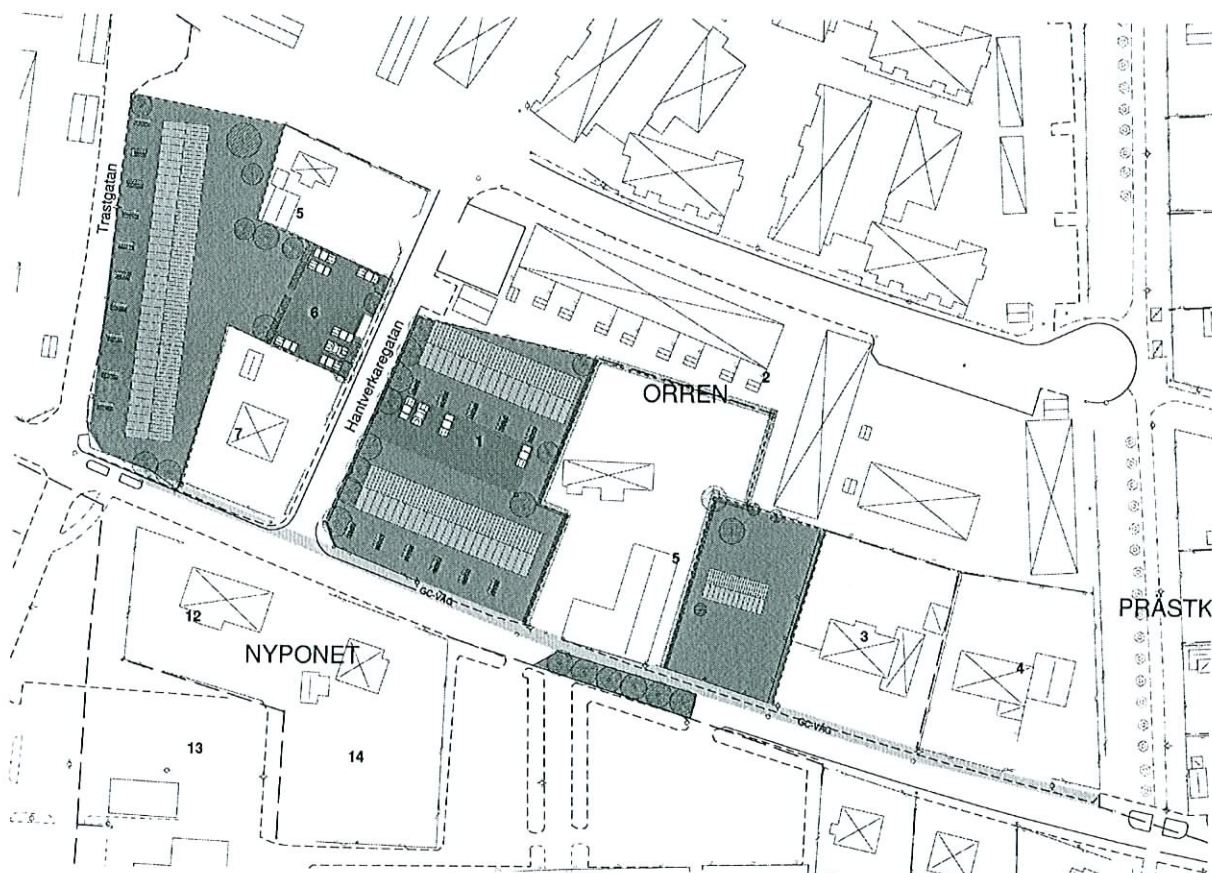




ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

DETALJPLAN FÖR
Kvarteret ORREN samt del av kvarteret GJESTVANG
ÅSTORPS SAMHÄLLE OCH KOMMUN



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande
PM från samrådsmöte
Fastighetsförteckning

UPPDRAG

Byggnadsnämnden beslutade 2005-10-17 att ge stadsarkitekten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. Planärendet hanteras som ett enkelt planförfarande.

TIDPLAN

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2005-10-17
Samråd		2006-03-10 – 2006-04-13
Godkännande för antagande	Bygg- och miljönämnden	2007-03-21
Antagande	Kommunfullmäktige	2007-05-28
Laga kraft		2007-06-25



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att kunna erbjuda ca 20 nya marklägenheter i Åstorps tätort, samt att stänga av Trädgårdsgatan för genomfartstrafik för att åstadkomma en lugnare och tryggare bostadsmiljö.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser som är i strid med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig, eftersom situationen på fastigheterna inte ändras väsentligt. Miljöaspekter som berör detaljplanen behandlas i denna planbeskrivning.

