



ÅSTORPS KOMMUN

Bygg- och miljökontoret

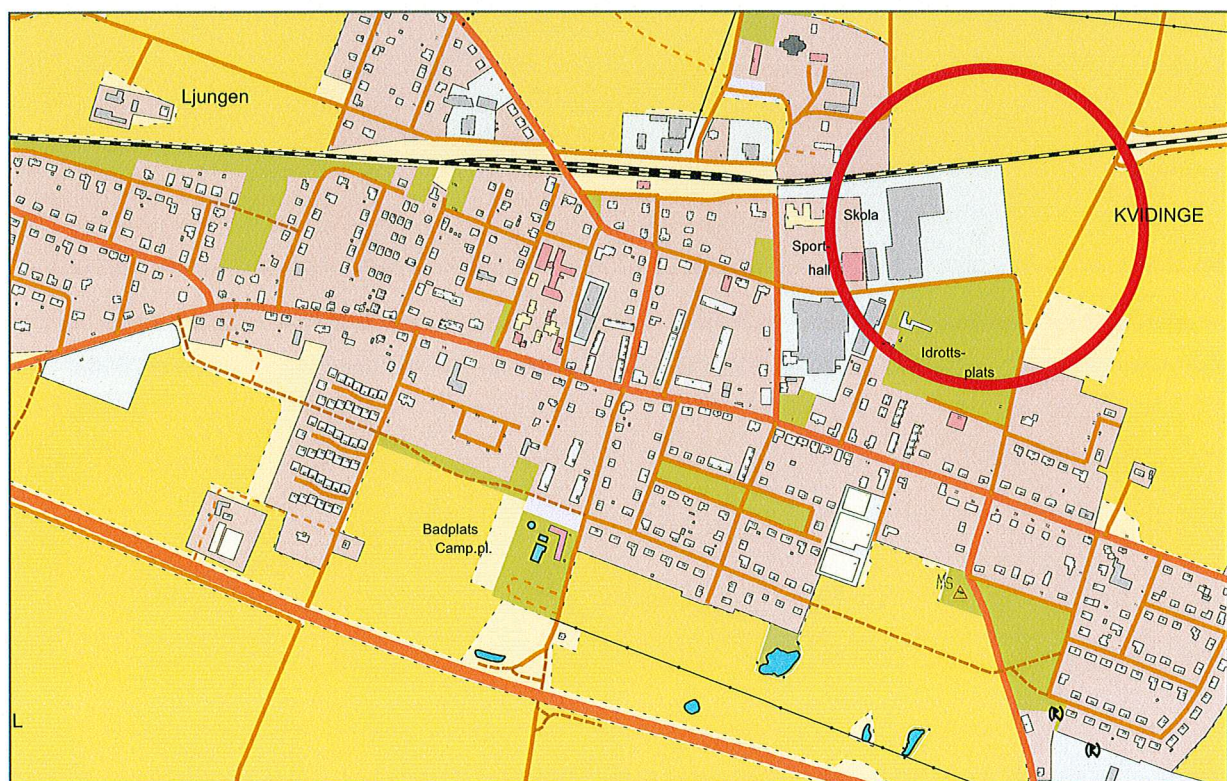
Bmn 2009-0323

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Kvidinge 209:1 och del av Kvidinge 7:115,
Kvidinge, Åstorps kommun, Skåne län**

LAGA KRAFT HANDLING 2010-10-21

J.D. STENQVIST AB KVIDINGE



J.D STENQVIST AB KVIDINGE



Huvudbyggnad för produktion på fastighet Kvidinge 207:9

INLEDNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser inkl. grundkarta

Illustrationsplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Teknisk Pm Geoteknik /2009-06-02/

Bullerberäkning /2009-09-08/

Riskutredning /2009-10-28/

PM Dagvatten /2009-05-28/

Behovsbedömning för MKB /2009-06-15/

Samrådsredogörelse /2009-09-21/

Utlåtande /2010-02-01/

Fastighetsförteckning

Remisslista

Detaljplanarbetet påbörjades med enkelt planförfarande. Under samrådstiden framkom önskemål som medfört att den fortsatta processen sker med normalt planförfarande.

