



Antagen av Kommunfullmäktige 2009-09-28

LAGA KRAFT 2010-04-19

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Bulten 2

i Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län

Detaljplan för
Bulten 2
i Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Remisslista
- Plankarta med planbestämmelser inkl grundkarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Bullerberäkning, Trivector 2009-05-27
- Särskilt utlåtande
- Bilaga 1: Redogörelse över befintliga verksamheter i närheten av planområdet Bulten 2

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Brinova Åstorp AB, fastighetsägare till Bulten 2, har inlett samarbete med Migrationsverket. Syftet är att kunna skapa en förvarsanläggning för vuxna flyktingar som skall utvisas ur landet. Upptagningsområdet kommer att innefatta Skåne, Blekinge, Kalmar, Kronobergs och Jönköpings län.

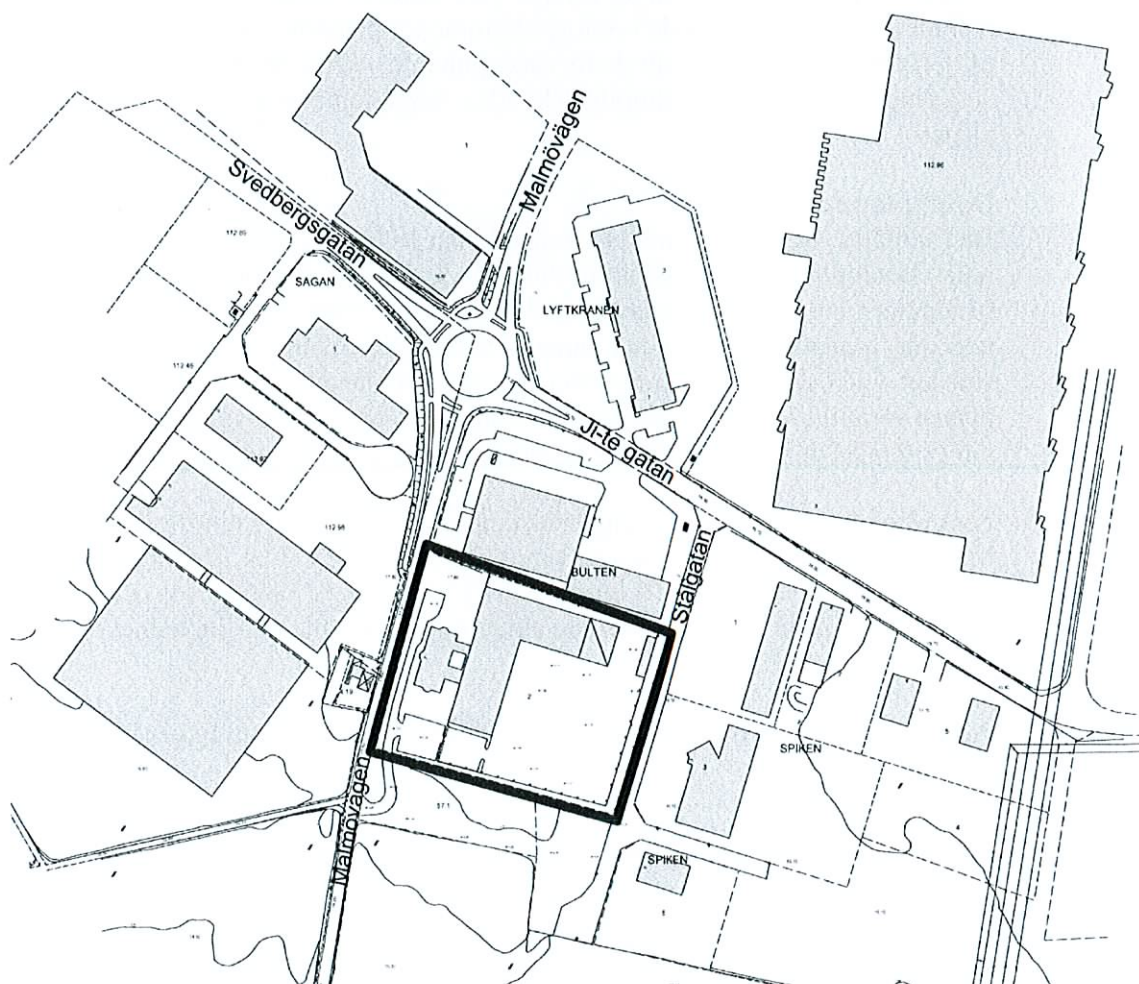
Den 6 maj 2009 beslutade kommunstyrelsen att bevilja plantillstånd för ny detaljplan med enkelt planförfarande för fastigheten Bulten 2. Planen har varit utställd för samråd under tiden 2009-06-29 – 2009-08-03.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att inrymma en förvarsanläggning för vuxna flyktingar på fastigheten Bulten 2.

