

Skyrups Samfällighetsförening

Herrgårdsvägen 33,282 95 Tyringe | Org.nr. 716436-9642 | Bg 465-7441 | www.skyrupsamf.se | info@skyrupsamf.se

2023-06-13

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Hässleholms kommun
att: David Johansson

Synpunkter från S kyrups Samfällighetsförening ang. bygglovsansökan för nybyggnation på fastighet S kyrup 1:49

BAKGRUND

S kyrups samfällighetsförening har fått brev från miljö- och stadsbyggnadsnämnden angående inkommen bygglovsansökan för nybyggnad av sammanbyggda tvåbostadshus (38 lgh), parkeringsplatser och stödmurar på fastigheten SKYRUP 1:49. Samfälligheten ges möjlighet att yttra sig angående en stödmur på prickad mark.

Vid ett möte med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2023-05-22 diskuterades inte bara stödmuren utan också andra frågor. Samfälligheten fick då till den 15 juni 2023 att inkomma med synpunkter på nybyggnationen.

Samfällighetens synpunkter, som redovisas här nedan, avser

- Stödmur
- Detaljplan
- Naturmiljön
- Trafik
- Dagvattenhantering
- Byggprojektet
- Ny förrättning

STÖDMUR

Samfälligheten säger nej till att låta bygga en stödmur på prickad mark då det strider mot gällande detaljplan.

DETALJPLAN

S kyrups Samfällighetsförenings ställningstagande gällande detaljplan i relation till föreslagen bebyggelse.

Texten består av:

- Klipp från detaljplan i *kursivt*. Detaljplanens rubriker i **fet stil**
- Ställningstagande från S kyrups Samfällighetsförening

Syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av att uppföra cirka 20 friliggande och kopplade enfamiljshus på delar av fastigheten Skyrup 1:20 som i gällande plan är allmän plats med beteckningen NATUR, planen ska även ändra vissa delar av Skyrup 1:20 som idag är allmän plats med beteckningen PARK till kvartersmark för att skötselkravet ska hamna på fastighetsägaren istället för, som idag, på samfällighetsföreningen.

- Den i bygglovsansökan föreslagna bebyggelsen avser inte ca 20 friliggande eller kopplade enfamiljshus, utan består av 38 lägenheter. Detta är en väsentlig avvikelse i såväl antal bostäder som i bebyggelsen karaktär.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

- Då det inte genomfördes en miljökonsekvensbeskrivning då detaljplanen utformades, och lagstiftningen på detta område genomgått förändringar bör en MKB tas fram

Planen medger byggandet av ett tjugotal småhus samt anläggandet av lokalgator för att angöra denna bebyggelse. Detta är en mindre komplettering i ett befintligt bostadsområde.

- Skyrups Samfällighetsförening motsätter sig denna beskrivning och ser det som en mycket stor förändring av bostadsområdet att bygga 38 lägenheter. Det är en utökning av antalet bostäder med 22% för området! I Skyrups Samfällighetsförening fanns vid årsskiftet 2022/2023 171 st fastigheter bebyggda med 1-2 familjhus.

Planens genomförande kan leda till marginella ökning av trafiken på Herrgårdsvägen samt på vägen mellan Skyrup och Tyringe.

- Skyrups Samfällighetsförening anser att ökningen av trafik på Herrgårdsvägen kommer bli markant med den kraftiga ökningen av permanenta bostäder om planen genomförs.

Gemensamhetsanläggningar

- Skyrup 1:49 är del av både GA2 och GA3. Andelstal för fastigheten måste anpassas till övriga hushåll i området i en förrättning. Tidigare förrättning för 1:49 är annullerad (1293K-09/105).

Terräng och naturanpassning

Den nya bebyggelsen grupperas kring den bäck som rinner genom området och som kommer att bli ett positivt inslag i boendemiljön. För planens genomförande krävs att bäckfåran i vissa delar läggs om. För detta krävs samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalkens bestämmelser.

- Av bygglovshandlingarna framgår inte hur bäckfåran är tänkt att hanteras. Det enda som presenterats är en 3D bild där bäckfåran är igenlagd och det är gräsplan över hela ytan.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen inom planområdet placeras huvudsakligen längs de två nya gatorna i fyra grupper om fyra eller fem hus vardera. Nivåskillnaden mellan gata och bäck tas upp av en suterrängvåning. Mellan gata och hus kan carport eller garage uppföras så länge avståndet till gatan är minst fyra meter.

Två friliggande suterränghus placeras i den östra delen av området utmed Herrgårdsvägen, infart till fastigheterna får dock inte ske från denna. Istället ska angöring ske från lokalgata.

- Bebyggelsen i bygglovshandlingarna avviker avsevärt från detaljplanen.

Byggnationen ska ske i fyra grupper, samt två friliggande hus. Bygglovshandlingarna visar på 5 husgrupper där det i åtminstone 3 av grupperna ingår fler huskroppar än detaljplanen medger.

Gator och trafik, kollektivtrafik

För anläggandet av den gata som trafikmatar den nordvästra delen av det södra området krävs att den damm som ligger på bland annat Skyrup 1:44 till vissa delar fylls ut. Denna gata finns med i den befintliga gemensamhetsanläggningen för gator i Skyrup, men är inte utbyggd.

Kommunen är inte huvudman för de nya gatorna inom planområdet. För att få en god helhet i Skyrup bör även de nya gatorna ingå i den gemensamhetsanläggning (GA 2) som utgör övriga gator i Skyrup och som förvaltas av Skyrups samfällighetsförening.