PLANDATA

Beskrivning av området

Planområdet omfattar fastigheterna Orren 1, 2, 3, 4 och 5 samt Gjestvang 5, 6, 7, 8, 9 och 10. De båda kvarteren är belägna väster om Åstorps centrum, norr om Bjärshögs idrottsplats.

Areal

Planområdet är ca 15 000 m² stort.

Markägare

Det aktuella planområdet är i privat ägo och ägs av Alf och Ingrid Svedulf.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

Enligt av kommunfullmäktige 2002-09-03 antagen översiktsplan utgör området utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplaner m m

Gällande planer är fastställd 1988-06-27 och 1992-11-18. Den gällande detaljplanen 1988-06-27 får området användas för friliggande samt sammanbyggda bostadshus i en och två våning. Detaljplan 1992-11-18 gäller bara kv Orren och området får användas för friliggande bostadshus i en våning.

Program

För planområdet har något program inte upprättats. För området finns gällande detaljplan. Planförslaget innebär ändrade bestämmelser för bostadsbebyggelse men utan förändringar i exploateringsgrad. Förändringarna bedöms inte vara mer omfattande än att aktuella frågeställningar kan behandlas i ett enkelt planförfarande utan föregång av program.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

Miljökonsekvenser

Detaljplanens genomförande kan innebära en trafikökning på ca 75 bilar/dygn i området. Befintligt gatunät bedöms kunna rymma tillskottet utan att riktvärden för buller överskrids i området. På Trädgårdsgatan kommer genomfartstrafiken att utebli på grund av avstängningen av gatan. Varken trafik eller annan utsläppskälla i området bedöms kunna påverka halter av ämnen eller partiklar så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas. En utbyggnad av planområdet innebär ingen konflikt med kända fornminnen eller värdefull natur- eller kulturmiljö. Planområdet berörs inte av förorenad mark.

Det bebyggelsetillskott som detaljplanen syftar till, innebär en ur miljöperspektiv väl lokaliserad utbyggnad, genom att befintlig infrastruktur utnyttjas effektivt. Närhet till service innebär ett begränsat behov av transporter för de boende.

PLANENS UTFORMNING

Bebyggelseområden

Inom planområdet ligger åtta friliggande bostäder samt fyra flerbostadshus med ett 20-tal lägenheter. Förslaget till detaljplan syftar till att några av fastigheterna (Orren 1, 2 och 5 samt Gjestvang 6, 8, 9 och 10) får användas för sammanbyggda hus samt friliggande bostadshus i en våning med sammanlagt runt 20 lägenheter.

Tillgången till offentlig service är god. Planområdet hör till Haganässkolans rektorsområde med förskoleverksamhet och grundskola F5. Årskurs 6-9 finns på Björnekullaskolan på ca 1 km avstånd. Inom 1 km finns också bibliotek, vårdcentral och äldreboende.

Cirka 600 m från planområdet finns en större livsmedelsbutik. I Åstorps centrum, ca 1 km från planområdet, finns flera småbutiker.

Friytor

Närmsta kommunala lekplats ligger i Perslundsparken. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Friytor för rekreation och motion finns vid Bjärshögs idrottsplats.

Gator och trafik

Utfart från planerade bostäder sker via Hantverkaregatan. Gatan är försedd med gångbana längs den västra kanten.

I samband med utbyggnaden av området stänges Trädgårdsgatan av för genomfartstrafik. Gatan har ca 1 500 fordon per dygn varav hälften alstras av de boende i området. Resterade del är genomfartstrafik som efter avstängning hänvisas till Malmövägen – Västergatan, där kapacitet, bullerskydd och trafikseparering finns. Trafik från Hantverkaregatan ledes ut på Trädgårdsgatan – Malmövägen. Avstängningen sker vid Bjärshögs idrottsplats.

Gång- och cykeltrafik mot skolor och centrum finns utbyggt i den västra delen av planförslaget. Inom planområdet planeras en ny gång- och cykelväg längs Trädgårdsgatan.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

Efter avstängning av Trädgårdsgatan ändras lokaltrafikföreskrift så att gatan inte längre skall betraktas som huvudled.

Parkering för planerade bostäder anläggs som samlad parkering på kvartersmark. En uppställningsplats per lägenhet plus en besöksplats per fem lägenheter beräknas för hela utbyggnadsområdet. Illustrationsförslaget rymmer ca 33 uppställningsplatser och ca 20 lägenheter.