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande, då planen har ett begränsat allmänt intresse och är förenlig med kommunens översiktsplan.

PLANDATA



Planområdets läge

Läge och areal

Planområdet är beläget i den södra delen av Åstorps tätort, inom Åstorps södra industriområde, och gränsar i väster till Malmövägen, i öster till Stålgatan, i norr till fastigheten Bulten 1 och i söder till jordbruksmark.

Planområdet är ca 1,8 ha.

Markägförhållanden

Brinova Åstorp AB äger fastigheten Bulten 2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Åstorps kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2002-09-30 är området där fastigheten ligger markerat som arbets- och serviceområde. Åstorps södra industriområde utpekas som en utomordentlig resurs för framtida utbyggnad av industri, handel och service i nordvästra Skåne. Söder om planområdet finns ett förslag till en ny väg mot Bjuv.

Pågående planer

Arbetet med ett planprogram för ett nytt verksamhetsområde söder om detta planområde pågår för närvarande i Åstorps kommun. I planeringen måste hänsyn tas till försvarsanläggningen så att de förvarstagna inte utsätts för risker som kan påverka hälsa och säkerhet. Lämpliga skyddsavstånd kommer att regleras i detaljplanen.

Detaljplaner

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan 1990-10-29 för Södra Industriområdet. Detaljplanen vann laga kraft 1990-11-26. Det aktuella planområdet har användningen industri i detaljplanen medan områden väster om Malmövägen och norr om Ji-tegatan även rymmer handelsändamål. Ett 25 m brett markområde som sträcker sig i öst-västlig riktning över det aktuella planområdet skall enligt detaljplanen vara tillgängligt för allmän luftledning och får inte bebyggas. Detta ledningsområdet är idag inaktuellt och släcks ut genom denna nya detaljplan.

För cirkulationsplatsen i korsningen Malmövägen/Ji-tegatan samt för delar av Malmövägen gäller detaljplan som vann laga kraft 1999-07-01. Det nordvästra hörnet av fastigheten Bulten 2 ingår i detaljplanen och är planlagt som gatumark. Breddning av gatan i detta läge är inte aktuellt, varför Bulten 2 i sin helhet omfattas av denna nya detaljplan.

Planen kommer att ersätta de delar av gällande detaljplaner som ligger inom planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap 11§ skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon vidare miljöbedömning ej görs. Ställningstagandet motiveras med att:

- Området omfattas av gällande detaljplan för industri utan begränsningar. Planförslaget innebär att planområdet inte längre får användas för tung industri utan övergår till användningen förvarslokaler för tillfälligt boende och kontor, dvs en mildare form av markanvändning. Ingen ny bebyggelse planeras i dagsläget.
- Planområdet berör inte riksintresse eller andra skyddade områden.
- Genomförandet av planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Planområdet har bedömts ligga på tillräckligt avstånd från verksamheter som kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet. Hänsyn kommer att tas till den nya verksamheten vid planering av verksamhetsområden i söder. En förutsättning för genomförande av planen är att befintlig tankstation för biogas flyttas.

Området är bullerutsatt av trafiken på Malmövägen. En bullerberäkning har utarbetats i syfte att utreda bullersituationen för den planerade verksamheten och behov av bullerskyddsåtgärder. Utredningen visar att gällande riktvärden på uteplats och inomhus kan innehållas.

