



Planområdet sett från Nygatan.

LAGA KRAFT HANDLING 2020-02-14

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **Persiljan 13 m.fl.**

Åstorps samhälle och kommun, Skåne län.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Bakgrund	3
Syfte	3
Planförfarande	3
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	3
Läge och areal.....	4
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktliga planer	5
Bostadsförsörjningsprogram	5
Detaljplan.....	5
Tomtindelning	5
MILJÖKONSEKVENSER	5
Behovsbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Natur.....	6
Bebyggelse.....	7
Service.....	7
Rekreation	7
Gator och trafik	7
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning	9
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Natur.....	9
Bebyggelse.....	10
Gator och trafik.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Klimat.....	10
EXPLOATÖRENS FÖRSLAG	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor.....	12
Tekniska frågor	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- plankarta
- fastighetsförteckning
- remisslista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen ansökte i mars 2017 om planbesked för ny detaljplan för del av fastigheten Åstorp 112:28 och Persiljan 13 i syfte att planlägga området för bostäder och parkmark. Platsen används idag som parkering och grönområde med gångstråk. Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-13 att bevilja planbesked.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillåta bostäder, i form av ett flerbostadshus, på del av fastigheten Åstorp 112:28 samt ändra markanvändning i planområdets södra del från parkering till parkmark.

Planförfarande

Detaljplanen avser handläggas med standardförfarande. Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft.

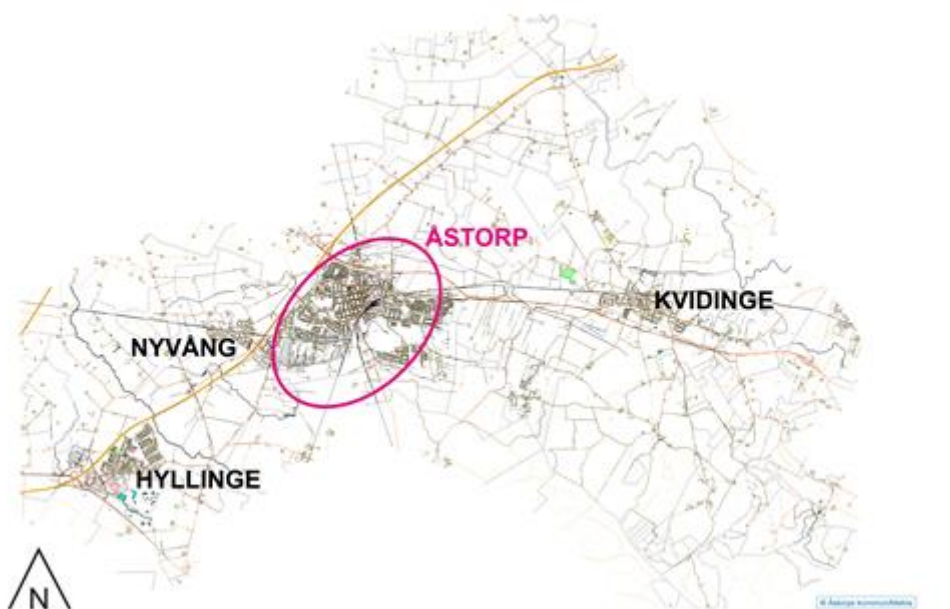
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

- Planförslaget möjliggör byggande av ett flerbostadshus i 3 plan.
- Planförslaget har till följd att befintligt grönområde bevaras och blir allmän platsmark.
- Planförslaget innebär att tomtindelningen T76 kommer att upphävas inom planområdet.

