



Antagandehandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Nyvång 1:308 m fl,
"Lejdgatan", Nyvångs samhälle, Åstorps kommun i Skåne län



Planhandlingar

- Detaljplan med bestämmelser inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Remisslista

Planbeskrivning, illustrationsplan och genomförandebeskrivning skall underlätta förståelsen av planförslaget innebär samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning av planen.

Som underlag till planarbetet finns även ett planprogram daterat 2008-02-22 med tillhörande programsamrådsredogörelse.

Planens syfte

Detaljplanförslaget syftar till att möjliggöra cirka 43 enbostadshus och parhus samt två radhuslängor med sex till åtta lägenheter i de västligaste delarna av Nyvång. Detta innebär cirka 50 nya bostäder. Eftersom Nyvång omfattas av riksintresse för kulturmiljövård sedan år 1988 är det av stor vikt att ny bebyggelse anpassas efter detta. Den nya bebyggelsen skall samverka med den arkitektoniska helheten i Nyvång avseende den äldre utformningen i bebyggelse- och planhänseende, och på så sätt skydda och främja riksintresset.

Planförfarande

Planprocessen drivs med normalt planförfarande inklusive planprogram enligt PBL 5 kap. 20 §. Genomförandetiden skall vara 10 år från dagen för laga kraft.

Preliminär tidplan

<i>Programsamråd</i>	<i>april 2008</i>
<i>Samråd detaljplan</i>	<i>27 november 2008 – 9 januari 2009</i>
Utställning detaljplan	oktober 2009
Antagande detaljplan	januari 2011
Laga kraft	februari 2011

Bakgrund

På initiativ från Ulf Wäktare, Ekdalens gård, arbetar Åstorps kommun fram ett nytt detaljplanförslag för bostadsbebyggelse i Nyvång. Det finns en fortsatt stor efterfrågan på enbostadshus, parhus och radhus och området kan ge mycket goda boendekvaliteter. Kommunstyrelsen beslutade 2008-02-06 om planuppdrag och uppdrog åt Bygg- och miljönämnden att driva detaljplanprocessen. Planprogram har upprättats och varit ute för samråd under tiden 2008-03-27 till 2008-04-24.

Plandata

Areal

Planområdet är ca 71 000 kvadratmeter stort och beläget strax väster om Nyvångs samhälle.

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas i norr av järnvägsspåret som går mellan Åstorp och Kattarp, i öster mot Nyvångs befintliga bebyggelse och i söder och väster mot åkermark.

Markägförhållanden

I det aktuella området ägs Nyvång 1:308 av Ulf Wäktare, Nyvång 1:309 och Nyvång 1:257 ägs av Åstorps kommun.

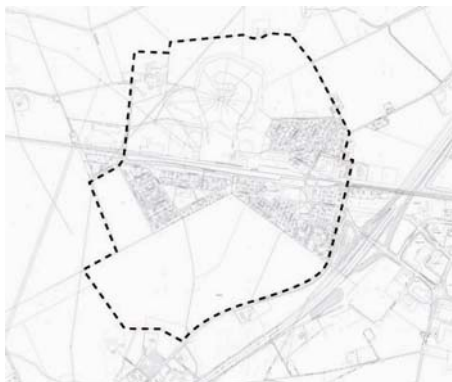


Figur 1. Planområdetsavgränsning med fastighetsbeteckningar.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse för kulturmiljövård

Större delen av Nyvångs samhälle inklusive området kring slagghögen samt åkermarken söder om bebyggelsen omfattas sedan 1988 av riksintresse för kulturmiljövård. Nyvång L:K31.



Figur 2 tv. Område för riksintresse för kulturmiljövården. Figur 3 th. Slagghögen sedd från sydväst.

Länsstyrelsens motiv för bevarande lyder: "Området rymmer en kulturhistoriskt intressant industrimiljö, som speglar den nordvästskånska stenkolsindustrins betydelse. Ett viktigt inslag i landskapsbilden är den stora slagghögen. Stadsplanen och den typiska arbetarbebyggelsen med sina kolbodar har ett högt kulturhistoriskt värde."

År 1982 utarbetades ett förslag till bevarandeplan för Nyvång av Åstorps kommun. För utformandet av förslaget svarade arkitekt Krzysztof E. Dudzik i samråd med dåvarande stadsarkitekten Johan Mogensen och landsantikvarie Åke Werdenfels. Denna bevarandeplan har dock aldrig blivit antagen. År 2000 påbörjades arbete med att ta fram områdesbestämmelser för Nyvång. Dels togs ett arkitekturprogram fram av arkitektstudent Malin Backman och dels gjordes en byggnadsteknisk inventering av ett antal byggnader i samhället. Förslag till områdesbestämmelser samt byggnadsteknisk inventering gjordes av arkitekt Curt Salomon-Sörensen. Områdesbestämmelserna blev aldrig antagna.

Att genom detaljplaneläggning, områdesbestämmelser eller liknande säkerställa riksintresset för kulturmiljö i Nyvång är av stort intresse för Åstorps kommun. Det är dock inte hanterbart inom ramarna för denna detaljplan men kommer att framföras som ett prioriterat uppdrag för planverksamheten inför kommande verksamhetsplanering.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Planförslagets genomförande som innebär uppförande av bostäder på åkermark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktas och inte ansetts vara uppfyllda. Planförslaget bedöms inte innebära att planområdet tas i anspråk för de utpekade ändamål som listas i PBL 5 kap 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. En separat handling, Miljöbedöm-

ning för detaljplan, kommer därmed inte att upprättas. Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av planen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och kräver därmed inte tillstånd enligt 7 kap 28 § MB.
- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Planen kan ses som ett projekt för tätortsbebyggelse enligt MKB-förordningens bilaga 3, men föreslagen bostadsbebyggelse är inte tillståndspliktig varför kommunen inte ansett att planen kan medföra betydande miljöpåverkan.
- inte bedöms vara av negativ betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan.
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- inte bidrar till att miljö kvalitetsnormer överskrids.
- inte negativt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Ett genomförande av detaljplanförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt då detaljplanen avser att ta stor hänsyn till Nyvångs planerings- och bebyggelse tradition. Det finns en förhoppning och ambition om att arbetet med planprocessen kan leda till en fokusering på kultur- och bebyggelsekvalitéerna i Nyvång och vara ett led i att stärka den kulturhistoriska identiteten och höja medvetandegraden hos boende i Nyvång och andra intresserade kring riksintresset för kulturmiljövård. Ur landskapsbildssynpunkt anses föreslagen bostadsbebyggelse inte störa den visuella kontakten med slagghögen då höjden på den nya bebyggelsen inte avses bli högre än befintlig bebyggelse. Då föreslagen bebyggelse även i övrigt avses utformas i harmoni med befintlig bebyggelse anses inte helhetsintrycket av Nyvångs samhälle ur landskapsbildssynpunkt påverkas negativt.

