



Staffanstorps
kommun

Samrådsredogörelse - Samråd II

Förslag till Detaljplan - ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)

Detaljplanen har varit föremål för *samråd II* under tiden 2024-02-26 -- 2023-03-18.
Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Sakägare och myndigheter har informerats om detaljplanen via underättelse.



Inkomna yttranden utan erinran

Region Skåne

Tele 2

Svenska Kraftnät

Trafikverket

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Hjärups Byalag

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från Myndigheter och föreningar

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter- prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse kommunikationer finns i närhet och Länsstyrelsen ser att en bedömning gällande detta oavsett om det berör direkt eller inte, att själva avvägningen ska framgå.

Länsstyrelsen ser att en bedömning gällande buller ska finnas alternativt varför det är obehövligt.

Länsstyrelsen saknar en avvägning om ytterligare hårdgöring av mark påverkar rinnvägar emellan tät bebyggelse. Länsstyrelsen förordar också att se över eventuell reglering med hjälp av planbestämmelser.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Arkitektur och gestaltad livsmiljö - Rådgivning kulturmiljö

Enligt kommunens översiktsplan ska hänsyn ska också tas till de kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer som pekats ut i Kulturmiljöprogram Hjärup. I kulturmiljöprogrammet pekas radhus vid Botildas, Karnas, Bengts, Annas, Måns, Olas, Jöns och Emmas väg ut som objekt av kulturvärde. Det är önskvärt att det framgår av planhandlingarna vilken hänsyn som planändringen tar till kulturmiljön. I samband med planändringen kan det vara lämpligt att säkerställa platsens kulturvärden med skydd av kulturvärden/ varsamhetsbestämmelse och vid behov utformningsbestämmelser sätts för att säkerställa att tillägg anpassas.

Rådgivning arkitektur

Vid bedömningen om vilka varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser som det finns behov av, bör en avvägning ske, också arkitektoniskt. Ett arkitektoniskt verk kan också bestå av skapandet av en miljö. När har prickmark också en del i ett syfte av att skapa en arkitektonisk miljö genom sammanhållande byggnadsvolymer. Ska en ny tillbyggnad verkligen underordna sig ett annat större verk och hur sker detta. Höjden 2,8



verkar något låg. Det blir konstaterat också ökning av tätare byggnadsvolymer, därav kan det vara bra att reflektera över brand så att det överensstämmer med BBR.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det bara kan finnas ett syfte med detaljplanen och en plankarta, detta kan tydliggöras i resonemanget kring hur man ska läsa detaljplanen. Länsstyrelsen ser också att det tydligt framgår vad intentionen är att skapa för miljö och att denna ändring inte sker för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter (med hänvisning till Boverkets skrift på deras hemsida, PBL kunskapsbanken gällande: För vad kan en detaljplan ändras).

Information om skyddade arter

Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark påverkar skyddade arter. Artskyddsförordning (2007:845) gäller alltid, även inom områden som omfattas av detaljplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen kan inte utläsa om kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB alternativt att kommunen upprättat en miljökonsekvensbeskrivning. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning behöver det framgå i planhandlingarna antingen eller.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse Kommunikationer, människors hälsa-buller och risk för översvämning enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar

Planhandlingarna förtydligas med

- *Kommunens ställningstagande gällande Riksintresse Kommunikation*
- *Människors hälsa - buller*
- *Risk för översvämning*
- *Huruvida förslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan*
- *Förtydligande angående artskyddsförordningen*
- *Kulturmiljö*

Lantmäteriet

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 60 månader. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivelser i planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid.

Genomförandetiden bör vidare anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att: genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Det framgår inte heller tydligt vad planändringen innebär för enskilda fastighetsägare utan konsekvenserna är relaterade till bebyggelsen i stort. För tydlighetens skull kunde planbeskrivningen kort redogöra för att planändringen inte möjliggör exempelvis ny fastighetsbildning.

Kommentar

Planhandlingarna förtydligas med information enligt Lantmäteriets rekommendation

Hjärups Byalag

Byalaget ser positivt på ändringarna av gällande detaljplan med syfte att ge fastigheterna inom planområdet möjlighet att bygga uthus, uterum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank på sin fastighet.

De kompletteringar som har gjorts efter att Mark och miljödomstolen upphävde den antagna planen ger klara ramar för eventuella utbyggnader i framtiden. Planändringarna



ger tydliga riktlinjer för storlek på utbyggnad, byggnadshöjd och avstånd till fastighetsgräns. Både för fastighetsägarna och kommunens handläggning av bygglovsansökningar.

