

## **Detaljplan för Grimslöv 10:88 m.fl. i Grimslöv tätort**

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

#### **SAMMANFATTNING**

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2020-02-05 – 2020-02-27. Under samrådet har 6 yttranden utan synpunkter och 13 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna yttranden handlat om frågor rörande dagvattenhantering och den rådande miljösituationen på platsen, utformning och nyttjande av gemensamhetsanläggningar och servitut samt byggnadstekniska frågor rörande utbyggnad av handels- och bostadsfastighet.

Inkomna synpunkter har föranlett mindre förändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

**Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att:**

- **Planförslag detaljplan för Grimslöv 10:88 skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.**

#### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus i centrumnära läge i Grimslöv tätort.

#### **REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET**

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2020-02-05 – 2020-02-27. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på biblioteket i Grimslöv och på kommunens webbplats [www.alvesta.se/planer](http://www.alvesta.se/planer). Samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar.

## **INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET**

### **Yttranden utan erinran:**

Region Kronoberg

WEXnet

Fastighetsägare 1

Fastighetsägare 2

### **Yttranden med erinran:**

Länsstyrelsen

Trafikverket

Nämnden för myndighetsutövning

Lantmäteriet

Värends räddningstjänst

E.ON

Fastighetsägare 3

Fastighetsägare 4

Fastighetsägare 5

Fastighetsägare 6

Fastighetsägare 7

Fastighetsägare 8

Fastighetsägare 9

Inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

## **Länsstyrelsen**

### Sammanfattade synpunkter

Länsstyrelsen tycker det är positivt att kommunen planerar och utreder möjligheten att bygga bostäder centralt i Grimslöv tätort.

I fortsatt planarbete behöver kommunen komplettera detaljplanen gällande föroreningsituationen, den intilliggande bensinstationen samt dagvattenhantering.

### Naturvärde och grönstruktur

Om det finns angränsande större träd bör vid grävningsarbeten tillräckligt avstånd hållas så att inte rötter skadas.

### Trafik och kommunikation

Det framgår att det finns ett servitut för gods- och varutransporter. Detaljplanen behöver förses med en beskrivning av hur transporterna ska anordnas i planens genomförande och en eventuell transportväg behöver säkerställas i planen.

För att säkerställa den föreslagna passagen mellan det nya bostadsområdet och Myntvägen behöver detaljplanen förses med en planbestämmelse för passagen.

### Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Planförslaget saknar en redogörelse för hur dagvattenhanteringen ska lösas för att säkerställa att dagvattenlösningen ska kunna genomföras. Ett dagvattenmagasin är en teknisk anläggning och dammar bör pekas ut i detaljplanen som teknisk anläggning för att säkerställa genomförandet och för att säkerställa att magasinet lokaliseras till en plats på planen som vattnet naturligt rinner mot. En generell planbestämmelse kan innebära att det blir svårare att skapa goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

På grund av framtida nederbörd som kommer att bli kraftigare kan det även behövas en reglering av den hårdgjorda ytan eller att det finns marginal för att kunna utöka fördröjningsvolymen i en teknisk anläggning.

### Förorenade områden enligt 10 kp miljöbalken

Länsstyrelsen anser att det är positivt att en översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Resultatet av undersökningen visar att det generellt är låga föroreningshalter på området. För PAH-H gäller dock att det generella riktvärdet KM (Känslig Markanvändning) överskrids eller är i nivå med KM, i tre av proverna. I ett av dessa prover överskrids även KM gällande PAH-M. Det fanns också nickel (hög halt) och zink (måttligt hög halt) i grundvattnet. Konsulten rekommenderar kompletterande provtagning för att kunna avgränsa föroreningarna. Länsstyrelsen delar denna bedömning då den aktuella undersökningen är av översiktlig karaktär.

Länsstyrelsen bedömer att då det planeras bostäder behöver man ta hänsyn till föroreningsituationen och vidta åtgärder för att marken ska bli lämplig för det ändamål som anges. Om det inte är möjligt att vidta åtgärder innan detaljplanen

antas så finns det en möjlighet att införa villkor om avhjälpande i detaljplan, i 4 kap. 12 § och 14 § PBL. Avhjälpandeåtgärder behöver oftast anmälas enligt §28 förordning (1998:899) till tillsynsmyndigheten.

#### Risk för olyckor enligt kap 2 och 4 plan- och bygglagen

Länsstyrelsen uppmärksammar att tankstationen är placerad några meter från planområdet. Länsstyrelsen kan inte avgöra var påfyllnadsanslutningen till cisternen finns i förhållande till planområdet. Från risksynpunkt är det mest kritiska skedet när cisternen ska fyllas på. De rekommenderade avstånden i MSBs (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer är 25 meter mellan påfyllnadsanslutning och bostäder.

Planen behöver kompletteras med en redovisning av hanteringen av brandfarliga vätskor i förhållande till handels- och bostadsfastigheten samt med eventuella risker och om det behövs åtgärder och planbestämmelser. Kraven behöver kunna uppfyllas för utbyggnaden av handel- och bostadshuset. Det kan till exempel innebära att möjligheten att bygga bostäder närmre cisternen behöver begränsa och att den nya utbyggnaden enbart ska planläggas för handel.

#### ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL)

#### HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Förorenad mark

Detaljplanen behöver förses med en planbestämmelse, enligt 4 kap 14 § PBL, som anger att bygglov inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits om föroreningarna inte kan avhjälpas innan detaljplanen antas. (Se under rubriken Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken tidigare i dokumentet.)

#### Risk för olyckor

Detaljplanen behöver innehålla eventuella risker vid hantering av brandfarliga vätskor vid tankstationen och dess påverkan på planförslaget. (Se under rubriken Risk för olyckor enligt 2 och 4 kap plan- och bygglagen tidigare i dokumentet.)

#### **Kommentar**

*Planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits har lagt till plankartan. Kommunen bedömer att en ytterligare avgränsning i detta skede ej är nödvändigt då föroreningen ej spridit sig och är belägen med viss marginal till markytan.*

*Markanvändning bostad och handel framför befintlig byggnad på Grimslöv 10:64, ut mot Myntvägen, revideras på plankartan. Detta område närmast*

*planläggs istället som mark för handel och liknande verksamhet samt komplementbyggnad till bostad så som cykelgarage, med tanke på att säkerhetsavståndet om 25 meter till bostadsbyggnad inte kan uppnås.*

*Avsnitt om dagvatten har reviderats och utvecklats. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattenhantering kan lösas genom fördröjning på fastigheten och sedan leda till kommunalt dagvatten-nät. I planbeskrivningen pekas som området norr om den planerade vägen ut som en lämplig plats att anlägga ett mackadamfyllt svackdike med erforderliga översvämningssytor för att hantera delar av fastighetens dagvatten.*

### **Trafikverket**

Trafikverket skriver att om planerade gångpassagen från Grimslöv 10:88 över Grimslöv 10:64 och vidare ut på Myntvägen är viktig för planens genomförande bör detta säkerställas på plankartan.

Trafikverket har svårt att förstå om nuvarande servitutet för transport av gods och varor över 10:88 till G10:64 ska fortgå. Trafikverket noterar att på plankartan omnämns ett markreservat för gemensamhetsanläggning men det går inte av planhandlingen utläsa vad som avses med detta. Planhandlingen bör förtydligas i fråga om hur varuförsörjning är tänkt att ske i framtiden.

Trafikverket önskar ett förtydligande kring om brandvärrnet på G10:88 ska ligga kvar på befintlig plats eller om det ska flyttas, för att bättre kunna förstå planens konsekvenser.

### **Kommentar**

*Gångpassagen är ej avgörande för planens genomförande. Därför bedöms det tillräckligt att passage från Grimslöv 10:88 över Grimslöv 10:64 och ut på Myntvägen säkerställs genom ett servitut mellan berörda fastighetsägare.*

*Ett stycke i planbeskrivningen har lagts till om att det nuvarande servitutet för gods och varor över G10:88 till G10:64 är tänkt att fortgå på det markreservat för gemensamhetsanläggningar som finns utmärkt på plankartan.*

*Brandvärrnet kan vara kvar på befintlig plats, men med hänsyn till att fullt nyttja potentiell byggrätt kan en ny lokalisering av brandvärrnet vara fördelaktig. Detta regleras inte i denna detaljplan utan är en fråga mellan fastighetsägare till Grimslöv 10:88 och Värends räddningstjänst.*

### **Nämnden för myndighetsutövning**

Nämnden för myndighetsutövning anser att fastigheten bedöms som något förorenad och därför inte är lämplig som miljö att använda till bostadsbyggande, några åtgärder gällande miljösituationen bedöms dock inte nödvändig vid nuvarande markanvändning.

Nämnden för myndighetsutövning skriver att föroreningsituationen bör utredas ytterligare innan exploatering sker samt att om exploateringen är för

bostadsändamål bör marken uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer gällande känslig markanvändning.

**Kommentar**

*Kommunen noterar synpunkterna och förtydligar miljösituationen i planbeskrivningen. Markens läge och beskaffenhet gör den lämplig som bostadsmark, men en förorening behöver åtgärdas innan byggnation. Se även svar till Länsstyrelsen.*

**Lantmäteriet**

Lantmäteriet menar att det råder oklarhet i frågan kring gränserna mellan fastigheterna i planen och att kommunen behöver förtydliga förhållandena kring gränser och gränspunkter mellan Grimslöv 10:88 och Grimslöv 10:46-48

Lantmäteriet efterfrågar ett förtydligande gällande markreservat för gemensamhetsanläggning på Grimslöv 10:88. Det är inte beskrivet i genomförandebeskrivningen vad det planeras avse samt vilka konsekvenser det medför.

Lantmäteriet skriver att det ej omnämns i genomförandebeskrivningen om exploateringsavtal eller markanvisning ska användas för planens genomförande.

**Kommentar**

*Synpunkterna noteras.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande markreservatet och vilka eventuella konsekvenser det kan medföra.*

*Exploateringsavtal ska inte användas för planens genomförande. Detaljplanen berör befintliga bostads- och verksamhetsfastigheter och är således inget som direkt berörs av kommunal förvaltning.*

**Värends räddningstjänst**

Värends räddningstjänst upplyser kommunen om att det på närliggande fastighet, Grimslöv 1:210, finns ett giltigt tillstånd för brandfarlig vara. Detta tillstånd kan komma att påverka ändringar av närliggande byggnader samt nybyggnation.

Räddningstjänsten anser att det finns ett behov av en utökning av brandpostnätet i samband med eventuell nybyggnation inom detaljplanen. Placering och utförande av detta bör göras i samråd med Värends räddningstjänst.

**Kommentar:**

*Alvesta kommun noterar informationen och tar dem i beaktande i den fortsatta planprocessen. Se även svar till Länsstyrelsen.*

**E.ON**

E.ON skriver att de inom planområdet har markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp, och att 3 meters avstånd till byggnader krävs runt. Åtgärder som påverkar åtkomst till ledningar får först ske efter kontakt med. E.ON dessutom bekostas eventuella förändring eller flytt av ledningar av exploitören.

**Kommentar:**

*Alvesta kommun noterar informationen och reviderar planbeskrivningen i fråga om de markförlagda lågspänningsledningarna.*

**Fastighetsägare 3, 4, 5, 6, 7, 8**

*(liktydiga enskilda yttranden)*

De närboende ställer sig positiva till detaljplanen

De närboende önskar fortsatt tillgång till sin den egna fastigheten med bil ifrån Grimslöv 10:88.

De närboende skriver att dagvatten tas om hand inom G10:88 och att avrinning sker mot fastighetens mitt och inte mot deras fastigheter.

De närboende lyfter frågor om buller och insyn och önskar att lämpliga mått och steg tas för att minimera eventuella olägenheter.

**Kommentar**

*Möjligheten att även i framtiden nyttja Grimslöv 10:88 som passage medelst bil till egen fastighet är en fråga som inte hanteras i detaljplaneskedet, denna frågas hanteras mellan den enskilde fastighetsägaren och Fastighetsägaren till Grimslöv 10:88.*

*Det dagvatten som alstras inom Grimslöv 10:88 ska också tas om hand inom fastigheten, dagvattenmagasin eller liknande anordning för att tillse fullgod dagvattenhantering tillskapas inom fastigheten.*

**Fastighetsägare 9**

Fastighetsägaren skriver att det servitut som finns mellan Grimslöv 10:64 och Grimslöv 10:88 medger att långtradare med släp kan köra in och vända för att lasta/lossa vid mataffären. Detta måste kunna ske även i framtiden.

Fastighetsägaren vill kunna möjliggöra utbyggnad på baksidan till en högre nyttjandegrad.

Fastighetsägaren är osäker om 3 meters byggnadshöjd vid utbyggnaden av handelsfastigheten mot Myntvägen är tillräckligt.

**Kommentar**

*Det servitut som finns mellan Grimsbo i Alvesta AB och Allbohus fastighets AB gäller fortfarande. Ett stycke i planbeskrivningen har lagts till för att förtydliga att*

2020-04-16

*det nuvarande servitutet för gods och varor över Grimslöv 10:88 till Grimslöv 10:64 är tänkt att fortgå inom det markreservat för gemensamhetsanläggningar som finns utmärkt på plankartan.*

*Det finns i samrådsförslaget av detaljplan inget förslag till begränsning vad gäller nyttjandegrad på fastighet Grimslöv 10:64. I dialog med fastighetsägaren har planförslaget reviderats till att istället möjliggöra en fast bestämd utbyggnad.*

*Maximal byggnadshöjd vid utbyggnaden av handelsfastigheten mot Myntvägen höjs och sätts till 3,5 meter.*

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2020-04-16

Oscar Karlsson  
Planarkitekt