Nollalternativ

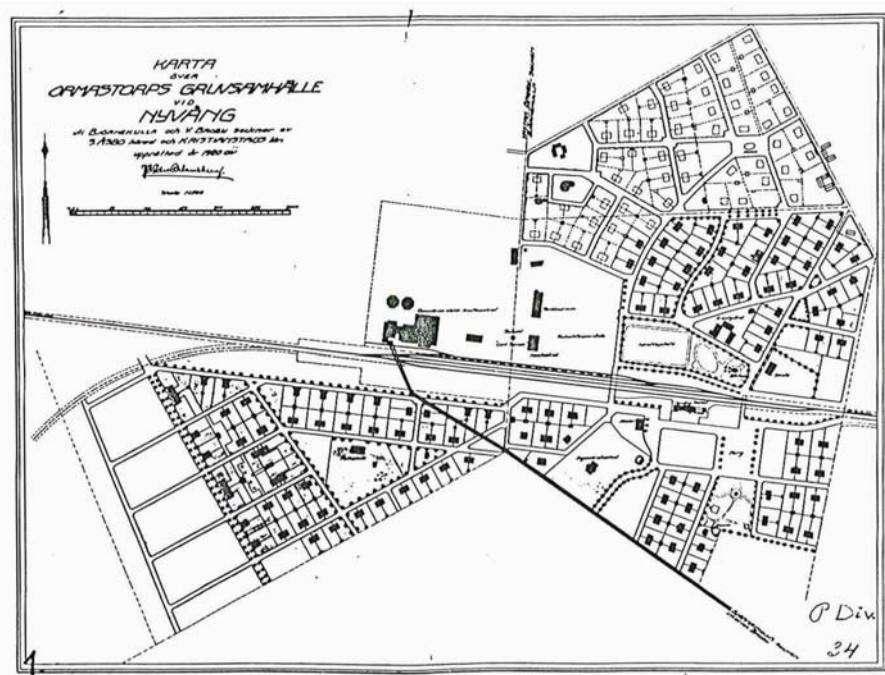
Ett ställningstagande emot bebyggelse av området skulle innebära att Åstorps kommun går miste om ett unikt boende i en attraktiv miljö med höga boendekvaliteter. Dock skulle de ekonomiska värdena i form av odlingsmark av klass 8 sparas.

Detaljplaner

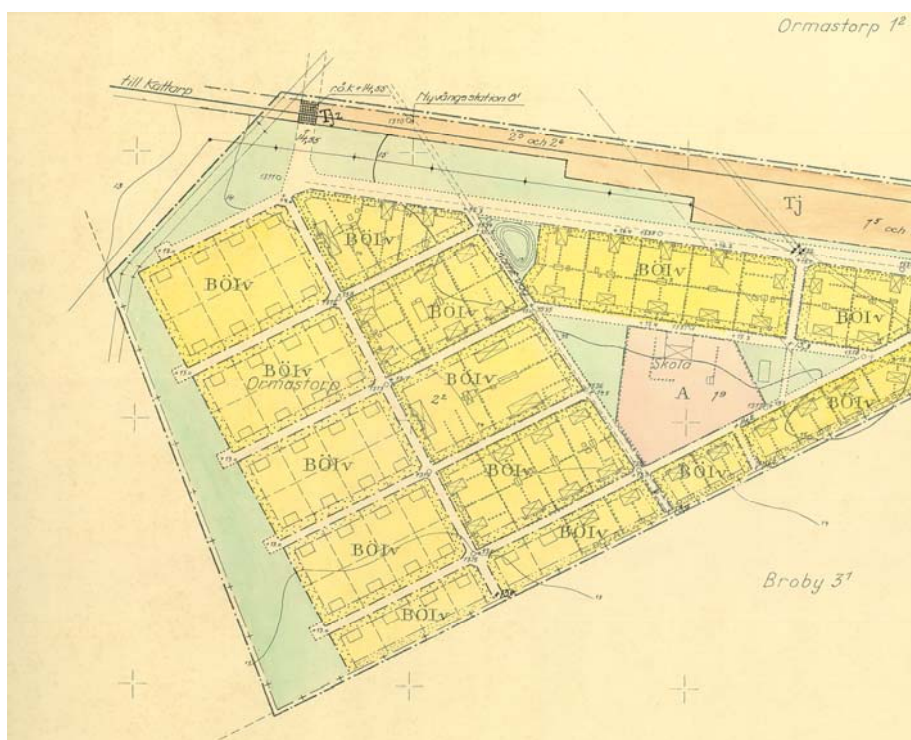
Det finns ingen gällande detaljplan över området. Större delen av Nyvång är inte detaljplanerat.

Översiktsplaner

I Översiktsplan 2002 finns området inte med som ett utbyggnadsområde för bostäder. I tidigare långsiktiga utbyggnadsplaner har området dock diskuterats eftersom intentionen i ursprungsplanerna från tidigt 1900-tal var att en fortsatt utbyggnad av samhället skulle ske väster om Lejdgatan, därav avslutningen med en gata ytterst. På nästa sida visas en karta från 1920 där framtids tankarna över Nyvång illustrerats samt ett planförslag från 1950 som ej antagits.



Figur 3. Karta från 1920 som visar den tänkta framtida bebyggelseutvecklingen av Nyvång.



Figur 4. Planförslag för området väster om Lejdgatan från 1950, ej antagen.

Planområdets förutsättningar

Beskrivning av området

Planområdet är beläget i västra utkanten av Nyvångs samhälle och utgör en naturlig fortsättning för bostadsbebyggelse. I norra delen av planområdet finns ett område med odlingslotter, redskapsbodar och duvslag. Detta område ägs av Åstorps kommun och är förfallet och nedgången. Över denna del av planområdet sträcker sig en kraftledning på 130 kV. I norr gränsar planområdet till järnvägsspåret som leder mot Kattarp i väster och mot Åstorp i öster. Åt väster och söder gränsar planområdet till åkermark. I öster ansluter planområdet till befintlig bebyggelse längs Lejdgatan. Landskapet runt omkring planområdet sluttar svagt ner mot Kölebäcken i söder (cirka 350 meter från planområdesgränsen). På andra sidan Kölebäcken, rakt söderut, ligger även Västra Broby kyrka och kyrkby. Strax söder om Västra Broby går väg E4 förbi (cirka 700 meter från planområdesgränsen). Norr om planområdet på cirka 500 meters avstånd ligger Humlebäcken.