Cykelparkering anordnas på kvartersmark.

Störningar

Planområdet ligger omgivet av villa- och flerbostadsbebyggelse. Trafikmängden rör sig om normal bostadskvarterstrafik.

Inga andra störningar som berör planområdet har identifierats.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp vid Hantverkaregatan. Dagvatten avleds till det kommunala dagvattennätet.

För hushållen i planområdet ska avfall källsorteras i organiskt avfall, tidningar, förpackningar av hårdplast, mjukplast, papper, metall, ofärgat och färgat glas, restavfall samt farligt avfall. Farligt avfall lämnas vid Nyvångs återlämningsgård. Närmsta återvinningsstation för källsorterat hushållsavfall finns vid livsmedelsbutiken.

Administrativa frågor

Gällande detaljplaner från 1988-06-27 och 1992-11-18 upphävs inom den nya detaljplanens område när denna vinner laga kraft. Genomförandetiden slutar fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Inom planområdet kommer lucktomter och två tomter med friliggande hus bebyggas med ett 20-tal bostäder fördelade på tre huskroppar med sammanbyggda hus i en våning. Hantverkaregatan får två nya utfarter från parkeringsytor. En begränsad trafikökning väntas till följd av de tillkommande bostäderna. Trädgårdsgatan stängs av för genomfartstrafik vilket tros ge en lugnare trafiksituation i närmiljön. Inflyttningen till bostäderna kan innebära ett ökat behov av platser på områdets skolor och förskolor.

Den nya detaljplanen innebär en oförändrad exploateringsgrad i förhållande till gällande detaljplaner.

Medverkande tjänstemän

Förutom undertecknande planförfattare har även Kerstin Andersson, plantekniker, medverkat i planförslagets framtagande.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utbyggnad

Fastighetsbildning och utbyggnad av området kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft. Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Mellan kommunen och Alf och Ingrid Svedulf har avtal träffats 2006-01-24 om upprättande av detaljplan. Detaljplanen föranleder inga marköverlåtelse. Exploateringsavtal avses inte upprättas.

Markägförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande erfordras ny fastighetsbildning. Gjestvang 6, 8, 9 och 10 föreslås ombildas till en fastighet. Orren 1 och 2 ombildas till en fastighet. Båda med tillhörande parkering. Orren 5 ombildas till två fastigheter. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen. Kommunen berörs inte av drift eller underhåll av anläggningar på kvartermark.

För fastighetsägaren tillkommer bland annat avgift för lantmäteriförrättning samt anslutningsavgift för VA, el vid ett genomförande av detaljplanen. För eventuella kompletterande geotekniska och/eller andra erforderliga utredningar inom kvartermark svarar exploator/fastighetsägare.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samrådsredogörelse för samråd för detaljplan för kvarteret Orren samt del av kvarteret Gjestvang. Samrådstid 2006-03-10 – 2006-04-13. Samrådsmöte har även hållits den 17 maj 2006 på Vidåsen i Åstorp (redogörelse se bilaga). Planförslaget har under samrådstiden varit utställt på Kommunkontoret samt på biblioteket i Åstorp. Planförslaget har varit utsänd till berörda närboende och fastighetsägare samt till Länsstyrelsen och Vägverket för yttrande.

Under samrådstiden har följande yttrande inkommit från:

1. NVSH Energi AB.
2. BUN Au 2006-04-05 §30
3. KREAB
4. Miljönämnden 2006-03-13 § 11
5. TeliaSonera
6. Länsstyrelsen
7. Vägverket
8. Familjerna Sjögren
9. Hana och Ales Matousek, Orren 3
10. Kultur- och fritidsnämnden 2006-04-18 § 25

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Beträffande skrivelse 1.

NVSH Energi AB har inte något att erinra.

Beträffande skrivelse 2.

Barn- och utbildningsnämnden arbetsutskott har ingenting att erinra mot detaljplanen.

Beträffande skrivelse 3.

KREAB har inte något att erinra.

Beträffande skrivelse 4.

Miljönämnden beslutar att tillstyrka detaljplanen men att avfallshämtningen från bostäderna samordnas. Eventuella byggnader för avfalls- och återvinningsbehållare placeras lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

Beträffande skrivelse 5.

TeliaSonera har inte något att erinra.

Beträffande skrivelse 6.

