04
5. Länsstyrelsen	2018-09-07

Erinringar, påpekanden, synpunkter m.m. samt kommunens kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden med synpunkter. Kommunens kommentarer och förslag med anledning av vad som framförts redovisas med kursiverad och indragen text.

1. **Länsstyrelsen** har tagit del av förslaget till detaljplan, men pga semestertider och minskad bemanning kommer Länsstyrelsen att behöva förlänga svarstiden för vissa ärenden. Just i fallet Detaljplan för Spjutstorp 13:41 har Länsstyrelsen behov av att förlänga fram till 2018-09-07 och hoppas på visad förståelse och att begäran om anstånd godtas.

***Kommentar:** Kommunen har tagit emot yttrandet och godtar begäran om anstånd.*

2. **Lantmäteriet** har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäteriet väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta

I plankartan finns områden som saknar användningsbestämmelse respektive egenskapsbestämmelse, se utdrag från plankartan nedan. För bestämmelsen Natur i den västra delen av planområdet (bild 1) finns vad som ser ut som en användningsgräns vilken gör att området vid röd pil saknar bestämmelse om användning.

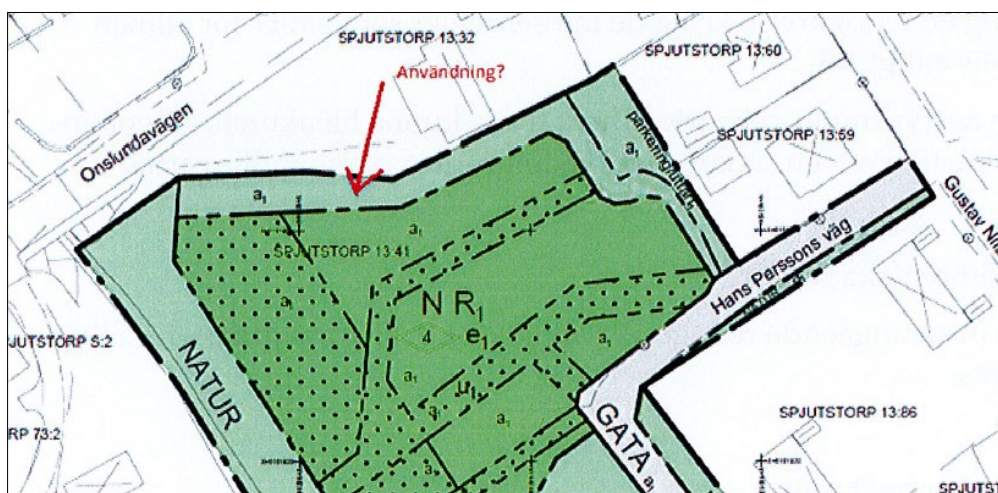


Bild 1.

Ett litet område i bild 2 saknar egenskapsbestämmelse.

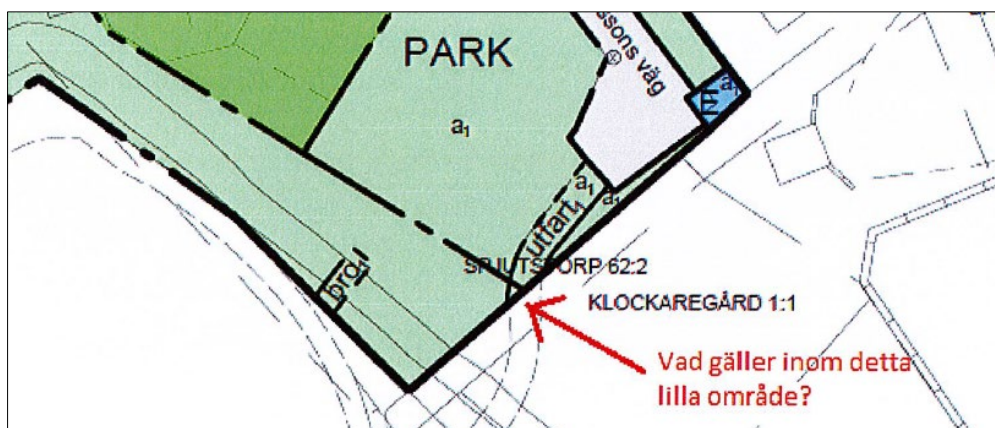


Bild 2.

Plangränserna ser ut att följa befintliga fastighetsgränser. Observera att flera fastighetsgränser i området har låg kvalitet i fastighetsregisterkartan. För att utreda gränsernas faktiska läge kan fastighetsbestämning bli nödvändig. En fastighetsbestämning kan innebära att fastighetsgräns får något annat läge än vad dagens fastighetsregisterkarta visar. Detta kan få som följd att plangräns och fastighetsgräns inte överensstämmer.

Fastighetsrättsliga frågor

Då en bit av Spjutstorp 60:1 är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap måste detta nämnas som en konsekvens till följd av plangenomförandet. Genomförandebeskrivningen saknar idag redogörelse kring inlösenregler som gäller för allmän plats enligt PBL.

