

DETALJPLAN FÖR KVARTERET SKOGLUND 1 M FL. ÅSTORPS SAMHÄLLE OCH KOMMUN, SKÅNE LÄN.

BESKRIVNING

LÄGE

Området är beläget i den södra delen av Åstorps samhälle och gränsar i väster tills Vrams-vägen och i söder till strövområdena på Söderåsen.

Norr om området finns ett täktområde för AB Skånsk Makadam. Här bedrivs täktverksamhet genom utbrytning av sten. Täktverksamheten är i sitt slutskede och beräknas vara avslutad inom 5 år. Verksamheten är prövad enligt miljöbalken och medför numera inga störningar.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2002-09-30 ingår området i område som redovisats som befintlig bebyggelse. Området berör inte natur- och strövområde i översiktsplanen men är ej heller redovisat som särskilt utbyggnadsområde.

Enligt kommunen uppfattning gäller följande:

Vid ianspråktagande av område för befintlig bebyggelse för nybebyggelse prövas detta genom bygglov eller detaljplan. Genom sanering av den befintliga, ca 1100 m² stor danspaviljongen, skapas det förutsättningar för att fortsätta bostadsbebyggelsen på Björnås.

Gällande detaljplan medger en byggnad om 1650 m² och med en byggnadshöjd om 6 meter.

Det innebär totalt tillåten byggnadsvolym enligt gällande detaljplan om 9900 m³.

Ändring från folkparkändamål till bostadsändamål strider inte mot översiktsplanen.

Utbyggnad med ca 18 bostäder inom området ger en total byggnadsyta om ca 1800m², vilket marginellt överstiger den byggnadsyta som tillåts i dag.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att utbyggnaden inte strider mot kommunens översiktsplan.

RIKSINTRESSE

Området berör varken riksintresse för naturvård eller riksintresseområde för friluftsliv. Den avgränsning som kommunen erhållit av länsstyrelsen av riksintresse för naturvård omfattar inte det aktuella planområdet. Här finns en av kommunfullmäktige antagen detaljplan. Om länsstyrelsen nu har en annan avgränsning av riksintresse för naturvård anser kommunen att denna avgränsning är felaktig. Det kan inte vara rimligt att ha en avgränsning av riksintresse för naturvård som omfattar ett område där det finns tillåten byggnadsrätt om 1650 m² och en 6 meter hög byggnad.

Av kommunens översiktsplan framgår att området inte ingår i riksintresse och området är heller inte redovisat som riksintresse för naturvård i den för kommunerna Bjuv, Klippan, Svalöv och Åstorp gemensamma och av respektive kommunfullmäktigeförsamlingar antagna fördjupade översiktsplanen för Söderåsen.

GÄLLANDE DETALJPLAN.

För området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1976-02-03. Enligt den gällande detaljplanen får kvarteret Skogslund 1 användas för folkparksändamål samt för parkändamål.

Gällande detaljplan medger en byggnad för dansbana m m omfattande 1 650 m² eller 9 900 m³. För ett mindre område om cirka 750 m² i anslutning till den östra gränsen för planområdet saknas detaljplan.

BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR

Befintlig bebyggelse utgörs av en underjordisk ledningscentral som ägs av Banverket. Denna ledningscentral är belägen i den östra delen av planområdet.

Befintliga anläggningar utgörs av en 32 meter hög telekommunikationsmast som ursprungligen år 1956 uppfördes till 24 meters höjd men som år 2003 förlängdes till 32 meter.

Området är i övrigt obebyggt men var fram till 2003 bebyggt, med en cirka 1 100m² stor dans-bana med servering vilken revs p g a fruktskador..

MARKFÖRHÅLLANDEN, VEGETATION MM.

Området som lutar cirka 28 meter från högsta till lägsta delen med lutning mot väster är bevuxet med lövskog, till stor del bok, med undantag av en övre platå där en tidigare danspaviljong har varit belägen. Undergrunden består av fast och väl konsoliderad moränlera som tål hög grundpåkänning.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN.

Marken ägs i sin helhet av enskild person som avser genomföra bebyggelse på platsen.

PLANPROGRAM

Enligt 5 kap 18 § PBL skall detaljplanen grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

I detta fall är planprogram onödigt eftersom detaljplan innebär ianspråktagande av en redan planlagt område.