Länsstyrelsen. Alla detaljplaner vars genomförande bedöms medföra en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömas enligt reglerna i 6 kap miljöbalken. Undantagna är sådana planer som formellt påbörjades innan den 21 juli 2004 och som antas senast den 21 juli 2006. Oav-



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

sett vad kommunens bedömning är i denna fråga bör det i detaljplanen refereras till de nya bestämmelserna.

Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte krävs. Länsstyrelsen gör med befintligt underlag ingen annan bedömning.

Kommentar:

Beaktas. Planbeskrivningen ändras.

Beträffande skrivelse 7.

Vägverket har följande att erinra mot detaljplanen. Avstängningen av Trädgårdsgatan enligt förslaget medför troligen ett ökat trafikarbete. Ett alternativ kan istället vara att tillåta genomfartstrafik, dock med åtgärder längs Trädgårdsgatan som medför att trafik utan mål i området väljer att köra andra vägar. Förträngningar, gupp etc. kan vara exempel på sådana åtgärder.

Kommentar:

Noteras.

Beträffande skrivelse 8.

Familjerna Sjögren har följande erinra mot detaljplanen 1. Förtätning. Enligt planen kommer 22 lägenheter att uppföras, där tidigare tre (fem) villor funnits. Det är en alltför stor förtätning och vi anser att färre lägenheter ska byggas.

2. Trafiksituationen. Två parkeringar – båda med utfarter till Hantverkargatan – kommer att göra trafiksituationen där ännu intensivare. Parkeringarna bör läggas med utfarter till Trastvägen respektive Trädgårdsgatan, som fallet är idag. Hantverkargatan som är en återvändsgata, bör få en öppning österut mot centrum (vilket tidigare fanns) eller norrut mot Malmövägen.

3. Gränsområdet. Garage, uthus och cementplattor utgör gräns mellan vår tomt och tomt nr 6 och 8. Vi önskar att plank uppföres i tomtgränsen och att man planterar buskar, häck eller dylikt utmed detta.

Kommentar:

Noteras. Den sammanlagda fastighetsytan som exploateras för ca 22 marklägenheter är runt 6000 m². Planförslaget innebär en förtätning av befintlig bebyggelse men ansluter till omkringliggande bostadsstrukturer. Då kommunen eftersträvar en stor variation av boendeformer med god tillgång till service och kommunikationer ses förtätningen som positiv för samhällets långsiktiga utveckling. Parkeringarna har i planförslaget placerats mot Hantverkargatan för att få en så central och funktionell lösning som möjligt. Plank kan uppföras på den egna tomtmarken som inte är prickad om bygglovs ges.

Beträffande skrivelse 9.

Hana och Ales Matousek har följande att erinra mot detaljplanen: Intelligande mycket förtätade gruppbebyggelse har dolts genom överlappning av annan plankarta. Hela planen måste redovisas inklusive intelligande bebyggelse i bostadsområdet.

Den nya föreslagna prickade mark blir till allvarligt men och skada för vår fastighet. Istället bör den marken – mot Trädgårdsgatan anges så att den får bebyggas med uthus/garage och ej heller hindra terrassutbyggnad även för vår fastighet.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0759
Antagen: Kf 2007-05-28
Laga kraft: 2007-06-25

Den friliggande byggnaden som anges på Orren 5 måste redovisas och godkännas av oss före det att planen antages. Varför undanhålles denna information undrar vi.

Vi anser att hela bostadsområdet redan i nuläget är överetablerat och alldeles för förtätat. Den befintliga villa- och egnahemsstruktur håller på att utraderas. En blandad bebyggelse är att föredra. Förtätning kan komma att få framtida negativa konsekvenser för de boende och ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar:

Plankartan bearbetas så att mer av planområdets omgivning visas. Planen ändras så att prickmark framför villabebyggelsen utmed Trädgårdsgatan blir korsprickad mark.

Detaljplanen medger villabebyggelse på den del av Orren 5 som ligger närmast Orren 3. För uppförande av byggnad här måste bygglov beviljas. I bygglovsärendehantering ges grannarna rätt att yttra sig.

I övrigt se 8.

Beträffande skrivelse 10.

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot detaljplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår Bygg- och miljökontoret att byggnadsnämnden beslutar att godkänna den reviderade detaljplanen för antagande.

BYGG- & MILJÖKONTORET
2007-03-16

Gunnar Suikki
Stadsarkitekt



Linda Kron
Planarkitekt



Anders Aronsson
Tf Områdeschef