Inkomna yttranden från privatpersoner

Privatperson 1

Vi hävdar med bestämdhet att den nya förslaget till detaljplan inte uppfyller kraven som ställs i domen, mer än att det satts en massa mått och ritats fyrkanter m.m. Domen återkommer på flera ställen till det som sammanfattas i de sista raderna i domen. "Vidare är det domstolens bedömning att detaljplanen kan innebära sådan betydande olägenhet för berörda fastighetsägare som avses i 2 kap. 9 § PBL".

Med en bygghöjd på 3.6 m. vilket är 20 cm. mer än fastigheten, kommer det naturligtvis innebära betydande olägenheter för berörda fastighetsägare. Det rimmar mycket dåligt mot domen från miljödomstolen. Se ovan. Av de tidigare godkända byggloven som ni hänvisar till, finns det ingen som har denna utformning.

Eftersom den nuvarande påbörjade byggnaden skuggar vår fastighet, så kommer den fortsättningsvis göra detsamma om tillåten bygghöjd blir densamma enligt den nya förslaget. Vilka studier ligger till grund för "skugga"?

Förslaget gör skillnad, beroende på vilken sida om tomtgränsen som fastigheten ligger. Avståndet från tomtgräns till fastigheterna är betydande. Ca. 8 m. mot 5.6 m.

Det framgår inte måtten på "rött område" som inte får bebyggas.

Stor risk att fastighetsägare kommer att störas av ljus från taklampor när bygghöjden tillåts vara 3.6 m. så nära inpå grannfastigheten.

Värdeinsknipning. Mellan 5 -10% bedömer mäklare som varit på plats, att berörda fastigheter minskar i värde med höjden 3,6 m. så nära inpå. Är det kommunen som står för förlusten vid försäljning?

Vi tycker att de nya planbestämmelserna är otydliga och inte rätt formulerade.

T ex är ett uthus och ett uterum samma sak som en komplementbyggnad. Komplementbyggnad är en fristående byggnad som kompletterar befintligt en- eller tvåbostadshus. Begreppet bör inte användas när det gäller flerbostadshus utan då bör man istället tex. använda begreppet bostadskomplement.

Ett uterum kan även vara en tillbyggnad, detta styrs av om uterummet är fristående eller en del av befintlig byggnad. Så ett uterum kan således även vara samma sak som en tillbyggnad. Det finns med andra ord inte skäl till att specificera på det sättet som nämnden gjort i planbestämmelsen. Utan det som ska tillåtas inom det specifika området

är således tillbyggnader eller fristående komplementbyggnader.

Vi finner det vidare otydligt med skrivelsen: "30 % av respektive del av fastighet inom röd, streckad linje." Bygglovspliktiga plank får ha en höjd om 1,8 meter. Men vad gäller då för plank som t.ex. inte kräver lov? Bättre att endast skriva plank och att en högre höjd bör vara tillåtet om berörda grannar medger det. Dock ej mot allmän plats -vad menas man här? Får man ha högre plank då???? Vilken höjd tillåts mot allmän plats? Den bör vara högre då den inte påverkar någon granne.

Inom det rödmarkerade området upphävs den prickade marken. Inom det rödmarkerade området är det tillåtet att uppföra tillbyggnader och komplementbyggnader vilka tillsammans inte får ha en större bruttoarea än 30 % av markens yta inom det rödmarkerade området. Det är tillåtet att uppföra anläggningar inom området t.ex. en trall. Plank i tomtgräns får ha en högsta höjd om 1,8 meter. Plank i tomtgräns ut mot allmän platsmark får ha en högsta höjd om X meter.

Bestämmelsen p: Här kan vi tycka att det skulle vara bättre om man haft ett markområde som var prickad mark och med en bestämmelse som säger att byggnad inte får uppföras. Då är det den prickade marken som styr avståndet mot grannar. Det skulle bli tydligare för alla och lätt att se alla avstånd mot alla tomtgränser. En planbestämmelse ska vara tydlig utan massa information som bara kan leda till missförstånd. Om byggnad inte får uppföras på den prickade marken - det är ju det man vill undvika - så är det fritt fram att uppföra t.ex. plank eller mur vilket kan vara bra.

Bestämmelse h: Vad menas med gemensam infartsväg. Det bör dock stå tillbyggnader och komplementbyggnader även i detta stycke! Att ha en totalhöjd om 2,8 meter inom ett avstånd om 4 meter till granne med gemensam infartsväg kan dock bli svår att uppfylla om man ha ett lutande tak. Frågan är om detta är något som särskilt ska regleras?

