

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Röstånga 4.3 m fl, Röstånga

Allmänt

En samrådsredogörelse innehåller en beskrivning av hur samrådet bedrivits, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar.

Hur samrådet har bedrivits

Planarbetet startade genom beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2018-04-24, § 63 Dnr. SBN 211-2016. Den 2019-06-19 § 99 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att låta samråda om förslag till detaljplan för Röstånga 4:3 mfl.

Samrådshandlingarna har varit tillgängliga för samråd under perioden 2019-06-27 – 2019-08-05. Samrådshandlingarna aviserades på Röstånga bibliotek, kommunens anslagstavla och hemsida. Samrådshandlingar har sänts till sakägare och rättighetshavare samt till myndigheter m.fl. enligt sändlista och fastighetsförteckning. Handlingarna har även kunnat beställas per telefon.

Planprocessen genomförs med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Plansamråd: 2019-06-27 – 2019-08-05
Granskning: 2020-06-29 – 2020-08-03
Antagande: hösten 2020

Lista på inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen i Skåne län, 2019-08-21
2. Trafikverket, 2019-08-15
3. Söderåsens miljöförbund, 2019-07-19
4. Regionala utvecklingsnämnden, 2019-08-02
5. NSVA, 2019-08-05
6. Räddningstjänsten, 2019-07-16
7. Kraftringen, 2019-07-05
8. Svenska Kraftnät, 2019-07-16
9. E.ON
10. Privat fastighetsägare, Röstångamölla 1:3, 2019-08-01
11. Privat fastighetsägare, Röstånga 2:128, 2019-08-04
12. Privat fastighetsägare, Röstånga 2:126, 2019-07-26
13. Privat fastighetsägare, Röstångamölla 5:56, 2019-08-05



Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen i Skåne län, 2019-08-21

Ett planmöte hölls i mars 2019 på länsstyrelsen då kommunen efterfrågat ett tidigt samråd med länsstyrelsen inför kommande planarbetet med den nu aktuella detaljplanen. Länsstyrelsen kan konstatera att flera av de frågeställningar som länsstyrelsen nu lämnar synpunkter kring togs upp på mötet.

För området gäller Översiktsplan för Svalövs kommun, antagen 2007-05-28. I översiktsplanen är större delen av planområdet utpekad som utbyggnadsområde för bostäder. Den västra delen av planområdet, väster om Västergatan, är inte utpekad för bebyggelse i översiktsplanen.

Länsstyrelsen konstaterar i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen att det finns frågor som inte hanterats tillräckligt i översiktsplanen. Kvarstående frågor, som har relevans för det aktuella planområdet, är hur kommunen avser att tillgodose och långsiktigt säkerställer riksintressena, översvämningsrisker i ett 100-årsperspektiv samt beaktandet av miljö kvalitetsnormer.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen

Planområdet berörs av Riksintresse för Naturvård 3 kap. 6 § MB, N48 (Söderåsen med vattendrag och Jällabjär). Planområdet ligger också inom påverkansområde för riksintresse för totalförsvaret, då planområdet ligger inom område med särskilt behov av hindersfrihet. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande handlingar inte utläsa vilka ställningstaganden kommunen gjort angående detaljplanens påverkan på riksintressena. Länsstyrelsen efterfrågar därför i kommande handlingar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintressena.

Kommunens kommentar

Beskrivningen av konsekvenser för riksintressen har förtydligats och kompletterats med riksintresse för totalförsvaret.

Hälsa och säkerhet/risk för översvämning/ MKN vatten

Planområdet ligger delvis innanför verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Enligt planhandlingarna görs inget ställningstagande för om planområdet fortsatt ska ligga inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp eller om enskilda lösningar ska anordnas. Dagvattnet föreslås hanteras lokalt i fördröjande dammar för att sedan ledas till Lilla Bäljaneå. Länsstyrelsen menar att beskrivningen av VA-lösningen inom planområdet måste förtydligas så att det på ett tydligare sätt framgår hur VA-försörjningen säkerställts kopplat till detaljplanens utformning. Kommunen behöver också redogöra för vilken kapacitet som finns i det kommunala VA-nätet samt relatera denna till den utbyggnad som planförslaget möjliggör.

Länsstyrelsen anser primärt att det kommunala verksamhetsområdet bör utvidgas så att det omfattar hela planområdet då det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och delvis inom nuvarande verksamhetsområde. Enligt lag om allmänna vattentjänster (2006:412) är kommunen ansvarig för att

ordna vatten och avlopp i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön.

