

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Röstånga 4:3 m fl, Röstånga

Allmänt

Ett granskningsutlåtande innehåller en beskrivning av hur granskningen bedrivits, sammanställning av inkomna yttranden med kommentarer och redovisning av föreslagna ändringar.

Hur granskningen har bedrivits

Planarbetet startade genom beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2018-04-24, §63 Dnr. SBN 211-2016. Den 2020-06-17 §97 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att låta granska förslag till detaljplan för Röstånga 4:3 m fl.

Granskningshandlingarna har varit tillgängliga för samråd under perioden 2020-06-29 – 2020-08-03. Granskningshandlingarna aviserades på Röstånga bibliotek, kommunens anslagstavla och hemsida. Granskningshandlingarna har sänts till sakägare och rättighetshavare samt till myndigheter m.fl. enligt sändlista och fastighetsförteckning. Handlingarna har även kunnat beställas per telefon.

Totalt har det inkommit 11 yttranden under granskningstiden.

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 2023

Lista på inkomna yttranden:

1. Lantmäteriet, 2020-07-07
2. Försvarmakten, 2020-07-10
3. LSR, Landskrona Svalöv Renhållnings AB 2020-06-29
4. Länsstyrelsen i Skåne län, 2020-08-27
5. Trafikverket, 2020-08-12
6. Söderåsens miljöförbund, 2020-07-30
7. NSVA, 2020-08-14
8. Kraftringen, 2020-08-04
9. Räddningstjänsten, 2020-07-16
10. Privata fastighetsägare, 10 st 2020-07-28
11. LRF Skåne och privat fastighetsägare, 2020-08-19

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden under granskningsperioden

- Trafik och angöring till området
- Förtydligande kring fastighetsrättsliga texter i planbeskrivning
- Beteckningar och förklaringar på plankarta
- Påverkan på grannar och ianspråktagande av jordbruksmark

Revideringar inför antagande

- Enskilt huvudmannaskap för allmän plats.
- Tillägg och förtydligande i planbeskrivning avseende inlösen, trafik och angöring, gemensamhetsanläggning, riksintresse totalförsvaret, samt textkorrigeringar
- Justeringar av beteckningar och bestämmelser på plankarta

Under samrådet handlade inkomna synpunkter i övergripande drag:

Myndigheter, statliga verk

Otydligheter avseende VA-lösning, upphävande av strandskydd, Hälsa och säkerhet/risk för översvämning/ MKN vatten, störningar och risker av verksamheter och magnetfält, undersökning av betydande miljöpåverkan. Trafikflöden och behov av bullerberäkning.

Kommunala och regionala organ

MKN vatten. Trafikflöden och behov av bullerberäkning.

Sakägare och övriga

Påverkan för grannar och ianspråktagande av jordbruksmark

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Inga Kommunala och regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Sakägare och övriga

Påverkan för grannar och ianspråktagande av jordbruksmark

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga kvarstående synpunkter

Kommunala och regionala organ

Inga Kommunala och regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Sakägare och övriga

Påverkan för grannar och ianspråktagande av jordbruksmark

Inkomna yttranden

1. Lantmäteriet, 2020-07-07

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar. Fokus har varit på genomförandefrågor. Först noterar Lantmäteriet att yttrandet i samrådsskedet inte tagits upp över inkomna synpunkter i samrådsredogörelsen. Yttrande över planförslaget vid samrådet verkar ha skickats 2019-07-04, LM2019/010197. De synpunkter som inte blivit tillgodosedda som framfördes vid samrådet är följande:

Under rubriken "Inlösen, ersättning" skriver ni att inlösen av Röstånga s:2 inom detaljplanen inte är aktuellt. Under rubriken "Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning" skriver ni dock att del av Röstånga s:2 bör överföras till den kommunala fastigheten Röstånga 5:45 genom fastighetsreglering. Då är det ändå aktuellt att genomföra någon fastighetsbildningsåtgärd med Röstånga s:2, och jag tycker det blir något missvisande att under rubriken "Inlösen, ersättning" skriva att inlösen för Röstånga s:2 inte är aktuellt.

Det saknas en motivering/skäl till varför enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän plats, NATUR. Det bör även framgå tydligt vad konsekvenserna av att ha delat huvudmannaskap, exempelvis kostnader för att bilda gemensamhetsanläggning för allmän plats, natur.