Sammanfattning: Det hade varit tydligare om den prickade marken endast tas bort inom det område där man får uppföra tillbyggnader och komplementbyggnader. Detta skulle bli en mer tydlig planbestämmelse för byggnaders/tillbyggnaders placering till alla gränser. Sedan att man tydligt skriver att inom den prickade marken får byggnad inte uppföras. En sådan planbestämmelse tillåter därmed plank och murar och andra anläggningar som t.ex. trall. Den nya planbestämmelsen ska tolkas mot nuvarande lagstiftning vilken innehåller definitioner. Det är därför viktigt att det tydligt framgår att det just är byggnader som inte tillåts på den prickade marken och att det då är fritt fram för plank m.m. för den förlusten?

Ni hänvisar i underrättelse fastigheterna Hjärupe 4:2, 10:1 m.fl. Att planförslaget finns tillgängligt på [www.staffanstorps.se/bygga, bo och miljö/Plan- och byggprojekt](http://www.staffanstorps.se/bygga_bo_och_miljo/Plan-och_byggprojekt). Där finns bara den utskickade "Underrättelse" inget mer! Man kan inte inkomma med



inte grannens medgivande. Mer information på boverket.se.

- *Domen från mark och miljödomstolen refererar till regleringar enligt den tidigare detaljplanen (samråd och granskning I).*
- *Som framgår av planbeskrivningen så bedömer Staffanstorps kommun att de olägenheter som eventullet uppkommer är rimliga för ett bostadsområde i ett tätbebyggt bostadsområde.*
- *I det "röda området" medges ej bygglovspliktig bebyggelse. Avståndet, 4 meter, räknas från fastighetsgräns, mot granne som inte delar infartsväg, in på egen fastighet.*
- *Staffanstorps kommun bedömer att begreppen som används i detaljplanen är korrekta och tillräckliga för att användas i en bygglovsprövning.*
- *Detaljplanen reglerar enbart den del som faller inom det röda, streckade området som framgår av plankartan. Inom denna del får 30 % bebyggas inom område som ej regleras med övriga regleringar enligt plankartan. Plank medges upp till 1,1 meter utan bygglovsprövning. Mellan 1,1 till 1,8 meter krävs lov. Mot allmän plats medges ej plank upp till 1,8 meter- detta prövas i det enskilda bygglovsärendet om sökande begär högre än 1,1 meter.*
- *Staffanstorps kommun bedömer att detaljplanen är tydlig för framtida bygglovshantering och dialog mellan kommunen och fastighetsägare.*
- *Med gemensam infartsväg avses den väg som delas med granne på höger eller vänster sida om sin entré. Skillnad är den granne som bor på motsatt sida där infartsvägen inte är gemensam.*
- *Samrådshandlingarna för Samråd II (Planbeskrivning, Plankarta samt underrättelse) har legat ute på kommunens hemsida [staffanstorp.se/Bygga, bo och miljö/Plan-och byggprojekt](http://staffanstorp.se/Bygga_bo_och_miljo/Plan-och_byggprojekt) sedan den 26 februari 2024. Samtliga handlingar har legat ute på kommunens hemsida under angiven samrådstid. Sökvägen till handlingarna framgick av underättteslen som skickades ut till samtliga inom samrådsretsen.*

Ändringar/Justeringar efter samråd II

Plankarta

- Plankartan ändras för kvarter 6 och kvarter 8. För dessa kvarter införs bestämmelse p2 respektive p3.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen uppdateras vad gäller nya planbestämmelser 2 respektive p3 samt med nya figurer för att ge läsförståelse till planbestämmelser
- Planbeskrivning uppdateras gällande information om riksintresse kommunikation, människors hälsa och risk för översvämning.
- Planbeskrivningen uppdateras vidare med information angående miljöpåverkan, buller och risk och artskyddsförordningen
- Planbeskrivningen förtydligar vilka planbestämmelser som ges ny genomförandetid
- Genomförandetid anges både i år och i månader
- Förtydligande att planändring inte möjliggör ny fastighetsbildning
- Ny skuggstudie för kvarter 6 och 8
- Figur 3 korrigeras.
- Övriga redaktionella ändringar av figurer för att förbättra läsförståelsen

Staffanstorp
2024-04-22

Thomas Oskarsson
Planarkitekt
Staffanstorps kommun