- Föreslagen ändring bedöms medföra samma eller något mindre trafikmängder än då byggnaderna i sin helhet rymde kontor och lagerverksamhet. Den sammanlagda trafikmängden som planområdet alstrar bedöms inte ge upphov till luftföroreningar som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer. Gång- och cykelväg finns mellan Åstorps centrala delar och planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Befintligt verksamhetsområde

I södra industriområdet i Åstorp har sedan många år tillbaka transportintensiva företag med varierande verksamhetsinriktningar etablerats. Byggnadernas och verksamheternas skala varierar avsevärt. Småindustri, kontor och lagerverksamhet dominerar i området. Norr om Ji-te gatan ligger exempelvis åkeri- och logistikföretaget Frode Laursens kolonialvarulager. På Malmövägens västra sida, mitt emot Bulten 2, finns ett fd bostadshus som idag används som kontor. Huset kommer troligtvis att rivas på sikt. Ytterligare redovisning av verksamheter i närområdet återfinns under rubriken Miljöfarlig verksamhet och industribuller samt i kartbilaga.

Sedan 1991 har E.ON Gas haft kontors- och lagerverksamhet på Bulten 2. Idag använder de enbart delar av byggnaderna, resten står tomt. De har även en tankstation för biogas på fastigheten. E.ON:s verksamhet, inkl tankstation, kommer att flyttas i samband med att Migrationsverket övertar byggnaderna.

Föreslagen markanvändning

Migrationsverkets nya förvarsanläggning bedöms kunna placeras i området. Verksamheten ryms dock inte i gällande detaljplan. Därför utarbetas denna nya plan som föreslår markanvändningen förvarslokaler för tillfälligt boende och kontor.

Migrationsverket kommer att hyra fastigheten i sin helhet.

Förvarsanläggningen

Migrationsverket, Migrationsdomstolen/Migrationsöverdomstolen, regeringen eller polisen kan fatta beslut om förvar och uppsikt enligt utlänningslagen. Orsaken till att myndigheterna beslutar att ta en person i förvar är att de vill försäkra sig om att personen är tillgänglig. Frihetsberövandet syftar dock inte till att straffa någon, vårda/behandla eller skydda samhället från farliga personer. Utlänningslagen anger en tydlig skillnad mellan de som tas i förvar för avvisning och brottsmisstänkta personer. Detta har betydelse både för hur förvarsverksamheten bedrivs och hur förvarsanläggningen utformas.

Förvarsanläggningen i Åstorp kommer att ta emot 50 vuxna personer. Personalen kommer att bestå av 60 tillsvidareanställda samt ett antal visstidsanställda som kommer att arbeta vid behov. Samtidigt arbetar ca 20 personer i anläggningen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och föreslagna förändringar

På fastigheten ligger idag en huvudbyggnad innehållande kontorslokaler placerad utmed Malmövägen med entré mot gatan. Öster om denna byggnad ligger en L-formad byggnadskropp innehållande lagerlokaler och med koppling till kontorsbyggnaden. I den nordöstra delen av fastigheten finns även en mindre öppen lagerbyggnad. Kontorsbyggnaden är uppförd i tegel med röda och ljusgula partier kring dörrar och fönster och ljusgrönt plåttak. Övriga byggnader består i huvudsak av ljusgul korrugerad plåt med svarta papptak. Exteriört kommer byggnaderna i princip inte att förändras med undantag av mindre ändringar såsom nya takfönster, klätterhinder på tak och byte av alla fönster. Tillbyggnader planeras inte i dagsläget men kan komma att bli aktuella i framtiden. Maximalt 50 % av fastigheten får bebyggas enligt planförslaget.

Inomhusmiljön kommer däremot att genomgå en genomgripande förändring med ombyggnad av lokalerna och anpassning till de behov som den nya anläggningen kräver. De förvarstagnas rörelsefrihet begränsas och de kommer att vistas i en låst anläggning. Lokalerna kommer att rymma ett antal övernattningsrum, stora gemensamma vistelseytor för de förvarstagna, kontor, ett antal besöksrum samt ett enklare kök.

