



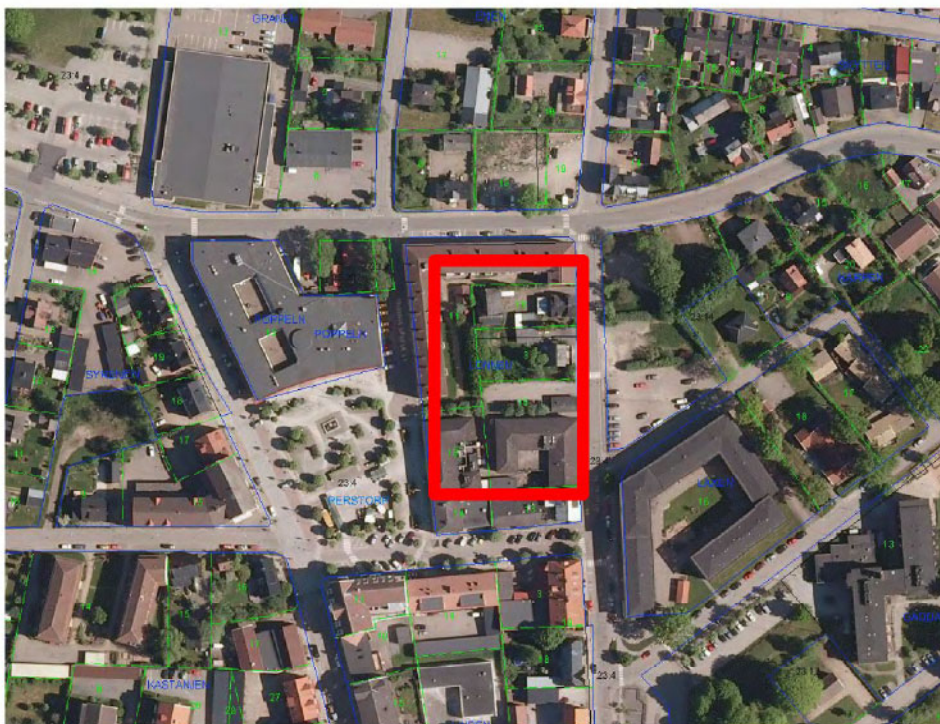
PERSTORPS
KOMMUN

Datum:
2015-01-23, rev. 2015-03-12,
2015-09-14

Diarienummer:
2014/244

Ny detaljplan för Lönne 15, Perstorps kommun, Skåne län

LAGA KRAFT



Detaljplanen har

Upprättats: 2015-01-23, rev. 2015-03-12, 2015-09-14.
Antagits av BN: 2015-12-10
Vunnit laga kraft: 2015-12-28

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

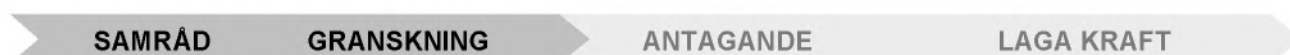
Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggande av bostäder inom kv. Lönner 15 som är en del av ett kvarter i centrum i Perstorp. Syftet är vidare att möjliggöra inredande av bostäder för ensamkommande flyktingbarn i polishuset som ingår i fastigheten. Vidare är syftet att skapa möjligheter för bred användning av fastigheten för olika sorters ändamål.

Bakgrund

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900. Då begäran om detaljpaneläggning inkom och det politiska uppdraget om att upprätta detaljplan gavs innan 1 januari 2015 då Plan- och bygglagens ändringar trätt ikraft, gäller de regler för detaljplanering som då var aktuella.



Process – normalt planförfarande

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta (inkl. grundkarta) med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med kraven i miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivning erfordras ej.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Perstorp i direkt anslutning till Hantverkaregatan.

Markägare

Markägare är Perstorps Bostäder AB.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse i kvarteret är från 1940 - 50-talet och framåt. Mittemot fastigheten ligger Perstorpsbostäders bostadsområde uppfört på 2000-talet.

Grönområden

Området ligger i nära anslutning till Stadsparken och parken intill Järnvägsstationen.

Trafik

Området trafikmatas från Hantverkaregatan. Idag finns en tillfällig parkering inom Lönner 15 på den del som avses bebyggas. Vidare finns parkeringsplatser avsatta för verksamheterna i polishusbyggnaden. Genom kvarteret finns en allmän gångväg mellan torget och Hantverkaregatan, som är säkrad genom ett servitutsavtal (som dock ej är registrerat). Gångvägen ingår också i gemensamhetsanläggning. Under 2015 byggs Hantverkaregatan om så att bl.a. körbanan minskas och trottoarerna blir bredare. Ny belysning tillkommer. För år 2015 är trafiken på Hantverkaregatan 1500 fordon/dygn, 5 % tung trafik (antagen siffra), 2030: 1750 fordon/dygn, 5 % tung trafik. För Stockholmsvägen är motsvarande siffror 1700 fordon/dygn, antagen utifrån trafikräkning längre österut, 5 % tung trafik (antagen siffra), resp. 1975 fordon/dygn, 5 % tung trafik 2030 (Tyréns AB 2015-09-08).