Byggnadskultur

Nyvång växte upp som ett samhälle kring stenkolsgruvan under 1910-20 talen. Samhället är planlagt av stadsingenjören i Helsingborg, Sigfrid Ewald, med den engelska trädgårdsstaden som förebild. Planen är strikt geometrisk utformad i Nyvångs västra del. Längs med Stationsgatan och Lejdgatan ligger ljust putsade bostadshus i gatulinjen. De äldre husen vid Carl Cervins väg är av bränt lertegel. Merparten av husen är ritade av Höganäsbolagets egen arkitekt Martin Cronsio.

Service

Förskola och grundskola till och med årskurs fem finns i Nyvång. Skola och förskola ligger cirka 800 meter från planområdet. I det gamla gruvkontoret, i närheten av skola och förskola, finns också bibliotek. I övrigt finns ingen tillgång till service i Nyvång. Närmaste livsmedelsaffär finns i Åstorp, cirka 3-4 km bort. I Åstorp finns även service av annat slag, såsom vårdcentral, tandläkare, bank, detaljhandel mm. I Hyllinge samhälle, 6-7 km söderut, finns en stor handelsplats med ett brett utbud av dagligvaru- och fackhandel.

Mark och vegetation

Marken som är tänkt för bostadsutbyggnad utgörs i nuläget av åkermark med en busk- och buskträdsridå bestående av salixarter och fläder. Detta landskapselement omfattas inte av biotopskydd (7 kap 11 § Miljöbalken) och är inte heller av något betydande värde visuellt eller rekreativt för området. Enligt översiktsplanen från 2002 är åkermarken i planområdet av klass 8¹. 70 procent av kommunens totala areal utgörs av åker- och betesmark, av denna är lite mer än hälften av klass 8 och klass 9. Jordarten är enligt SGU's jordartskarta styv lera (>40% procent ler) mot väster övergående till mellanlera (25-40% ler).

¹ Jordbruksmark av högsta klass/bördighet betecknas med klass 10



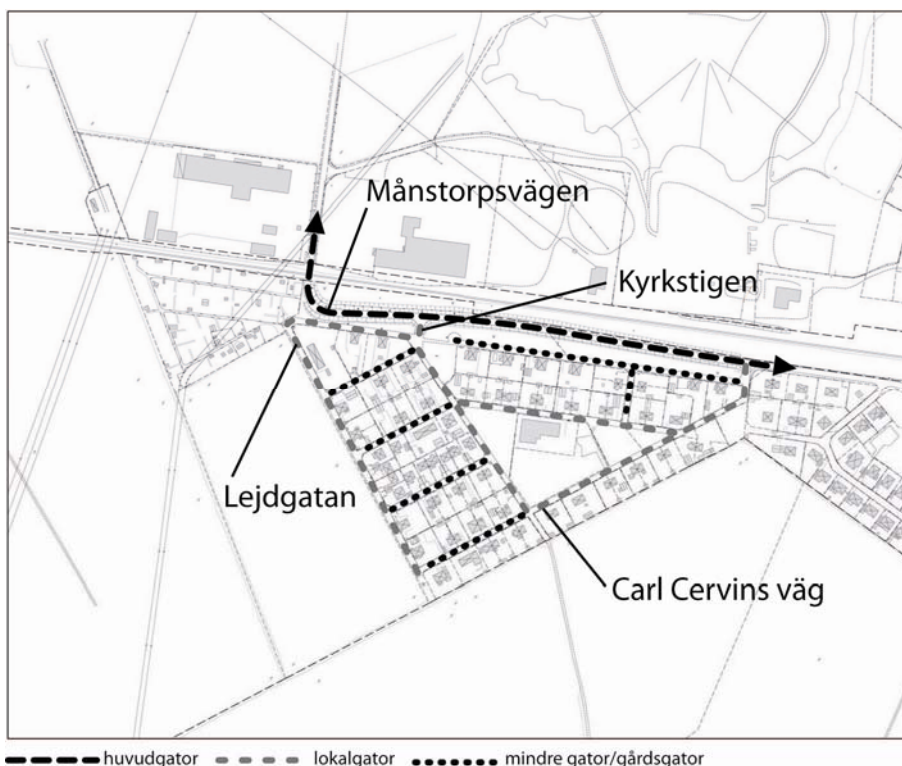
Exempel på byggnadskultur i Nyvång.

Lek och rekreation

Ett mindre grönområde med lekplats finns vid Hökaregatan, 100-200 meter öster om planområdet. Även odlingslotterna i norra delen av planområdet blir en viktig del av områdets grönstruktur. Det verkar i dagsläget finnas goda förutsättningar för att naturmarken kring Nyvånghögen på sikt kan bli tillgänglig som rekreationsmark för allmänheten vilket skulle bli ett positivt tillskott för nyvångsborna.

Trafikstruktur

Idag matas trafiken till befintlig bebyggelse i de västra delarna av Nyvång från Månstorpsvägen in till Kyrkstigen. Därefter sprids trafiken till sammanbindande gator. I några fall finns även mindre gator som huvudsakligen serverar de boende.



Figur 5. Befintlig trafikstruktur

Månstorpsvägen är en ganska trafikerad väg med en del genomgående tung trafik. Månstorpsvägen är hastighetsbegränsad till 50 km/h. I övrigt är trafiken på lokalgatorna, både de sammanbindande och de mindre, hastighetsbegränsad till 30 km/h. Lejdgatans raka och relativt breda gaturum inbjuder dock till önskade högre hastigheter och genomfartstrafik. Längs Lejdgatan ligger flera äldre hus i gatulinjen vilket innebär att dessa är utsatta för vibrationer och stänk från trafiken på gatan. Detta inverkar negativt på husens fasader.



Figur 6. Lejdgatan med fasader i gatulivet.

Gång- och cykeltrafik

Nyvång har inte något utvecklat cykelvägnät. Huvudsakligen hänvisas cykeltrafiken till lokalgatorna, dvs cykeltrafik i blandtrafik. I Kyrkstigens förlängning söderut finns en markväg som i framtiden skulle kunna fungera som cykel- och gångväg söderut till Västra Broby. Det finns även cykelbro (jämte järnvägsbron) över E4:an som kopplar på Åstorps cykelvägnät. Gaturummen i Nyvång saknar överlag trottoarer.