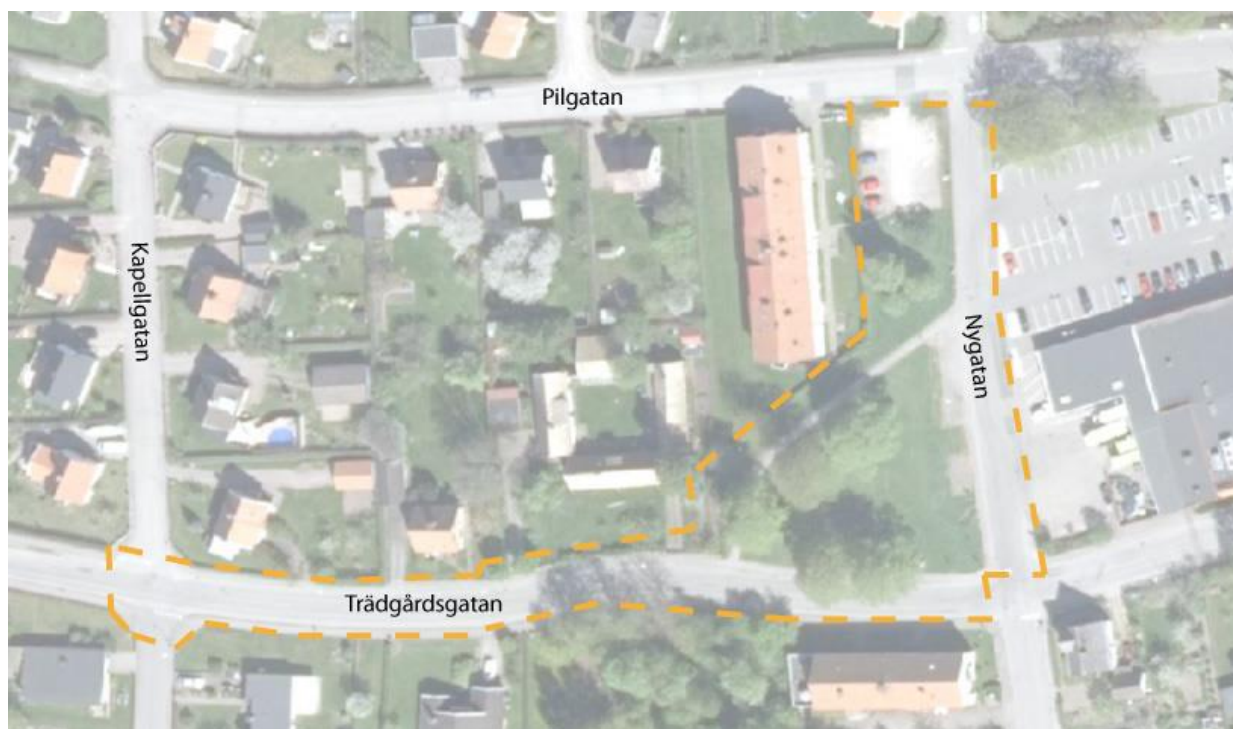
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Åstorp söder om Pilgatan. Planen omfattar cirka 6000 m².



Planområdet är beläget i Åstorps samhälle.



Planområdet markerat i orange streckad linje. Observera att planavgränsningen är ungefärlig.

Markägoförhållanden

Åstorp 112:28, Åstorp 112:81 och Persiljan 13 är kommunalägda. Persiljan 12 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt Åstorps kommuns översiktsplan från 2012 är det på grund av Åstorps kommuns begränsade yta och stora andel högkvalitativa jordbruksmark angeläget att utnyttja möjligheten att förtäta bebyggelsen. Vidare pekar översiktsplanen på att centrumnära förtätningar är att föredra, framför exploatering av högklassig jordbruksmark, eftersom det ger goda förutsättningar för ett hållbart samhälle,

Det föreslagna planområdets lokalisering är förenlig med översiktsplanens ställningstagande att nya bostäder ska placeras i närhet till skola, rekreation och kollektiva kommunikationer. Den södra delen av området är utpekad som tätortsnära grönyta i kommunens grönstrukturplan (A16 Gröningen Persiljan s. 25-26). Ytan bedöms ha potential att utvecklas mot park om närområdet förtätas. Sökanden önskar att vidareutveckla grönområdets innehåll och bevara befintliga stora ädellövträd.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för Åstorps kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-04-24. Enligt programmets riktlinjer är det viktigt att kommunen drar nytta av sitt geografiska läge och tillgången på goda kommunikationer. Människor ska lockas att bosätta sig i kommunen genom att erbjudas attraktiva boendemiljöer, bra kommunal service samt goda pendlingsmöjligheter.

