

## Detaljplan för Röstånga 1:78 och del av Röstånga 1:68 "Odengården", Röstånga samhälle



## Samrådsredogörelse



## Innehåll

|   |          |
|---|----------|
| <b>ALLMÄNT .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS KOMMENTARER .....</b>        | <b>3</b> |
| STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M.FL.....                          | 3        |
| <i>Länsstyrelsen i Skåne län, 2020-06-26.....</i>                     | 3        |
| <i>Region Skåne, 2020-06-26.....</i>                                  | 4        |
| <i>Trafikverket, 2020-06-01.....</i>                                  | 4        |
| <i>Lantmäteriet, 2020-06-10.....</i>                                  | 4        |
| <i>Svenska kraftnät, 2020-06-24.....</i>                              | 5        |
| KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M.FL.....                                 | 5        |
| <i>Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA), 2020-06-28.....</i> | 5        |
| <i>Söderåsens miljöförbund, 2020-07-02.....</i>                       | 5        |
| <i>Räddningstjänsten, 2020-06-10.....</i>                             | 6        |
| <i>LSR, Landskrona - Svalövs Renhållnings AB, 2020-06-22.....</i>     | 6        |
| <b>ÄNDRINGAR .....</b>  | <b>6</b> |
| <b>STÄLLNINGSTAGANDE.....</b>   | <b>6</b> |

## Allmänt

### Redogörelse för ärendet

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för lämpliga verksamheter att utvecklas och/eller komma till stånd. Högsta tillåtna byggnadsarea utökas från 2000 m<sup>2</sup> till 2100 m<sup>2</sup>.

Olika användningar ska kunna kombineras, under förutsättning att de inte är störande för varandra, alternativt kunna etableras var för sig.

### Handläggning

Plansamråd hölls mellan 2020 06 07 – 2020 06 29. Yttrandetiden förlängdes efter förfrågan, för Söderåsens Miljöförbund, till 2020-07-02.

Samrådet annonserades i Lokaltidningen och aviserades på kommunens hemsida. Samrådshandlingar sändes till sakägare, rättighetshavare och myndigheter m.fl. enligt sändlista och fastighetsförteckning. Planförslaget ställdes ut på kommunhuset och på biblioteket i Röstånga. Handlingar har även kunnat beställas.

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande.

### Tidplan

Granskning: Våren 2021

Antagande: Våren/sommaren 2021

Tidplanen kan komma att ändras.

### Sammanfattning

Inga Röstångabor eller i området boende har inkommit med synpunkter.

Inkomna synpunkter från kommunala instanser och statliga myndigheter gäller främst dagvattenhantering vilket har fört med sig att dagvattensituationen förtydligats och att byggrätten, i samråd med fastighetsägaren, minskats.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom ändringar och kompletteringar i planhandlingarna inför granskningen.

## Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Nedan redovisas sammanfattningar av inkomna synpunkter tillsammans med kommunens ställningstaganden. Synpunkterna finns i sin helhet på Plan- och exploatering.

### Statliga och regionala myndigheter m.fl.

#### Länsstyrelsen i Skåne län, 2020-06-26

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB), Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

##### MKN Vatten

Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen, oavsett vilken mängd eller av vilken kvalitet, kan kommunen behöva säkerställa ytor för dagvattenhanteringen om det är en förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Det är oklart ifall den möjliga infiltration som anges på plankartan är tillräcklig. Det är lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att eventuella åtgärder som behövs är förenliga med planen.

#### Länsstyrelsens rådgivning

##### Fornlämning

Inom delar av planområdet är finns en möjlig boplats registrerad under lämningsnummer L1989:5659. Länsstyrelsens yttrande i denna del utelämnas eftersom bedömningen reviderats enligt nedan.

#### Reviderad bedömning angående fornlämningar, 2020-07-08

Visar till vårt telefonsamtal från 2020-07-08 där ni hänvisat att länsstyrelsen i samband med ett tidigare samråd om planen (dnr 33296-2018) yttrat att genomförandet av en arkeologisk utredning anses som inte nödvändigt. Ni har också hänvisat att stora delar av aktuellt området för samrådet är prickmark där inga byggnader får uppföras.

I sitt internyttrande angående samrådet om planen hade kulturmiljöenhet ställt krav om genomförandet av en arkeologisk utredning för att kunna bedöma om planen kan okända påverka under markytan dolda fornlämningar. Enligt länsstyrelsens bedömning har den nordliga delen av planområdet på grund av fornlämningsbilden potential för förekomst av under markytan dolda fornlämningar och därför ställt krav om arkeologisk utredning.

Efter samtalet och en förnyat bedömning återkallar länsstyrelsens kulturmiljöenhet sitt krav på arkeologisk utredning så länge nordliga delen av planområdet som har plantecken prickmark inte ska bebyggas. En realisering av planen medför inga markingrepp i nordliga delen av planområdet och möjliga lämningar i undergrunden kommer därför inte att påverkas. Genomförandet av planen kräver ingen arkeologisk utredning.