Planbestämmelser i gällande detaljplan för industriområdet om högsta byggnadshöjd och mark som inte får bebyggas utmed Stålgatan och Malmövägen förs över till denna nya detaljplan. En bestämmelse om att mark närmast fastighetsgräns i norr och söder ska hållas fri från bebyggelse har införts i detaljplanen, bl a med avseende på risken för brandspridning.

Mark och vegetation

Stora delar av marken inom planområdet är idag belagd med asfalt. Två gräsytor finns i den västra delen av planområdet, vilka kommer att ingå i de planerade rastgårdarna. I Bulten 2:s södra gräns finns en häck och en rad med oxlar. Träden föreslås bevaras. Det finns även ett antal träd av olika slag på fastigheten, bl a en stor ek och några lönnar. Flera av träden kan stå kvar t ex inne på rastgårdarna.

Utemiljön på fastigheten förändras genom att rastgårdar med möjlighet till diverse utomhusaktiviteter tillskapas. Rastgårdarna förläggs söder och norr om nuvarande kontorsbyggnad vid Malmövägen och kommer att omgärdas av plank eller murar med en höjd av max 6 m. Mot Malmövägen kommer planken att kompletteras med låg vegetation i form av buskar eller låga klätterväxter.

Det är viktigt att rastgårdarna, som kommer att utgöra de förvarstagnas enda utemiljö under vistelsetiden, får en tilltalande utformning med grönska och utrymme för både aktivitet och vila. Illustrationen nedan visar att gårdarna kan rymma både sittgrupper i kombination med grönska och sportaktiviteter såsom volleybollplan.

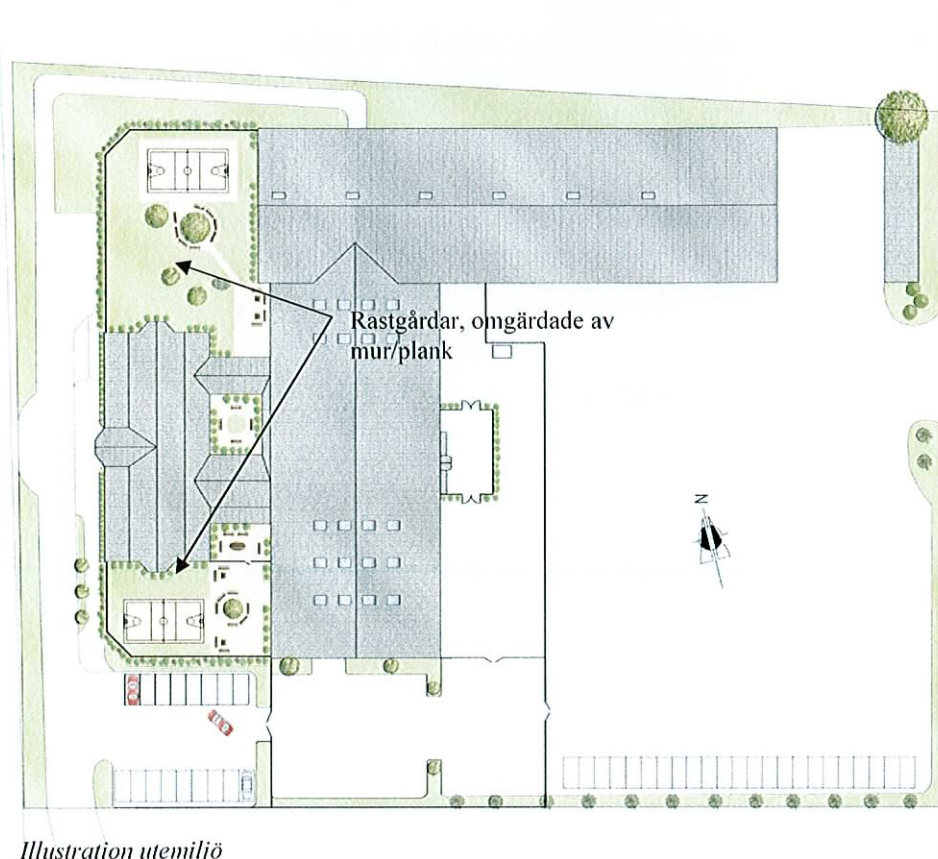


Illustration utemiljö

Gator och trafik

Biltrafik och varutransporter

Området har en bra koppling till det regionala vägnätet med närheten till väg E4 och god anslutning till riksväg 21, varifrån den övervägande delen av trafiken till planområdet beräknas komma.