Därutöver vill Lantmäteriet tillägga följande:

Plankarta

På plankartan finns en beteckning GATA1. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna. Endast GATA återfinns bland planbestämmelserna.

I planbeskrivningen anges på s. 22 under rubrik "Biltrafik och transporter" att matning i form av mindre lokalgata till verksamhetsområdet i väster, där det finns behov av tyngre transporter. Denna lokalgata återfinns inte i plankartan. 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.

För punktprickad mark rekommenderas skrivningen "Marken får inte försees med byggnad". Markreservat (i detta fall u-område samt g-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser. Administrativa gränser saknas. För markreservat utan begränsning av administrativa gränser gäller i hela användningsområdet. Ex. planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Precis som nämnts innan saknas motivering till varför kommunen för allmän plats – NATUR, av sagt sig huvudmannaskapet. För nu gällande detaljplan 12-RÖJ-344 råder kommunalt huvudmannaskap. Vid ianspråktagande av allmän plats vid enskilt huvudmannaskap löses ofta detta med inrättande av

gemensamhetsanläggning. Detta framförs även i planförslagets planbeskrivning. För att kunna inrätta gemensamhetsanläggning behöver båtnadsvillkoret i anläggningslagen vara uppfyllt. Det kan ifrågasättas om blivande bostadsfastigheter kommer bedömas ha väsentlig betydelse att delta i gemensamhetsanläggningen för NATUR.

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.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen anges på s. 22 under rubrik "Biltrafik och transporter" att matning i form av mindre lokalgata till verksamhetsområdet i väster, där det finns behov av tyngre transporter. Det anges av att bilparkering för boende anordnas gemensamt under tak (carportar) väster om Västergatan. Med andra ord ska tung trafik för verksamheter samt boendeparkering samsas inom samma område?

Det anges att det finns byggrätt inom strandskyddat område för att uppföra växthus och mindre byggnader som förråd etc. Ska inte strandskyddet i denna del upphävas, så att strandskyddet med säkerhet inte kommer stoppa syftet med planen i den delen?

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet. I samrådsskedet lämnade lantmäteriet in ett yttrande som tyvärr fallit bort i kommunens hantering. Därför finns lantmäteriets yttrande inte med i samrådsredogörelsen och deras synpunkter behandlades inte inför granskningen. I sitt granskningsyttrande anger lantmäteriet de synpunkter de hade redan i samrådet. Kommunen har, inför antagandet av planen, gjort en avstämning med lantmäteriet avseenden vilka ställningstaganden och revideringar som gjorts utifrån deras synpunkter. Lantmäteriet har utifrån denna avstämning inga ytterligare synpunkter. Svar på lantmäteriets synpunkter, i både samråd och granskning, samt information om vilka revideringar de inneburit finns nedan.

Inlösen

Inlösen kan bli aktuell för del av Röstånga S:2. Text justerad i planbeskrivningen.

Huvudmannaskap allmänna platser

Planen möjliggör att en ekoby kan uppföras. Den grundläggande idén är att kombinera boende och odling för att kunna leva ett så hållbart liv som möjligt, både ekologisk, socialt och ekonomiskt. Fokus ligger på att skapa ett boende som minskar det ekonomiska och ekologiska avtrycket där gemenskap är ett viktigt ledord. För denna typ av livsstil kommer de boende ha stor nytta av den allmänna platsmarken vid ån då den bidrar till närheten till naturen och möjligheten till rekreation och socialt samspel. Det är också av stor vikt att naturen inom den allmänna platsmarken samspelar med odlingar, dagvattendammar mm som kommer att uppföras inom kvartersmarken. Därför föreslås allmän platsmark NATUR få enskilt huvudmannaskap.

Att allmän plats NATUR får enskilt huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning bildas medför förvaltningskonsekvenser och ekonomiska konsekvenser för berörda fastigheter. Ansvaret för skötsel och underhåll för allmän plats NATUR åläggs de fastighetsägare som kommer ingå i gemensamhetsanläggningen. Ansvaret medför ekonomiska konsekvenser i form av kostnader för skötsel och underhåll. Även kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning åläggs berörda fastigheter. Nyttorna med det enskilda huvudmannaskapet och gemensamhetsanläggningen bedöms dock vara större än konsekvenserna. Se beskrivning av nyttorna mer utförligt ovan.