Kollektivtrafik

Buss 520 trafikerar sträckan Åstorp –Helsingborg och stannar även vid Hyllinge stormarknad samt vid Väla centrum. Vardagar går bussen med cirka en avgång i vardera riktningen per timme, under rusningstrafik med två avgångar per timme. Att åka buss från Nyvång till Helsingborg tar ungefär 35 minuter. Det finns busshållplats i östra delen av Nyvång samt vid kyrkan i Västra Broby, bägge på ca en kilometers avstånd från planområdet. Till hållplatsen i Nyvång finns goda gång- och cykelförbindelser, markvägen i Kyrkstigens förlängning till hållplatsen i Västra Broby kan med fördel förbättras till en gång- och cykelväg.

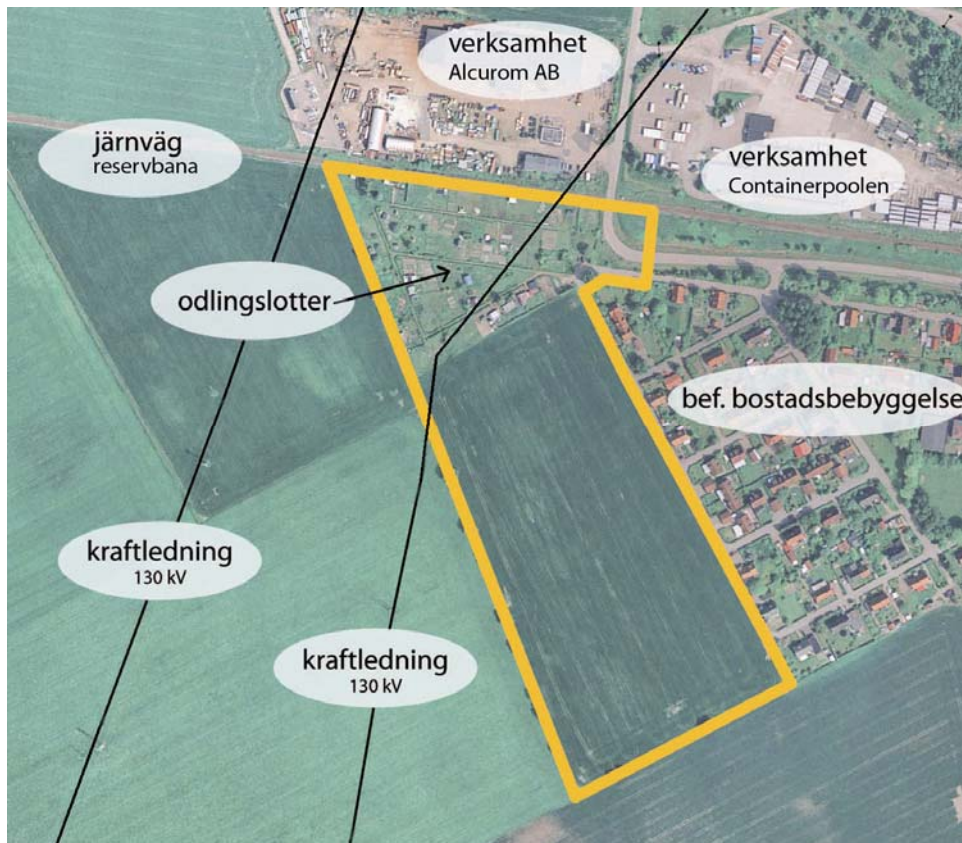
Fornlämningar

Länsstyrelsen i Skåne län har tillfrågats huruvida arkeologiska åtgärder är aktuella inför detaljplanläggning av området. Länsstyrelsen svarar i sitt yttrande att det inte är troligt att finna dolda, ej tidigare kända fornlämningar i mark.

Länsstyrelsen kommer därför inte ställa krav på att en arkeologisk utredning genomförs inför bostadsutbyggnaden. Anmälningsplikt enligt kulturminneslagen 2 kap 10§ gäller dock som vanligt vid markarbeten. Om en fornlämning skulle påträffas under pågående arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Verksamheter

Norr om järnvägen utanför planområdet på fastigheten Nyvång 1:311 bedriver Alucrom AB blästring och målning av industridelar och maskindetaljer samt på fastigheten Nyvång 1:314 har Containerpoolen försäljning och uthyrning av containrar.



Figur 7. Västra Nyvång med kraftledningar, järnväg, odlingslotter och verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Elledningar

Det finns idag inga fastlagda gränsvärden för magnetfält kring högspänningsledningar. Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut rekommenderar därför en försiktighetsprincip vid planering av nya byggnader. I ett meddelandeblad från Socialstyrelsen 2005 pekar man på ett gränsvärde på 0,4 mikrottesla. Enligt ett rättsfall från Miljödomstolen i Växjö från 2002 bör magnetfältstyrkan inte överstiga 0,4 mikrottesla.

Över norra delen av planområdet sträcker sig en 130 kV-ledning som ägs av E.ON. En magnetfältundersökning har utförts på denna ledning vilket påvisar 0,2 mikrottesla vid 40 meters avstånd från kraftledningens mitt. Bebyggelsen i detaljplanförslaget föreslås placeras som närmast 40 meter från E.ON:s ledning vilket innebär ett skyddsavstånd med god marginal. Parkeringsplatsen till odlingslotterna har placerats i samråd med E.ON och i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Även placeringen av nya redskapsbodar regleras i planen enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter efter samråd med E.ON..

Väster om området går även en kraftledning i regionnätet med två st 130 kV ledningar och en 20 kV ledning, dessa kraftledningar ägs av Öresundskraft. Ledningarna ligger som närmast cirka 180 meter från föreslagen bebyggelse.

3G-mast med radiobasstation

I det nordvästra hörnet av fastigheten Nyvång 1:311 finns en 3G-mast med tillhörande radiobasstation. Avståndet mellan mast och planområdet är 140 meter och mellan mast och planerad bostadsbebyggelse är det 300 meter. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten är exponeringen från basstationer för mobiltelefoni alltid lägre än den från mobilen. Man anser därför att exponeringen från basstationer inte orsakar några skadliga hälsoeffekter och inte innebär några risker ur strålskyddssynpunkt².

Buller

Bullernivåerna bedöms med utgångspunkt i avståndet till väg E4 (700 m) samt den minimala trafikeringen av järnvägen inte utgöra någon störning, dvs att riktvärdet för bostäder inte överskrids (55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn utomhus vid fasad). Bedömningen relaterar även till en bullerutredning³ som omfattar en fastighet 500 m öster om planområdet, belägen närmare både väg E4 och Månstorpssvägen. Bullerutredningen pekar på att Månstorpssvägen är huvudkällan för trafikbuller för den aktuella fastigheten och att de uppmätta nivåerna (49 dB(A) ekvivalent ljudnivå/66 dB(A) maximal ljudnivå) inte överskrider några riktvärden. Från verksamheterna norr om planområdet förekommer visst buller men inte i den omfattning och karaktär att det bedöms som störande.