Länsstyrelsen menar att om hanteringen av dagvatten inom kvartersmark är en förutsättning för planen måste kommunen skaffa sig rådighet över hanteringen. Detta kan ske om området ligger inom kommunens verksamhetsområde samt med t.ex. avtal. Om aktuellt bebyggelseområde fortsatt ligger utanför verksamhetsområde måste annars bygglovet villkoras i enlighet med 4 kap.14§ PBL. Länsstyrelsen kan inte utläsa en motivering till ställningstagandet att planförslaget inte förväntas påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas. Det är i sammanhanget angeläget att koppla planens vattenhantering till miljö kvalitetsnormerna.

Kommunens kommentar

Vi har lagt till gemensamhetsanläggning g, samt specificerat avloppslösningen till lokalt omhändertagande. På plankartan har lagts till bestämmelse om att bygglov inte får ges till nybyggnad förrän anläggning för avlopp och dagvatten kommit till stånd (PBL 4 kap 14 §1) för att säkerställa genomförandet. VA-verksamhetsområde för avlopp kommer att upphävas för planområdet. Beslut om detta tas i kommunfullmäktige/samhällsbyggnadsnämnden. Vattenanslutning sker till kommunalt ledningsnät.

Markområdet planeras så att nya våtmarker skapas och en rest från en befintlig våtmark återskapas. Hantering av dagvatten och BDT-vatten avses hanteras öppet i form av diken, fördröjningsdammar med fosfor- och kvävefällor samt översvämningssytor. Detta kommer att finnas både i högre lägen och i lågpunkter. Dimensionerande för omhändertagandet av dagvatten och BDT-vatten, är att detta sker inom mycket stora ytor inom detaljplanen. Dessa ytor är också odlingsytor där vattnet används som bevattningsresurs. Uppehållstiden för vattenflödet kommer därmed vara lång till skillnad från normal dagvattenhantering. Under kritiska lågvattenperioder kommer en mycket liten del av vattnet, genererat inom detaljplanen, nå angränsande vattendrag.

En ytterligare viktig princip är att vattnet ska bidra till lokal grundvattenbildning. Detta ska ske genom dels användningen i odlingsmark och dels genom fysiska lösningar avsedda för grundvattenproduktion (översilning, infiltrationsbrunnar, etc). Detta kommer också innebära att mycket små mängder vatten, genererat inom detaljplanen, kommer att belasta anslutande vattendrag. Åtgärder för dagvattenhantering och omhändertagande av BDT-vatten är väsentligt mera långtgående än vad som är beskrivet i kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Dimensioneringen av åtgärder för hantering av dagvatten/BDT-vatten kommer att utformas så att de även hanterar höga flöden och perioden utanför växtsäsongen. Med dessa åtgärder bidrar planen inte till att vattenkvalitén försämras i Lilla Bäljaneå.

Risker – verksamheter

Detaljplanen möjliggör en kombination av markanvändningarna tekniska anläggningar för lokal energiproduktion, gemensam anläggning för vatten och avlopp, småskalig handel, icke-störande industri för t ex biokolsproduktion och bioenergi, odling och djurhållning, rekreation och parkering i den västra delen av planområdet. Även i planområdets östra del föreslås olika kombinationer av ändamål så som bostäder och teknisk anläggning för lokal energiproduktion och gemensamma VA anläggningar och bostäder och djurhållning mm. Länsstyrelsen saknar ett resonemang i planbeskrivningen om hur var och en av dessa markanvändningar fungerar i kombination med varandra. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras och förtydligas så att det framgår hur planen säkerställer att det inte uppstår en konflikt mellan de olika markanvändningarna, samt att kommunen vid behov gör ytterligare preciseringar av markanvändningen i plankartan.

Kommunens kommentar

Vi har avgränsat användningsområdena och förtydligt var respektive verksamhet ska förläggas på plankartan, samt förtydligt konsekvenser i planbeskrivningen.

Risker – magnetfält

En luftledning genomkorsar planområdets nordvästra del. Ledningen ligger i plankartan inom ett område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Länsstyrelsen efterfrågar i sammanhanget ett förtydligande om avsikten är att ledningen ska grävas ner eller om den även fortsättningsvis ska vara en luftledning. I det fall den inte grävs ner efterfrågar länsstyrelsen en bedömning av det elektromagnetiska bidraget som denna ledning förväntas ge upphov till relaterat till de byggrätter som möjliggörs utmed ledningen.