En eventuellt senare planändring kan medföra förnyade krav på genomförandet av arkeologiska utredningar enligt kulturmiljölagen.

#### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande MKN-vatten enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

*Kommentar: Svalövs kommun har beaktat yttrandet.*

*Med ändringar enligt nedan bedöms miljö kvalitetsnormen för dagvattnet inte försämrats av ett plangenomförande:*

- *Tillkommande möjlig byggrätt minskas till endast 100 m<sup>2</sup>. Vilket kan anses försumbart i sammanhanget.*

- *Genom planbestämmelse regleras att högst 1700 m<sup>2</sup> av markytan på fastigheten får hårdgöras med icke genomsläpplig beläggning. (Bebyggda ytor räknas ej).*
- *I samråd med Söderåsens Miljöförbund flyttas den norra ytan för infiltration och fördröjning närmare det bebyggda området till den befintliga sänkan.*

## Region Skåne, 2020-06-26

Utifrån det regionala utvecklingsperspektivet ser Region Skåne positivt på att Svalövs kommun vill främja en utveckling som ger Röstånga förutsättningar att utveckla service och arbetstillfällen. Samtidigt innebär det geografiska läget och avståndet till kollektivtrafik en risk för att området i första hand kommer att vända sig till bilburna besökare och bidra till ett ökat bilresande.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Regionfastigheter samt Skånetrafiken deltagit.

*Kommentar: Noteras.*

## Trafikverket, 2020-06-01

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingen för rubricerat ärende. Vi har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar: Noteras*

## Lantmäteriet, 2020-06-10

### Plankarta

Markreservat för underjordiska ledningar är en administrativ bestämmelse och ska redovisas under denna rubrik samt illustreras på plankartan med administrativa gränser.

Vid kombinationer av olika användningar behöver kommunen beakta den möjlighet och skyldighet kommunen har till inlösen när det gäller mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. Mark för annat än enskilt bebyggande kan till exempel vara mark som planläggs med användningar som skola, vård och tekniska anläggningar. En kombination av en sådan användning och en användning för enskilt byggande som till exempel bostäder eller handel kan innebära problem vid genomförandet då rätten till inlösen kan bli oklar.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

### Planbeskrivning

Som Lantmäteriet förstår det så ska ett markområde (inom Röstånga 1:68) som enligt gällande detaljplan är utlagd som allmän plats i aktuellt planförslag läggas ut som kvartersmark. Denna mark är tilltänkt att överföras till Röstånga 1:78. På aktuellt område finns officialservitut 12-RÖJ-316.1 som är till förmån för Röstånga 1:78 och belastar Röstånga 1:68. Vid en marköverföring mellan fastigheterna kommer officialservitutet i det område som överförs att upphöra automatiskt. Detta då förmånsfastighet och belastande fastighet blir densamma. I planbeskrivningen skrivs att Med anledning av allmän plats (GATA) som förs över till kvartersmark krävs, för att ändra befintligt officialservitut för väg, 12-RÖJ-316.1, en fastighetsreglering. Om marken med officialservitutet ska fastighetsregleras till Röstånga 1:78 (förmånsfastighet) krävs ingen ytterligare fastighetsreglering för att "ändra" servitutet.

*Kommentar: Linjen som markerar markreservatet har justerats. Avsikten med alternativa användningsområden är att öppna upp för flera utvecklingsmöjligheter.*

*Tillägg har gjorts i planbeskrivningen och plankartan med avseende på framförda synpunkter.*

*Genomförandebeskrivningen kompletteras med "Vid marköverföringen mellan fastigheterna kommer officialservitutet 12-RÖJ-316.1 på område som överförs att upphöra".*

## Svenska kraftnät, 2020-06-24

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

*Kommentar: Noteras.*

## Kommunala nämnder och bolag m.fl.

### Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA), 2020-06-28

Det finns inte något utbyggt kommunalt dagvattenledningsnät, endast en allmän kortare utloppsledning till Bäljaneå. Detaljplanen anger omhändertagande av dagvatten inom fastigheten genom infiltration. NSVA föreslår därför inskränkning av verksamhetsområde för dagvatten då det inte föreligger något behov enligt § 6 - Lagen om allmänna vattentjänster. NSVA föreslår även att utloppsledningen för dagvattnet övergår i fastighetsägarens ägo genom ett överlåtelseavtal.

Ett servitut behöver upprättas för de kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar som finns i fastighetens sydöstra hörn. Servitutets område ska motsvara erforderligt skyddsavstånd. Det medför även att u-området behöver utökas med 7 meter vardera sida om ledningarnas läge. Detta är särskilt viktigt med hänseende på transformatorstationens läge.