Efter samråd har samrådsredogörelse sammanställts. Inför utställning har mindre revideringar gjorts.

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade 2009-04-15 att bevilja J.D. Stenqvist AB plantillstånd och att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att driva planprocessen fram till antagande.

TIDPLAN

Samråd	29 juni-3aug 2009
Särskilt utlåtande	sept-nov 2009
Utställning	23 nov-21dec 2009
Antagande	feb-mars 2010
Laga kraft	mars-april 2010

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av J.D. Stenqvist AB:s verksamhet, på fastigheten Kvidinge 209:1, samt del av Kvidinge 7:115.

J.D. Stenqvist AB är verksam i förpackningsbranschen, med huvudsaklig produktion av bärpåsar till dagligvaruhandeln samt påsar och rullmaterial till livsmedelsindustrin. Inom J.D. Stenqvist AB i Kvidinge arbetar idag 130 personer och företaget representerar en av de dominerande industrierna inom kommunen.

Utbyggnaden ligger i företagets strategiska plan att säkerställa befintlig produktionsvolym och på längre sikt flytta utökad produktion/lagerhållning till Kvidinge. Företaget har behov av effektiv lagerlogistik och önskar uppföra hallbyggnader för automatiserad areal- och kostnadseffektiv lagerhantering. Lagerhållningstekniken är standardiserad via utprovningar av tidigare anläggningar i Tyskland.

Planen innefattar även angränsande kommunalt ägd fastighet Kvidinge 7:115, eftersom företaget önskar köpa denna för att tillfredsställa markbehov för LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, eventuellt kommande behov av parkering och uppställningsplats för fordon.

Företaget har för avsikt att bebygga Kvidinge 209:1 i stegvis etapper enligt utbyggnadsplan.

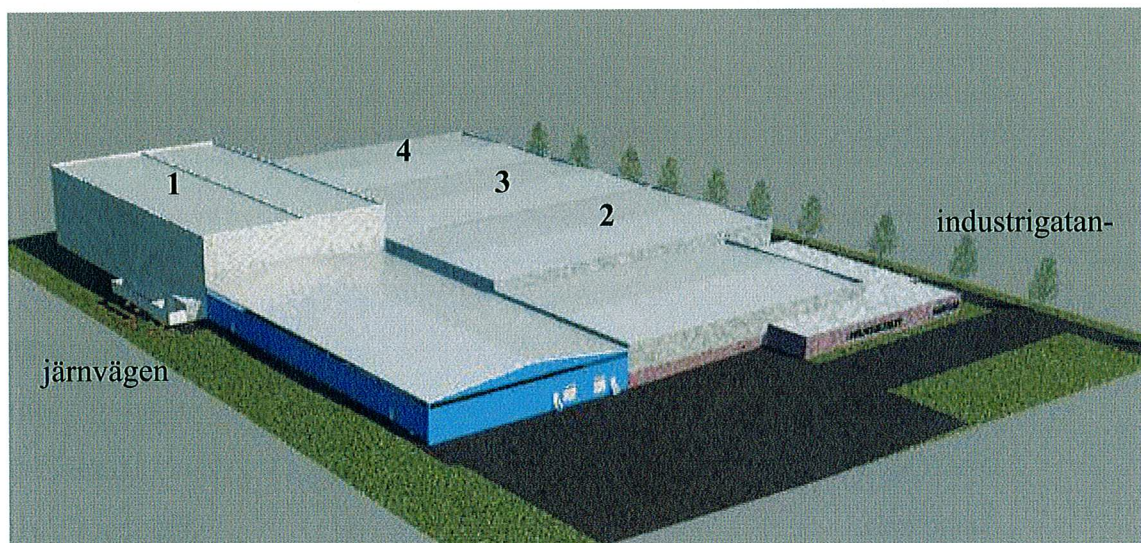
UTBYGGNADSPLAN

STEG 1.