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen är kompletterad med ett avsnitt om elektromagnetiska fält under konsekvenser. Den luftburna kraftledningen i nordvästra delen av planområdet är på 11 kV (kilovolt). Enligt Elsäkerhetsverkets broschyr "Byggnader nära kraftledning" är huvudregeln att det horisontella avståndet mellan en högspänningsledning och närmaste byggnadsdel ska vara minst fem meter vid en ledning för högst 55kV. Planförslaget föreslår ett utökat u-område som sträcker sig 10 m på vardera sida om ledningen, varför kraftledningarna inte bedöms medföra någon risk för omgivande bebyggelse.

Strandskydd

I detaljplanen föreslås ett upphävande av allt strandskydd vid Lilla Bäljaneå inom föreslaget planområde. Aktuellt strandskyddsområde vid Lilla Bäljaneå består idag av odlingsmark och en dalgång som ån rinner i. I planhandlingarna beskrivs ån som att den har en naturlig strömsträcka som omges av ask, al och lönn. För upphävande av strandskyddet åberopar kommunen det särskilda skälet enligt 7 kap 18c punkt 1 miljöbalken, d.v.s. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunen har, enligt 4 kap 17 § plan och bygglagen, möjlighet att pröva upphävande av strandskydd i detaljplan under visa förutsättningar. Länsstyrelsen har skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med 7 kap. 18 c-g §§ miljöbalken. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken samt att intresset att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken syftar strandskyddet till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §.

Länsstyrelsens bedömning är att det område för vilket strandskyddet föreslås upphävas för idag inte är ianspråktaget samt att det har värden för strandskyddets båda syften. Länsstyrelsen finner därav att ett upphävande av aktuellt strandskyddsområde skulle strida mot strandskydds syften samt att det saknas särskilda skäl. Det finns alltså inte förutsättningar att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken.

Länsstyrelsen ser inga motstridigheter med att föreslagen markanvändning vad gäller NATUR inom det strandskyddade området då strandskydds- och planbestämmelserna harmonierar.

Kommunens kommentar

Strandskyddet föreslås ej upphävas och bostadsbebyggelsen begränsas till området väster om gällande strandskydd. Inom strandskyddsområde föreslås odling med möjlighet till dispens för dagvattendamm, samt byggnader kopplat till odlingen (växthus, förråd etc) på särskild anvisad byggrätt.

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.

Kommunens kommentar

Noterat.

Information om biotopskydd

Av planhandlingarna framgår att det finns biotopskyddade stengårdsgårdar inom planområdet. Länsstyrelsen menar att planbeskrivningen bör redogöra för biotopskyddsbestämmelsernas innebörd.

Kommunens kommentar

Vi tackar för förtydligandet och har lagt till information om biotopskydd.

Information om fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar men i närområdet finns ett antal fornlämningar i form av boplatser. Det finns några ytmässigt mindre topografiskt lämpliga platser där fornlämning, dold under mark, kan finnas inom området. Länsstyrelsen bedömer dock att sannolikheten för att idag okänd fornlämning ska påverkas av detaljplanen inte är tillräckligt stor för att krav ska kunna ställas på att en arkeologisk utredning ska genomföras i inför detaljplanen. Det finns därför inga hinder enligt 2 kap. kulturmiljölagen (KML) för att fortsätta arbetet med detaljplanen.

Länsstyrelsen vill upplysa om anmälningsplikten rörande fornlämningar. Påträffas fornlämning vid markarbetena ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 10 § 2 kap. KML.

Kommunens kommentar

Noterat.

Råd om planteknik/planförfarande

Kommunen bedömer att planen i delar överensstämmer med översiktsplanen, men att det nordvästligaste området, inte har stöd i markanvändningskartan. Länsstyrelsen råder kommunen att handlägga detaljplanen med ett utökat förfarande menar att då kommunen i sin översiktsplan inte tagit ställning till eller konsekvensbeskrivit en ändrad markanvändning kvarstår prövningen gentemot allmänna och statliga intressen. Planförslaget kan riskera att inte anses vara förenlig med översiktsplanen, vilket innebär att planprocessen bör hanteras som ett utökat planförfarande enligt 7 § 5 kap. PBL.

