

 Torsås kommun	Dnr 2021/BMN15	
	Projektnamn DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 0
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius
GRANSKNING		

Torsås 1:116 – Lunnagatan Samrådsredogörelse

Detaljplanen för rubricerat område har varit föremål för samråd under tiden 2021-11-24 -- 2012-12-15. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunhuset i Torsås, samt på kommunens hemsida. Inbjudan samt kompletta handlingar har skickats till remissinstanser och sakägare enligt fastighetsägarförteckning.

Inkomna yttranden utan erinran

E.ON Elnät Sverige AB
Polismyndigheten i Kalmar län

Inkomna yttranden med erinran

Länsstyrelsen
Kretslopp sydost
Telia/Skanova
Lantmäteriet
Postnord
Fastighetsägare TORSÅS 1:134

 Torsås kommun		Dnr 2021/BMN15	
		Projektnamn DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 1
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius	GRANSKNING

LÄNSSTYRELSEN

Planens syfte, planförfarande och överensstämmande med översiktsplan
Planen syftar till att möjliggöra för bostads- och vårdändamål samt att skydda befintlig skogsdunge i väster. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt PBL. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Planen behöver utifrån prövningsgrunden Miljökvalitetsnormer för vatten och Hälsa och säkerhet bearbetas enligt Länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter under Upplysningar som bör beaktas för planens genomförande. Prövning enligt 11 kap 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

I planbeskrivningen ska bland annat frågor om miljökvalitetsnormer och dagvatten beskrivas och utredas. Det ska beskrivas vilket vatten som kommer in i planområdet, hur det påverkas från föreslagen exploatering och sedan var det går ut och vilka vattenförekomster som berörs.

I detta fall är det troligen främst Applerumsån som går norr om detta planområde som tar emot dagvattnet från aktuellt planområde. Torsåsån går söder om Torsås tätort och går ihop med Applerumsån längre nedströms vilka sen kallas Torsåsån. Både Torsåsån och Applerumsån tillhör huvudavrinningsområde Bruatorpsån, eftersom Torsåsån går in i Bruatorpsån. Denna mynnar slutligen i M v s Kalmarsunds kustvattenförekomst och Östersjön. I kustvatten-förekomsten råder bland annat måttlig ekologisk status och otillfredsställande status avseende kvalitetsfaktorn övergödning gällande både kväve och fosforhalter.

När det gäller dagvattenkvalitet så är det främst fosforbelastning via partikelföring vid exploatering som kan vara problemet. Cirka 4% av belastning på kustvattenförekomster från tätorter nära kusten är cirka 4% fosfor men inte så mycket kväve. Ibland påverkas även dagvatten av höga halter av kväve vid omgivande jordbruksmark och/eller andra föroreningar. Eventuellt kopplade till förorenad mark och då krävs ytterligare dagvattenåtgärder. Slutligen kan planförslagets påverkan på till exempel dagvatten hanteras utanför planområdet, längre nedströms. Så det är möjligt att den typ av åtgärder finns kopplat till Applerumsån längre nedström detta planområde men då ska detta beskrivas i planbeskrivningen. Kommuner

 Torsås kommun	Dnr 2021/BMN15	
	Projekt DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 2
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius
GRANSKNING		

behöver också utreda andel hårdgjord yta inom kvartersmark, både B, D och prickmark.

Planförslaget måste också klimatanpassas utifrån vattenkvantitet (alla dagvattenåtgärder ska hålla kvalitativt för 20-årsregn medan kvantitativa åtgärder måste diskuteras även för 100-årsregn). Detta innebär att planförslaget ska beskriva vilka flödeslinjer och höjder som planområdet ligger på, så att till exempel instängda områden och lågvattenpunkter kan hanteras vid skyfall och översvämningar. Men samtidigt kunna fördröja och rena dagvatten upp till och med 20-årsregn.

Sammanfattning

Utifrån ovanstående text innebär det att de fyra sista sidorna i planbeskrivningen måste skrivas om och kompletteras under rubrikerna MKN vatten, Undersökning samt Administrativa frågor; genomförande och fastighetsrättsliga frågor... - vem som ansvarar för vad och vilka dagvattenåtgärder som måste göras. Detta kan i sin tur kopplas till VA-taxan om kommunen tar ansvar för frågorna. Därefter ska motsvarande relevanta delar regleras i plankartan. Det saknas en redovisning om Förorenade områden i planhandlingar. I redovisningen behöver det framgå kommunens ställningstaganden samt hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Buller

Länsstyrelsen har uppmärksammat att kommunen inte har beskrivit hur planområdet påverkas av buller. Kommunen behöver visa att riktvärdena för buller inte överskrids, till exempel med hjälp av Boverkets beräkningsmodell. Om kommunens beräkningar visar att bullervärdena uppgår till 55 dBA eller mer behöver en bullerutredning tas fram som visar planområdets bullerförhållanden idag och framöver (år 2040). Om riktvärdena för buller överskrids behöver kommunen genomföra lämplig reglering i plankartan. Undersökning av betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs. Kommunens checklista i undersökningen behöver dock kompletteras med beskrivning och bedömning av planens påverkan på frågor om kultur-, natur- och sociala värden, mark, vatten, materiella värden samt människors hälsa, säkerhet och miljö.

 Torsås kommun		Dnr 2021/BMN15	
		Projektnamn DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 3
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius	GRANSKNING

Upplysningar

Naturmiljö

Eftersom ett av syftena med detaljplanen är att skydda den befintliga skogsdungen med skyddsvärda träd så bör det finnas en planbestämmelse som skyddar träden i naturområdet. Vid exploatering är det lämpligt att avgränsa det skyddsvärda trädet minst 15x stamdiametern så att inte körningen eller upplag av massor sker i området av misstag. Åtgärder som påverkar det skyddsvärda trädet kan kräva en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Plankartan

En plankarta ska vara tydlig och lättläst och det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika områdena. Det är därför inte lämpligt att redovisa exempel/illustrationer på plankartan. Detta kan i stället redovisas i planbeskrivningen om det behövs för att förstå planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid bör framgå i listan över planbestämmelser.