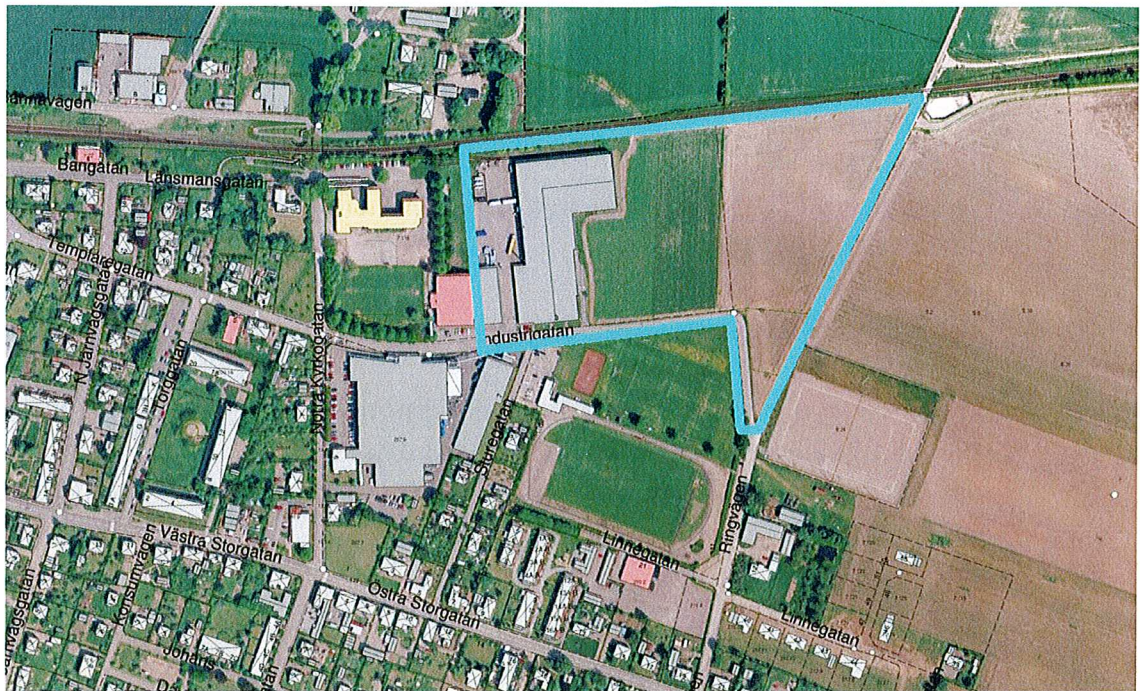
Byggnation av automatiskt höglager i stålstruktur, beklädd med släta isolerade plåt sidor.

STEG 2.3.4.

Full utbyggnad.



STEG 1-5. Full utbyggnad



Avgränsning av det nya planområdet

Karta som visar planområdets läge i Kvidinge söder om Skånebanan, som trafikerar Helsingborg - Bjuv - Åstorp - Klippan - Hässleholm

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i norra delen av Kvidinge stationssamhälle och omfattar fastigheten Kvidinge 209:1 samt del av fastigheten Kvidinge 7:115 och är ca 6 ha stort.

Planområdet avgränsas

- i norr av Skånebanan Helsingborg-Hässleholm
- i väster del av fastigheten Kvidinge 7:119
- i söder av Industrigatan
- i öster av Ringvägen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastighet Kvidinge 209:1 ägs av JD Stenqvist AB, medan fastighet Kvidinge 7:115 ägs av Åstorps kommun, som har för avsikt att sälja fastigheten till J.D. Stenqvist AB. Köpekontrakt mellan parterna skall upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSE

Planområdet ligger i norr direkt angränsande till järnvägen Helsingborg-Hässleholm, som är av riksintresse.

ÖVERSIKTSPLAN

Planen strider inte mot översiktsplanen för Åstorps kommun, antagen 2002 av kommunfullmäktige. Planområdet innefattar dels ett område som i Öp 2002 betecknas som arbets- och serviceområde och dels ett område av direkt angränsande åkermark.