Plankarta

Beteckningar, benämningar, administrativa gränser mm justerade enligt synpunkterna ovan.

Planbeskrivning; trafik och strandskydd

Olika trafikslag kommer att samsas inom verksamhetsområdet i väster, dock bedöms mängden transporter och fordon ej vara så omfattande att detta kommer innebära något problem. Ingen ny lokalgata kommer att byggas, utan endast en infart.

Skäl för upphävande av strandskydd finns ej inom planområdet, varför strandskyddet kvarstår. Dispens för dagvattendamm inom strandskyddat område har beviljats av Länsstyrelsen, eftersom denna är en försättning för planens genomförande. Dispens för byggnader inom strandskyddat område kommer att sökas när det blir aktuellt med byggnation.

2. Försvarsmakten, 2020-07-10

Försvarsmakten har genom Svalövs kommun beretts möjlighet att yttra sig över kommunens förslag till detaljplan för Röstånga 4:3 m.fl.– Röstånga. Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde för väderradar Bjäre TM0093, vilket är ett utpekad riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.

Försvarsmaktens synpunkter

I förslag till Detaljplan för Röstånga 4:3 m.fl.– Röstånga står det på s. 8 i bildtexten Riksintresse för totalförsvaret detta bör ändras till Riksintresse för totalförsvarets militära del. Under avsnittet Platsen på s.31 är texten som beskriver riksintresse för totalförsvarets militära del felaktig och bör ändras. Stöd för ändring kan med fördel tas i nedanstående förslagstext; ”Riksintresse för totalförsvarets militära del Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar Bjäre TM0093 vilket är ett utpekad riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken. Inom påverkansområde för väderradar ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten. Med höga objekt avses objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Med sammanhållen bebyggelse avses de områden som utgör tätort på Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000. Eftersom byggnadshöjden inom planområdet regleras till 8,5 meter bedöms inte planen ha en negativ påverkan på riksintresse för totalförsvarets militära del.”

Utöver detta har Försvarsmakten inga synpunkter på förslag till Detaljplan för Röstånga 4:3 m.fl. – Röstånga.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet och justerar texten enligt önskemål.

3. LSR, 2020-06-29

LSR har inget att invända så länge hämtningsmöjligheterna för hushållsavfallet motsvarar måtten och informationspunkterna i inskickat dokument.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet och bifogad information. Mått, övriga bestämmelser och rekommendationer kommer att bevakas i bygglovsskedet.

4. Länsstyrelsen i Skåne län, 2020-08-27

Yttrande över granskning av detaljplan för Röstånga 4:3 m fl, i Röstånga, Svalövs kommun SBN 211-2016

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ett nytt bostadsområde i södra Röstånga med i huvudsak småskalig bostadsbebyggelse, med närhet till kollektivtrafik och service. I förslaget prövas även möjlighet till förskola och icke störande verksamheter såsom hantverk och kontorsändamål mm, odling, samt icke störande verksamhet kopplad till odling och energiproduktion; gårdsbutik, komposttillverkning, biokolproduktion, verkstad mm. Planförslaget möjliggör för ett kombinerat verksamhetsområde väster om Västergatan med t ex biokolsproduktion, handel odling och djurhållning. Den centrala delen av planområdet planläggs för bostäder, centrum och skoländamål. Av planhandlingarna framgår att planförslaget möjliggör för ca 40-50 bostäder i form av radhus och/eller mindre lägenheter i en till två plan. Planområdets östra delar planläggs för odling. Utmed Lilla Bäljane å planläggs marken som allmän plats, natur. I områdets södra delar möjliggörs för fritid och rekreation. Strandskyddet återinträder till följd av att den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Dricksvattenförsörjningen föreslås ske via kommunalförsörjning. Spillvatten och dagvatten avses hanteras lokalt. För området gäller Översiktsplan för Svalövs kommun, antagen 28 maj 2007. I översiktsplanen är större delen av planområdet utpekad som utbyggnadsområde för bostäder. Länsstyrelsen nämner inte planområdet i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen. Kommunen bedömer att planen i delar överensstämmer med översiktsplanen, men att det nordvästligaste området inte har stöd i markanvändningskartan. Kommunen tar fram planförslaget med utökad förfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd mellan den 27 juni 2019 till den 5 augusti 2019. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående riksintresse för naturvård, riksintresse för totalförsvar, hälsa och säkerhet, risk för översvämning, MKN-vatten, risker (verksamheter och elektromagnetiskstrålning) och strandskydd.