Utfartsförbud

En planbestämmelse om utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. (4 kap 9 § PBL).

GC-väg

För att säkra GC-vägen och säkerställa planens syfte att skydda befintlig skogsdunge i väster bör GC-vägen inom naturmark regleras med egenskapsbestämmelse alternativt planläggas som Användning av mark - GC-väg.

n1-parkering

Vad innebär planbestämmelsen n1 parkering på kvartersmark för bostäder i plankartan?

Fastighetsindelningsbestämmelser

Om fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar rättigheter ska användas i detaljplanen måste vissa villkor enligt annan lagstiftning prövas i planändandet. Beroende på vad som ska regleras är olika lagar tillämpliga, det kan till exempel vara fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen. Prövningen av dessa villkor ska redovisas i planbeskrivningen.

 Torsås kommun		Dnr 2021/BMN15	
		Projekt DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 4
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius	GRANSKNING

Huvudmannaskap

Det saknas en redovisning om huvudmannaskapet inom planområdet. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen, däremot ska det anges i planbeskrivningen.

Exploateringsavtal

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser framgå av planen redan i samrådsskedet.

Redaktionellt

I Undersökningen sid. 1 under rubriken ”Bedömningskriteriet för behov av MKB” saknas text under b).

Kommentar:

Planförslaget kompletteras så att dagvattnets väg genom planområdet samt rätt avrinningsområden beskrivs. Även kvalitativa åtgärder för 20-årsregn samt kvantitativa åtgärder för 100-årsregn beskrivs enligt ovan.

Kommunen har i planbeskrivningen redovisat för området relevanta uppgifter. Då förorenad mark saknas inom planområdet har detta inte beskrivits.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en översiktlig beskrivning av områdets ljudnivåer.

G-C-väg kommer att planläggas med en användningsbestämmelse. G-C-väg söder om planområde kommer att inkluderas i detaljplanen för att möjliggöra utfartsförbud. Plankartans planbestämmelser kommer att kompletteras med genomförandetid.

Detaljplanens syfte kommer att korrigeras enligt bygg- och miljönämndens beslut.

Parkeringsbestämmelsen kommer att förtydligas.

Fastighetsindelningsbestämmelsen kommer att tas bort. Huvudmannaskap samt kommunens avsikt avseende exploateringsavtal kommer att redovisas i planbeskrivningen.

KRETSLOPP SYDOST

Synpunktslämnaren påpekar att man förutsätter att planering sker för en framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter avseende t ex tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl.

 Torsås kommun		Dnr 2021/BMN15	
		Projekt DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 5
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius	GRANSKNING

Kommentar: Synpunkten noteras.

TELIA/SKANNOVA

Synpunktslämnaren påpekar att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Man önskar att så långt som möjligt behålla dessa i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten noteras.

LANTMÄTERIET

Synpunktslämnaren påpekar att befintlig byggnad strider mot egenskapsbestämmelsen e1 och att utfartsförbud i planområdesgräns inte är möjligt. Man ställer sig frågande till användningen av både markreservat och fastighetsindelningsbestämmelse i planen och saknar information angående fastighetsindelningsbestämmelsen i planbeskrivningen.

Det behöver framgå av planbeskrivningen om exploateringsavtal ska tecknas och om huvudmannaskapet är kommunalt.

Synpunktslämnaren påpekar att bestämmelse om genomförandetid samt fastighetsbeteckningar, gatunamn, teckenförklaring, koordinater och koordinatkryss saknas på plankartan.

I planbeskrivningen har kommun använt sig av begreppet tomt. Man menar att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och att begreppet fastighet därför ofta är att föredra.

Synpunktslämnaren påpekar att när användningsändamål för både enskilt och allmänt byggande kombineras kan rätten till inlösen kan bli oklar och innebära problem vid genomförandet.

Kommentar: En justering av utfartsförbudet i plangräns, bestämmelse om genomförandetid samt fastighetsbeteckningar, gatunamn, teckenförklaring, koordinater och koordinatkryss på plankartan kommer att ske.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information angående begreppet vård, exploateringsavtal, markreservat, fastighetsindelningsbestämmelse och huvudmannaskap.

 Torsås kommun	Dnr 2021/BMN15	
	Projektnamn DP Torsås 1:116 - Lunnagatan	Sida 6
Skapad 2022-10-27	Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Författare Fredrika Ternelius
GRANSKNING		

Övriga synpunkter noteras.

POSTNORD

Synpunktslämnaren påpekar att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden kommer postlådan att placeras i en lådsamling vid infarten till området och att en placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

FASTIGHETSÄGARE TORSÅS X:X

Synpunktslämnaren anser att han och fler med honom är särskilt berörd eftersom detaljplanen kommer att tillåta ett fyravåningshus 200m från hans fastighet.

Han anser även att detaljplanen för Torsås bostadsbolag AB:s flerbostadshus på Torpgatan bör ändras så att planen stämmer med verkligheten i samband med detta planarbete.

Kommentar: En bedömning av vilka som är särskilt berörda har gjorts enligt gällande lagstiftning samt prejudicerande rättsfall. Synpunktslämnarens fastighet gränsar inte till planområdet och möjligheten att använda hans fastighet påverkas inte.

Torsås bostadsbolag AB:s flerbostadshus på Torpgatan följer gällande detaljplan.