Kommunens kommentar

Planförfarandet har efter samrådet ändrats till utökat planförfarande.

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 kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Kommunens kommentar

Noterat.

2. Trafikverket, 2019-08-15

Trafikverket har tagit del av samrådshandling för rubricerat ärende på remiss. Vi har följande synpunkter:

Planområdet är beläget ca 150-200 m från statlig väg 108/Marieholmsvägen och ansluter till det statliga vägnätet via den kommunala vägen Västergatan. Det bör framgå i planbeskrivningen att väg 108/Marieholmsvägen är en statlig väg och att Trafikverket är väghållare på den berörda sträckan.

De riktvärden för trafikbuller som gäller för nya detaljplaner, enligt förordning (2015:216), ska följas vid planering av ny bostadsbebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Det bör i planbeskrivningen framgå att beträffande skola/förskola gäller samma riktvärden som för bostäder, både vad gäller riktvärden inomhus och utomhus. Boverket skriver i sin nya vägledning "Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö." att det på skolgårdar och förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Vidare anger Boverket att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Enligt förordning 2015:26 ska en bullerberäkning tas fram vid planering av ny bostadsbebyggelse, som tar hänsyn till trafikbullernivåer av såväl dagens som framtida trafik. Kommunens bullerutredning ska därför även omfatta en bedömning av om en beräkning av bullernivåer med framtida trafik på de aktuella vägarna är behövlig. Bullerberäkningen ska då omfatta framtida trafik till år 2040, med full utbyggnad av planområdet. Uppgifter om prognos för framtida trafik på statliga allmänna vägar kan erhållas av Trafikverket genom kontakt med undertecknad.

Kommunens kommentar

Huvudmannaskap

Vi har kompletterat med information om att Trafikverket har huvudmannaskap över väg 108/Marieholmsvägen.

Trafikflöden och behov av bullerberäkning

Planbeskrivning har kompletterats med uppräkningsstatistik av trafiken på väg 108 till år 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstatistik. Avståndet mellan väg 108 och föreslagen bostadsbebyggelse och skola är 250 – 300 m. Enligt en översiktlig beräkning av ekvivalenta bullernivåer från vägtrafiken hamnar man på 50 dBA.

Bedömningen är att området inte är bullerstört och någon bullerutredning bedöms inte behövas. Gällande riktvärden för trafikbuller för förskola har kompletterats i planbeskrivningen.

3. Söderåsens miljöförbund, 2018-01-04

Söderåsens miljöförbund lämnar följande samrådsyttrande över redovisat planförslag:

I redovisning av konsekvenser anges att grundvattnet inte bedöms påverkas och att miljökvalitetsnormen för vatten inte bedöms överskridas vid ett genomförande av planförslaget. Planförslaget bedöms påverka Lilla Bäljaneå:s ekologiska status negativt i begränsad omfattning då dagvattnet ska tas omhand och renas lokalt på kvartersmark. I underlaget till planen saknas närmare underlag för dessa bedömningar.

Upprättande av en detaljplan som förutom bostäder ger möjlighet till förskola och verksamheter som kan innebära handel samt etablering av tekniska installationer som kan medföra tyngre transporter innebär att man lägger grunden för en annan trafiksituation än om det bara vore ett rent bostadsområde. Till området finns en in-/ utfartsväg, Västergatan, som passerar längs sydvästra kanten av det befintliga bostadsområdet vid Lingatan, Solgatan, Korngatan, Hallaliden. Det saknas en djupare analys av vilka trafikflöden som exploatering enligt föreliggande förslag kan innebära och vilka eventuella konsekvenser dessa kan ha för befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Kommunens kommentar

Miljökvalitetsnormen för vatten

Se tidigare kommentarer till Länsstyrelsen, sid 3.

Trafikflöden

Planbeskrivningen är kompletterad med en trafikflödesanalystabell.

4. Regionala utvecklingsnämnden, 2019-08-02

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommunens kommentar

Noterat

5. NSVA, 2019-08-05

Synpunkter på detaljplan för Röstånga 4:3 m.fl. – Röstånga

Stor del av området omfattas idag utav verksamhetsområde för samtliga vattentjänster. Planbeskrivningen menar att detta kan komma att ändras om lokala lösningar anordnas. Vidare hänvisar planbeskrivningen till att möjlighet att ansluta sig till kommunalt va-ledningsnät ska finnas om behov uppstår. Detta tolkas som att avloppsfrågan (primärt) växelvis ska kunna vara i enskilt eller kommunal regi. Detta skulle bli orimligt kostsamt att både bygga ett minireningsverk och betala brukningsavgifter. Det uppmanas att beslut om verksamhetsområde ska inskränkas eller inte tas innan antagande av detaljplanen.

Påståendet om att reningsverket i Röstånga inte uppfyller dagens krav på rening (sidan 16) stämmer inte. Reningsverket uppfyller de miljökrav som ställts.

Saknar tydlighet för syftet med dammarna på plankartan. Är det tänkt att vara fördröjningsdammarna som det står i planbeskrivningen bör dessa stå som teknisk anläggning på plankartan.

Kommunens kommentar

VA-verksamhetsområde

VA-verksamhetsområde för avlopp kommer att upphävas för planområdet. Beslut om detta tas i kommunfullmäktige/samhällsbyggnadsnämnden. Vattenanslutning sker till kommunalt ledningsnät.

Reningsverket i Röstånga

Vi tackar för klargörandet. Text om reningsverket justeras.

Fördröjningsdammar som teknisk anläggning

Område för dagvattenhantering markeras på plankartan.

6. Räddningstjänsten, 2019-07-16

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och har följande synpunkt:
Brandpostnätet ska uppfylla VAVP76 och VAVP83.

Kommunens kommentar

Kraven på brandpostnätet förs in i planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning.

7. Kraftringen, 2019-07-05

Kraftringen har varit inblandad i inledande diskussioner rörande möjliga lösningar för energiförsörjning av ekoby. Kraftringen följer projektet med intresse och kan tillföra mycket erfarenhet och kompetens rörande energiförsörjningen av området om parterna kommer fram till att detta är lämpligt.

Såsom innehavare av områdeskoncession för elnätet ska Kraftringen ansluta området till elnätet. I området som reserverats för tekniska anläggningar i plankartan har Kraftringen en stolptransformator. Transformatorn i stolpen kan användas för kompletterande elbehov inom planområdet, men den bör placeras på marken. Det är också lämpligt att dra om elledningar i närområdet för att skapa ett robust elnät som även är dimensionerat för tillkommande planerade utbyggnadsområden i närområdet.

Kraftringen önskar fördjupa dialogen om lämpliga sträckningar för elledningar som behöver anläggas alternativt flyttas. Till frågan om lämpliga sträckningar och förändringar av elnätet kommer frågan om upplåtelse av mark för bolagets anläggningar. Normalt sett anlägger Kraftringen sina ledningar och stationer först efter det att markägaren i avtal har upplåtit ifrågavarande mark till bolaget.

Kraftringen ser framemot klargörande dialog så att det i planförslaget kan inarbetas lämpligt planskydd för ett väl avvägt elnät för den tillkommande bebyggelsens behov.

Kommunens kommentar

Inom området finns befintlig luftburen kraftledning utmed bäcken i öster, samt i nordöstra delen i det planerade verksamhetsområdet, väster om Västergatan. Utmed gräns mot villabebyggelse i norr, finns en nedgrävd kraftledning. Befintlig luftburen kraftledning i öster inom området kommer flyttas enligt nätägaren Kraftringen. Luftledning inom verksamhetsområdet och den nedgrävda ledningen, säkerställs med ett u-område.

8. Svenska Kraftnät, 2019-07-16

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

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i

det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommunens kommentar

Noterat

9. E.ON

E.ON Energidistribution AB och E.ON Biofor Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar enligt bifogade filer. Då ansökan om förhandsbeskedet inte ligger inom E.ON Energidistribution koncessionsområde för elnätet samt att E.ON Biofor ej har några gasanläggningar inom området så har vi inget att erinra över förhandsbeskedet.

Kommunens kommentar

Noterat

10. Privat fastighetsägare, Röstångamölla 1:3, 2019-08-01

Sakägaren påpekar att samrådsförfarandet genomförts mellan den 27 juni och 5 augusti, under semesterperioden och har inte kunnat kontakta kommunen under denna tid p g a semester.

Man befarar att framtida väderförhållande kommer leda till brist på svenska råvaror och livsmedel och ifrågasätter därför byggande på jordbruksmark. Svalövs kommun bör i sina detaljplaner ta större hänsyn till den förändring som nu sker för att starka den svenska livsmedelsproduktionen m a p självförsörjningsgraden. Livsmedels- och skogsproduktion är också en viktig ekosystemtjänst som kommunen bör ta hänsyn till i planeringen. Livsmedelsproduktion är också en viktig del av klimatomställningen, samt bidrar till energiproduktion. Det öppna kulturlandskapet skall bevaras och kommunen skall verka för att exploatering ej kan begränsa jordbrukets verksamhet.

Man ifrågasätter om Ekobyn är av allmänt eller enskilt intresse, vilket borde styra i fråga om det är rätt att ta jordbruksmark i anspråk. Sakägaren anser att när åkermark tas i anspråk för exploatering, samt etablering av nya verksamheter bör/skall MKB upprättas.

- Sakägaren förordar alternativ placering norr om Röstånga med direkt anslutning till Söderåsens Nationalpark.
- Man befarar att nya vandringsleder kan komma att ge problem för pågående markanvändning, när det gäller konventionell vallodling och för pågående produktionsskogsbruk.
- Gårdcentrum finns med övrig verksamhet mycket nära detaljplanens gräns och kan komma att påverkas vid utbyggnad av området. Vilket inte överensstämmer med detaljplanen. Bebodd gårdsbyggnad finns närmare än vad anges detaljplanen påtalar sakägaren.
- Man anser att det inte är helt klarlagt om markvägen, som idag används som ägoväg, och som föreslås som vandrings/gångväg inom området till närliggande skogsområde om den finns på privat eller kommunal mark. Man anser att gångvägen finns på sin mark och att kommunen måste säkerställa vems fastighet markvägen finns på.
- Sakägaren frågar om den konventionella vallodlingen som angränsar till Ekobyn påverkas av t ex skyddsavstånd?
- Sakägaren vill att Svalövs kommun kontaktar dem och diskuterar de frågor som de har lyft fram i sitt samrådsyttrande.

Kommunens kommentarer

Samrådstid

Kommunen beklagar att sakägaren ej gavs möjlighet att kontakta kommunen under semestern och tar med sig synpunkterna om bemanning och samrådsperiod till framtida planärenden.

Lanspråktagande av jordbruksmark, MKB m m

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse på platsen. Enligt gällande ÖP från 2007, är området utpekad som utbyggnadsområde och förslaget följer därför kommunens långsiktiga intention och bedömning om lämplig placering. Planförslaget medger, förutom bostäder och verksamheter, även odling till stora delar. Syftet från Röstånga Ekoby ekonomisk förening är också att upplåta större delen av marken till intensiv odling av olika slag och arbeta med ekosystemlösningar. Ambitionen är också att producera förnyelsebar energi inom området. Nya gångstigar/vandringsleder är endast aktuellt inom själva planområdet och kommer planeras i samråd med omgivande markägare. Tillträde till området och nya gångstigar nås från kommunala gator/vägar. Länsstyrelsen har i sitt yttrande gjort bedömning att MKB ej krävs i detta fall.

Befintlig jordbruksverksamhet i anslutning till planområdet bedöms ej påverkas negativt. I planförslaget är marken mot öster och söder avsatt till odling och natur, vilket fungerar som skyddsavstånd gentemot angränsande jordbruksfastigheter.

Fastighetsgräns

Kommunen har påbörjat en lantmäteriförrättning för att lägesbestämma fastighetsgränserna. Den är dock inte färdig ännu och eventuella justeringar kopplat till gränser kommer att göras till antagandet.

11. Privat fastighetsägare, Röstånga 2:128, 2019-08-04

Sakägaren påtalar att byggprojektet kommer påverka både omgivning och miljö över lång tid på platsen och även omkringliggande miljö. Man påtalar att i Översiktsplan 2016 står att uppförande av nya byggnader bör medges restriktivt inom riksintressen och att Söderåsens värde för naturvård och friluftsliv fodrar särskild hänsyn vad gäller markanvändningen.

Sakägaren ifrågasätter förslaget med ny förskola då befintlig förskola i byn nyligen renoverats. Man är även orolig över att ett ökat antal bostäder med nya invånare kommer belasta befintlig service och kollektivtrafik som enligt sakägaren redan idag är bristfällig och man saknar även viss service i byn som VC och BVC.