Länsstyrelsens bedömning

Sedan samrådsskedet har planhandlingarna justerats och kompletterats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet.

5. Trafikverket, 2019-08-12

Trafikverket har tagit del av granskningshandling för rubricerat ärende på remiss och har följande Synpunkter:

Trafikverket har tagit del av kommunens trafikutredning för planen och delar kommunens bedömning att det med beräknad trafikprognos för biltrafiken till år 2040 inte krävs någon åtgärd i korsningen mellan den kommunala Västergatan och väg 108.

Vi vill dock informera om att Trafikverket för närvarande planerar för en ombyggnad av den aktuella korsningen inom ramen för projektet väg 108/13 Röstånga, tätortsåtgärder, med planerad byggstart hösten 2021. Kommunen bör beakta detta när det gäller planerad byggstart för utbyggnad av det aktuella planområdet, avseende byggtrafiken som detta kommer att generera i den aktuella korsningen.

När det gäller trafikförsörjningen av planområdet så förutsätter Trafikverket att kommunen vidtar erforderliga åtgärder så att trafiken till/från planområdet, respektive befintlig bebyggelse, nyttjar den norra anslutningen av Västergatan till väg 108. Det måste säkerställas med erforderlig skyltning etc att

den enskilda delen av Västergatan, med anslutning till väg 108 i söder, och lantbruksvägen som förbinder Västergatan med väg 108, inte nyttjas för trafik till/från planområdet.

I planen framgår att det är önskvärt att en alternativ gång- och cykelväg skapas som förbinder bostadsområdet med skolan, men inte hur denna ska lokaliseras. Trafikverket anser att kommunen även bör redovisa hur en gång- och cykelförbindelse till badet och idrottsplatsen utmed väg 1230 ska förläggas. Det nya planområdet innebär även att nya målpunkter skapas i Röstånga, med verksamheter, handel, friluftsliv och skola/förskola, med behov av goda gång- och cykelförbindelser. Vi önskar få besked snarast möjligt om kommunen planerar för en gång- och cykelbana utmed Västergatan med anslutning till väg 108, eftersom det kan påverka utformningen av korsningen vid Trafikverkets planerade ombyggnad.

Om kommunen planerar för en gång- och cykelbana utmed Västergatan med anslutning till väg 108 ska ett samverkansavtal träffas med Trafikverket innan aktuell detaljplan föres till antagande.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att planerad ombyggnad av väg 108 är färdigställd, samt förtydligar att anslutning till området kommer att ske från den norra infarten vid 108.

Kommunen gör bedömningen att exploateringen inte medför något behov av en separat gång- och cykelväg längs Västergatan.

6. Söderåsens miljöförbund, 2020-07-30

Söderåsens miljöförbund lämnar följande granskningsyttrande över redovisat planförslag:

Söderåsens miljöförbund finner att hänsyn tagits till de synpunkter som tidigare framförts rörande dagvattenhantering och trafikutveckling. Redovisning av planerat omhändertagande av dagvatten har utvecklats i planbeskrivningen och tänkta områden för de större fördröjningsmagasinen finns markerade i plankartan. Miljöförbundet kan dela uppfattningen att redovisade principer för dagvattenhantering innebär en klart reducerad risk för påverkan på Bäljane å. Miljöförbundet konstaterar även att planområdet inte är i kontakt med statusklassad grundvattenförekomst som skulle medföra hänsyn till miljö kvalitetsnormer i detta avseende.

Redovisningen av grunderna för gjorda bedömningar rörande trafikutveckling och bullerpåverkan har utvecklats i planbeskrivningen. Mot bakgrund av den beskrivning som lämnas kan Miljöförbundet dela uppfattningen att tillkommande trafik på Västergatan innebär begränsad risk för överskridande av gällande bullerriktvärden vid befintlig bebyggelse.