Hantverkaregatan mot norr. Lönner till v. Foto: Mattias Bjellvi



Gångstråk mot torget. Foto: Mattias Bjellvi



Den byggbara delen av Lönne 15. Foto: Mattias Bjellvi

Arkeologi

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger mitt i Perstorps centrum med goda förutsättningar att ansluta till kommunalt VA, fjärrvärme etc. Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande renhållningsföreskrifter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2006* antagen av kommunfullmäktige 2006-05-29. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta för Perstorps tätort ligger aktuellt område inom ett redan exploaterat område. Byggnadskontoret anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Gällande detaljplaner

För området gäller förslag till ändring av Perstorps köping, Kristianstads län, upprättad i juni 1964 och reviderad i januari 1965, antagen 26 oktober 1965. En stor del inom Lönnen får inom denna plan inte bebyggas. Polishuset får bebyggas med I resp. II vån (mot gata). För kvarteret gäller också detaljplan för kv. Lönnen, antagen 29 aug. 2013 och laga kraft 27 sept. 2013 som syftar till att upphäva en tomtindelning från 1969.

Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Planområdet berör inga riksintressen. Planområde ligger inom yttre vattenskyddsområde för vattentäkt.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen möjliggör bostäder, kontor, handel, centrumverksamhet i 4 resp. 3 våningar. Byggnaderna ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Balkonger får skjuta ut 2,3 m från fastighetsgräns över allmän platsmark, 4,2 m måste det vara minst mellan trottoaren och underkanten på balkongen. Mot gården i den nord - västliga delen av fastigheten får en del av marken enbart bebyggas med uthus och garage med en totalhöjd på 4 m. Parkeringsbehovet ska vara löst inom fastigheten. Det gäller såväl verksamheterna och bostäderna inom polishuset, som det framtida tillkommande bostadshuset. Parkeringar, tillfart för ambulans samt allmänhetens tillgänglighet genom gångpassage behöver regleras via gemensamhetsanläggning och servitut som dock inte kan överlagra varandra. Bakom det planerade bostadshuset får uthus och garage byggas till en högsta totalhöjd av 4,0 m. Ett u-område har lagts ut för att säkra EON:ns ledningar till bl.a. fastigheten Lönnen 18 (bakom polishuset). Även här får uthus och garage uppföras på en avgränsad yta upp till fyra meters totalhöjd.



Hantverkaregatan mot söder. Polishuset till t.h. Foto: Mattias Bjellvi

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Trafiken bedöms öka relativt begränsat till följd av planförslaget. Byggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behöva utföras.

Miljö kvalitetsnormerna (MKN)

För vissa geografiska områden eller för hela landet meddelar regeringen föreskrifter om kvaliteten på mark, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (MKN). Planförslaget bedöms inte bidra till risk för överskridande.

Hälsa och säkerhet

Buller

Tyréns AB har genomfört en bullutredning när det gäller bullerpåverkan på planerade bostäder från järnvägen (2015-05-06). Utredningen visar att gällande riktvärden, max- och ekvivalentnivå, kan innehållas både för utomhus och

inomhusmiljö utan åtgärder. Vidare har konsultfirman även genomfört en bullerberäkning när det gäller vägtrafikbuller (2015-09-08). Då det gäller vägtrafik kan konstateras att riktvärdet 55 dBA beräknas överskridas vid fasaden mot Hantverkaregatan såväl med dagens trafik, som vid prognosåret 2030. Maximalnivåerna vid fasad mot Hantverkaregatan överskrider 70 dBA, vilket ställer krav på fasaden och fönster för att riktvärdena för inomhusnivåerna skall kunna uppfyllas. Antalet passager nattetid bedöms emellertid vara mycket begränsade och inte överskrida fem stycken. Det finns möjligheter att anpassa planlösningarna på lägenheterna, t.ex. att kök och badrum ligger ut mot Hantverkaregatan och minst hälften av bostadsrummen, sovrum och vardagsrum, placeras bort från gatan och på så sätt klara reglerna för avsteg enligt nya trafikbullerförordningen. Om de planerade lägenheterna kommer att vara små, max 35 kvm, kan eventuellt riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad åberopas, om man utgår från den nya trafikbullerförordningen. Beräkningarna visar också att det finns goda möjligheter att anordna en gemensam uteplats inne på gården som klarar riktvärdena för såväl ekvivalent- som maximalnivå.

Markföroreningar och vattentäkt

I kvarteret har det legat en snickerifabrik. I Länsstyrelsens MIFO-inventering 2005-2006 bedöms risken för förorening som liten. Påträffas föroreningar ska Söderåsens miljöförbund underrättas för bedömning av ev. saneringsåtgärder. Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet i Perstorp. Det anges att inom den yttre skyddszonen får inga större schaktningarbeten ske till en lägre nivå än 1 meter ovan vad som bedöms motsvara högsta naturliga grundvattenyta. Avsteg kan ges av Länsstyrelsen och Söderåsens miljöförbund om schaktning kan ske utan risk för förorening av vattentäkterna. Blir byggnationen på platta på mark bedöms inga särskilda skyddsåtgärder behöva vidtas. Grundläggs flerbostadshus med källare måste dispens för schaktarbete sökas hos Länsstyrelsen eller Söderåsens miljöförbund.