DETALJPLANER

Planområdet ligger inom planlagt område med gällande detaljplaner; 11-KVS-133/60, 1963-01-23 och 11 KVS-211/76, 1976-11-15.

Gällande markanvändning inom området är huvudsakligen industriändamål och gatumark.

FÖRUTSÄTTNING OCH FÖRÄNDRING

MARKANVÄNDNING

Planområdet består av

- o J.D. Stenqvist AB:s befintliga fastighet, med ytan 3,3 ha. Fastigheten är sedan 1971 bebyggd, i västra och nordvästra delen, av produktions- och lagerlokaler. Marken består av en öppen, gräsbevuxen yta., öppen, icke odlad mark.

Större delen av fastigheten kommer att upptas av byggrätt / byggnader vid full utbyggnad.

- o Kommunal tomtmark, med ytan 2 ha. Marken består av brukad åkermark, klass 6.
70 procent av kommunens areal utgörs av åker- och betesmark, varav ca 50% har klass 8 eller 9 (högsta klass/bördighet är 10).

NATURVÅRD

Inom planområdet finns inte några skyddsvärda biotoper.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden över Kvidinge samhälle karaktäriseras sedan 1900 talets början av J.D. Stenqvist AB:s huvudbyggnad för produktion. På 1970 talet uppfördes kompletterande byggnader i angränsning till huvudbyggnaden.

Verksamheten är således sedan lång tid en dominerande del av vyn över Kvidinge samhälle avseende byggnadernas storleksordning i relation till samhällets övriga byggnader.

De nya byggnaderna förläggs precis intill nuvarande byggnader och framträder inte som nya enheter, utan som om befintliga byggnader utökat sin volym.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området utgörs av sand. Utförd provtagning visar sand ner till minst 6 m djup.

Enligt SGUs beskrivning till Jordartskartan Helsingborg NO, Serie Ae Nr 42, kan glacial lera förekomma under sanden. Grundvattenytan har påträffats ca 6-8 m under markytan. Grundläggningsförhållanden inom området är goda, då sanden är väl packad och grundvattennivån ligger lågt.

Se Teknisk PM Geoteknik (PMGeo), 2009-06-02.

MARKRADON

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt SGU Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun, 2008-06-05.

För mark klassad som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande.

Planbestämmelse är införd på plankartan. Kravet innebär att byggnadsdelar, i kontakt med jorden, utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden.

Åtgärderna utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras av byggherren.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen skall arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länssyrelsen.



Planområdet med vy över landskapet österut.



Vy från Industrigatan mot Planområdet .

Gatans västra del förbi skola och Idrottshall frigörs från tung trafik .

Infart för tung trafik stoppas här / se markering / med planerad avsmalning av gatan.

BEBYGGELSE

OMGIVANDE BEBYGGELSE

Planområdet är omgivet av övriga industribyggnader tillhörande J.D. Stenqvist AB. Väster om området ligger, i direkt anslutning, en sporthall och bakom denna skola F 1-9 med skolgård. Söder om området finns en fotbollsplan.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Ny byggnation ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt Bygg- och miljönämndens rekommendationer. Längs Ringvägen och Industrigatan planteras stamträd. Vid Industrigatan i form av pyramidala träd, med smal krona och vid Ringvägen i form av vindtåliga träd, typ oxel.

BYGGNADSMATERIAL

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material, som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs.

SERVICE

Planområdet ligger ca 300 meter norr om Kvidinge huvudgata, Västra och Östra Storgatan, med handelsutbud av dagligservicekaraktär.