Justering av ytan för odling och djurhållning har skett med hänsyn tagen till att strandskyddsbestämmelserna återinträder och viss omfördelning har skett mellan ytor för boende och ytor för handel/tekniska anläggningar. Miljöförbundet har inga synpunkter på dessa förändringar.

Miljöförbundet har sammantaget inga ytterligare synpunkter på redovisat planförslag utöver vad som redovisades i samrådet.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet.

7. NSVA, 2019-08-04

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

Detaljplanen innebär inskränkning av verksamhetsområde för spillvatten och dagvatten. Enligt § 9 LAV får en inskränkning av verksamhetsområde endast göras om fastighetens eller bebyggelsens behov lämpligen kan ordnas genom enskilda anläggningar som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. NSVA överlåter till Söderåsens miljöförbund och till Länsstyrelsen Skåne att granska och godkänna den avloppslösning som föreslås.

Detaljplanen föranleder ett behov av förstärkning av dricksvattenförsörjning. Detta innebär uppdimensionering av befintlig kommunal dricksvattenledning i Västergatan samt befintlig tryckstegringsstation vid Blinkarpsvägen.

Då det inte reserverats allmän mark för ledningsdragning av dricksvatten inom planområdet, kommer en servis avsättas till området. Detaljplanen behöver därmed ansluta till kommunalt dricksvatten som en gemensamhetsanläggning med anslutning i Västergatan.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet. Information om anslutning och gemensamhetsanläggning för dricksvatten förs in i handlingarna.

8. Krafringen, 2020-08-04

Krafringen vill betona att exploatörens skyldigheter kopplat till eventuell flytt eller andra åtgärder på befintliga elledningar är ett kostnadsansvar och inte ett utförandeansvar. Utförandet sker i Krafringens regi. Lydelse i planbeskrivningen (genomförandedelen) är missvisande i denna del.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet. Text i planbeskrivning justeras.

9. Räddningstjänsten, 2020-07-16

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och inte funnit något att erinra mot.

Kommunens kommentar

Vi tackar för yttrandet.

10. Privata fastighetsägare 10 st, gemensamt yttrande, 2020-07-28

Man påtalar att Svalövs kommun har förlagt granskningen under semesterperioden.

Sakägarna konstaterar att reservation mot exploatering funnits redan vid upprättande av gällande detaljplan från 1976. Man anser att kommunen och exploatören inte visat tillräckligt intresse för dialog med omgivande grannar.

Man hävdar att exploatören avser att utnyttja intilliggande fastigheter till gångstråk, strövområden etc och känner en stor oro för att inflyttare inte kan skilja på allemansrätt och produktionsmark, vilket kan skapa stora problem för grannfastigheter. Man anser att det brister i konsekvensbeskrivningen om hur intilliggande fastigheter och grannar kommer att påverkas.

Man uttrycker oro över att den tillkommande trafikmängden i o m utbyggnaden, kommer påverka negativt med buller och rörelse och anser att trafikflödesanalyserna är bristfälliga. Man hävdar också att området kommer också drabbas av ljusföroreningar "lightpollution", vilket även kommer att drabba befintligt djurliv. Intelligande fastigheter och grannar är också bekymrade över att avstånd (enligt gällande regler) inte kommer att respekteras från exploatören.

Man uttrycker oro över att den exploatering som detaljplanen syftar till kommer missgynna Röstånga som helhet genom att ta jordbruksmark i anspråk, förhindra exploatering av andra delar i byn, hindra ett "traditionellt växande" och bidra till minskad självförsörjningsgrad i Sverige. Man anser att utbygganden med möjlighet att uppföra förskola och verksamheter kommer konkurrera med redan befintliga institutioner i byn. Man anser att exploatören endast vänder sig till en viss kategori människor genom att man vill bygga kollektivboende och ekologiskt och därmed utesluter en del av allmänheten.

Kommunens kommentarer

Vi tackar för yttrandet.

Påverkan på grannar

Området har pekats ut som utbyggandsområde i gällande ÖP och har också en gällande detaljplan som området kan bebyggas utifrån idag. Föreslagen ny detaljplan bedöms inte innebära ytterligare försämring för grannar avseende tillkommande trafikmängd, störningar på omgivning eller ianspråktagande av jordbruksmark mm, än vad gällande detaljplan gör. Kommunen har följt lagstadgad hantering av planärendet gällande informationskrav. Exploatören har också bjudit in till två allmänna och öppna informationsträffar med möjlighet till dialog och samtal.