Söder om fastigheten finns en in- och utfart mot Malmövägen som trafik till Bulten 2 använder. Det finns även möjlighet att angöra planområdet från Stålgatan i öster. Inga förändringar planeras.

Parkering

Parkering för personal och besökare till verksamheten anordnas på fastigheten. Ca 20 personer kommer att arbeta i verksamheten samtidigt. Till verksamheten kommer också besökare. I fastighetens sydvästra hörn finns ca 20 parkeringsplatser, som kan användas av besökare och delar av personalstyrkan. Övrig personal parkerar på gårdsplanen i områdets östra del. En handikapparkering tillskapas i direkt anslutning till entrén

Gång- och cykeltrafik

Utmed Malmövägens västra sida finns en separat gång- och cykelväg som leder från planområdet och norrut mot Åstorps centrala delar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Turistgatan, ca 500 m från planområdet. Här stannar Skånetrafikens regionbuss med nr 520 mellan Helsingborg och Klippan.

Busslinjen har flera stopp inom Åstorps samhälle, bla vid järnvägsstationen. Hållplatsen trafikeras varje halvtimme under morgon och eftermiddag/tidig kväll i vardera riktningen. Övrig tid en gång/timme.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet har sedan 1991 använts för kontor och lagerverksamhet. Dessförinnan var området jordbruksmark. Det finns inga indikationer på föroreningar i mark. Marken inom planområdet består i huvudsak av lera.

Markradon

Marken inom planområdet är klassad som lågriskmark.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § i lagen om kulturminnen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till alla vårdlokaler i planområdet måste vara mycket god. Inom- och utomhusmiljön ska utformas med hänsyn till funktionshindrades behov.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Beräkningar av ljudnivåer vid fasad och på eventuella uteplatser har genomförts av Trivector Traffic i samband med planarbetet (*Bullerberäkning, Trivector Traffic 2009-05-27*). Fastigheten omges av gatorna Malmövägen i väster, Stålgatan i öster samt Ji-tegatan i norr. Dessutom passerar väg E4 väster om fastigheten på ett avstånd av drygt 500 meter.

För samtliga övernattningsrum förutom de båda närmast Malmövägen uppfylls det av riksdagen uppsatta riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde). Övernattningsrummen närmast Malmövägen, vars ekvivalenta ljudnivå vid fasad uppgår till 57 dB(A), klarar riktvärdena om öppningsbara fönster endast tillåts på gavlarna där ljudnivån är lägre.

För att klara riksdagens riktvärden för ljudnivå inomhus, ljudklass C, krävs det att fasadisoleringen närmast Malmövägen dämpar ljudnivån med 32 dB(A). Beträffande det överskridna frifältsvärdet för övernattningsenheterna närmast Malmövägen rekommenderas att fasadernas ljudisolerande förmåga härvid förbättras så att ljudklass B uppnås. Fasadisoleringen vid övernattningsrummen längst söderut måste reducera ljudnivån med 25 dB(A) och fasadisoleringen vid övernattningsrummet längst norrut behöver reducera ljudnivån med 24 dB(A). Fasaden vid övernattningsrummet närmast Stålgatan behöver reducera ljudnivån med endast 20 dB(A). Om trafikmängden längs Malmövägen förväntas fördubblas krävs det att övernattningsrummet närmast Stålgatan tilldelas en fasad som dämpar ljudnivån med 21 dB(A).

De tre rastgårdarna uppfyller riktvärdena för ekvivalent ljudnivå för uteplats, då ljudnivån endast uppgår till 36 dB(A) i dessa lägen.

Plankartan innehåller en bestämmelse om att riksdagens riktvärden för bullernivåer till 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (45 dBA maxnivå nattetid) och 55 dBA ekvivalentnivå (70 dBA maxnivå) på uteplats inte får överskridas i förvarslokalerna.