*Kommentar: U-området utökas enligt förslag. Någon inskränkning av verksamhetsområdet för dagvatten är inte aktuellt i dagsläget.*

*Överlåtelseavtal, ledningsrätter och/eller servitut upprättas i samband med planens antagande respektive genomförande.*

## Söderåsens miljöförbund, 2020-07-02

### Bedömningar

#### Dagvatten

Av beskrivning går inte att utläsa hur man tänkt att dagvatten skall samlas upp eller om det skall samlas upp. Det går inte att utläsa om avsikten är att inrätta särskilda anordningar för fördröjning och infiltration av dagvatten eller om man bedömer att normal infiltration vid ytavrinning är tillräcklig. Då det saknas redovisning av vilken mängd dagvatten det kan komma att handla om baserat på storlek av takytor och andra icke permeabla ytor saknas underlag för bedömning av om naturlig infiltration skulle vara tillräcklig för hantering av det dagvatten som kan komma att behöva hanteras.

Miljöförbundet noterar att observation av grundvattennivåer skett tidig vår/försommar efter ett år med extremt varm och torr sommar. Nivåerna noteras ligga relativt högt. Höga grundvattennivåer kan försvåra omhändertagande genom naturlig infiltration och också försvåra inrättandet av vissa typer av dagvattenanläggningar.

Vidare noterar miljöförbundet att den nordöstra ytan som i planen avsatts för hantering av dagvatten ligger ca 100 m nordost om det byggbara området i föreslagen plan. Omedelbart norr det byggbara området finns ett parti där terrängen ligger runt 2 m lägre än det byggbara området och sedan ytterligare åt nordost mot ytan för dagvattenhantering stiger terrängen till samma nivå som för det bebyggda/byggbara området varefter terrängen faller ner mot det område som avsatts för dagvattenhantering. Av redovisat förslag med planbeskrivning framgår inte hur detta område skall kopplas samman med dagvattenhanteringen för det bebyggda området.

#### Trafikbuller

Miljöförbundet delar uppfattningen att risken för att den tillkommande trafik som en utveckling av verksamheten kan generera skall innebära väsentligt ökad risk för olägenheter i området är mycket begränsad.

#### Närliggande verksamheter

Mot bakgrund av den kännedom miljöförbundet har om aktuell verksamhet ser förbundet inte att utveckling av verksamheten innebär uppenbar risk för oacceptabel påverkan på annan verksamhet i området.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljöförbundet delar uppfattningen att tillkommande trafik sannolikt är av begränsad omfattning. Miljöförbundet är därför av uppfattningen att risken för ett överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft med anledning av planerade exploatering är högst begränsad.

Miljöförbundet konstaterar att ett genomförande av redovisat förslag kommer att innebära infiltration av dagvatten i den mån detta uppkommer, i övrigt innebär ett genomförande ingen uppenbar risk för påverkan av grundvatten.

Det kan göras sannolikt att den mängd dagvatten som kan komma att infiltreras i denna del av området är så begränsad att risken för påverkan är mycket liten men det saknas ett faktiskt underlag för att göra denna bedömning.

Miljöförbundet konstaterar även att det område i nordost som avsatts för dagvattenhanteringen enligt befintligt kartmaterial berörs av en mindre bäck eller mindre dike. Båda dessa vatten rinner ner till Röstånga samhälle och flyter samman i den uppdämda damm som finns vid Marieholmsvägen strax norr Blinkarpsvägens anslutning. Dessa vatten utgör biflöde till Bäljane å (Lilla Bäljane å).

Miljöförbundet saknar underlag i form av en närmare utredning vad gäller om dagvattenhanteringen innebär en risk för påverkan av miljö kvalitetsnormerna för Bäljane å.

*Kommentar: I samråd med Söderåsens Miljöförbund flyttas den norra ytan för infiltration och fördröjning närmare det bebyggda området till den befintliga sänkan.*

*Sammanfattande bedömningar med avseende på miljö kvalitetsnormer redovisas under rubriken "Konsekvenser och miljöbedömning".*

*Med ändringar enligt nedan bedöms miljö kvalitetsnormen för dagvattnet inte försämrats av ett plangenomförande:*

- *Tillkommande möjlig byggrätt minskas till endast 100 m<sup>2</sup>. Vilket kan anses försumbart i sammanhanget.*
- *Genom planbestämmelse regleras att högst 1700 m<sup>2</sup> av markytan på fastigheten får hårdgöras med icke genomsläpplig beläggning. (Bebyggda ytor räknas ej).*

### **Räddningstjänsten, 2020-06-10**

Räddningstjänsten har tagit del av samrådshandlingarna angående detaljplan för Röstånga 1:78 och del av Röstånga 1:68 "Odengården", Röstånga samhälle, Svalövs kommun.

Precis som nämns i planbeskrivningen ska brandpostnätet uppfylla VAV P76 och VAV P83. Tillgången till brandvatten ska säkerställas och brandposter kommer behöva anordnas i planområdet.

*Kommentar: Noteras.*

### **LSR, Landskrona - Svalövs Renhållnings AB, 2020-06-22**

LSR har inget att erinra eller tillägga i ärendet.

*Kommentar: Noteras.*

### **Ändringar**

Inkomna yttranden har tillsammans med egna överväganden föranlett till justeringar i aktuellt detaljplaneförslag enligt redovisningar i kommentarerna.

### **Ställningstagande**

Planhandlingarna har justerats enligt kommentarer ovan och förvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning.