

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE ÖVER FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN SARITSLÖV 1:5 OCH DEL AV SKURUP 49:16, SKURUPS KOMMUN

Förslaget till detaljplan för fastigheten Saritslöv 1:5 och del av fastigheten Skurup 49:16 har varit ute på samråd mellan 31 maj och 25 juni 2023 och har under tiden funnits tillgängligt på kommunhuset, St. Torggatan 4, på biblioteket i Skurup samt på kommunens hemsida [www.skurup.se/detaljplaner](http://www.skurup.se/detaljplaner).

### Inkomna synpunkter från samrådet: (Kommunens kommentarer i kursiv text)

#### Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-04-06) har följande noterats:

#### Plankarta med bestämmelser:

Kan det vara aktuellt att utöka planområdet lite norrut så att den del som planförslaget nu ansluter mot i norr planläggs som lokalgata? Se rödiringat område nedan i utdrag från gällande detaljplan norr om planförslaget. Detta område ser ut att vara utlagt för parkändamål och då kommer markanvändningen för områdets utfart väl vara gata – park – gata. Det synes mer ändamålsenligt om all mark längs utfartsvägen är planlagd för gatuändamål.





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. Det verkar inte heller finnas med i Boverkets allmänna råd (varken BFS 2014:5 eller BFS 2020:6).

#### Plan- och genomförandebeskrivning:

Förtydliganden är behövt avseende följande:

- Ansvar för kostnader till följd av lantmäteriatgärder. Det framgår att exploatören ansvarar för ansökan till Lantmäteriet men inte rörande förrättningskostnader.
- De inlösenregler som gäller för allmän platsmark. Det synes aktuellt att den allmänna platsmark som idag ligger inom Saritslöv 1:5 ska överföras till kommunal fastighet. Då kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet har kommunen både en rätt att lösa in marken och även en skyldighet att göra det, om fastighetsägaren begär det (6 kap. 13 § PBL, 14 kap. 14 § PBL). Om någon överenskommelse inte träffas prövar Lantmäteriet frågan om ersättning för markavståendet enligt tillämpliga bestämmelser i expropriationslagen.

Av planbeskrivningen framgår hur vissa kostnader fördelas samt att ett exploateringsavtal ska tecknas. Det framgår dock inte vad exploateringsavtalet kommer innehålla förutom det som tas upp. Lantmäteriet vill påminna om de bestämmelser som finns i PBL om redovisningen av exploateringsavtal. Se 4 kap. 33 § och 5 kap. 13 § 4 p. PBL.

Eftersom redovisningen av kommande innehåll i exploateringsavtal är sparsam finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

#### Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader.

*Kommentar: Plankartan utökas och uppdateras att innefatta gata vid infarten. Våningsantal används i kombination till nockhöjd för att säkerställa att vissa byggnader med hög nock inte får fler än två våningar.*

*För detaljplanens genomförande kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan Skurups kommun och exploatören för att hantera frågor om utbyggnad, tidplan och ekonomi. Exploateringsavtalet tas fram till antagandehandlingarna och avser reglera att exploatören står kostnader avseende förrättningar, utbyggnad av allmänna anläggningar/allmän plats inom planområdet, antingen genom att Skurups kommun bygger ut och handlar upp arbetena avseende allmänna anläggningar och att exploatören då ersätter kommunen, eller genom att exploatören själv handlar upp och bygger ut allmänna anläggningar inom planområdet för att sedan överlåta dessa anläggningar till kommunen utan ersättning.*

*Exploatören svarar också för alla arbeten som avser kvartermark inom detaljplanen.*



*Grundkartan uppdateras och planhandlingarna kompletteras med ovanstående till granskningskedet.*

## Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ca 70 nya bostäder. En trafikutredning är genomförd men det framgår inte hur stor andel av den nytillkommande trafiken som förväntas belasta statlig väg 768. Detta bör ingå i planbeskrivningen.

En trafikutredning är genomförd men det framgår inte hur stor andel av den nytillkommande trafiken som förväntas belasta statlig väg 768. Detta bör ingå i planbeskrivningen.

Trafikverket vill åter påtala vikten av att kommunen genomför en trafikstrategi som tar i beaktande kommunens ambition med befintlig trafik i förhållande till nya exploateringar som medför ökad belastning av kommunens centrala gator och det statliga vägnätet.

*Kommentar: Trafikberäkningen kommer fram till storleksordningen 25 – 50 fordon per dygn på väg 768. Planhandlingarna kompletteras med denna uppgift till granskningskedet.*

*Arbete pågår med en trafikstrategi som beaktar kommunens ambition med befintlig trafik i förhållande till nya exploateringar som belastar kommunala och statliga vägnätet. En första leverans inom det arbetet är en parkeringsnorm som beräknas att beslutas politiskt kvartal 1 2024.*

## Länsstyrelsen:

### Redogörelse för ärendet:

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att planlägga fastigheten Saritslöv 1:5 (tidigare del av Saritslöv 1:1) med bostäder. I planförslaget ingår även en mindre del av fastigheten Skurup 49:16 avsett att planläggas som naturmark innehållande fördröjningsmagasin. Planförslaget har som vision att tillskapa ett attraktivt och barnvänligt småhusområde med drygt 70 nya bostäder i form av småhus. Förslaget är enligt kommunen förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

### Länsstyrelsens rådgivning

#### Arkeologi

Under april 2023 genomförde Österlenarkeologi en arkeologisk utredning, steg 1 av det berörda området med syfte att klargöra om fornlämning berördes av den planerade detaljplanen (Jönsson, L. 2023. Saritslöv 1:1 Nybyggnation. Arkeologisk utredning steg 1 år 2023. Österlenarkeologi Rapport 2023:3).



Den arkeologiska utredningen innebar att Österlenarkeologi genomförde en fältinventering av fältmiljön samt en genomgång av omkringliggande fornlämningar för att på så sätt skapa en förståelse av om fornlämning kan finnas bevarad inom området. Utredningen, steg 1 visar att det finns två områden som bör utredas vidare i en arkeologisk utredning, steg 2. Dessa är: UY1 – Grav- och boplotsområde, ca 22 000 kvm UY2 – Potentiell boplat, ca 5 500 kvm. Utifrån analysen av fornlämningsbild och tidigare utförda undersökningar i närområdet, bedömer Länsstyrelsen att det sannolikt kan finnas fornlämningar dold under mark inom det aktuella området. Både gravar och boplatser kan förekomma inom detaljplanområdet. En arkeologisk utredning, steg 2 måste därför genomföras inom planområdet innan det kan exploateras.

Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 11 § kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar. Den arkeologiska utredningen syftar till att konstatera om fornlämning berörs av exploateringen och om möjligt avgränsa eventuell påträffad fornlämning. Utredningsresultatet ska fungera som ett besluts- och planeringsunderlag för såväl Länsstyrelsen som för den sökande. Om det påträffas lämningar i samband med utredningen kan det bli nödvändig med ytterligare arkeologisk åtgärd innan marken kan exploateras. Kostnaderna för de arkeologiska insatserna åvilar arbetsföretaget. Den sökande uppmanas att i god tid kontakta Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet för initiering av en arkeologisk utredning. Hänvisa i samband med initieringen av utredningen gärna till detaljplansområdet och ange samrådets diarienummer.

*Kommentar: Utredning steg 2 är genomförd och inga fyndigheter av intresse har påträffats.*

#### **Brukningsvärd jordbruksmark (2 kap. PBL och 3 kap. 4 § MB):**

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det ligger i Länsstyrelsen uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen konstaterat att kommunen fortsatt pekar ut mark långt över det behov som kommunen behöver för att hantera bostadsförsörjningen inom planperioden. Det saknas därför stöd i översiktsplanen för att nu aktuell bostadsutbyggnad utifrån bostadsförsörjningsperspektiv utgör ett väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen menar att handlingarna sammantaget inte tillräckligt motiverat att nu föreslagen bostadsbebyggelse utgör ett väsentligt samhällsintresse i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan plats utan att jordbruksmark tas i anspråk.

*Kommentar: Området är av kommunen utpekad för bostäder i översiktsplanen från 2009 samt 2022.*



*Användning av jordbruksmark regleras i Miljöbalken (3 kap. 4 §) som anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*

*Stora delar av kommunens yta består av jordbruksmark klass 7 eller högre, särskilt i anslutning till tätorterna och kommunen har svårt att utveckla tätorterna utan att ta jordbruksmark i anspråk. En utbyggnad av befintliga tätorter och byar som har ett tydligt mål om att möta bostadsförsörjningens behov bedöms därför vara ett sådant samhällsintresse som kan ske på brukningsvärd jordbruksmark.*

*Aktuellt planområde är en naturlig utveckling av befintlig tätort och bebyggelsestruktur. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, i kollektivtrafiknära läge. Genom att peka ut mark för ny tätortsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning ges förutsättningar för bostadsbebyggelse i attraktiva områden där förutsättningar för hållbara resor finns.*

*Då bostäder är ett väsentligt samhällsintresse som kan motivera att jordbruksmark tas i anspråk enligt miljöbalken 3 kap. 4 § har avvägningen mellan bevarande av jordbruksmark och bostadsbebyggelse gjorts och behovet av att tillgodose det väsentliga samhällsintresset av bostäder har ansetts vara större.*

*Alternativet tätare tätort (ÖP 2035) innebär att kommunens fyra tätorter ensamt ska bära bebyggelseutvecklingen. I alternativet tätare tätorter har fokus lagts på förtätning av tätorterna och inga nya utvecklingsområden föreslås på jordbruksmark. Områden där det redan pågår detaljplanering på jordbruksmark har dock tagits med, exempelvis området Västeräng i Skurup. Mestadelen av tillkommande bostäder sker i tätorten Skurup. Kommunen har under processen med översiktsplanen valt bort detta då alternativet inte genererar tillräckligt många bostäder för att möta kommunens bostadsbehov och inte heller utnyttjar potentialen till utveckling utmed den befintliga och tilltänka förbifarten. För att generera fler bostäder, behövs antingen jordbruksmark eller grönområden tas i anspråk. Om antalet föreslagna bostäder i Skurup ska motsvara planförslaget ÖP 2035, behövs 6,5 hektar grönytor tas i anspråk bara i Skurup.*

*Nollalternativet innebär att ingen ställning tas mot spridd bebyggelse och har inga generella riktlinjer kring att lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintliga strukturer. Detta innebär att bebyggelse kan sprida ut sig i landskapet, något som kan leda till fragmentering av jordbruksmarken när den tas i anspråk för bebyggelse och som i sin tur kan innebära att marken inte kan brukas rationellt.*

*Som en åtgärd för att i så stor utsträckning som möjligt undvika betydande miljöpåverkan på jordbruksmarken, har kommunen i planförslaget ÖP 2035 föreslagit betydligt fler områden för förtätning än i nollalternativet ÖP 2009. Men eftersom kommunen äger lite mark där det är möjligt att förtäta, kan inga inbördes prioriteringar göras mellan möjliga utvecklingsområden och det är därför svårt att förutsäga hur stor del som kommer att ske på jordbruksmark och hur mycket som kommer att ske genom förtätning. Vid anspråktagande av jordbruksmark anser kommunen att det är klokt att påbörja planläggning i de delar som gränsar till befintlig bebyggelse, för att minimera påverkan på jordbruksmarken. En annan åtgärd för att begränsa miljöpåverkan när jordbruksmark tas i anspråk för exploatering är att möjliggöra en hög exploateringsgrad samt att säkerställa nyanläggande av grönområden, fördröjningsmagasin och mångfunktionella ytor.*



Fastställd av  
Kommunfullmäktige  
Ansvarig  
Planarkitekt

## Samrådsredogörelse

6 (11)

Gäller from  
2023-11-10

Diarienummer  
KS 2022-1177

*Eftersom översiktsplanen antogs 2022-11-28 ingår aktuellt planområde i de tidiga jordbruksområdena som avses exploateras. Prioriteringsordningen bevakas kontinuerligt under utbyggnadsperioden samt vid senare aktualiseringsprövning av öp.*

*Planhandlingarna kompletteras med texten i granskningshandlingarna.*

### Länsstyrelsens bedömning:

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

## Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

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

## Myndighetsenheten Skurups Kommun

### Beslut

Med hänvisning till gällande delegationsordning och 2 kap 3 § och 9 kap 3 § miljöbalken beslutas att tillstyrka förslag till detaljplan Saritslöv 1:5, Skurups kommun under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

### Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnden för miljö och byggnad har mottagit samråd för förslag till detaljplan for fastigheten Saritslöv 1:5 ert d.nr KS 2022.1177, Skurups kommun från planenheten for granskning och yttrande. Syftet med planen ar att uppföra bostäder i form av parhus, radhus, kedjehus och friliggande villor.

### Myndighetsnämnden för miljö och byggnads synpunkter

#### Åkermark

Marken som kommer tas i anspråk for planen består enligt planbeskrivningen av åkermark av klass 9. Åkermark klassificeras enligt en 10-gradig skala och all åkermark ar värdefull men jordar med klass 8-10 i Skåne bedöms vara särskilt värdefulla.

Även åkermark som inte ligger i den högsta klassen Är värdefull att bevara och det ar viktigt att man överväger nyttan med förändringen jämfört med att behålla åkermarken innan den tas i anspråk for annan användning.



Planen medför att ca 3,1 hektar åkermark omvandlas för annat ändamål. Innan åkermark tas i anspråk för annan användning är det viktigt att överväga nyttan med förändringen jämfört med att behålla marken.

Att ta bra åkermark i anspråk strider mot det nationella miljömålet "Ett rikt odlingslandskap" vars utgångspunkt är att skydda värdefulla odlingslandskap och jordbruksmark. I dag uppfylls inte miljömålet på grund av att åkermark kontinuerligt tas i anspråk för att ge plats till bland annat ny bebyggelse.

*Kommentar: Området är av kommunen utpekade för bostäder i översiktsplanen från 2009 samt 2022.*

*Användning av jordbruksmark regleras i Miljöbalken (3 kap. 4 §) som anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*

*Stora delar av kommunens yta består av jordbruksmark klass 7 eller högre, särskilt i anslutning till tätorterna och kommunen har svårt att utveckla tätorterna utan att ta jordbruksmark i anspråk. En utbyggnad av befintliga tätorter och byar som har ett tydligt mål om att möta bostadsförsörjningens behov bedöms därför vara ett sådant samhällsintresse som kan ske på brukningsvärd jordbruksmark.*

*Aktuellt planområde är en naturlig utveckling av befintlig tätort och bebyggelsestruktur. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, i kollektivtrafiknära läge. Genom att peka ut mark för ny tätortsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning ges förutsättningar för bostadsbebyggelse i attraktiva områden där förutsättningar för hållbara resor finns.*

*Då bostäder är ett väsentligt samhällsintresse som kan motivera att jordbruksmark tas i anspråk enligt miljöbalken 3 kap. 4 § har avvägningen mellan bevarande av jordbruksmark och bostadsbebyggelse gjorts och behovet av att tillgodose det väsentliga samhällsintresset av bostäder har ansetts vara större.*

*Alternativet tätare tätort (ÖP 2035) innebär att kommunens fyra tätorter ensamt ska bära bebyggelseutvecklingen. I alternativet tätare tätorter har fokus lagts på förtätning av tätorterna och inga nya utvecklingsområden föreslås på jordbruksmark. Områden där det redan pågår detaljplanering på jordbruksmark har dock tagits med, exempelvis området Västeräng i Skurup. Mestadelen av tillkommande bostäder sker i tätorten Skurup. Kommunen har under processen med översiktsplanen valt bort detta då alternativet inte genererar tillräckligt många bostäder för att möta kommunens bostadsbehov och inte heller utnyttjar potentialen till utveckling utmed den befintliga och tilltänka förbifarten. För att generera fler bostäder, behövs antingen jordbruksmark eller grönområden tas i anspråk. Om antalet föreslagna bostäder i Skurup ska motsvara planförslaget ÖP 2035, behövs 6,5 hektar grönytor tas i anspråk bara i Skurup.*

*Nollalternativet innebär att ingen ställning tas mot spridd bebyggelse och har inga generella riktlinjer kring att lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintliga strukturer. Detta innebär att bebyggelse kan sprida ut sig i landskapet, något som kan leda till fragmentering av jordbruksmarken när den tas i anspråk för bebyggelse och som i sin tur kan innebära att marken inte kan brukas rationellt.*



*Som en åtgärd för att i så stor utsträckning som möjligt undvika betydande miljöpåverkan på jordbruksmarken, har kommunen i planförslaget ÖP 2035 föreslagit betydligt fler områden för förtätning än i nollalternativet ÖP 2009. Men eftersom kommunen äger lite mark där det är möjligt att förtäta, kan inga inbördes prioriteringar göras mellan möjliga utvecklingsområden och det är därför svårt att förutsäga hur stor del som kommer att ske på jordbruksmark och hur mycket som kommer att ske genom förtätning. Vid ianspråktagande av jordbruksmark anser kommunen att det är det klokt att påbörja planläggning i de delar som gränsar till befintlig bebyggelse, för att minimera påverkan på jordbruksmarken. En annan åtgärd för att begränsa miljöpåverkan när jordbruksmark tas i anspråk för exploatering är att möjliggöra en hög exploateringsgrad samt att säkerställa nyanläggande av grönområden, fördröjningsmagasin och mångfunktionella ytor.*

*Eftersom översiktsplanen antogs 2022-11-28 ingår aktuellt planområde i de tidiga jordbruksområdena som avses exploateras. Prioriteringsordningen bevakas kontinuerligt under utbyggnadsperioden samt vid senare aktualiseringsprövning av öp.*

*Planhandlingarna kompletteras med texten i granskningshandlingarna.*

## Dagvatten

Dagvatten kommer att samlas upp i öppna system såsom svackdiken inom kvartersmark och öppet fördröjningsmagasin inom naturmark. Myndighetsnämnden för miljö och byggnad förespråkar en öppen dagvattenhantering eftersom det kan bidra till en ökad biologisk mångfald.

Vilka åtgärder planeras för att minska påverkan på recipienten förutom dagvattendammens sedimentation och vaxtupptag? Vad kan dagvattnet innehålla för föroreningar och behövs någon rening? Dagvatten kan till exempel förorenas om man använder obehandlad koppar eller obehandlad zink som utvändigt byggmaterial eller i stolpar och räcken.

*Kommentar: Vid dimensionering av fördröjningsåtgärder har ett kommunalt önskemål om maximalt 1,5 l/s\*ha tillämpats. Detta för att inte överbelasta det befintliga dagvattennätet till vilket systemet förväntas bli anslutet efter fördröjningsmagasinet. Den huvudsakliga dagvattenlösningen som föreslås för avledning och rening av dagvattnet är fördröjningsmagasin, planteringar och svackdiken. Takvatten föreslås ledas ytligt via stuprörutkastare och rännor till baksidor och svackdiken.*

*Längs Skånegatan (nord-sydliga gatan i områdets västra kant) avses en vegetationszon utföras längs gatans västra sida, inom denna zon ska träd planteras (se vidare under 3.6 Planbestämmelser). Trädplanteringen längs gatan ska understryka gatans funktion som huvudgata i området men utgör också en koppling till traditionella enskiftesstrukturer med tydliga gränser i det skånska landskapet. Vid genomförandet av planförslaget är den övergripande ambitionen att genomföra åtgärder som utvecklar och stärker ekosystemtjänster inom planområdet. I förslaget föreslås därav plantering av blommande fruktträd och buskar inom kvarteren samt trädplantering längs med Skånegatan.*





## Naturvård

I planen redogörs för gröna stråk/smitvägar inom kvarteren. Dessa redogörs inte i planbestämmelserna och riskerar att inte genomföras om de ej är tvingande.

Sammanhängande skogs-/grönytor är viktiga för spridningen av arter mellan dess biotoper. Det är av vikt att det skapas gröna korridorer och småbiotoper så att djur och växter kan förflytta sig i landskapet.

*Kommentar: Projektet avses leda till att marken får en bättre ekologisk status jämfört med dagens jordbruk. Ny växtlighet med pollinerande egenskaper kommer att tillföras området vilket bedöms ge förutsättningar för biologisk mångfald. Tvingande bestämmelser gällande gröna stråk i mindre områden anses ej lämpligt. Med färre planbestämmelser kan detaljplanen enklare anpassas till ändrade omständigheter eller behov som kan uppstå över tiden.*

## Ljudnivå/buller

Vid nybyggnation av bostäder bör man sträva efter att ligga under riktvärdet för trafikbuller (Leq <55 dBA utomhus och Leq <30 dBA inomhus). Om avsteg ska göras från gällande riktvärden måste det vara väl motiverat.

*Kommentar: Enligt Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.*

*Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverkas av bullernivåer som överstiger gällande riktvärden.*

## Förorenad mark

Påträffas markförorening i samband med markarbeten på platsen ska miljökontoret underrättas i enlighet med miljöbalkens 10 kap. 11 §.

Översiktlig undersökning om förorenad mark förekommer har utförts. Det påträffades inga markföroreningar över känslig markanvändning (KM). Gällande fördröjningsmagasinet för vatten så är det mycket viktigt att marken inte är förorenad då detta ökar spridningspotentialen av eventuell förorening.

*Kommentar: Det finns inga indikationer att marken är förorenad.*



## Energi

Ur miljöbalksperspektiv ska bästa möjliga teknik användas. Ur energisynpunkt bör förnybar energi underlättas. I samband med planläggning av nya områden bör taklutning beaktas i de väderstreck som kan anses lämpade för exempelvis solceller. Vid mindre tomter som ansluter till gröna stråk kan jordvärme möjliggöras genom att den delvis anläggs i de gröna stråken. Områden bör energi optimeras utifrån tillgängliga energikällor.

*Kommentar: Alla husen planeras för moderna solceller i väderstreck som är gynnsamma och beräknas täcka stora delar av de boendes årliga energiförbrukning. Husen materialoptimeras i tillverkningskedet för att inte använda mer material än nödvändigt i produktionskedet. Alla stommar utförs i trä som är förnybart material.*

*Alla krav i boverkets byggregler gällande energianvändning uppfylls och redogörs för under byggskedet.*

## VA-enheten Skurup Kommun

Yttrande från VA-enheten över "Förslag till detaljplan för Saritslöv 1:5, Skurups kommun". VA-enheten har inga synpunkter mot förslag till detaljplan för SARITSLÖV 1:5. VA-enheten vill förtydliga att fördröjningsmagasinet ska utformas som torr yta/torr damm.

## E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

## Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



## Sakägare 1 och 2

Vi är två fastigheter som vetter ut mot kommunens planering för nya bostäder. Vi tycker att det är positivt att kommunen utvecklas och gör sig attraktiv för nya familjer som vill flytta in. Vi vill dock lägga vår starkaste röst med att man tar i beaktning för höjdskillnaden med kullen som är på åkern. Vid en markförberedning måste Jordmassorna schaktas ut söder för att samtliga hus skall ligga i nivå med våra hus.

Vi vill inte heller se några hus/fastigheter som höjer sig mer än 1 våning på de fastigheter som ligger med anslutning till våra hus eller de hus som är väster om utbyggnationen. Delvis för egen skull men också för skuggningseffekt och symmetrin samt för att det skall bli ett villaområde som harmoniserar med övriga hus i omgivningen.

*Kommentar: Anpassning av marknivå till befintlig marknivå är en viktig del i planarbetet som beaktas genom hela planprocessen samt bygglovsprocessen och regleras i PBL (Plan- och bygglagen). I dagvattenutredningen har markhöjder grovprojekteras för att dels anpassas till befintliga marknivåer utanför planområdet, dels lutningar mot fördröjningsmagasin och damm inom området. En stor del av kullen planeras att schaktas bort för att användas som fyllnadsmaterial söderut. Viss marklutning sparas för att få naturlig avrinning av dagvatten.*

*Varje nytt område skapar nya årsringar i Skurup kommuns samhällsutbyggnad. En viktig del i lokalisering av mark för nya bostäder för kommande Skurupsbor är att effektivt utnyttja jordbruksmarken som tas i anspråk för ny bebyggelse. Dock ska anpassning till områdets befintliga gestaltning och utformning tas i beaktande och därför föreslås max två våningar i detaljplanen. Intilliggande detaljplaner har en variation av småhus i en till två våningar och i direkta närområdet finns tvåvåningsbestämmelser i flertalet detaljplaner.*

*En skuggstudie har utförts och ingår i planhandlingarna som visar på att omgivande bebyggelse påverkas mycket begränsat av skuggning från kommande bebyggelse. Ytterligare reglering på plankartan kommer att införas till granskningskedet. Tillkommande planbestämmelser är att inga radhus får uppföras inom norra kvarteret. Dessutom reglerar vi byggnadernas placering med s.k. korsmark på baksida mot grannfastighet i norr för att ytterligare säkerställa avståndet mot grannar och på så sätt reglera skuggningseffekter och säkerställa utblickar. Plusmark innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. Med bestämmelse om korsmark kan kommunen reglera att endast komplementbyggnad får placeras inom ett område. En komplementbyggnad i plansammanhang är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus.*