- Det framgår inte av bygglovshandlingarna som Skyrups Samfällighet tagit del av hur dammen ska hanteras.
- Om de boende på något sätt ska ha utfart till eller någon lokalgata, så ska fastigheten vara med i Skyrups Samfällighetsförening såsom nu är. Detta gäller för såväl GA2 som GA3 (grönområden). Skyrups Samfällighetsförening ser dock inte det som en självklarhet att dessa lokalgator ska förvaltas av föreningen.

Slutsummering avseende detaljplanen:

Skyrups Samfällighetsförening anser inte att den föreslagna bebyggelsen är förenlig med detaljplanen. Avvikelserna är många och väsentliga vilket framgår av ovanstående text.

NATURMILJÖ

Då den planerade byggnationen innebär ett stort ingrepp i ett område som i detaljplanen klassificeras som NATUR anser samfälligheten att det bör göras en ny miljökonsekvensbeskrivning.

TRAFIK

Ökad trafik

I detaljplanen står det att ”planens genomförande kan leda till marginella ökning av trafiken”. Samfälligheten motsätter sig denna beskrivning. Då Skyrup saknar kollektivtrafik behöver alla hushåll minst en bil. Väldigt många har två. 38 lägenheter innebär minst 38 bilar men man måste planera för det dubbla, d.v.s. 76 fordon, vilket innebär en kraftig ökning av trafiken både inom samfällighetens område och mellan Skyrup och Tyringe. Ökad trafik innebär ökade utsläpp, ökat buller, ökat slitage på Herrgårdsvägen samt ökad påfrestning på djurlivet och på naturen i allmänhet.

Parkeringsplatser

Man bör planera för parkeringsplatser för två bilar i anslutning till varje lägenhet för att undvika att bilar står i vägen för räddningstjänsten, sophämningsbilar och andra fordon som behöver lätt komma fram.

Infart/utfart Travvägen och Skrittvägen

Samfälligheten säger direkt nej till de planerade in- och utfarterna från Travvägen och den nya Skrittvägen då de utgör en stor trafikfara. Infarten från Herrgårdsvägen till Travvägen är på nedförsbacken direkt efter en kurva. Infarten till Skrittvägen innebär en sväng på 160 grader snett uppåt och bakåt. De planerade infarterna till Travvägen och Skrittvägen är svåra nog för personbilar

och i princip omöjliga för lastbilar med släp och större fordon.

DAGVATTENHANTERING

Samfällighetens område, som ligger på en sluttning från Matteredåsen ner till Finjasjön, är mycket känsligt för vatten. Den planerade byggnationen ligger på ett bergsområde där grundvattnet tränger upp. Marken är fuktig och sank. Det rinner en bäck genom området och på fastigheterna intill, 1:38, 1:39 och 1:44, ligger en liten damm. Fastighet 1:49 f.n. utgörs av ett större skogsområde, med en höjdskillnad på ca 9 meter, där träden och marken tar hand om dagvattnet. Att avverka skogen och ersätta den med flera tusen kvadratmeter asfalterade vägar, parkeringsplatser, husgrunder och hustak innebär en ökad risk för problem och översvämning längre ner mot Herrgårdsvägen och golfklubben samt överbelastning på befintliga diken och dagvattenledningar i de östra delarna av samfällighetens område.

I all samhällsplanering idag tas hänsyn till klimatfrågan. Extrema regnväder blir vanligare. Marken på 1:49 måste alltså kunna ta emot inte bara normala mängder regnvatten utan även störtregn med mycket vatten på kort tid.

För samfälligheten är frågan om dagvattenhantering extremt viktig och vi kräver därför att byggföretaget visar exakt hur man planera att hantera dagvattnet.

BYGGPROJEKTET

Boendeformen: hyresrätter, bostadsrätter eller deläggande?

Referensprojekt: Har byggföretaget tidigare erfarenhet av liknande projekt? Finns referensprojekt?

Återställningsgarantier: Samfälligheten vill ha garantier för ev. skador på våra vägar samt på dagvatten- och belysningsanläggningar. Herrgårdsvägen som transportväg är känslig p.g.a. att det finns dike utan mottryck.

Geoteknisk undersökning: Har byggföretaget gjort /tänker göra en geoteknisk undersökning?

Byggnationens genomförande/etappindelning

Det blir olika konsekvenser beroende på grundläggning, dvs lätt eller tung konstruktionen, likaledes överbyggnaden. Utifrån de val entreprenören gör måste en konsekvensanalys/bedömning genomföras. Byggnation i etapper innebär trafikproblem under lång tid.

Gator och belysning: Inom exploateringsområden är det alltid entreprenören som anlägger detta. Skötseln av ovanstående måste inte nödvändigtvis ingå i samfällighetens uppdrag.

Färdigställandegarantier: För att säkerställa färdigställandet av projektet ska en adekvat summa låsas i bank tills godkänd slutbesiktning och slutbevis erhållits från kommunen. Detta förfaringsätt säkerställer för samfälligheten önskade konsekvenser.

Bäcken: Vilka konsekvenser får det av att ändra en befintlig bäckfåra i en redan känslig natur?

Stengårdsgård: Det går en stengårdsgård rakt igenom fastigheten. Hur tillgodoser man bevarandet av denna? Länsstyrelsen beslutar om dessa skyddade byggnadsverk.

Elkapacitet: Finns tillräckligt elkapacitet?

Miljöpåverkan: Rent allmänt har kommunen ett mycket stort ansvar då det gäller att besluta om ett projekt som påverkar både naturmiljön och en känslig infrastruktur.

NY FÖRRÄTTNING

Det nya området kommer att ingå i samfälligheten. Andelstalen för GA 2 resp. GA 3 ska baseras på antalet lägenheten och inte på en enda fastighet 1:49. Detta förutsätter en ny förrättning.

Skyrup 13 juni 2023

John Taylor
Ordf. Skyrups Samfällighetsförening