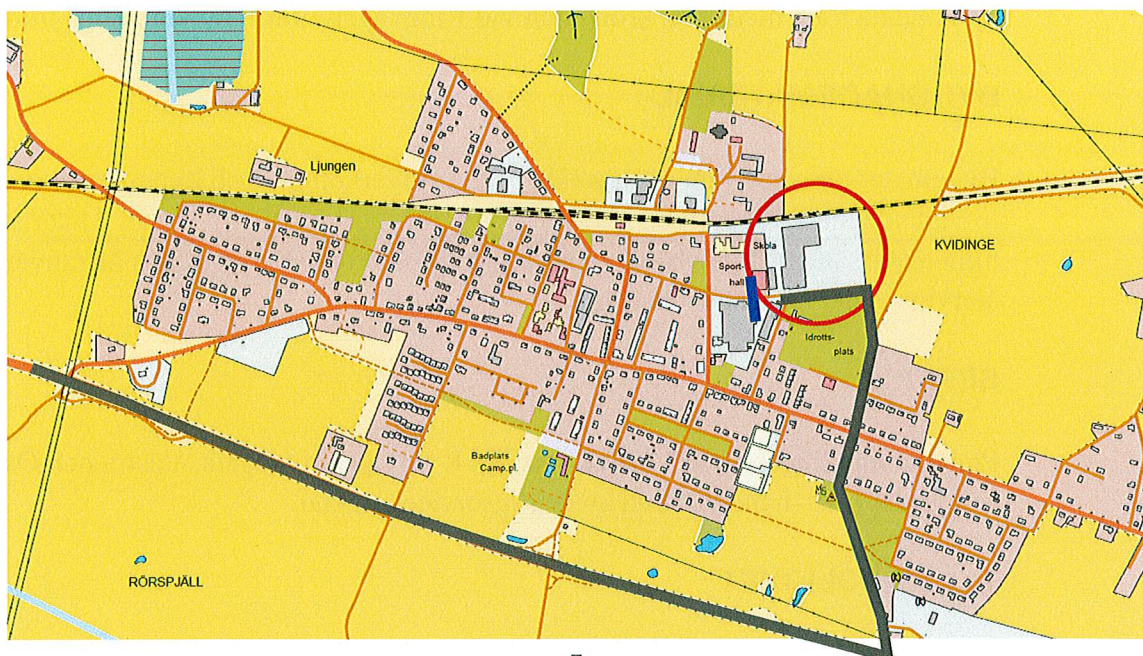
TILLGÄNGLIGHET

Planens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet. Byggnation och utemiljö skall utformas med hänsyn till funktionshindrades behov.

GATOR OCH TRAFIK

Transporter till och från verksamhetsområdet sker idag och i framtiden huvudsakligen via riksväg 21, riktning Åstorp-Helsingborg. Speditionsföretag handhar transporter med medelst lastbil. Det medför 12 transporter tur-retur /dygn. Antalet transporter beräknas vid full utbyggnad öka till 20 transporter tur-retur/dygn.

För att inte belasta infarten till och från huvudgatan Västra - Östra Storgatan skall trafiken matas från rv 21 via Maglabyvägen och Ringvägen till Industrigatan. Det kräver ny skyltning vid rv 21 och ändring i nationella vägdatan (för korrekt gps). Dessutom förses Industrigatans sträckning förbi skolområdet med avsmalning som förhindrar passage av tyngre fordon och Husargatan föreslås stängas av mot Maglabyvägen.



passage för tyngre fordon förhindras

anvisad körning för tung trafik till
J.D. Stenqvist AB

VARUMOTTAGNING, IN- OCH UTFARTER

Varumottagning matas via in- och utfart från befintlig in-och utfart mot Industrigatan. All matning av tung trafik kommer att ske österifrån, eftersom Industrigatan västerifrån inte kommer att medge infart av tyngre fordon.

PARKERING

Parkeringsbehovet beräknas, vid full utbyggnad och ev. produktionsförflyttning inom verksamheten, till 150 p-platser /inklusive besöksparkering/. Kommunen har för avsikt att anordna en uppställningsplats för tunga fordon vid Ringvägens anslutning till Industrigatan. Denna plats kan även nyttjas för tillfällig uppställning av tyngre fordon från J. D. Stenqvist AB.

HÄLSA OCH SÄKERHET

VÄGTRAFIKBULLER

Transporter till och från verksamhetsområdet idag innebär 12 transporter tur-retur /dygn. Antalet transporter beräknas vid full utbyggnad öka till 20 transporter tur-retur/dygn.