Den nuvarande användningen, folkparksändamål, medför avsevärt mycket större störningar för omgivande natur och för närliggande bebyggelse än den nu föreslagna användningen. Det användningsätt som finns enligt den gällande detaljplanen, genererar ett parkeringsbehov om minst 200 bilar. Parkeringsplatser för dessa bilar tar ca 5000 m² anspråk och innebär avsevärda störningar för omgivningen. När nu detaljplan upprättas som medger en användning som är anpassad till omgivningen saknas anledning att upprättas ett särskilt planprogram.

DETALJPLANENS UTFORMNING.

Detaljplanen innebär:

att området får användas för 18 en och en halvplanshus varav vissa även med som terrängvåning där nivåförhållandena så medger;

att avstyckning skall kunna ske kring varje bostad;

att en 6 meter bred gata utgör tillfart till de tänkta fastigheterna;

att anslutning skall ske till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet;

att dagvatten skall omhändertas lokalt genom att ett lämpligt dagvattenmagasin anordnas;

att bebyggelsen skall ha en taklutning mellan 23 och 33°;

att bebyggelsen skall utformas som sammanbyggda hus dock att byggnadsnämnden äger rätt att medge att byggnaderna indrages från tomtgräns;
att utrymme för lekplats avsätts centralt i området;
att ett mindre område för telekommunikationsanläggning inlagts kring befintlig telemast samt
att den underjordiska ledningscentralen icke särskilt redovisats samt
att de områden som icke utgör väg och icke avser bebyggas har redovisats som naturpark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Norr om planområdet finns en pågående täktverksamhet för AB Skånsk Makadam. Föreslagen bebyggelse avgränsas från täktverksamheten av en 150 bred vall som höjer sig 10 meter över det aktuella bebyggelseområdet.
 Befintlig täktverksamhet bedrivs för närvarande på en nivå ca 50 meter under föreslagen bebyggelse.
 Täktverksamheten som är prövad enligt miljöbalken innebär inte några som helst störningar för befintlig eller föreslagen bebyggelsen.
 Täktverksamheten kommer att vara avvecklad inom 5-7 år.

Ca 250 meter sydväst om föreslagen bebyggelse finns ett ridhus. Uppställningen av hästar förekommer endast vid ett få tillfällen, i samband med speciella tävlingar.
 Mellan föreslagen bebyggelse och ridsportanläggningen finns en tät lövskog, belägen utanför planområdet, och som inte påverkas av föreslagen bebyggelse.
 Norr om ridsportanläggningen, i mer oskyddat läge, finns 8 bostadshus vid Lagerhusvägen, belägna 220-240 meter från ridhuset. Boende här har inte upplevt några störningar av ridhuset.

Radonförekomsten i området är undersökt och området utgör ett lågriskområde.

En befintlig radiomast som även används för 3G-antennar, utgör inte någon skadlig inverkan för befintligt eller blivande bebyggelse.

Naturvård och friluftsliv:

Området berör inte riksintresse för naturvård och friluftsliv.
 Söder om området finns ett gångstråk benämnt Smedjehusvägen. Vidare finns en gångstig norr om dansanläggningen Tingvalla.
 I området söder om Smedjehusvägen och kring vägen vid Tingvalla finns en av kommunen anlagd motionsslinga och Tingvalla med sin parkeringsplats vid Vramsvägen är också utgångspunkt för Skåneleden.

Det nu aktuella planområdet utnyttjas inte för rekreation och friluftsliv. Några gångstråk finns heller inte inom detta område.
 Inom området finns inte några unika biotoper utan området utgörs av avgrusad yta som omfattar ca 5000 m² samt i övrigt av blandlövskog med huvudinslag av bok.
 45- 80 meter söder om planområdet rinner Skyttabäcken som ca 300 meter sydväst om planområdet är kulverterad genom Åstorps industriområde.
 Enligt uppgift från länsstyrelsen berörs Skyttabäcken av strandskyddsområde.
 Strandskyddsområdet fanns dock inte här den gällande detaljplanen för området fastställdes 1976. De är anmärkningsvärt att länsstyrelsen har förordnat ett strandskyddsområde som

berör redan planlagt område och redan ianspråktaga tomter. Kv Skogslund 1 utgör för tomt en folkparksändamål.