Som försiktighetsåtgärd och med hänsyn till framtida trafikökning finns planbestämmelse om att bebyggelsen ska uppfylla de av riksdagen fastställda riktvärden för trafikbuller. Fasaderna ska dämpa så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överskrider 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inomhus nattetid ej överskrider 45 dB(A). Varje bostad skall ha tillgång till enskild uteplats där den maximala ljudnivån understiger 70 dB(A).

På plankartan finns också planbestämmelse om att bebyggelsen ska uppfylla riktvärden gällande vibrationer från spårbunden trafik. Skriften "Buller och vibrationer från spårbunden trafik" (Banverket och Naturvårdsverket 2002) innehåller riktvärden för vibrationer. För att klara en god miljö kvalitet i nya bostäder bör det långsiktigt eftersträvas vibrationsnivåer på högst 0,4 mm/s och 14 mm/s² RMS. Planbestämmelse enligt följande föreskrivs på plankartan: Vibrationsnivån inomhus i sovrum får ej överstiga värdet 0,4 mm/s vägd RMS.

Gruvgångar

De gruvgångar som delvis går under planområdet innebär ingen risk för sättningar⁴.

Radon

Uranhalten i planområdets lerjord är 3,0-4,4 ppm (37-53 Bq/kg radium 226)⁵. Planområdets markradonförhållande klassificeras därför som lågradonmark.

² Strålsäkerhetsmyndigheten, <http://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/Allmanhet/Magnetfalt--tradlos-teknik/Mobiltelefoni/Basstationer/>

³ Mätning och beräkning av vägtrafikbuller utomhus i 24 punkter inom Åstorps kommun, Ingemansson 2003

⁴ Gruvutredning Åstorps kommun, WSP 2008

⁵ Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun, SGU 2008

Industri

På fastigheten Nyvång 1:311, norr om planområdet, bedriver Alucrom AB ytbeläggningsverksamhet, dvs blästring och målning av industridealjer. De senaste åren har de i sin miljörapport rapporterat utsläpp av organiska lösningsmedel på runt 9 ton/år. Miljötilståndet anger verksamhetskod 39.50 vilket innebär utsläpp av organiska lösningsmedel på mer än 5 ton/år. Då äldre rekommendationer⁶ rörande skyddsavstånd (200 m) till verksamhet av liknande slag inte tar hänsyn till modern reningsteknik eller dagens klassificeringssystem spelar de lokala förutsättningarna ännu större roll i bedömningen. Den förhärskande vindriktningen i området är sydväst. Vindriktning från nord förekommer endast under 8,9 % av året.⁷ Miljökontoret i Åstorps kommun har inte några anmälningar om olägenheter för befintlig bostadsbebyggelse (som närmast på 165 meters avstånd från industribyggnaden). Med bakgrund av detta bör det inte finnas någon risk för olägenheter för föreslagen ny bebyggelse då den i detaljplanförslaget inte placeras närmare än 170 meter.

Järnväg

Järnvägen nyttjas för enstaka godstransporter, ungefär två till tre stycken per dygn enligt Banverket. Banverkets trafikprognos till 2020 anger några godståg i veckan då banan är en reservbana. Ett risk- och säkerhetsavstånd på 80 m till bostadsbebyggelse har vägts in planförslaget i samråd med räddningstjänsten. Närmast järnvägen ska inte någon form av bebyggelse förekomma. I enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer⁸ har därför en 30 meter bred skyddszon bestående av naturmark ritats in mellan järnvägen och odlingslottsområdet.

⁶ Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5

⁷ Vindstatistik för Sverige 1961-2004, SMHI 2006

⁸ Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, Länsstyrelsen i Skåne län, 2007:06

Nytt planförslag

Övergripande struktur

Det är betydelsefullt i planens utformning att knyta an till Nyvångs historia och karaktär som gruvsamhälle. Detaljplanens övergripande struktur tar fasta på de intentioner kring kvartersstruktur som fanns redan i planen från 1920.

Detaljplanförslaget föreslår byggande av cirka 43 enbostadshus och parhus samt två radhuslängor med sammanlagt 6 – 8 lägenheter. Denna fördelning av bostadsformer anknyter till fördelningen av bostadsformer i den angränsande äldre delen av Nyvång samt till aktuellt efterfrågat behov.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska vara väl sammanhållen avseende form, material och färgsättning och framförallt samspela med den äldre befintliga bebyggelsekaraktären. Planbestämmelserna kring husens gestaltning syftar främst till att styra bebyggelsens placering och yttre utformning. Planbestämmelserna har utformats utifrån tidigare omnämnt underlagsmaterial⁹ i form av arkitekturprogram och förslag till bevarandeplan.

En viktig poäng att understryka från arkitekturprogrammet, är att husen i Nyvång trots ett gemensamt formspråk bjuder på en stor variationsrikedom mellan de olika husen inom kvarteren, avseende detaljering och fasadbehandling samt hantverksskicklighet. Avsikten är att detta även ska komma till uttryck i den nya bebyggelsen.

Tomtstorlek

Ursprungskvarteren i Nyvång ger ett helhetsintryck av grönska, då bostadshusen är glest placerade på sina tomter. Flertalet av de ursprungliga tomterna i gruvhusbebyggelsen är mellan 500 -1 000 kvm vilket är eftersträvänsvärt även i den nya bebyggelsen.

*Planbestämmelse: Vid parhus är minsta tomtstorlek 500 m², största tomtstorlek 1 000 m².
Vid enbostadshus är minsta tomtstorlek 800 m², största tomtstorlek 1 200 m².*

Placering och husstorlek

I befintlig bebyggelse ligger de flesta hus med långsidan parallellt med gatan, indraget en bit så att det bildas en liten trädgård även på framsidan. Det finns också exempel på hus som ligger med gavlarna alldeles ute i gatulivet. Den typ av hus som förekommer mest, i varierad utformning, är ett hus med en enkel rektangulär plan, uppfört i ett och ett halvt plan och med ingångar i gavlarna. För att harmoniera med befintlig bebyggelsestruktur är det viktigt att placeringen av bostadshusen samt husvolymerna identifierar sig med den äldre befintliga bebyggelsen.