Av bullerutredningen framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna inte vid någon bostad längs den nya transportvägen, Ringvägen – Industrigatan, överskrider gällande norm för trafikbuller, 65 dB(A). Vid maxbelastning beräknas den vägledande riktlinjen för buller utomhus vid nybyggnation, 55 dB(A) överskridas vid enstaka tillfällen under dagtid på vardagar. Eftersom byggnaderna fungerar som en skärm mot vägen bildas en tyst sida av bostaden där bullret är avsevärt lägre och klarar nybyggnadsnormen även vid maxtrafik. På helger, kvällar och nätter förekommer normalt ingen tung trafik till företaget. Se Bullerberäkning, 2009-10-28

INDUSTRIBULLER

Den utökade verksamheten innebär inget ökat industribuller.

RISKER

Störningar och trafiksäkerhetsrisker avseende vägfordon kommer totalt sett att minska, då tillfartsvägen till det nya centrallagret innebär en kortare vägsträcka.

Beträffande risker för trafikolyckor längs den nya infarten rekommenderas ett antal åtgärder utöver den pågående ombyggnaden av Storgatan, främst åtgärder för att separera oskyddade trafikanter från den tunga trafiken.

Enligt Länsstyrelsens policy (Länsstyrelsen, 2006) skall riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd ifrån farligt godsled. Det finns inga exakta avstånd för tillåten markanvändning i Länsstyrelsens policy, utan zonerna är glidande och beroende på platsspecifika egenskaper och förhållanden.

Då etablering av nya byggnader planeras närmare än 150 meter ifrån Skånebanan, som trafikerar Helsingborg - Bjuv - Åstorp - Klippan - Hässleholm har en riskanalys genomförts avseende farligt gods på järnvägen förbi planområdet.

Risken för hälsa och säkerhet med anledning av den planerade tillbyggnadens närhet till järnvägen bedöms vara låg och därmed acceptabel.

Riskerna i samband med transport av farligt gods på järnvägen bedöms vara små, då den planerade byggnaden kommer att utgöras av ett helautomatiskt höglager. Det finns inga kända förhållanden som medför ökad sannolikhet för en tågolycka med farligt gods

på den aktuella järnvägssträckan.

I planområdets nordvästra hörn finns lagringsplats och cisterner för brandfarlig vara på en invallad betongplatta. Invallningen av det farliga avfallet rymmer allt farligt avfall som lagras på platsen. Cisternparken kommer att flyttas till kvarteret Örnen i samband med utökning av vändplatsen för lastbilar utanför centrallagrets nya utlastningsramper. Den nya placeringen av cisternerna kommer att ske i samråd med Räddningstjänsten. När centrallagret är i drift, om 2-3 år, finns förutsättningar för att även flytta avfallslagret till lämpligare plats. Övriga risker, som har samband med den industriella verksamheten bedöms vara acceptabla under förutsättning att planerade åtgärder genomförs. Se Riskutredning, 2009-10-28.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE

J.D. Stenqvist AB:s verksamhet är idag brandskyddstekniskt försedd dels med sprinklersystem och dels med direktlarm till Räddningstjänsten i Åstorps kommun. Planerad byggnation planeras med samma standard.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

I planområdets närhet finns brandpostsystem. Sprinklersystem och befintligt brandpostsystem bedöms ha tillräcklig kapacitet för att tillgodose planområdets behov av brandvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

Genom planområdet passerar kommunens ledningar för vatten, avlopp och spillvatten i nord-sydlig riktning i ett u-område. Dagvatten från takytor och asfaltytor ska fördröjas och infiltreras på kvartermark, genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), och därefter anslutas till det kommunala nätet. Utförd provtagning visar sand ner till minst 6 m djup. Grundvattenytan har påträffats ca 6-8 m under markytan. Därmed är förutsättningarna för infiltration goda.