Detaljplan

Området omfattas idag av detaljplan för kv. Oliven, Ollonborren m.fl. (laga kraft 1973-04-27), detaljplan för kvarteret Blåbäret (laga kraft 1984-02-20) samt detaljplan för Trädgårdsgatan delen Nygatan- Kapellgatan (laga kraft 1981-10-23). Gällande detaljplaner reglerar markanvändningen för berört område till ”park eller plantering”, ”gata eller torg” samt ”garage, parkering” med 3 meter som högst tillåtna byggnadshöjd.

Tomtindelning

Fastigheterna Persiljan 12 och Persiljan 13 berörs av tomtindelning T57 respektive tomtindelning T76, som bedöms ha spelat ut sin roll. Processen för att upphäva delar av tomtindelningarna kommer att pågå tillsammans med planprocessen. Den aktuella delen av tomtindelningarna kommer att upphävas helt när detaljplanen antas och vinner laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och därför krävs ingen vidare miljöbedömning som avses enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 33-35 §, enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11 § och enligt kriterierna i MKB-förordningens (1998:905) bilagor 2-4.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet består av gräsytor och stora lövträd i nuvarande grönområde. Nygatan och Trädgårdsgatan är asfalterade. I planområdets nordöstra del finns en grusparkering.



Till vänster: Grönområde sett från Nygatan.

Till höger: Parkeringsyta sett från Nygatan.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är morän och finsediment. Platsen är inte belägen inom ett markområde med risk för ras på grund av gruvgångar.

Markradon

Planområdet är till största delen beläget inom ett markområde som är markerat med normal risk för radon. I rapporten Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun från 2008 framförs rekommendationen att byggnader som är belägna på mark klassad som normal radonmark ska byggas på ett radonsäkert sätt.

En mindre del av planområdet nordöstra del omfattas av mark som är markerat med låg risk för radon. Enligt rapporten krävs inga speciella åtgärder eller ytterligare undersökningar inom lågriskområden för radon. Om det i samband med besiktning och markarbete inför nybyggnation framkommer andra jordlager rekommenderas att eventuella kontrollmätningar görs.

För utförliga beskrivningar av radonsäkert byggande hänvisar rapporten till ”Radonboken: förebyggande åtgärder i nya byggnader” av Clavensjö och Åkerblom, 2004 (Översiktliga radonundersökningar i Åstorps kommun, s. 14).

Fornlämningar

Inom och i angränsning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Länsstyrelsen bedömde att dolda fornlämningar under mark kunde finnas och en arkeologisk undersökning beställdes i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen. Vid närmare utredning kunde Länsstyrelsen konstatera att det inte borde finnas dolda fornlämningar på platsen, då det tidigare funnits väg där, och beslutade arkeologisk utredning inte krävdes.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kap. 10§ i Lag om Kulturminnen med mera (SFS: 1988:950) skall Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Föreningar

Inga kända föreningar förekommer inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet förekommer ingen bebyggelse. Intill planområdets nordvästra och södra gräns finns flerbostadshus. Bebyggelsen längs Nygatan och Trädgårdsgatan består främst av enbostadshus i form av friliggande villor. Sydöst om befintligt grönområde finns en äldre gårdsbyggnad



Till vänster: Flerbostadshus intill befintlig parkeringsyta.

Till höger: Gårdsbyggnad intill befintligt grönområde.