*Planbestämmelse: Begränsade byggrätter i plan
e₁ Maximal byggnadsarea per fastighet 160 m² varav högst 40m² för garage och uthus (enbostadshus och parhus)*

⁹ Nyvång en bevaringsplan, K E Dudzik 1982; Nyvång på gång –ett arkitekturprogram, Malin Backman 1999; Byggnadsteknisk inventering av 18 byggnader i Nyvång, Curt Salomon-Sörensen 2000

e₂ Maximal byggnadsarea 400 m² (radhus)

Fasader

Fasadmaterial och kulör

De fasadmaterial som dominerar den ursprungliga bebyggelsen är puts och bränt tegel. Tegelfasaderna visar ofta prov på murarens yrkesskicklighet i form av mönstermurning och infällda partier av puts. De putsade husen var troligtvis ursprungligen avfärgade med kalkfärg i en ljus gul kulör. För att den nya bebyggelsen ska samspela med den äldre befintliga skall fasadmaterialen vara av puts och/eller bränt tegel. Putsen ska vara i kulörerna gulockra eller vit. Fasadmaterial och färgkulör bör hållas enhetlig inom kvarteren.

*Planbestämmelse: f₁ Fasad ska vara av bränt lertegel
f₂ Fasad skall vara av puts i färgerna gulockra eller vit*

Dörrar och fönster

I ursprungsbebyggelsen var det framförallt sidhängda 2-3 luftsfönster som dominerade, ofta med spröjs. Fönster och dörrar var vanligtvis mycket symmetriskt satta. Genom åren har många husägare dels bytt ut fönster och dörrar, dels förändrat storlek och sättning vilket gör att det i den befintliga bebyggelsen idag finns dörrar och fönster i alla möjliga typer, storlekar och sättningsvarianter. Det viktiga ur gestaltungs-hänseende är att ta fasta på att dörr- och fönsterutformningen inte ska ha en alltför dominerande karaktär avseende fasaden, dvs att stenhuskaraktern är överordnad.

Planbestämmelse: Fönster skall ej dominera fasad

Tak

Ur landskapsbildssynpunkt är det viktigt att den nya bebyggelsen inte påtagligt avviker från ursprungsbebyggelsen avseende takens form och färg. I ursprungsbebyggelsen dominerar tegelröda sadeltak med en taklutning på 51-54 grader. Gesims i takfot är en vanlig detalj. Överlag saknas takutsprång och vindskivor.

Planbestämmelse: Tak skall utformas som sadeltak. Minsta respektive största taklutning är 51-54 grader. Gäller ej garage och uthus. Takmaterial skall vara rött taktegel. Takfot och takutsprång maximalt 20 cm.

Takkupor

Takkupor i olika utförande och storlek är vanliga i ursprungsbebyggelsen. Dessa är utformade antingen som mindre låga ljusinsläpp i trappa eller i högre utformning vid rum. Två smala eller en bredare variant är vanlig. Den bredare varianten har som längst en bredd på cirka 4,5 meter vilket motsvarar ungefär 1/3 av takbredden och dominerar därmed ej taket.

Planbestämmelse: Högst två takkupor per takhalva är tillåtet. Kupan/kuporna får ha en sammanlagd bredd på maximalt 5 meter per takhalva. Vid parhus och radhus är det tillåtet med en kupa per lägenhet och takhalva med en maximal bredd av 2,5 meter. Kupan/kuporna får maximalt uppta 1/3 av takbredden.

Takfönster

I ursprungsbebyggelsen förekommer mycket små takfönster. Med grund i samma resonemang som tidigare är det viktigt att eventuella takfönster ej dominerar helhetsintrycket av taket. Användningen av takfönster har därför reglerats i planbestämmelserna.

Planbestämmelse: Högst två takfönster per tak och lägenhet. Det maximalt tillåtna måttet på takfönster är 70x55 cm.

Våningsantal

Våningsantalet begränsas till ett. Tillsammans med 51-54-graders taklutning ger det utrymme för inredd vind. Källare är på grund av markförhållandena inte tillåtet.

Planbestämmelse: Högst en våning. Högsta nockhöjd 9 meter. Källare får inte finnas.

Murar, plank, staket och häckar

Med trädgårdsstadsidealet som förebild fick ursprungsbebyggelsen i stor utsträckning häckar och murar som avgränsning i tomtgräns. Denna företeelse finns i stor utsträckning kvar. För att skapa en liknande karaktär skall tomterna i planförslaget avgränsas på liknande sätt med mur eller häck. Mur ska vara putsad och/eller i tegel och färgas i samma kulör som hus. Murkrön får gärna täckas med taktegel.

Planbestämmelse: Tomt ska avgränsas med mur eller häck vid tomtgräns. Mur skall vara putsad och/eller i tegel och avfärgas i samma kulör som hus.

Garage, carport, uthus, förråd

I den äldre befintliga bebyggelsen är det vanligt att garage och uthus antingen ligger långt in på bakgården eller långt fram på förgården. Garage och uthus ligger dessutom ofta i tomtgräns och delas med grannfastigheten.

Planbestämmelse: Garage och uthus får uppföras i tomtgräns, om byggnaden är gemensam med grannfastigheten. Maximal byggnadsyta för garage och uthus 40 m² per fastighet.

Lek

Lekplats finns vid Hökaregatan, 200 meter öster om planområdet. I övrigt ombesörjs friytor för närlek på egen tomtmark.