En avstyckning av kvartersmark torde kunna bli aktuell. Någon information om en sådan åtgärd nämns inte i planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Se ovan angående redogörelse av inlösenregler enligt PBL för allmän plats.

Kommentar: Kommunen har tagit emot synpunkterna och överensstämmer till största del med Lantmäteriet.

Gällande plankartan och området på bild 1, se yttrandet ovan, så saknas inte användningsbestämmelse. Gränsen som ni tycker ser ut som en användningsgräns är i själva verket en egenskapsgräns. Egenskapsgränsen fanns för att skilja användningsområdet åt mellan där strandskyddet gäller respektive där det upphävs. Då planbestämmelsen om upphävande av strandskyddet tagits bort för omnämnt område har egenskapsgränsen tagits bort vilket tydliggör användningsbestämmelsen.

Gällande det lilla området på bild 2, se yttrandet ovan, gäller användningsbestämmelsen Natur och egenskapsbestämmelsen utfart. Egenskapsbestämmelsen utfart syns dock inte i plankarta. Då planbestämmelsen om upphävande av strandskyddet tagits bort för egenskapsområdet för utfart så har egenskapsgränsen tagits bort vilket gör tydliggör egenskapsbestämmelsen.

Gällande plan- och fastighetsgränserna så anser kommunen att ingen fastighetsbestämning behöver göras.

Under rubriken Fastighetskonsekvenser kompletteras med text om ändrad markanvändning som ger fastighetsägare rätt till inlösen av mark.

Under rubriken, Fastighetsrättsliga frågor, kompletteras med texten ”Avstyckning kan komma att ske och ansökan skickas till Lantmäteriet” samt text om inlösen av allmän kvartersmark.

Under rubriken Genomförandekostnader kompletteras med text om inlösen av kvartersmark.

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

Inom området har E.ON en transformatorstation, samt låg och mellanspänningskablar i mark, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För att mellanspänningsmarkkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

E.ON noterar att ett E-område för teknisk anläggning utsatts i plankartan vilket vi uppskattar. Därutöver yrkar E.ON på att E-området för vår transformatorstation ska specificeras E1 – Transformatorstation samt att följande formulering tas med i plankartans planbestämmelser ”minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.”

E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

***Kommentar:** För mellanspänningsmarkkablarna planläggs ett 4 meter brett markreservat (u-område) för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planbestämmelse om teknisk anläggning (E₁) preciseras transformatorstation. Planbeskrivningen kompletteras med formuleringen "minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Planbeskrivningen kompletteras under genomförandedelen med text om att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploitören.*

4. **Byggnadsnämnden** Byggnadsnämnden föreslår att planen kompletteras med ändring av byggnadshöjden från totalhöjd 4 meter till byggnadshöjd 4 meter. För övrigt har byggnadsnämnden inget att erinra då förslaget till användning ökar flexibiliteten för de verksamheter som bedrivs med idrottsföreningen som nav, utan att nämnvärt öka belastning på teknisk infrastruktur.

***Kommentar:** Kommunen överensstämmer med Byggnadsnämnden om att planbestämmelsen totalhöjd 4 meter bör göras mer generös. Planbestämmelsen ändras till totalhöjd 6,5 meter.*

5. **Länsstyrelsen** har lämnat in följande yttrande:

Länsstyrelsens rådgivning

Information om artskydd

Länsstyrelsen finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen. Enligt handlingarna visar en inventering/utredning från 2017 att det i tätorten Spjutstorp med vattendrag och äldre byggnader finns fladdermöss. Kommunen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar fladdermössen i området i förhållande till dagens förutsättningar och användning av området. Vad bedömningen grundar sig på framkommer inte. Det framgår inte heller av handlingarna om och i vilken omfattning fladdermössen eller deras skyddade livsmiljöer finns inom föreslaget planområde samt om/hur de kommer att beröras av planen. Enligt Länsstyrelsens bedömning finns det miljöer för fladdermössen inom föreslaget detaljplaneområde och i inventering/utredning från 2017 föreslås bl a minimering av belysning.

För att det ska ställas utom allt tvivel att genomförandet av föreslagen detaljplan inte negativt riskerar påverka de skyddade arterna och dess livsmiljöer anser Länsstyrelsen att kommunen i kommande planhandlingar tydligare bör redogöra för hur man kommit fram till bedömningen och därmed också visa att någon dispens från artskyddet inte krävs för att genomföra planen. Kommande planhandlingar bör visa hur detaljplanen säkerställer miljöerna och påverkan för de hotade arterna. Med fördel skulle kommande planhandlingar även kunna visa förslag på åtgärder för att gynna fladdermusfaunan inom planområdets planerade natur- och parkområden.

Länsstyrelsen anser vidare att det ska framgå av planhandlingarna att fladdermössen alltid skyddas genom artskyddsförordningen, även inom områden som omfattas av detaljplan.