Tillkommande trafikmängder, buller och andra störningar bedöms ej få allvarliga konsekvenser och Söderåsens Miljöförbund delar uppfattningen att tillkommande trafik på Västergatan innebär begränsad risk för överskridande av gällande bullerriktvärden vid befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen har, efter de justeringar som gjorts efter samrådet, heller inga synpunkter på konsekvensbeskrivningen gällande störningar från verksamheter.

Detaljplanen hanterar endast användning inom planområdet och huruvida framtida boende eller besökande kommer utnyttja eller beträda omkringliggande fastigheter kan planen ej påverka.

Påverkan på Röstånga

Kommunen har pekat ut området som lämpligt för utbyggnad med de kända konsekvenser det medför. Planen medger även odling på marken vilket bidrar till livsmedelsförsörjningen. 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. En byggrätt i en detaljplan, för exempelvis förskola, medger bara rätten att bygga. Om det ej finns underlag för verksamheten, saknas incitament att uppföra densamma, varför kommunen inte hyser farhågor för att en konkurrenssituation för befintliga institutioner kan uppstå.

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.

11. LRF Skåne och privat fastighetsägare, 2020-08-19

Sakägaren påpekar att granskningen genomförts under semesterperioden mellan den 29 juni till 3 augusti och har haft svårighet att kontakta kommunen under denna tid p g a semester. Man hänvisar också till det yttrande man lämnade vid samrådet 2019.

Man anser att ÖP 2007 är föråldrad avseende utpekade utbyggnadsområde med hänseende till nuvarande livsmedelsstrategier.

Man befävar att framtida väderförhållande och pandemier kommer leda till brist på svenska råvaror och livsmedel och ifrågasätter därför byggande på jordbruksmark på landets låga självförsörjningsgrad. Man påtalar att Länsstyrelsen i andra ärenden tillåter byggande på jordbruksmark endast om det finns väsentliga samhällsintressen, samt att man inte delar kommunens syn på jordbruksmarkens kvalitet i området och befävar allmän minskad produktion av vall och foder om marken bebyggs.

Man ifrågasätter byggrätten av dagvattendammar och byggnader kopplat till odling inom strandskyddat område, då man tolkar att dessa inte är till för yrkesmässig eller professionell jordbruksverksamhet. Man anser att de anläggningar som kommer att anläggas kommer starkt att inkräkta på möjligheten att nyttja strandskyddet för allmänheten eftersom det kan ses som en påverkan av hemfridszon.

Sakägaren ifrågasätter om utbygganden av jordbruksmark uppfyller principen att utgöra förtätning eller ligga i stationsnära läge och ifrågasätter om Ekoby är av allmänt eller enskilt intresse, vilket borde styra i fråga om det är rätt att ta jordbruksmark i anspråk. Man anser att fastighetsägarna intill planområdet ska ges möjlighet att samarbeta med exploatören kring framtida byggande i området, med hänvisning till hemfridszonen.

Kommunens kommentarer

Vi tackar för yttrandet.

Gällande svårigheten att kontakta kommunen under granskningstiden som inföll under semesterperioden vill kommunen påpeka att fastighetsägaren begärde och beviljades förlängd svarstid till den 20 augusti 2020.

lanspråktagande av jordbruksmark

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse på platsen. Enligt gällande ÖP från 2021, är området utpekade 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.

Byggande inom strandskydd och eventuell påverkan på hemfridszon

Byggrätten bedöms ej påverka allmänhetens möjlighet att utnyttja strandskyddet eller bidra till att hemfridszonen påverkas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Eventuella framtida störningsrisker av hemfridszon från byggnader kommer att granskas i samband med bygglov. Strandskyddsdispens för dagvattendamm inom strandskyddat område har beviljats av Länsstyrelsen. Dispens för byggnader inom strandskyddat område kommer att sökas när byggnation blir aktuell.

Svalövs kommun 2023-09-29

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

Anna Heyden
Planarkitekt
anna.heyden@svalov.se