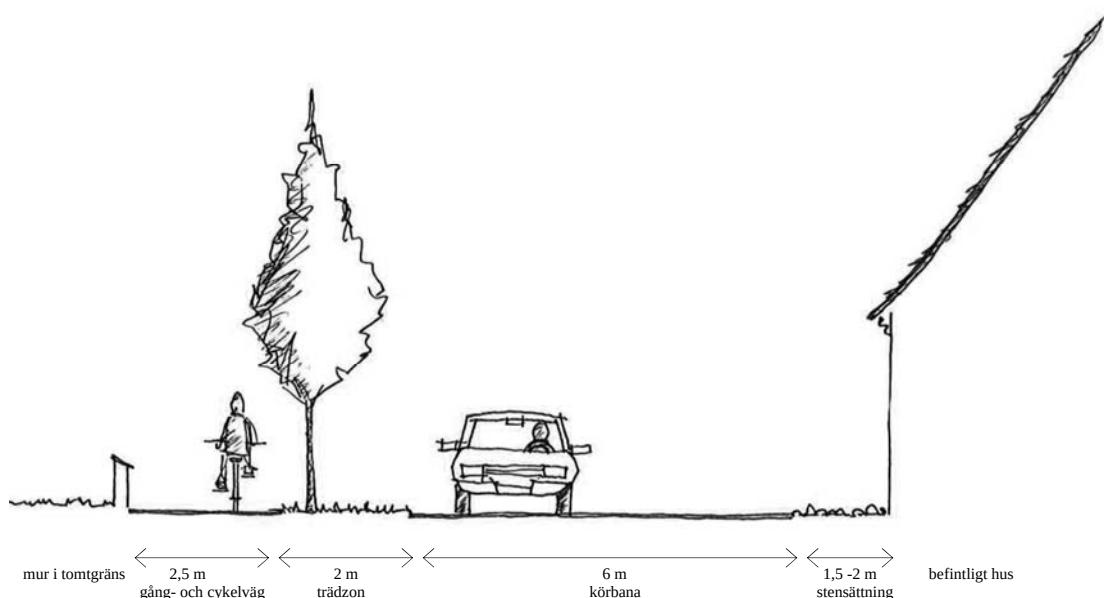
Trafik

Tillfart till och från området är i huvudsak tänkt att ske med direkt anslutning till Månstorpsvägen samt i viss mån via de angränsande befintliga gatorna. I syfte att begränsa det sistnämnda planerar samhällsbyggnadskontoret fysiska hinder längs framförallt Carl Cervins väg.

Det planeras att vara väjningsplikt för de fordon som ska köra ut på Månstorpsvägen från den nya utfarten. Ny infart och parkering till odlingslotterna kommer att anordnas i odlingslottsområdets sydvästra hörn.

Lejdgatans norra sträckning stängs av med en vändzon i det nordvästra hörnet för att förhindra genomfartstrafik förbi villorna på Lejdgatan 20 och 22.

Lejdgatans västra sträckning utformas som lokalgata med en 1,5 -2 meter bred stenläggning på dess östra sida som förhindrar fordons-, gång- och cykeltrafik intill de befintliga husen som ligger i gatulinjen. En gång- och cykelväg samt en trädrad planeras i parkstråket längs Lejdgatans västra sida för att skapa en trygg gång- och cykeltrafik samt för att minska insynen till de befintliga fastigheterna längs Lejdgatan.



Figur 8. Principsektion av förslag på utformning av Lejdgatan.

Förslaget till trafiklösning inom planområdet utgår från befintlig gatustruktur och skisserna från 1920. Området har med hjälp av en genomgående gata och två u-gator delats upp i fem kvarter. Gatorna kommer som alla bostadsgator i Åstorps kommun vara hastighetsbegränsade till 30 km/h.

Fysiska trafikdämpande åtgärder

Planer finns på att i all gatustruktur infoga fysiska hinder för att motverka högre hastigheter. Korsningarna är möjliga objekt som skulle kunna beläggas med marksten för att skapa en lugnare trafikmiljö. Avsmalningar med trädplanteringar är andra möjliga åtgärder i de gator som inte utgör viktiga siktstråk.

Planteringar och grönytor

Längs Lejdgatan västra sträckning föreslås en trädrad planteras med alléträd. Föreslagen trädsort är avenbok, *Carpinus betulus* 'Fastigiata'. Det är ett formstarkt träd med upprättväxande grenar och en pyramidal och smal krona som passar bra i gatumiljö. Träden bör vara av stor kvalitet och med en stamhöjd på 180 cm. Det är av stor vikt att inga planteringar i tvärgatornas förlängning på kvartersmark eller parkmark skymmer de fria siktlinjerna mot väster så att kopplingen till omgivande landskapet försämras.

Området med odlingslotter

Det kommunägda området med odlingslotter i den norra delen av planområdet är i stort behov av att ses över gällande struktur och bebyggelse. Idag är större delen

av området mycket nedgånet och till stora delar obrukat och vanvårdat. En omstart skulle kunna utveckla området till en tillgång för Nyvång, i motsats från den skamfläck det är idag. Även ur hållbarhets- och kulturhistoriskt perspektiv¹⁰ är det intressant att utveckla ett attraktivt odlingslottsområde. Samhällsbyggnadskontoret bör därför snarast avsluta befintlig användning och återställa området så att en omstart med goda odlingsförutsättningar kan komma till stånd.

I planförslaget styrs en omstrukturering genom att ytan närmast järnvägen planläggs som naturmark/skyddszon. Idag innehåller denna yta både byggnader och odlingsmark något som av säkerhetsskäl inte kan tillåtas. Planförslaget begränsar även användning av och storlek på redskapsbodar i området med odlingslotter. Idag finns ett flertal byggnader i varierande storlekar varav vissa misstänks inrymma bostäder. Planförslaget reglerar även placeringen av nya redskapsbodar i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Ny entré till området tillskapas med infart och parkeringar. Här tänks även en kallkompostlösning kunna finnas till nytta för både odlare och boende i närområdet.

Eftersom tillgången på rekreativ grön mark i Nyvång är begränsad vore det önskvärt att odlingslottsområdet blev allmänt tillgängligt för promenader. Även naturmarksområdena är tänkta att kunna utvecklas med strövstigar för att utöka den rekreativa delen av grönstrukturen i Nyvång.

Parkering

All boendeparkering ska ske på kvartersmark. Behovet beräknas till runt två bilplatser per lägenhet. För radhusbebyggelsen tänks kvartersmarken i väster användas för parkering. I odlingslottsområdet finns utrymme för 12-13 parkeringsplatser för framtida odlingsentusiaster.

Geotekniska förhållanden

WSP har genomfört en översiktlig geoteknisk utredning¹¹ och bedömer de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse av området enligt planförslaget som goda. Vid projektering bör geotekniker säkerställa att lerlagren tål de laster som planeras. Förekommen jord är flytbenägen vid vattenöverskott vilket måste beaktas vid mekanisk bearbetning och schaktning. Även den höga grundvattennivån måste beaktas vid schaktningsarbeten. Marken är tjälfarlig på grund av siltinnehåll i den ytligt liggande jorden.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

För planområdets försörjning av vatten och avlopp ses inga hinder att koppla på den föreslagna bebyggelsen på kommunens befintliga ledningsnät. Eventuellt kan det dock medföra att det finns ett behov av att öka kapaciteten i den befintliga pumpstationen, alternativt kan en ny pumpstation behöva anläggas på naturmark i planområdets sydvästra hörn. Längs planområdets västra gräns går troligen en dräneringsledning för omgivande åkermark vilket bör beaktas vid utbyggnad av området.