Structor AB Göteborg har genomfört översiktliga markundersökningar 2015-08-13 samt kompletterande undersökning sept. 2015). Söderåsens miljöförbund har varit delaktig i processen. Sammanfattningsvis visar utförd undersökning att planerad byggnation av flerbostadshus inom planområdet kan genomföras. En kompletterande undersökning har utförts för att bättre kunna bedöma omfattningen och kostnaden av en ev. avhjälpandeåtgärd då ett avgränsat område visade förhöjda halter av tungmetaller, PAH och PCB. En planbestämmelse om att marken ska vara sanerad motsvarande känslig markanvändning innan bygglov ges har därför tillförts planförslaget.



Aktuella provgropar under undersökningen.

Luftföroreningar

Under hösten 2003 beslöts att en förenklad luftmätning skulle ske i Perstorps tätort. Prognosen utifrån de begränsade mätningar av kvävedioxid, svaveldioxid och bensen som skett i två punkter (centralt i Perstorps tätort samt i villakvarter) pekar på att miljökvalitetsnormen ej kommer att överskridas i Perstorp. Effekterna av denna detaljplan kommer inte att påverka detta antagande.

Markradon

I undersökningen Förekomst av markradon i Perstorps kommun, som utfördes 1991 i samverkan mellan Perstorps kommun och Lunds tekniska högskola betraktas området som lågriskområde, morän, mindre än 10 kBq/m³.

Risker

Planförslaget bedöms inte öka riskerna i området.

Sociala konsekvenser

Förslaget innebär att fler bostäder och verksamheter tillkommer i kvarteret vilket skapar mer liv i centrum och ökad trygghet eftersom fler människor rör sig i centrum.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i byggnadsnämnden hösten 2015.

Fastighetsrättsliga frågor

Lönner 15 belastas av ett servitut för gångväg mellan torget och Hantverkaregatan (Dock ej registrerat). Detta behöver skrivas om utifrån de nya förutsättningarna som detaljplanen ger och registreras. Intentionen är att gångvägen även fortsättningsvis ska vara öppen för allmänheten, men att sträckningen kan behöva ses över när det gäller delen mot Hantverkaregatan. Vidare gäller en gemensamhetsanläggning Lönner ga:1. I denna ingår även lekplats, fjärrvärmekulvert, förråd, apotek, VVS-central, elcentral, soprum, ledningar m.fl. ändamål. Gemensamhetsanläggningen är berörd av planförslaget och behöver ses över i samband med detaljplanens genomförande. Perstorps Bostäder AB äger fastigheten Lönner 15 i sin helhet.

Ekonomiska frågor

Perstorps Bostäder AB betalar detaljplanearbetet och ev. efterföljande fastighetsreglering om sådan erfordras, översyn av servitut och gemensamhetsanläggning samt anslutningsavgifter för VA och liknande avgifter. Vidare bekostar Perstorps Bostäder ev. flytt av ledningar, alt. ombyggnad inom kvarteret.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Byggnadskontoret, Perstorps kommun.

BYGGNADSKONTORET 2015-01-23, rev. 2015-03-12, 2015-09-14.

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt
Byggnadskontoret
Perstorps kommun

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning tillhörande ett i
Januari 2015 upprättat förslag till ny detaljplan
för Lönne 15 i Perstorps kommun

Perstorps kommun, Skåne län
(1 kartbilaga)

Avdelning A Fastigheter

Beteckning på
planen
1

Fastighetsägare,
adress
2

1. Inom planområdet

Lönne 15

Perstorps Bostäder AB
Torggatan 3
284 31 PERSTORP

2. Utanför planområdet

Laxen 16

Brf Laxen
c/o SBC AB
Box 226
Att: Jan-Johan Larsson
851 04 SUNDSVALL

Lönne 11

HSB Brf Lönne i Perstorp
c/o HSB Skåne
Box 306
281 24 HÄSLEHOLM

Lönne 13

Åke Dahl Fastighets AB
Box 86
264 21 KLIPPAN

Lönne 14

Göran Conny Lundberg ½
Troedsberga 604
284 91 PERSTORP

Pia Inger Elisabeth Lundberg
Allégatan 2, lgh 1102
284 31 PERSTORP

Lönne 18

Nils Henrik Börjesson Munk
Caritasgatan 27 B
216 18 LIMHAMN

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut mellan fastigheterna Lönne 15 och 18 avseende parkeringsplatser mm., 11-IM4-80/2886. Officialservitut mellan fastigheterna Lönne 13 och 15 avseende tillträde 11-PES-1303/81 1 och 11-PES-1303/81 2. Servitutsavtal daterat 1979-11-02 mellan Lönne 15 och Perstorp 23:4 avseende förbindelsgång

I tjänsten



Karin Söderholm
kartingenjör

Bilaga: Karta med redovisad fastighetsindelning