Information om fornlämningar

Detaljplanen berör en fornlämning, Spjutstorp 11:1, bytomt. En bytomt är det historiska läget för en by, innan skiftesreformerna på 1800-talet. Avgränsningen för Spjutstorp 11:1 är satt utifrån en äldre lantmäterikarta, vilket innebär att avgränsningen inte är exakt. Stora delar av fastigheten Spjutstorp 13:41 berörs på detta vis då den ligger alldeles intill, och även inom, fornlämningen Spjutstorp 11:1.

Framtida ingrepp i mark på fastigheten Spjutstorp 13:41 kommer att behöva tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Risk för översvämning

Länsstyrelsen har tagit fram ett planeringsunderlag i form av en lågpunktskartering som behöver beaktas när markens lämplighet för bebyggelse ska avgöras. Länsstyrelsen konstaterar att lågpunktskarteringen visar att planområdet kan vara ett potentiellt översvämningssområde. Detta behöver tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet när man bedömer markens lämplighet.

För information om lågpunktskarteringen och andra kartunderlag om översvämning hänvisar vi till karttjänsten ”vatten och klimat” samt till den användarguide som länsstyrelsen tagit fram. Ta del av karttjänsten Vatten och Klimat:

<http://extwebbgis.lansstyrelsen.se/Skane/Dikningsforetag/>

Ta del av användarguiden som hör till karttjänsten:

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/tjanster/publikationer/anvandarguide-till-karttjansten-vatten-och-klimat.html>

Strandskydd

Av handlingarna framgår att kommunen avser upphäva strandskyddet, som inträder när den äldre detaljplanen för området upphävs, för delar av föreslaget planområde.

Länsstyrelsen kan inte av underlaget se att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i den omfattning som kommunen föreslår och anser att kommunen tydligare måste redogöra för vilken påverkan och effekt den planerade verksamheter kan förväntas ha på strandskyddets syften. Kommunen måste också visa vilket eller vilka särskilt skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken man avser åberopa gällande upphävandet av strandskyddet.

Vidare finner Länsstyrelsen att en generösare passage längs med vattendraget bör utredas både med strandskyddet och artskyddet för fladdermöss, se ovan, som grund. Även möjlighet med passage genom området bör utredas.

Länsstyrelsen vill erinra om att det kan finnas svårigheter att upphäva strandskyddet inom allmänna platser som parkmark.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande strandskydd, risk för översvämning enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

***Kommentar:** Kommunen har tagit emot Länsstyrelsens yttrande och har kompletterat och förtydligat planhandlingarna. Gällande rådgivningen om artskydd har planbeskrivningen kompletterats och förtydligats. Gällande rådgivningen om fornlämningar så har planbeskrivningens text för fornlämningar kompletterats. Gällande Länsstyrelsens synpunkter på delen om strandskydd och upphävande av strandskydd så har planhandlingarna kompletterats där det bland annat har förtydligats med vilket särskilt skäl som kommunen åberopar ett upphävande av strandskyddet för en del av planområdet. Upphävandet av strandskyddet har minskats ner. Generösare passage har längs vattendraget har planlagts. Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik genom området har breddats. Planhandlingarna har kompletterats med en del behandlande översvämningsrisk utifrån Länsstyrelsens synpunkter.*

Förändringar efter samråd

Plankarta

- Planbestämmelse om upphävande av strandskydd har tagits bort för större delen av planområdet
- Användningsgränser och egenskapsbestämmelser har korrigerats
- Planbestämmelse om största exploatering ändras till 500 m² byggnadsarea
- Användningsbestämmelsen Teknisk anläggning preciseras Transformatorstation (E₁)
- Remsan med användning Natur längs vattendraget har utvidgats
- Planbestämmelse om att *källare inte får finnas* har lagts till
- Planbestämmelse *Prickmark* har tagits bort
- Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik har breddats
- Planbestämmelsen *Totalhöjd* har ändrats
- Upplysningsruta om *artskydd och belysning* har lagts till.

Planbeskrivning

- Text om *Markundersökning* har lagts till
- Text om *Inlösen av allmän kvartersmark* har lagts till
- Texten för *Fastighetskonsekvenser* har kompletterats
- Texten för *Genomförandekostnader* har kompletterats
- Texten för *Fornlämningar* har kompletterats
- Texten för *Artskydd* har kompletterats och förtydligats
- Stycke om *Förstärkning av brynmiljöer* har lagts till
- Delarna om *Strandskydd* har kompletterats och förtydligats
- Planbeskrivningen har kompletterats med del om *Översvämningsrisk*
- *Tidplanen* har ändrats
- Text om *Upplysning om artskydd och belysning* har lagts till i delen *Genomförandebeskrivning*

Samlad bedömning

Kommunens samlade bedömning är att samtliga synpunkter i största möjliga mån har tillgodosetts och kommunen avser att ställa ut detaljplanen för granskning.

Medverkande tjänstemän

Marcus Carlevåg
Planarkitekt

Malin Blomberg Hading
Planeringsarkitekt FPR/MSA