¹⁰ Landsantikvarien i Skåne, samrådsyttrande 2009-04-03, dnr BMn 2007-1108-70

¹¹ Översiktlig geoteknisk utredning Nyvång, 2008-06-30, dnr BMn 2007-1108-30

Dagvattenhantering

De täta lerlagren inom planområdet innebär att det är olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvattnet. De befintliga dagvattenledningarna i Nyvång har inte kapacitet att omhänderta dagvatten från planområdet. För områdets dagvattenhantering föreslås en ny dagvattenledning från planområdets sydvästra hörn ner till Kölebäcken. Utjämningsmagasin för dagvatten anpassade till 100-årsflöden anläggs på två naturmarkområden som är belägna i områdets sydvästra samt västra hörn. Av miljöskäl är det viktigt att utjämningsmagasinens utlopp går att plugga vid behov.

Eldistribution

Öresundskraft AB svarar för planområdets elförsörjning. Ett markområde för nätstation har avsatts i området.

Avfall

För att reducera mängden hushållssopor bör källsortering och lokal kompostering ske. Närmaste återvinningsstation finns mittemot biblioteket ca 800-900 m från planområdet. För trädgårdsavfall anordnas en komposteringslösning vid området med odlingslotter avsedd för områdets hushåll och odlare. Hushållsavfall kan komposteras i så kallad varmkompost på den egna fastigheten om tillstånd söks hos Åstorps kommuns miljökontor.

Medverkande

Samhällsbyggnadskontoret:
Hanna Sandgren Hanzén,
parkingenjör
Mathias Jönsson, va-ingenjör
Tomas Johansson, va-ingenjör
Hans-Ove Larsson, teknisk ingenjör
Jan-Inge Nicander, gatuingenjör
Bengt-Olle Andersson,
samhällsbyggnadschef

Bygg- och miljökontoret:
Anders Aronsson, miljöinspektör
Lina Dössing, miljöinspektör
Frank Starek, byggnadsinspektör
Björn Westman, planarkitekt
Magnus Olsson, Metria

Räddningstjänsten:
Johan Hedin, brandingenjör

Bygg- och miljökontoret 2010-10-06

Lena Rönning
stadsarkitekt FPR/MSA

Linda Svederberg
planarkitekt LAR/MSA



ÅSTORPS KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

Bygg- och miljönämnden
Laga kraft 2011-01-20
2010-10-06
Dnr 2007-1108

Antagandehandling

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Nyvång 1:308 m fl, "Lejdgatan",
Nyvångs samhälle, Åstorps kommun i Skåne län

Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Programsamråd:	april 2008
Samråd detaljplan:	27 nov. 2008 – 9 jan. 2009
Utställning detaljplan:	oktober 2009
Antagande detaljplan:	januari 2011
Laga kraft:	februari 2011

Byggstart bedöms kunna ske under 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägförhållanden mm

Planområdet är ca 71 000 m² stort. Fastighetsägarna inom planområdet är Ulf Wäktare som äger Nyvång 1:308, och Åstorps kommun som äger Nyvång 1:309 och Nyvång 1:257. Byggherren vid ett genomförande av detaljplanen är fastighetsägaren för Nyvång 1:308.

Huvudmannaskap – allmän plats

Allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren för Nyvång 1:308 ansvarar för och bekostar utbyggnad av fastighet Nyvång 1:308.

Område med odlingslotter

Åstorps kommun har fortsatt ansvar för området. Nya arrenden för odlingslotter ska tecknas med samhällsbyggnadskontoret efter det att området givits en ny struktur, återställts och förnyats så att goda odlingsförutsättningar finns. Byggnadsarean för redskapsbodar begränsas till 15 m² och förenas med bygglovsplikt.

Anläggningar utanför planområdet

Eventuell utbyggnad av anläggningar utanför planområdet som är knuten till utbyggnaden av Nyvång 1:308 och krävs för genomförande av nybyggnad inom planområdet utförs och finansieras av fastighetsägaren för Nyvång 1:308.

Avtal

Detaljplanen föranleder marköverlåtelse till allmän platsmark och gemensamhetsanläggningar. Exploateringsavtal har upprättats och godkänts av Åstorps kommunstyrelse 2010-xx-xx.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

För planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Fastighetsägaren/exploatören bekostar fastighetsbildningen. Detta kan ske efter det att planen vunnit laga kraft. En fastighetsreglering för gatumark erfordras. Naturmark avsett för utjämningsmagasin skall tillföras allmän platsmark. För radhusen kan en fastighet per bostad bildas om så önskas. Fastighetsbildning skall vara avslutad innan bygglov kan beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Om radhusen upplåts som äganderättsbostäder skall det tillhörande parkeringsområdet ingå i en gemensamhetsanläggning. Förvaltning av denna gemensamhetsanläggning bör ske genom en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Servitut för till exempel el- eller teleledningar i mark instiftas vid behov. Exploatör står för eventuella kostnader.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- spillvatten- och dagvattenledningar kan ske vid av kommunen anvisade inkopplingspunkter. Serviser finns inte utbyggda men ledningsnätet för vatten och avlopp har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Utbyggnad för en kapacitetsökning kan behövas vid befintlig pumpstation för avloppsvatten alternativt kan en ny pumpstation behöva anläggas på naturmark i områdets sydvästra hörn. Ägarskifte av ledningar sammanfaller med tomtgräns.

Längs planområdets västra gräns går troligen en dräneringsledning för omgivande åkermark, vilket skall beaktas vid utbyggnad av området.

Utjämningsmagasin för dagvatten anpassade till 100-årsflöden anläggs på två naturmarkområden som är belägna i områdets sydvästra hörn samt i bebyggelseområdets västra hörn. Sistnämnda magasin är fördröjningsmagasin för övre delen av bebyggelsen innan dagvattnet leds ner till magasinet i sydvästra hörnet. En ny dagvattenledning anläggs från planområdets sydvästra hörn ned till Kölebäcken.

Eldistribution

Nya byggnader kan anslutas till elledning vid anvisad inkopplingspunkt. Ett markområde för nätstation har avsatts i området och styckas av som egen fastighet.

Teleledningar

Inga ledningar korsar planområdet. Nya teleledningar bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av kommunens anläggningar utanför planområdet förutom ny dagvattenledning. Inom planområdet kan eventuellt ny pumpstation för avloppsvatten behöva anläggas.

Exploateringsavtal skall upprättas innan planen antas där exploatörens och kommunens åtaganden skall framgå.

Åstorps kommun tar ut anslutningsavgift av varje ny fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

Kommunen berörs inte av drift eller underhåll av anläggningar på kvartersmark.

För fastighetsägaren av Nyvång 1:308 tillkommer avgifter för förrättningsförberedelse, fastighetsbildning mm.

Bygg- och miljökontoret, Åstorp 2010-10-06

Lena Rönning
stadsarkitekt FPR/MSA

Linda Svederberg
planarkitekt LAR/MSA