Då utbyggnaden inom fastigheten planeras ske i etapper skall utvärdering av infiltrationen ske kontinuerligt inför kommande byggetapper. Infiltrationen från takytor skall ske i infiltrationssträngar med makadam. Asfaltytor skall lutas mot gräsklädda svackdiken. Svackdiken skall förläggas i naturlig lutning syd-nord. De skall utformas med baklut eftersom den naturliga lutningen är > 10%.

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

VÄRME

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet för naturgas.

EL

Fastigheten kan anslutas till elnätet. Kreab är elleverantör.

TELE

Fastigheten kan anslutas till telenätet.

AVFALL

Avfallsamling för verksamheten löses inom fastigheten och källsortering skall ske.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åstorps kommun

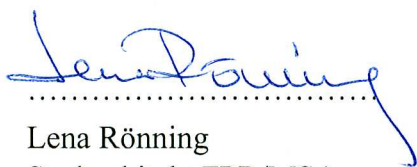
Samhällsbyggnadschef
Bengt-Olle Andersson
Mätingenjör Magnus Olsson
Miljöinspektör Lotta Wallin

Lund

Landskapsarkitekt
Viveca Sennmalm

Bygg- och miljökontoret

2010-04-21

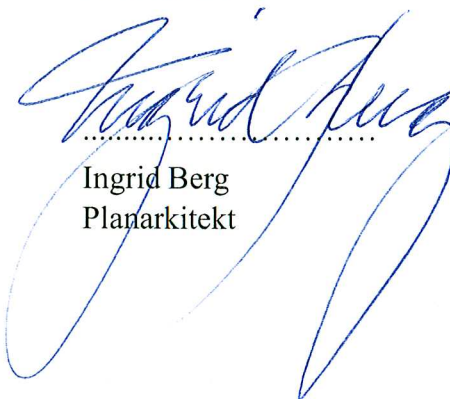


.....

Lena Rönning
Stadsarkitekt FPR/MSA

Ateljé Landskap i Lund AB

2010-04-21



.....