Allmänhetens tillgång till området runt bäcken är säkerställt genom ovan angivna ströv- och motionsstigar.

I det fall strandskyddsområde gäller för det aktuella området kommer kommunen att begära upphävande av strandskydd för den del som berör av planområdet eftersom det saknas motiv för strandskyddet både med avseende på allmänhetens tillgång till det aktuella naturområdet söder om planområdet och med avseende på värdefulla biotoper, som saknas inom planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.

Detaljplanen innebär en lämplig avslutning på befintlig bebyggelse på den västra delen av Björnåsområdet. Den tidigare användningen av fastigheten, för folkparksändamål, med en byggnad om cirka 1000 m², genererade en avsevärd trafik. Under senare år har den numera rivna byggnaden används som auktionshall med stor kundtillströmning och avsevärd trafik. Nu föreslagna användning innebär avsevärt mindre trafik och förutsättningar finns för kollektivtrafikresande för framtida boende inom området.

Kollektiva kommunikationer:

Avståndet till Åstorps station och resecentrum är cirka 1 km. Härifrån avgår 61 förbindelser med tåg och buss måndagar till fredagar i varje riktning Helsingborg-Åstorp. Förbindelser österut med järnväg och buss är också mycket goda. Från och med år 2007 planerar Skånetrafiken att inrätta tågförbindelse Åstorp-Teckomatorp med timmestrafik vilket innebär att man når Lund inom 45 minuter och Malmö inom 60 minuter.

Cykelvägnät: Kommunen arbetar målmedvetet med att förbättra cykelvägnätet. Det innebär att år 2005 kommer det att anordnas en separat gång- och cykelväg längs Vramsvägen fram mot centrum i Åstorp.

Service: Avståndet till Åstorps centrum och den kommersiella service som finns där är cirka 1,2 km. Avståndet till den skola som skall försörja området, Haganässkolan, är 1,5 km. Vid utgången av år 2005 kommer det att finnas trafiksäker gång- och cykelväg till skola.

Emissioner: Med hänsyn till områdets belägenhet och förutsättningar för kollektiva kommunikationer kommer området att generera mycket måttliga emissioner. Området kan beräknas generera cirka 80 fordonsrörelser per dygn.

Buller: Den enda väg som finns intill området är Björnåsvägen. Här är hastigheten begränsad till 30 km/timmen och medeldygnstrafiken på Björnåsvägen är enligt mätning utförd i november 2003 cirka 540 fordon varav cirka 20 utgör tung trafik. Med hänsyn till den begränsade trafiken och den nedsatta hastigheten genererar trafiken inom området inte något störande buller.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Berörd exploatör utför samtliga exploateringsarbeten inom området.

Arbetena skall utföras med den standard som kommunen kan godkänna. Sedan vatten- och avloppsledningar och gator färdigställda och godkända av kommunen övertar kommunen dessa anläggningar för framtida underhåll.

De boende ansvarar för skötsel av naturpark, lekplats samt övriga anordningar inom området med undantag av kommunikationsmast och underjordisk ledningscentral som sköts av Banverket.

SAMRÅD.

Samråd med de närboende har skett enligt **bilaga 1**. Annons om samråd har varit införd i dagpressen.

Samråd med länsstyrelsen har skett enligt **bilaga 2**.

Åstorp 2004-04-26

Johan Mogensen
Stadsarkitekt

Revidering

Detaljplanebeskrivningen har reviderats och kompletterats med anledning av länsstyrelsens samrådsyttrande bl a avseende hälsa och säkerhet och naturvård och friluftsliv.

Några erinringar mot detaljplanen från de närboende har inte inkommit under förutsättning att befintlig kommunikationsradio mast flyttas. Prövning av kommunikationsradiomastens flyttning sker parallellt med utställning av detaljplanen.

Åstorp 2004-06-03

Johan Mogensen / Gunnar Suikki
Stadsarkitekt

Detaljplanen

Godkänd av Bn	2004-08-23 § 119
Antagen av Kf	2004-10-25
Lagakraft	2005-06-15