Redogörelse över befintliga verksamheter i närheten av planområdet Bulten 2

Se bilaga 1.

Industribuller

Enligt miljökontoret finns i planområdets närhet inga anläggningar som bullrar så mycket att detta skulle kunna påverka ljudmiljön i den föreslagna verksamheten. I närområdet finns framför allt kontors- och lagerverksamhet samt ett antal småindustrier såsom snickeri. Däremot är vissa av dessa verksamheter mycket transportintensiva och därmed har vägtrafikbullret bedömts vara den betydande störningskällan i området.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen är kopplad till befintligt kommunalt ledningsnät. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns i Stålgatan, öster om fastigheten. En spillvattenledning sträcker sig från Ji-tegatan genom Bulten 1 och under byggnaderna i den nordvästra delen av Bulten 2, fram till det tidigare bostadshuset på fastigheten Broby 4:19 väster om Malmövägen. Byggnaden används idag som kontor och kommer att rivas. När byggnaden försvinner upphör användandet av ledningen.

E/

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Sophantering

Avfallshantering för verksamheten löses på fastigheten. Hämtning av sopor kan ske via Stålgatan eller Malmövägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt-Olle Andersson, samhällsbyggnadskontoret
Jan-Inge Nikander, samhällsbyggnadskontoret
Anders Aronsson, miljökontoret
Johan Hedin, räddningstjänst
Lina Dössing, miljökontoret

Bygg- och miljökontoret
Åstorp 2009-08-14


Lena Rönning
Stadsarkitekt FPR/MSA

FOJAB arkitekter
Malmö 2009-08-14


Emma Olvenmyr
Planeringsarkitekt FPR/MSA



ÅSTORPS KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

Bmn 2009-0402

Antagen av Kommunfullmäktige 2009-09-28

LAGA KRAFT 2010-04-19

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Bulten 2

i Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län

Detaljplan för
Bulten 2
i Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2009-06-29 – 2009-08-03. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av september 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

I detaljplanen ingår ingen allmän platsmark.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Brinova Åstorp AB och Åstorps kommun. Avtalet reglerar ersättning för de kostnader som är relaterade till upprättandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bulten 2 nyttjar en del av den kommunala fastigheten Broby 57:1 söder om planområdet för infart från Malmövägen. Ett servitut bör bildas för att reglera denna rättighet.

TEKNISKA FRÅGOR

I gällande detaljplan för Södra Industriområdet har ett markområde avsatts för allmän luftledning. Ledningsgatan sträcker sig genom det aktuella planområdet. Då luftledningen inte har uppförts och inte heller planeras att uppföras släcks ledningsgatan ut med denna detaljplan inom det område som berörs av planen.

Planområdet är kopplat till befintliga ledningar för vatten, avlopp och dagvatten.

Befintlig spillvattenledning som ligger under delar av byggnaderna på fastigheten används till dess att huset på Broby 4:19 rivs. På sikt kommer användandet av ledningen upphöra.

Befintlig tankstation för biogas på fastigheten Bulten 2 flyttas i samband med genomförande av planen. Fastighetsägaren ansvarar för att så sker. E.ON Gas Sverige

AB har avtal med Brinova Åstorp AB om nyttjande av fastigheten till och med augusti 2010. I planområdet finns även en distributionsledning för natur- och biogas. Före åtgärder på fastigheten som påverkar den befintliga gasledningen ska gasnätet proppas. Biogasverksamhet inkl gasnät inom fastigheten skall vara avslutat innan förvarsavläggningen kan tas i bruk.

I det fall behov uppstår av att flytta KREAB Energis lågspänningskablar på fastighet Bulten 2 ansvarar fastighetsägare/exploatör för kostnaderna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt-Olle Andersson, samhällsbyggnadskontoret

Bygg- och miljökontoret
Åstorp 2009-08-14


Lena Rönning
Stadsarkitekt FPR/MSA

FOJAB arkitekter
Malmö 2009-08-14


Emma Olvenmyr
Planeringsarkitekt FPR/MSA