Service

I nära anslutning till planområdet är Åstorps centrum beläget. Där finns service som caféer, detaljhandel, hotell, bibliotek, systembolag, mataffärer, apotek och primärvård i form av exempelvis vårdcentral och tandläkare.

Rekreation

Enligt gröstrukturplanen är tillgången till parkmark i Åstorps tätort andels- och arealmässigt ganska god. Den närmaste tätortsnära rekreationen finns nordväst om planområdet i form av Bjärshögs idrottsplats där det bland annat finns fotbollsplaner, grönytor och en ishall. Söderåsen, som är kommunens största rekreativa naturområde, är belägen inom 2 km från planområdet. Det är ett större och närliggande strövområde med anslutning till Skåneleden.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet omfattas av delar av Nygatan och Trädgårdsgatan. Hastighetsbegränsningen på Nygatan och Trädgårdsgatan är 30 km/h respektive 50 km/h. Trafik från Nygatan som ska korsa Trädgårdsgatan har stopplikt. En stor andel av biltrafiken på Nygatan består av livsmedelsaffärens besökare.

Längs Trädgårdsgatan finns flera infarter till enbostadshus. Nygatan har infart till livsmedelsaffärens parkering och befintlig parkeringsyta i planområdets norra del nås via en infart från Pilgatan.



Till vänster: Nygatan med intilliggande bebyggelse sett från söder.

Till höger: Parkering tillhörande livsmedelsaffären.

Parkering

I bostadsområdena runt planområdet är parkering anordnad på respektive fastighet. Det finns också parkeringsmöjligheter på omgivande gatunät. Intill livsmedelsaffären finns en parkering för kunder.

Gång- och cykeltrafik

Trottoarer finns längs med Nygatans och Trädgårdsgatans bägge sidor.

Inom Åstorps tätorts centrum finns överlag generösa gång- och cykelvägar. Eftersom Åstorp är en liten ort med få dedikerade cykelbanor, sker den största andelen av cykeltrafiken i blandtrafik; antingen i gatan jämte fordonstrafiken eller jämte gångtrafikanter på gång- och cykelvägar som på lika villkor utnyttjas av gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Vardagar och helger trafikerar buss 520 som går mellan Helsingborg och Åstorp samt omvänt ett antal hållplatser i centrala Åstorp. Vardagar trafikerar buss 514 som går mellan Ängelholm-Åstorp ett antal hållplatser inom centrala Åstorp. Åstorps station trafikeras cirka två gånger i timmen av pågatågen som går mellan Helsingborg – Åstorp – Hässleholm – Kristianstad. Med start 2021 trafikeras även Söderåsbanan mellan Åstorp och Teckomatorp med pågatåg.

Hälsa och säkerhet

Förutom det som nämns nedan finns det inga kända verksamheter i eller i närheten av planområdet som skulle kunna utgöra en hälso- eller säkerhetsrisk för människor.

Buller

Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, vid bostadsbyggnadens fasad samt dess uteplats om en sådan ska finnas. Förordning (2015:216)

om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Från 2017-07-01 gäller följande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En övergripande bullerberäkning har tagits fram som visar att delar av planområdet omfattas av ljudnivåer överstigande 50dBA, men ingen del av planområdet omfattas av buller över det, år 2040. Exploatör behöver i bygglovsskedet visa att uteplatser placeras på de delar av planområdet som ligger utanför ljudnivåerna om 50dBA, alternativt visa hur man löst bullerskyddad uteplats. Liggande förslag till exploatering har lägenheternas balkonger på den fasad som är vänd från bullerkällan och klarar eventuell bullerproblematik utan problem. Eventuella bullerskyddande åtgärder bekostas av exploatören.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Anslutningsmöjligheter till det allmänna VA-ledningsnätet finns i Nygatan eller Pilgatan

Dagvatten

Möjligheter för infiltration är dåliga då marken huvudsakligen består av morän och fínsediment. Fördröjning av dagvatten krävs med minst 400 m³ per ha reducerad yta inom planområdet.

