



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Antagandehandling

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2023-02-15

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Åstorp 113:63,
Björnås VA-anläggning i Åstorp, Åstorps
kommun, Skåne län

Diarienummer	2021/6
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2021-03-03
Antagen av Kommunfullmäktige	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	XX månader

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till ny detaljplan för Åstorp 113:63 i Åstorp samhälle, Åstorps kommun, Skåne län, har varit föremål för granskning under tiden:

2022-10-28 till 2022-11-18.

Under granskningen har planhandlingar varit utsända på remiss till myndigheter och andra instanser. Under granskningstiden har handlingarna även funnits tillgängliga på medborgarkontoret, Storgatan 7 i Åstorp, samt på förfrågan då planen bedömdes innehålla känslig information. Två privatpersoner efterfrågade handlingar under perioden. Samtliga sakägare har fått granskningshandlingar skickade per post.

Kungörelse om granskning annonserades i Helsingborgs Dagblad den 21 oktober och information om granskningen fanns på kommunens digitala anslagstavla.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningen inkom 13 yttranden, varav sex inte hade någon erinran mot förslaget. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan, samt finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

Skanova enligt skrivelse registrerad 2022-10-25.

Polisen enligt skrivelse registrerad 2022-10-31.

Trafikverket enligt skrivelse registrerad 2022-11-01.

NSR enligt skrivelse registrerad 2022-11-17.

Region Skåne enligt skrivelse registrerad 2022-11-18.

NSVA enligt skrivelse registrerad 2022-11-18.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen enligt skrivelse 2022-11-18

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att säkerställa det allmänna intresset av dricksvattenförsörjning till hela Åstorp tätort fram till år 2050.

Inom planområdet finns en befintlig VA-anläggning vars kapacitet ska utökas. Planförslaget möjliggör ytterligare byggnation av VA-anläggning till en total byggnadsarea av 867 m² (784 m² nybyggnad). Utöver befintlig VA-anläggning består planområdet i övrigt av grusade uppställningsplatser och skog. Planområdet är idag planlagt för park eller plantering.

För området gäller *Översiktsplan för Åstorps kommun*, antagen 2022. Enligt översiktsplanen är området utpekade som Grönområde och park. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen och tar fram planförslaget med utökat förfarande.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2021-11-25 och 2021-12-09. I samrådskedet hade Länsstyrelsen inga synpunkter.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från ett vattendrag söder om planområdet. Länsstyrelsen vill erinra om att generellt strandskydd om 100 meter inträder när en fastställd byggnadsplan, stadsplan eller generalplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan, enligt 10 a § i lag om införande av miljöbalken. Därmed inträder strandskydd i planområdet när detaljplanen antas och behöver hanteras i planarbetet. Strandskyddet kan upphävas inom ramen för framtagande av en detaljplan. Förutsättningen för ett upphävande är att det finns särskilda skäl och att intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

När kommunen genom en detaljplan upphäver strandskyddet, har Länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också överpröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresseområden för naturvård och friluftsliv vid Söderåsen, där särskilt stor återhållsamhet ska tillämpas vid dispensprövning och upphävande av strandskyddet.

Strandskyddet syftar till att trygga allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I strandområden där planbestämmelserna är förenliga med strandskyddets syfte bör strandskyddet ligga kvar. Markanvändning som är förenliga med strandskyddsbestämmelserna kan vara allmän plats som Natur eller Park. Därav finner Länsstyrelsen att det inom den yta som föreslås planläggs som Natur inte finns anledning att hantera ett upphävande av strandskyddet.

Detaljplan för del av Åstorp 113:63 i Åstorp kommun

Planhandlingarna behöver kompletteras gällande strandskyddet, där det behöver framgå att strandskydd inträder i planområdet samt hur det avses hanteras.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Naturvärden och skyddsvärda arter

Det finns höga naturvärden i närområdet, bl.a. en skoglig nyckelbiotop utmed vattendraget åt söder. Det framgår att ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka dubbelt så stor yta som nyttjas i dagsläget för den befintliga VA-anläggningen kan tas i anspråk. Det framgår inte hur många träd som behöver tas ned vid ett plangenomförande, eller vilken påverkan på naturvärdena som det innebär. Det framgår inte heller vad som avses med att det finns ”skogsmark med högkvalitativa träd” i planområdet, och om det till exempel syftar på träd med höga naturvärden eller särskilt skyddsvärda träd. Kommunen har inte redovisat om det förekommer fridlysta eller rödlistade arter inom eller i anslutning planområdet, och om de påverkas av ett genomförande. Länsstyrelsen efterfrågar ett tydligare ställningstagande kring detaljplanens påverkan på naturvärden.

Länsstyrelsen vill påminna om att artskyddsförordning (2007:845) alltid gäller, även inom områden som omfattas av detaljplan. Eventuell dispens från artskyddet bör sökas i god tid innan antagande. Om det finns särskilt skyddsvärda träd på platsen, behöver kommunen samråda med Länsstyrelsen om dessa avses avverkas.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande strandskydd enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats med upphävande av strandskydd för den del av planen som utgörs av kvartersmark.

Planhandlingarna har kompletterats med förtydligande kring påverkan på naturvärden.

Lantmäteriet enligt skrivelse 2022-11-04

Detaljplan för Åstorp 113:63, Björnås dricksvattenreservoar

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-07-27) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

SERVITUT TILL FÖRMÅN FÖR ÅSTORP 113:64

Detaljplan för del av Åstorp 113:63 i Åstorp kommun

På sidan 6 framgår att området belastas av servitut till förmån för Åstorp 113:64. Det finns inte beskrivet i genomförandet hur servitutet påverkas av planen. Servitutet är beläget inom område med byggrätt. Officialservitut kan endast upphävas genom lantmäteriförrättning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

För Lantmäteriet

Kommentar

Information om kostnadsansvar och genomförandets påverkan på servitutet har lagts till under genomförandebeskrivningen.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande konsekvenserna på den befintliga detaljplanen vid ett antagande och laga kraft.

SAKÄGARE

Kölskrapan 5 enligt skrivelse 2022-11-02

Hej!

Vi på ** i Åstorp har fått ett brev hem till oss med en plan för Va i Björnås.

Vi vill INTE att denna ska byggas i närheten av vårt hus : motivering nedan

Vi på ** vill neka förslaget till Åstorps kommun kring bygge av VA utanför oss.

Båda planerna 1 & 2 är vi helt emot. Vi köpte nyss huset, till stor anledning för köpet var den fantastiska utsikten till skogen och lugnet det för med sig.

Den stora byggnad ni planerar passar inte in i området och hade förstört för samtliga av oss boende och vi som utnyttjar den vackra naturen området har att erbjuda.

Inte bara tycker vi att det kommer störa oss samt vår vackra utsikt utan ni tar även bort en känd samlingsplats för naturälskare att samlas på. Parkeringen används dagligen för dom som vill avnjuta en promenad i skogen, en riddur och liknande. Oavsett om ni målar denna eller vilken lösning ni än sätter så är vi helt emot detta. Det påverkar även kommande försäljning och vinst för oss i framtiden.

Vi ställer oss helt EMOT samtliga planer för detta bygge.

Detaljplan för del av Åstorp 113:63 i Åstorp kommun

Kommentar

Placeringen på Björnås medför positiva effekter som inte kan erhållas på andra platser i kommunen, exempelvis möjlighet att nyttja befintlig anläggning och befintligt ledningsnät samt en naturlig lägesenergi i och med höjdförhållandena. Utformningen av byggnaden kommer göras med hänsyn till den kringliggande miljön i så stor utsträckning som möjligt.

Spåkniven 4 enligt skrivelse 2022-11-08

Hej!

Här kommer synpunkter från sakägare på detaljplaneförslag för del av Åstorp 113:63, det som benämns "Björnås VA-anläggning".

SYNPUNKTER PÅ DETALJPLANEFÖRSLAG FÖR BJÖRNÅS VA-ANLÄGGNING

Vi har respekt för att NSVA behöver utöka sin kapacitet i Åstorp genom att anlägga en större vattenreservoar. Vi har respekt för att NSVA vill placera anläggningen intill den befintliga, eftersom det blir den billigaste lösningen.

Vi är däremot kritiska till att Åstorps kommun vill tillåta det. Framför allt är vi kritiska till den storlek på anläggning som kommunen vill tillåta.

I dag består området av småskalig villabebyggelse. Den ligger kant i kant med skog och natur. Enligt förslaget kan NSVA:s nya anläggning bli 784 kvadratmeter stor och 8 meter hög. Det blir en enorm byggnad jämfört med villabebyggelsen i närheten. Den typen av byggnader brukar man enbart hitta i industriområden eller andra verksamhetsområden, mycket sällan i bostadsområden.

Anläggningen kommer utgöra en påtaglig barriär mellan villaområdet och skogen. Den kommer också försämra upplevelsen av att röra sig längs Smedjehusvägen, som är ett av kommunens populäraste gång-, cykel- och ridstråk.

För oss finns Björnås styrkor i den varierade villabebyggelsen, närheten till skogen, tystnaden samt de promenad- och motionsslingor som finns här. En industriliknande byggnad av dessa dimensioner kommer i vår mening beröva området på en stor del av dessa kvaliteter. Det tycker vi är synd.

Vi vill framföra följande synpunkter angående den planerade vattenanläggningen:

* Vi föreslår att Åstorps kommun tillsammans med NSVA placerar anläggningen på en annan plats i kommunen där den inte har lika kraftig negativ påverkan på närområdet. Att placera en anläggning i ett av kommunens populäraste villaområden, intill ett av kommunens mest populära gång-, rid- och cykelstråk är anmärkningsvärt. Den billigaste lösningen för NSVA är inte alltid den bästa lösningen för en kommun och dess invånare.

* Om anläggningen trots allt måste placeras på den utpekade platsen föreslår vi att totalhöjden begränsas till fem meter, vilket skulle ge något bättre balans mellan anläggningen och den närbelägna villabebyggelsen. Förslagsvis kan anläggningen till viss del placeras under marknivå.

* Vi föreslår att detaljplanen ställer krav på att fasaden ut mot Smedjehusvägen inte får vara en enhetlig betongvägg. En hög och bred betongvägg skulle inverka mycket negativt på området. Kommunen bör sträva efter att få anläggningen att smälta in i området. Förslaget att placera växtlighet mellan anläggningen och Smedjehusvägen för att tona ner byggnaden anser

Detaljplan för del av Åstorp 113:63 i Åstorp kommun

vi vara en god idé, men enbart det räcker inte. Förslaget om att måla fasaden med skog tycker vi är tveksamt.

* Smedjehusvägen löper flera kilometer längs hela Björnås södra kant som ett sammanhållet gång-, rid- och cykelstråk med start vid utegymmet intill Tingvalla. Stråket är ett av kommunens mest populära och löper i skärningen mellan den småskaliga villabebyggelsen och skogen. Att placera anläggningen här skulle innebära stor negativ påverkan på stråket. Vi föreslår att byggnaden placeras så långt söderut som möjligt, med gott om avstånd till Smedjehusvägen. Det skulle minska påverkan på stråket, men även skuggpåverkan på närbelägna trädgårdar.

* Den befintliga vattenanläggningen är inte ljudlös. Vi hör den hemifrån oss, även om ljudet inte är påträngande. Ljudet kommer troligen från anläggningens ventilation. För att undvika att boende i närheten störs av en framtida anläggning föreslår vi att ventilation och andra ljudintensiva funktioner riktas bort från bostadsområdet, söderut mot skogen. Även om bullergränser inte överskrids innebär ett lågintensivt produktionsljud ett påtagligt ingrepp i ett villaområde som annars hör skogens sus.

Vår fastighet ligger i direkt anslutning till det som i dag är tennisbana, som i detaljplaneförslaget är utpekad som parkeringsplats. Vi är kritiska mot att kommunen vill förvandla en av få fritidsytor till en parkeringsplats. Vi vill framföra följande synpunkter angående den föreslagna parkeringsplatsen:

* Vi föreslår att kommunen inte anlägger en ny parkeringsplats längs Smedjehusvägen. Det finns redan gott om parkeringsmöjligheter vid Tingvalla, bara en kort promenad bort. Därifrån utgår samtliga promenad- och motionslingor, där finns utegym, hinderbana och toalett. Med så goda parkeringsmöjligheter vid Tingvalla framstår det som orimligt att anlägga och underhålla ytterligare en parkeringsplats i närheten. Det finns heller inget behov av att ersätta den parkeringsyta där kommunen vill placera NSVA:s nya vattenanläggning, eftersom beläggningen är mycket låg. Att dessutom placera en parkeringsplats inne i ett bostadsområde genom att ta i anspråk en tennisbana känns orimligt. Boende i området har inget behov av en parkeringsplats, då det finns gott om plats att parkera på villagatorna.

* Vi föreslår att kommunen behåller och börjar underhålla tennisbanan. Den befintliga tennisbanan beskrivs i detaljplaneförslaget som överväxt. I vår mening lider den snarare av bristande underhåll och skötsel, vilket kommunen själv är ansvarig för. Vi anser att Björnås knappast behöver färre fritidsrelaterade ytor, snarare fler. I området finns ett mycket litet antal ytor för fritidsaktiviteter om vi bortser från promenad- och motionslingor. Vi har tidigare bott i en kommun som snarare satsar på fritidsaktiviteter och anlägger den typen av ytor som Åstorps kommun nu vill ta bort.

* Om parkeringsplatsen mot allt sunt förnuft måste placeras på den befintliga tennisbanan föreslår vi en parkeringsplats som gör så lite åverkan i området och närmiljön som möjligt. Att asfaltera, skylta, belysa och indela med markeringar eller räcken påverkar området och närmiljön negativt. Vi sätter stort värde i att få en eventuell parkeringsplats att smälta in så mycket som möjligt i naturen och miljön längs Smedjehusvägen. Med det menar vi att parkeringsplatsen utrustas med så få som möjligt av de saker vi nyss nämnde. Det är stor skillnad på att blicka ut över en enkel grusplan och att mötas av en komplett parkeringsanläggning.

Detaljplan för del av Åstorp 113:63 i Åstorp kommun

Kommentar

Placeringen på Björnås medför positiva effekter som inte kan erhållas på andra platser i kommunen, exempelvis möjlighet att nyttja befintlig anläggning och befintligt ledningsnät samt en naturlig lägesenergi i och med höjdförhållandena. Utformningen av byggnaden kommer göras med hänsyn till den kringliggande miljön i så stor utsträckning som möjligt och med viss variation i byggnadshöjd.

Bestämmelsen parkering i plankartan åsyftar en uppställningsplats för servicebilar och besökande motsvarande den som återfinns i området i dag.

Benkammen 5 enligt skrivelse 2022-11-18

Hej

Parkeringsplatsen vid skogen är lättillgänglig för många människor som varje dag besöker skogen/ Tingvalla eller tar en promenad uppe på Björnås. Då parkeringen är i höjd med både stigar och grusvägar är den extra lättillgänglig för äldre.

Varför har det inte funnits fler förslag på var denna anläggning bör byggas? Som ett exempel, kan den inte byggas på tennisbanan? Där finns plats och då behövs ingen ny parkeringsplats anläggas.

Vi anser att det borde finnas fler förslag på var VA-anläggningen kan byggas. Vi vill inte att anläggningen byggs på platsen ni har gett förslag på.

Hälsningar boende på Benkammen 5

Kommentar

Val av plats har föregåtts av en lokaliseringsutredning, där aktuellt område har bedömts vara bäst lämpat.

Att placera anläggningen väster om befintlig byggnad medför mindre sprängning för att få byggnaden på rätt nivå jämfört med en placering öster om befintlig byggnad. Ny plats för parkering förläggs där tennisbanan är belägen i dag. Stigar och grusvägarna nås härifrån.

ÖVRIGA

Övrig enligt skrivelse 2022-11-18

Hej!

Jag skriver detta meddelande eftersom jag har invändningar mot det planerade bygget av ett vattenverk på Björnås. Detta medför ett stort ingrepp i den naturliga miljön och en förstörelse av kulturlandskapet på Björnås. Detta förslag bör skrotas omgående till förmån för en utbyggnad på något annat ställe, kanske på "slagghögen" i Nyvång, den är inte naturligt sprungen.

Detaljplan för del av Åstorp 113:63 i Åstorp kommun

Kommentar

Placeringen på Björnås medför positiva effekter som inte kan erhållas på andra platser i kommunen, exempelvis möjlighet att nyttja befintlig anläggning och befintligt ledningsnät samt en naturlig lägesenergi i och med höjdförhållandena. Utformningen av byggnaden kommer göras med hänsyn till den kringliggande miljön i så stor utsträckning som möjligt.

Övrig enligt skrivelse 2022-11-18

Jag lämnar härmed följande formella granskningssynpunkter i ärendet.

Jag anser att detaljplanen inte bör godkännas eller antas, då den prövning som gjorts hittills inte tycks visa på att det är möjligt att ta god hänsyn till enskilda intressen (skuggning av bostäder) eller de höga kultur- och naturvärden (allmänna intressen) som den planerade användning har en direkt påverka på. En ny plats bör utredas för planerad VA-anläggning.

Jag anser att man behöver:

- Utföra en ny lokaliseringsstudie som tar hänsyn till fler intressen än enbart de tekniska aspekter som den nuvarande lokaliseringsstudien beaktat. Lokaliseringsstudien bör omfatta flera allmänna och enskilda intressen innan en plats pekas ut som lämplig för VA-anläggningen.

Kommentar

Placeringen på Björnås medför positiva effekter som inte kan erhållas på andra platser i kommunen, exempelvis möjlighet att nyttja befintlig anläggning och befintligt ledningsnät samt en naturlig lägesenergi i och med höjdförhållandena.

I all samhällsplanering vägs olika intressen mot varandra. Den bedömning som kommunen har gjort är att VA-anläggningen är av väsentligt samhällsintresse, genom att säkerställa dricksvattenförsörjning till hela Åstorp tätort, och att aktuellt planområde bedöms vara det mest lämpliga för ändamålet.

*Personuppgifter har redigerats bort enligt GDPR.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen förtydligas med tydligare motivering till anläggningens tilltänkta placering och utformning.
- Information om kostnadsansvar och genomförandets påverkan på servitut till förmån för Åstorp 113:64 läggs till under genomförandebeskrivningen.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande konsekvenserna på den befintliga detaljplanen vid ett antagande och laga kraft.
- Planhandlingarna kompletteras med förtydligande kring påverkan på naturvärden.

Plankarta

- Kartan förses med a₁ – upphävande av strandskydd.

Därutöver har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åstorp 2023-02-15

Ina Andersson

Planarkitekt

