

---

## Förslag till detaljplan för Delfinen 6 m.fl. i SKURUP, SKURUPS KOMMUN

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

Förslaget till detaljplan för Delfinen 6 m.fl. har varit ute på allmän granskning 22 maj – 18 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 granskningen: (Kommunens kommentarer i kursiv text)***

#### **Länsstyrelsen:**

##### **Redogörelse för ärendet**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till uppförande av bostäder och centrumändamål inom fastigheterna Delfinen 6 och Delfinen 23 samt del av Skurup 50:179.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med utökat förfarande.

#### **Länsstyrelsens formella synpunkter**

##### ***MKN vatten - dagvattenhantering***

Länsstyrelser ser det som positivt ur vattenkvalitetssynpunkt att planförslaget innebär att kombinerade system ersätts av separata ledningar för spillvatten respektive dagvatten.

Planbeskrivningen redovisar att det finns behov av att fördröja 840 m<sup>3</sup> vatten för att inte belasta dikningsföretaget mer än vad bestämmelser medger. Planbeskrivningen anger att fördröjningsmagasin kan placeras antingen inom planområdet eller utanför. Vidare anges att planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Länsstyrelsen konstaterar att plankartan saknar redovisning och reglering av ytor för fördröjning. Länsstyrelsen menar att kommunen antingen behöver avsätta ytor för fördröjning på kommunal allmän platsmark inom planområdet eller på annat sätt säkerställa att fördröjning kan ske på kommunal mark innan dagvattnet når dikningsföretaget och ytvattenförekomsten Dybäckån.

### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande MKN vatten enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### *Kommentar:*

*Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten. Fördröjningen inom kvartersmarken regleras på plankartan genom planbestämmelser. Inför detaljplanens genomförande kommer ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för att säkerställa utförande och framtida skötsel av dagvattenhanteringen inom kvartersmark.*

### Lantmäteriet:

#### Plan- och genomförandebeskrivning

Servitutet för väg m.m. (1264-504.1) till förmån för Delfinen 23 som belastar Delfinen 6 ser ut att gälla fram till Delfinen 6s fastighetsgräns. Då planens syfte är att Delfinen 6 ska utökas med kvartersmark åt väster kommer Delfinen 23 inte längre att ha någon formell utfartsrätt fram till Enskiftesgatan. Rättigheten förlängs ju inte automatiskt i samband med att den belastade fastigheten utökas. Information om denna konsekvens ser ut att saknas i planbeskrivningen.

#### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med nedanstående information:*

*I samband med att Delfinen 6 utökas åt väster krävs en ombildning av befintlig rättighet för väg m.m. till förmån för Delfinen 23 och som belastar Delfinen 6. Detta ska göras i samband med förrättningen och bekostas av den part som bekostar fastighetsförrättningen. Om fastigheten Delfinen 6 och Delfinen 23 slås ihop till en fastighet i samband med fastighetsförrättningen kan befintlig rättighet tas bort då det inte finns något syfte att ha kvar en rättighet på den egna fastigheten.*

### Trafikverket:

Trafikverket har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga kvarvarande synpunkter.

#### *Kommentar:*

*Noterat*

### **Region Skåne:**

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

*Kommentar:*

*Noterat*

### **Myndighetsenheten för miljö, Skurups kommun:**

#### **Beslut**

Med hänvisning till gällande delegationsordning och 2 kap 3 § och 9 kap 3§ miljöbalken beslutas att tillstyrka förslag för detaljplan för Delfinen 6, Delfinen 23 och del av Skurup 50:179, Skurups kommun under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

#### **Ärendebeskrivning**

Myndighetsnämnden för miljö och byggnad har mottagit granskningshandling av förslag till detaljplan för fastigheterna Delfinen 6 och Delfinen 23, Skurups kommun från planenheten för granskning och yttrande. Syftet med planen är att uppgöra bostäder och centrumändamål. detaljplanen ska bidra till en förtätning i centrala Skurup med varierad och stadsmässig bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter. Myndighetsenheten-miljö har tidigare i samrådsskede haft synpunkter gällande förslag till detaljplan.

#### **Myndighetsnämnden för miljö och byggnads synpunkter**

Planbeskrivningen är reviderad 2023-04-11 men det upplevs som att vissa delar inte uppdaterats fullt ut. På sidan 10 hänvisar man till översiktsplan 2009 och samrådsförslaget för Översiktsplan 2035. Översiktsplan 2023 är antagen i slutet av 2022. Det finns ytterligare text där det blir oklart då man vet att framsteg gjorts ex. ledningarna för spill/dagvatten och markföroreningarna.

#### **Dagvatten**

Dagvatten kommer samlas upp i mestadels dolda, täta system vilka befinner sig under mark, dessa kompletteras med nedsänkta växtbäddar. Man återkommer till att kadmium överstiger riktvärdena. Det finns förhöjda halter av kadmium i jord detta kommer inte att påverka dagvattnet som samlas upp på hårdgjorda, anlagda ytor. Myndighetsnämnden för miljö och byggnad förespråkar en öppen dagvattenhantering eftersom det kan bidra till en ökad biologisk mångfald. Enligt förslag till planbestämmelser så ser byggnationen ut att vara lämpad för gröna tak vilket bör utföras så att de fördröjer avrinningen av regnvatten.

Dagvattenhanteringen bör tas med i planbestämmelserna. Vilka åtgärder planeras för att minska påverkan på recipienten förutom växtupptag? 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.

### **Naturvård**

Planen redogörs inte för gröna stråk inom fastigheterna. Sammanhängande beväxta ytor med olika växtlighet 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.

### **Ljudnivå/buller**

#### **Vägrafikbuller**

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.

### **Förorenad mark**

Myndighetsenheten – miljö är underrättade om funnen markförorening i enlighet med miljöbalkens 10 kan. 11 §. Markundersökningar avseende föroreningar har utförts och fortlöper. Fastigheterna kommer att behöva efterbehandlas för att klara riktvärdena för bostäder.

### **Energi**

Ur miljösynpunkt bör förnybar energi underlättas. I samband med planläggning av nya områden kan exempelvis taklutning beaktas i väderstreck som kan anses lämpade för solceller. Ur miljösynpunkt är det även lämpligt att bygga energisnålt, exempelvis någon typ av lågenergihus.

### **Övrigt**

I figur 26 visar kartan hur vatten vid skyfall rinner mot BJÖRNEN 3 vilket enligt fastighetskarta borde vara BJÖRNEN 6. Det har utförts markundersökning i det området med anledning av planerad bostadsbyggnation. I figuren ser det ut som att eventuella framtida bostäder kommer att stå i vatten.

### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen kompletteras med information ur översiktsplan 2023 samt övriga redaktionella ändringar.*

### **Dagvatten**

*Dagvattenhanteringen kommer med största sannolikhet att bestå av dagvattenmagasin under mark. Detaljplanen reglerar endast mängd dagvatten som ska vara möjlig att fördröjas inom fastigheten för att*

*marken ska vara lämplig för ändamålet. Val utformning och tekniska lösningar är inget detaljplanen reglerar. Detaljplanen hindrar inte exploatören från att anlägga en öppen dagvattenhantering, bygga hus med gröna tak samt anlägga växtbäddar. Beräkning av framtida föroreningshalter kopplat till planerad markanvändning finns i tillhörande dagvattenutredning och slutsatsen är att det inte kommer att påverka recipienten.*

#### *Naturvård*

*Detaljplanen reglerar markanvändningen till Bostäder, Centrum och Transformatorstation. Inom kvartermarken regleras inga gröna stråk, men biotopsskyddade träd har beaktats i förslaget. Planförslaget beskriver även planområdets befintliga vegetation samt närområdets vegetation. Vid en exploatering av området har exploatören möjlighet att skapa gröna utemiljöer inom detaljplanens bestämmelser.*

#### *Ljudnivå/buller*

*Planförslaget har redovisat nuvarande och framtida bullerberäkningar och reglerar bebyggelsen så att gällande riktvärden klaras.*

#### *Förorenad mark*

*Planförslaget har villkorat startbesked för byggnation för att säkerställa att marken efterbehandlas för att klara riktvärdena för bostäder.*

#### *Energi*

*Noterat*

#### *Övrigt*

*Figur 26 visar hur dagvatten vid skyfall rinner mot grönområdet på Björnen 6 nordöst om planområdet. Det finns en lågpunkt i framför den nordligaste radhuslängan på fastigheten Björnen 3. Översvämningsvatten ser dock ut att kunna ta rinnvägen norr om radhuset ut i grönområdet utan någon större påverkan på själva bebyggelsen på Björnen 3.*

*Under aktuellt planarbete har dagvattenhanteringen utretts med förutsättningen att det finns planer på att bebygga grönytan och parkeringen på Björnen 6. Förslaget till dagvattenhantering har utformats utifrån detta och innebär inget hinder för att bebygga Björnen 6.*

#### **Skanova AB:**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>  
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta  
[Skanova-Remisser-malmo@teliacompany.com](mailto:Skanova-Remisser-malmo@teliacompany.com)

*Kommentar:*

*Noterat*

### **Preem AB:**

Preem AB (publ), nedan Preem, får härmed i egenskap av fastighetsägare till Delfinen 5 inkomma med följande synpunkter angående ovan rubricerade detaljplan, då vi berörs av föreslagen ändring.

Preem bedriver idag en bemannad drivmedelsstationsverksamhet på fastigheten Delfinen 5. Vi vill framhålla att det måste tas hänsyn till vår verksamhet och de skyddsavstånd som gäller för vår verksamhet. Då vi hanterar brandfarliga varor gäller särskilda skyddsavstånd som måste respekteras, både under och efter genomförandetiden av arbeten på området.

Preem är generellt positiv till kommunens förslag på förändringsplaner och har i övrigt inga synpunkter på den föreslagna ändringen.

*Kommentar:*

*Inför granskning genomfördes en riskutredning. I utredningen studerades risk för pölbrand vid påfyllningstapp vid cistern samt vilka riskavstånd som gäller för olika riskkällor kopplat till bensinstationer. Planförslaget uppdaterades inför granskning så att det följer riskutredningens rekommendationer gällande avstånd till riskkällor.*

### **VA enheten:**

VA-enheten har inga synpunkter mot förslag till detaljplan för DELFINEN 6.

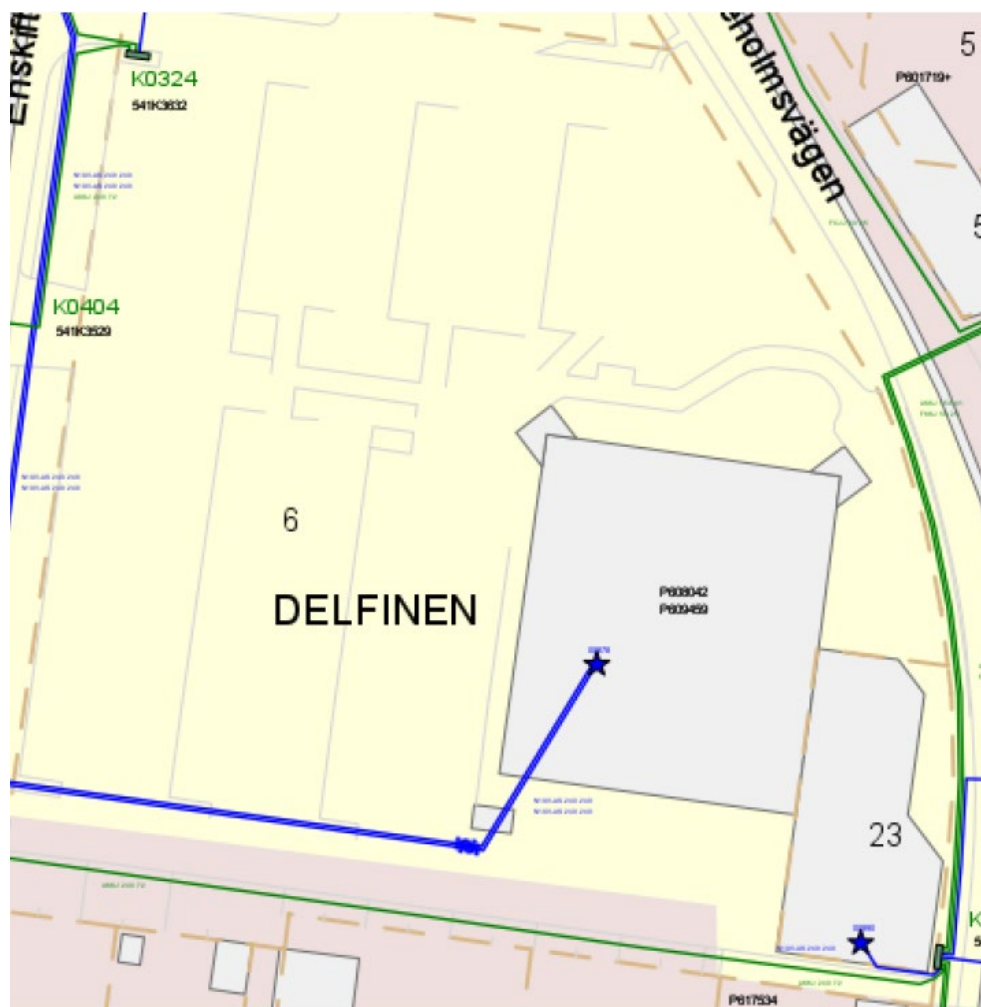
VA-enheten förutser att eventuella servitut och ledningsrätter för VA kvarstår.

*Kommentar:*

*Noterat.*

### Skurups elverk:

Inom fastigheten finns elledningar förlagda enligt bilagd bild.



#### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att elledningar finns inom fastigheten och att en eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.*

#### **Sakägare 1:**

Detta är en sammantagen skrivelse för samtliga bostadsrättigheter i samfälligheterna på Enskiftet.

Underrättelsen om granskning för förslag till detaljplan för fastigheten Delfinen har kommit oss tillhanda och diskuterats på föreningsmöten de senaste veckorna. Denna vädjan har inkommit från samtliga samfälligheter. Redan i nuläget anser vi det saknad tillräckliga med bra parkeringsplatser för föreningarnas boende, samt för besökare till föreningarna,



Folktandvården, Vimera Vårdmottagning samt andra närliggande verksamheter. Vi är inte emot expansionen av bygge i Skurups kommun, men parkeringsplatser måste planeras i samma takt. Med förslaget (KS 2020.1058) kommer majoriteten av de parkeringsplatser som nu finns försvinna, och de fåtal som blir kvar kommer få stor konkurrens av de nyinflyttade i Delfinen.

Vi vill lyfta denna fråga som problematisk, och inte tillräckligt utredd. Vi vill även vädja om att ta behovet på fler parkeringsplatser på allvar. Om detaljplanen kommer genomföras föreslår vi tydliga avgränsade bostadsrättsparkeringar samt parkeringar för de nya i Delfinen. Det kan erbjudas månadskort eller årskort till boende, men att man räknat på att det finns tillräckligt med parkeringsplatser så det inte kommer bli ett kaos av bilar i hela området.

Att Skurup kommun anser att en tätare bebyggelse och en effektivare användning av marken är inget vi ifrågasätter, men lyfter oron för tillräcklig planering av parkeringsplatser.

Vi undrar även om det kommer att anläggas en ny återvinningsstation i närområdet.

Tack för att vi fick vädra vår oro och lyfta förslag för kommande bra granskning.

*Kommentar:*

*Varje fastighetsägare ansvarar att säkerställa tillräckligt antal parkeringsplatser för den markanvändning/verksamheter som finns på fastigheten. Senast vid bygglovshandlingen av en framtida exploatering på Delfinen 6 ska exploitören redovisa att parkeringsbehovet uppfylls.*

*Boendeparkering för fastigheterna Björnen 3, 4 och 5 hänvisas till parkeringsplatser inom den egna fastigheten och kommunala parkeringsplatser som finns i närområdet. Vidare så kan fastighetsägarna teckna avtal med grannfastigheter där möjlighet till parkering finns idag.*

*Lokalisering av ny återvinningsstation är en fråga kommunen utreder tillsammans med Förpackningsinsamlingen, FTI.*