Ingrid Berg
Planarkitekt

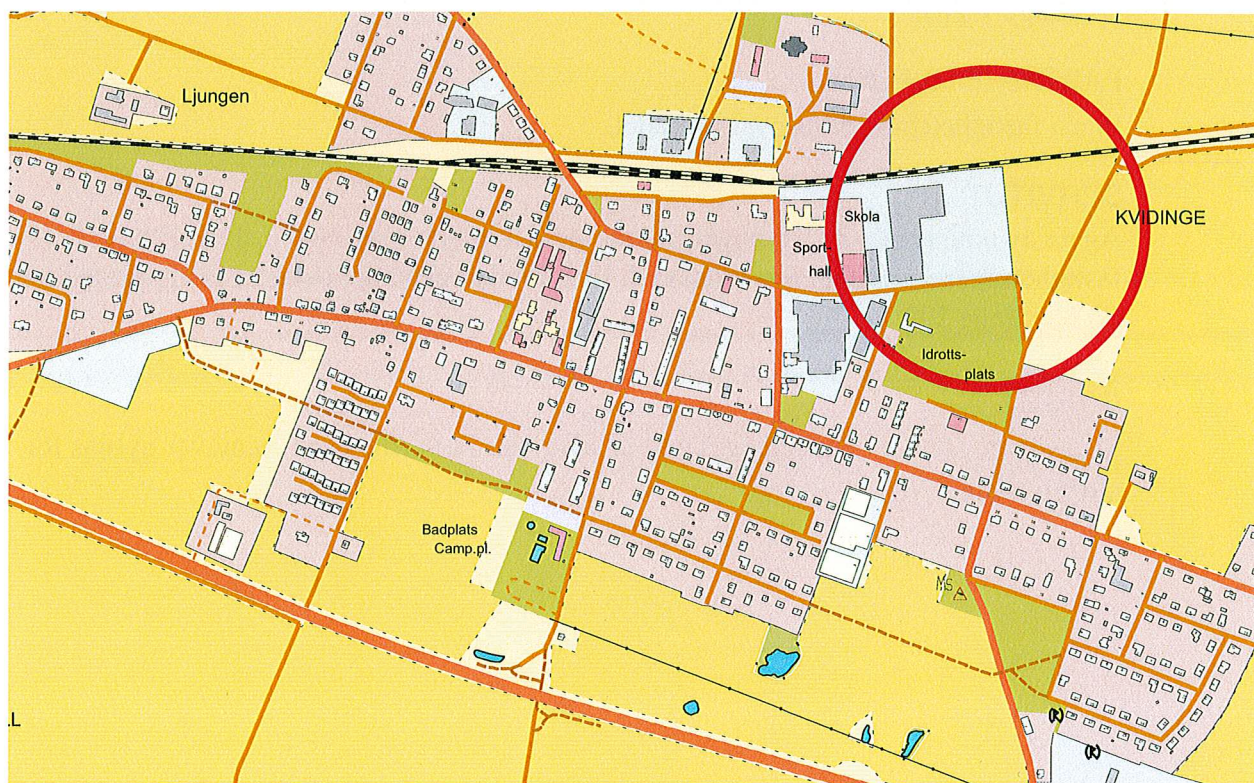


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för Kvidinge 209:1 och del av Kvidinge 7:115,
Kvidinge, Åstorps kommun, Skåne län**

LAGA KRAFT HANDLING 2010-10-21

J.D. STENQVIST AB KVIDINGE



ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Samråd	29 juni-3aug 2009
Utställning	23 nov-21dec 2009
Antagande	feb-mars 2010
Laga kraft	mars-april 2010

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid sträcker sig från det datum planen vinner laga kraft och 5 år framåt.

HUVUDMANNASKAP

J.D Stenqvist AB ansvarar och bekostar genomförandet av samtliga åtgärder i planen undantaget parkering för tyngre fordon på allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkering för tyngre fordon på allmän plats. Genomförandet sker lämpligen samordnat med övriga ombyggnadsåtgärder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsreglering skall göras efter det att planen vunnit laga kraft och del av fastighet Kvidinge 7:115 tillförts fastighet Kvidinge 209:1. Kostnader åläggs fastighetsägare för Kvidinge 7:115.

FASTIGHETSPLAN

Ingen fastighetsplan finns över området.

SERVITUT

Ägare av underjordiska ledningar inom områden markerade med u skall, i samråd med fastighetsägare, upprätta servitutsavtal. Eventuella kostnader belastar fastighetsägaren till Kvidinge 209:1.

ÖVRIGT

Ringvägen, som är i enskild ägo, nyttjas idag och förutsätts även framöver nyttjas för allmän trafik.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintlig teknisk försörjning är tillräcklig för föreslagen utbyggnad.

P-PLATS FÖR TUNGA FORDON

Kommunen planerar att inom planområdet, vid Ringvägens anslutning till Industrigatan, anordna en p-plats för tunga fordon. Denna p-plats kommer att kunna nyttjas för tillfällig uppställning av tunga fordon.

DAGVATTEN

Dagvatten inom fastigheten skall omhändertas via LOD och bekostas av fastighetsägaren till Kvidinge 209:1.

Befintliga ledningsnät bedöms inte bli påverkade av de markarbeten som kommer att genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploaterings- resp. köpeavtal avseende mark på del av fastigheten Kvidinge 7:115 ska vara undertecknade av J.D Stenqvist AB och Åstorps kommun och godkända av kommunstyrelsen innan planen kan antas.

Kostnader enligt plankostnadsavtal mellan J.D Stenqvist AB och Åstorps kommun skall vara reglerade innan planen kan antas, dnr Ks 2009-0311.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åstorps kommun

Samhällsbyggnadschef
Bengt-Olle Andersson
Mätingenjör Magnus Olsson
Miljöinspektör Lotta Wallin

Bygg- och miljökontoret

2010-04-21



Lena Rönning
Stadsarkitekt FPR/MSA

Lund

Landskapsarkitekt Viveca Sennmalm

Ateljé Landskap i Lund AB

2010-04-21



Ingrid Berg
Planarkitekt