Man påtalar också att byn har behov av mindre lägenheter, seniorlägenheter eller boende för mindre hushåll och man förordar att rusta upp "bykärnan" i första hand för att göra byn attraktiv och skapa möjligheter för nya verksamheter och seniorbostäder.

Sakägaren frågar om planområdet kommer det byggas etapper, vad verksamheterna innebär rent konkret och hur det kommer påverka de boende i närheten. Projektet upplevs som för stort och avancerat för Röstånga och man ifrågasätter genomförandet, byggnationen och underhållet av drift och skötsel i framtiden.

Kommunens kommentarer

Läge och alternativ placering

På området finns redan en gällande detaljplan som medger 45 bostäder. Enligt gällande ÖP från 2007, är området utpekad som utbyggnadsområde och förslaget följer därför kommunens långsiktiga intention och bedömning om lämplig placering. Alternativ placering ligger inte inom denna detaljplan att utreda, men har tidigare utretts och att t ex bygga närmare nationalparken norr om Röstånga är inte möjligt p g a riksintressena.

Behov av bostäder och service

Ett ökat invånarantal leder till ökat behov av service och ger också ett ökat ekonomiskt underlag för utbyggnad av kommunal service som skola, vård och omsorg. Ett ökat antal boende ger också ett ökat underlag för förbättrad kollektivtrafik.

Detaljplanens syfte är att reglera användningen på angivet område och denna plan har ingen möjlighet att lösa utbyggnadsbehov i övriga Röstånga. Detaljplanen reglerar inte storleken eller målgruppen för bostäderna, men intentionen med planförslaget är att möjliggöra för mindre lägenheter och ett boende för olika sorters människor. Kommunen analyserar och utreder regelbundet behov i kommunen av bostadsförsörjning och lokalförsörjning för skola och förskola etc, (dock inte inom enskilda detaljplaneuppdrag) och tar med sig synpunkterna på behov avseende Röstånga till det fortsatta arbetet framöver.

Störning på omgivningen

Planförslaget medger verksamheter och förtydligande av konsekvenser av dessa har lagts till i planförslaget. Verksamheterna som är kopplade till odling och livsmedelsproduktion kommer att ha behov av transport. Biokolstillverkning kräver råvara, som flis eller annan biomassa, t ex restmaterial från jordbruk. Man uppskattar transportbehovet till en lastbil i veckan (800 ton per år) och har utgått ifrån samma behov som Stockholm Vatten har vid sitt projekt, vilket skulle motsvara områdets behov. Man tänker sig också ta hand om trädgårdsavfall från bostadsområdena i Röstånga, vilket skulle innebära en del mindre transporter (bil med släpkärra) vår och höst primärt. Man tänker sig en kvarn för att mala materialet, för att undvika högljud flismaskin. Övriga tillverkningsverksamheter (kompost, kompost-te, svampodling, fermentering och plantskola) bedöms generera ca en lastbil/vecka. Logistikfrågorna, transport, utsläpp, buller etc, kopplat till verksamheterna kommer utredas noggrannare i samband med tillståndsprövning. Mer info om R:ekobyns planer för verksamheter redovisas här: <https://youtu.be/p4f10WRYypo>.

Vid etablering av verksamheter, även eventuell djurhållning, inom planområdet, ska erforderliga tillstånd sökas och lagkrav efterföljas, gällande t ex bullernivåer och skyddsavstånd, för att minimera eventuella störningar på omgivningen och olägenheter för grannar. Detta sker i samband med bygglovsansökan för dessa verksamheter. I bygglovsansökan prövas även utformning av bebyggelsen, så att denna ska passa in väl på platsen och ansluta till omgivningen på bästa sätt.

Genomförande, upplåtelseform och ekonomi

Planförslaget kommer medge ca 45-50 bostäder, samt mindre förskola och verksamheter, vilket anses vara en rimlig utbyggnad för en tätort av Röstångas storlek. Detaljplanen reglerar inte själva entreprenaden och hur denna genomförs, eventuell etappindelning etc, utan detta kommer lyftas i samband med tekniskt samråd och vid bygglovsansökan. Inom detaljplanen regleras inte vilken upplåtelseform bostäderna får, den tar inte heller ställning till hur framtida exploatering ska finansieras, då detta ligger på den framtida exploatören.

12. Privat fastighetsägare, Röstånga 2:126, 2019-07-26

Sakägaren ifrågasätter placeringen av utbyggnad och anser att området ligger för långt ifrån service i byn. Man förordar centralt belägna lägenheter för ungdomar och äldre inne i den gamla bykärnan.