Energi

Enligt 2 kap. § 5 miljöbalken är det i första hand förnyelsebara energikällor som ska användas av alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd och byggnaden bör utformas så att användning av förnyelsebar energi främjas.

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Avfall

Avfall hanteras med sopkärl i anslutning till bostaden. Tömning av sopkärl görs av det kommunala renhållningsbolaget.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Befintligt grönområde bevaras med undantag av mindre grönytor som kommer att användas för bostadsändamål. Det finns goda möjligheter att öka parkens kvaliteter ytterligare. Exakt hur detta skulle se ut bestäms i projekteringsarbetet som följer efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras. Gång- och cykelvägen genom parken kommer att behållas men sträckningen i nordöst kommer att justeras så att den inte ligger inom område för

bostadsändamål. Planförslaget innebär inga förändringar gällande Nygatans och Trädgårdsgatans utbredning eller utformning.

Bebyggelse

Detaljplanen tillåter bebyggelse i form av bostäder. Högsta tillåtna nockhöjd är 11 meter vilket möjliggör byggnation i 3 plan. Takvinkeln regleras till ett intervall mellan 27-45 grader.

Gator och trafik

Biltrafik

Biltrafik till och från bostadsfastigheten föreslås ske via en gemensam infart från Nygatan. Planförslaget bedöms medföra en viss trafikökning men inte innebära en betydande förändring av befintlig trafikmiljö.

Parkering

Boendeparkering ska anordnas inom fastigheten, där möjlighet finns för ca 10 platser.

Hälsa och säkerhet

Folkhälsa och trygghet

Då planområdet är beläget centralt i Åstorps tätort är tillgången och närheten till målpunkter av olika slag samt kollektivtrafik, parkmiljöer och natur god. Detta främjar en aktiv livsstil, eftersom det är enkelt att förflytta sig till fots eller med cykel i närområdet.

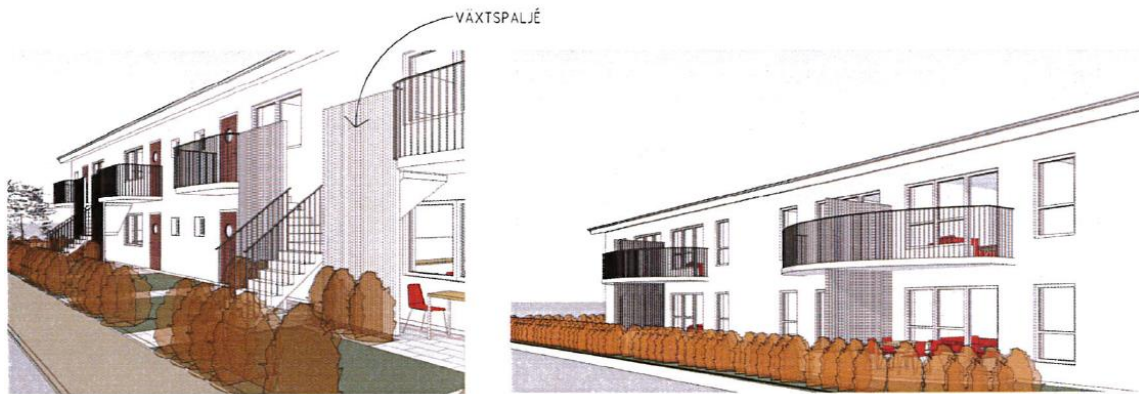
Trygghet är en subjektiv upplevelse och en känsla. Den byggda miljön kan vara trygghetsskapande genom exempelvis gestaltning, gynna att folk är i rörelse och bidra till orienterbarhet. Planområdet ligger i Åstorps centrum där ett aktivt folkliv kan förväntas.

Klimat

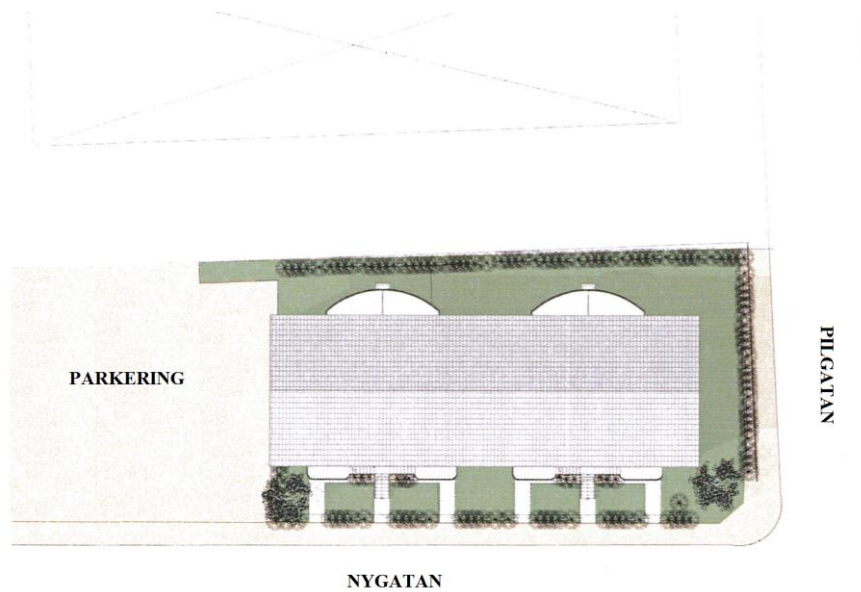
De nya bostäderna ligger i närhet till kollektiva kommunikationer vilket motverkar bilberoende och möjliggör hållbart resande.

EXPLOATÖRENS FÖRSLAG

Förslaget till detaljplan möjliggör att området kan utformas på olika sätt. Illustrationerna och situationsplanen nedan visar hur exploatören just nu avser utforma det nya bostadsområdet på del av fastigheten Åstorp 112:28.



Illustrationer, förslag till ny bebyggelse (Malmöhus Invest).



Situationsbild, förslag till ny bebyggelse samt tillhörande parkering (Malmöhus Invest).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär:

- Samråd: vår 2018
- Granskning: höst 2019
- Antagande: höst/vinter 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Åstorp kommun kommer att vara huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

De delar av fastigheterna Åstorp 112:28 och Persiljan 13 som omfattas av mark för bostadsändamål inom planområdet kommer att bilda en ny fastighet.

Mark som omfattar allmän platsmark inom fastigheten Persiljan 13 kommer att överföras till fastigheten Åstorp 112:28.

Planförslaget innebär att mark som tidigare varit kvartersmark blir allmän platsmark på fastigheten Åstorp 112:28. Kommunen kan lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats utan att ett avtal föreligger med fastighetsägaren. Det innebär även att kommunen är skyldiga att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för mark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen. I nuläget äger kommunen fastigheten och ämnar inte att sälja efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Processen för att upphäva den del av tomtindelningen T57 samt T76, som berör fastigheten Persiljan 12 respektive 13, kommer att pågå tillsammans med planprocessen. Den aktuella delen av tomtindelningen kommer därefter att upphävas helt när detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Fastigheten Persiljan 13 är tillkommen genom avsöndring och därmed är dess gränser ej lagligen bestämda. Vid eventuell fastighetsbildning kan därför en fastighetsbestämning vara nödvändig. Lantmäteriet kommer avgöra detta vid eventuell ansökan.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen samt de fastighetsrättsliga kostnader som detaljplanen ger upphov till.