Sakägaren ifrågasätter om befintlig vattenförsörjning kommer räcka till nyetableringen och hur man tänkt lösa och bekosta eventuell kapacitetsbrist. Vidare vill man ha ett förtydligande kring hur den lokala avloppslösningen på platsen kommer utföras. Man påtalar också oro för att radonhalten är för hög i området.

Man befärdar att befintliga gator ej klarar ökad trafikbelastning som etableringen medför samt att eventuell etablering av solcellspark väster kommer ge ett förfulande och negativt intryck vid entrén till Röstånga. Man påtalar även att utsikt och miljö försvinner för de redan boende, och att det kommer förekomma stor

risk för buller från kommande verksamheter. Vidare ifrågasätter man huruvida djurhållning är lämpligt på platsen och om det finns underlag för ytterligare en lekplats i området. Sakägaren ställer också frågan hur nyetableringen ska finansieras och vilken upplåtelseform som det kommer bestå av.

Kommunens kommentarer

Placering av utbyggnadsområdet

På området finns redan en gällande detaljplan som medger 45 bostäder. Enligt gällande ÖP från 2007, är området utpekad som utbyggnadsområde och förslaget följer därför kommunens långsiktiga intention och bedömning om lämplig placering.

Behov av bostäder i Röstånga

Detaljplanens syfte är att reglera användningen på angivet område och denna plan har ingen möjlighet att lösa utbyggnadsbehov i övriga Röstånga. Detaljplanen reglerar inte storleken eller målgruppen för bostäderna, men intentionen med planförslaget är att möjliggöra för mindre lägenheter och ett boende för olika sorters människor. Kommunen analyserar och utreder regelbundet behov i kommunen av bostadsförsörjning och lokalförsörjning för skola och förskola etc, (dock inte inom enskilda detaljplaneuppdrag) och tar med sig synpunkterna på behov avseende Röstånga till det fortsatta arbetet framöver.

Teknisk försörjning

Planområdets vattenförsörjning kommer ske genom uppkoppling till kommunala ledningsnätet. NSVA som ansvarar för distributionen av kommunalt vatten, har inte påtalat någon risk avseende kapacitetsbrist i planförslaget. Förtydligande av den lokala avloppslösningen har arbetats in i planförslaget.

Trafikflöden

Trafikmängden kommer öka i området genom planförslaget och trafikflödesanalys med maximal trafikallsträng har bilagts detaljplanen. Bedömningen är att den ökande trafikmängden är inom acceptabel nivå för omgivningen.

Påverkan på omgivningen

I planförslaget strävas efter att minimera påverkan på omgivningen genom att reglera höjder och exploateringsgrad och förslaget bedöms vara godtagbart. I bygglovsansökan prövas även utformning av bebyggelsen, så att denna ska passa in väl på platsen och ansluta till omgivningen på bästa sätt.

13. Privat fastighetsägare, Röstånga 2:126, 2019-07-26

Sakägaren förordar en alternativ placering av R:ekobyn till Blinkarp. Man befarar också att projektet ej kommer bli av med nuvarande intressent och frågar sig hur det blir med en annan okänd aktör som ej har samma ambition. Sakägaren förordar färre antal bostäder på platsen. Man undrar också över omdragningen av väg 13/108 och hur diskussionen går kring denna i kommunen.

Kommunens kommentar

Läge och alternativ placering

På området finns redan en gällande detaljplan som medger 45 bostäder. Planförslaget kommer medge ca 45-50 bostäder, samt mindre förskola och verksamheter, vilket anses vara en rimlig utbyggnad för en tätort av Röstångas storlek. Enligt gällande ÖP från 2007, är området utpekad som utbyggnadsområde och förslaget följer därför kommunens långsiktiga intention och bedömning om lämplig placering. Alternativ placering ligger inte inom denna detaljplan att utreda.

Väg 13/108

Detaljplanen omfattar inte väg 108 eller väg 13 och påverkar sålunda inte dessa. Vad gäller framtida planer på ombyggnader etc, hänvisas till Trafikverket som är huvudman och ansvarig för väg 108 och väg 13.

Svalövs kommun 2020-06-03

Elin Persson
Plan- och exploateringschef
elin.persson@svalov.se

Anna Heyden
Planarkitekt
anna.heyden@svalov.se