Tekniska frågor

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska

dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 1200 l/m.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg görs från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Räddningstjänstens åtkomlighet

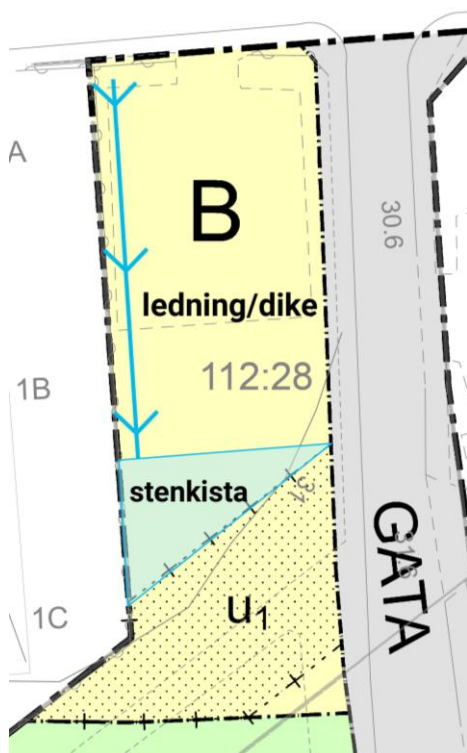
Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter. Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar. Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 meter och det kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära till fasaden för att utskjutet är begränsat upp till åttonde våningen.

Räddningsvägar

För räddningsvägar gäller generellt att de ska ha en körbanebredd om minst 3 meter och en vinkelradie om minst 50 meter, en innerradie om minst 9,1 meter, en fri höjd om minst 4 meter, ska tåla axeltrycket 100 kN, ska ha ett hårdgjort ytlager, ska ha en högsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 % samt ska vinterväghållas.

Uppställningsplatser för höjdfordon

För uppställningsplatser för höjdfordon gäller generellt att de ska vara minst 5 meter breda med samma bärighet som övriga räddningsvägar, ska vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordonet och avståndet mellan husväggen och höjdfordonets rotationscentrum bör inte överstiga 9 meter, ska vara minst 12 meter långa och inte ha en större lutning än 8,5 % i någon riktning, ska vinterväghållas samt bör kunna nås utan att fordonet behöver backas.



Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom egen fastighet ska ske enligt Åstorps kommuns antagna dagvattenpolicy (KF 2013-05-27). Den godkända dagvattenpolicyn förordar i första hand lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) i form av fördröjning.

Dagvatten föreslås tas omhand genom öppet dike eller markledning som sedan leds till en stenkista som skapas i inom bostadsanvändningens södra del. Denna stenkista föreslås göras så djup att den även kan ta omhand stora regnmängder vid skyfall.

Ledningar

Inom planområdet finns det underjordiska ledningar för distribution av natur- och biogas samt för el. Båda ledningsrätter skyddas genom u-område med 2,5 meters avstånd på vardera sida om ledningen. Inom U-område får byggnader inte uppföras och inte heller träd planteras, men mindre buskar accepteras.

För befintlig reglerstation i södra delen av parken skapas ett användningsområde för E – teknisk anläggning för att säkra tillgängligheten för underhåll av anläggningen.

Grävning och trädplantering får inte ske inom 2 respektive 2,5 meter från ledningarna. Träd i närheten bör förses med rotskydd för att förhindra skada. Vid byggnation i närheten av kabelanläggning bör ledningshavare kontaktas.

Avfall

Avfallsutrymmen för fastigheten bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg, med vägbredd på minst 5,5 meter om körning i båda riktningarna förekommer. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. I övrigt ska utformning och lokalisering följa renhållningsordningen för Åstorps kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jörgen Wallin, Tekniska kontoret
Alexandra von Post, Tekniska kontoret
Emma Ringsbo, Tekniska kontoret
Anders Aronsson, Miljökontoret
Graciela Nilsson, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA)
Klara Harmark, Plankontoret
Ingvar Persson, Byggkontoret
Anna Bjerndell, Plankontoret
Ida Bryngelsson, Plankontoret
Niklas Andersson, Plankontoret

Ola Eriksson
planarkitekt

Camilla Eriksson
chef samhällsbyggnadsförvaltningen