



PERSTORPS
KOMMUN

Datum:
2015-08-13

Diarienummer:
2015/44

Detaljplan för Gäddan 1 m.fl., Perstorps kommun, Skåne län

STANDARDFÖRFARANDE, LAGA KRAFT



Detaljplanen har

Upprättats:	2015-05-06, 2015-07-22, 2015-08-13
Antagits av BN:	2015-08-27
Vunnit laga kraft:	2015-09-23

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggande av åtta små radhus i två byggnadskroppar inom fastigheten Gäddan 1. Bebyggelse upp till två våningar avses möjliggöras. Vidare avses Perstorp 23:15 och Gäddan 1 läggas samman som en bostadsfastighet. Syftet är vidare att reglera tillfarten till området, del av Postgatan som LOKALGATA istället för PARKMARK. Vidare är syftet att även reglera en del av Svarvareliden som LOKALGATA istället för PARKMARK. Avsikten är också att ändra användningen av en del allmän platsmark, PARK (Postgatan) till kvartersmark, DS, Vård och förskola så att delen kan läggas till Gäddan 13 (Ybbåsen).

Bakgrund

Perstorps kommun har inkommit med en begäran om detaljplaneläggning för byggande av åtta små radhus i två byggnadskroppar. Byggnadskontoret i Perstorp har fått uppdrag av Kommunstyrelsen och Byggnadsnämnden att upprätta detaljplan.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 och har bedömts vara av den karaktären att den ska hanteras med s.k. standardförfarande enligt 5 kap. PBL och bedöms därmed kunna antas av byggnadsnämnden.

Standardförfarande



Process – standardförfarande (Källa. PBL, Kunskapsbanken)

Handlingar

Planhandlingarna består av:

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med kraven i miljöbalken och detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan, varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte anses behövas.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i de centrala delarna av Perstorp strax öster om Perstorps centrum och järnvägsstationen.

Markägare

Detaljplaneområdet ägs av Perstorps kommun och PerstorpsBostäder.

Beskrivning av området

Bebyggelse

I anslutning till planområdet är bebyggelsen varierad med institutionsbyggnader från 60-70-talet, radhusbebyggelse från 1970-90-tal samt enstaka bebyggelse från tidigt 1900-tal. Material och kulörer varierar. Intill Gäddan 1 och Perstorp 23:15, som avses bebyggas ligger Hattstugans förskola, Ybbåsens serviceboende, Missionskyrkan, vårdcentralen och folktandvården samt PerstorpsBostäders bostäder.



Gäddan 1 och Perstorp 23:15 mot Svarvareliden

Grönområden

Området ligger nära parken intill stationen och Ybbes plats.

Trafik

Det passerar ett mycket begränsat antal fordon inom planområdet. En trafikutredning har 2015-04-30 utförts av Tyréns AB där bedömningen görs att maximalt ett 100-tal fordon/dygn passerar. Dock förekommer en del smittrafik på Svarvareliden och Postgatan trots att gatorna är avstängda för genomfartstrafik. Postgatan och Svarvareliden är i detaljplan reglerade som PARKMARK. Genom trafikföreskrifter är det möjligt att nå intilliggande fastigheter med bil trots att marken är reglerad som PARKMARK. Det gäller Perstorpsbostäders bostäder inom kv. Laxen och Gäddan samt Missionshuset och Vårdcentralens handikapplats (Trafikföreskrift saknas dock här). Det är trånga mått i gatunätet för bl.a. sophantering.



Hattstugans förskola, entré.



Postgatan mot Ybbåsen (t.v.)



Ybbåsens entré.



Från Postgatan mot Gäddan (t.h.), Missionshuset (t.v.).

Kollektivtrafik

Området ligger mycket nära järnvägsstationen i Perstorp.

Arkeologi

Planområdet berörs inte av 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

Renvatten, dag- och spillvatten samt elkraft, fjärrvärme och tele finns i anslutning till/nära planområdet. Avfallshantering ska ske enligt gällande renhållningsföreskrifter.

Skyddsområde för vattentäkt

Detaljplaneområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt, vilket måste beaktas i genomförandet av detaljplanen. Större schaktningsarbeten får inte ske till lägre nivå än vad som bedöms vara den motsvara högsta naturliga grundvattenyta. Dagvattnet tas upp av det kommunala dagvattensystemet.

Markradonundersökning

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.

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, varför s.k. standardförfarande för detaljplanearbetet bedöms kunna tillämpas.

Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan (detaljplan) från maj 1977 anger att Gäddan 1 får bebyggas med radhus, 1 vån, högsta höjd 4,4 m. 1/3 av fastigheten får bebyggas. Samma gäller för Gäddan 3. Perstorp 23:15 är reglerad som parkmark. Svarvareliden och Postgatan är reglerade som parkmark. För Ybbåsen, Gäddan 13 gäller Allmänt ändamål, III vån.

Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Planområdet berör inga riksintressen eller andra skyddsbestämmelser enligt miljöbalken.

PLANENS UTFORMNING**Dispositionen i stort**

Denna detaljplan kommer att möjliggöra användningsområdena **B** (Bostäder), **LOKALGATA**, D (vårdändamål) samt S (förskola).



Illustration PersTorp 1, arkitekt Jack Lindgren, Sweco Architects.

Bebyggelsen som föreslås är 8 små radhus i två byggnadskroppar. Lägenheterna är planerade som hyresrätt om 35 kvm vardera. Byggnaderna är i ett bottenplan och ett sovloft. Detaljplanens bestämmelse B möjliggör olika bostadstyper upp till två våningar. En planbestämmelse införs som möjliggör att uthus och garage kan byggas i tomtgräns, P1, huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m till tomtgräns (P2). Ett u-område med prickmark har lagts till planförslaget inom Perstorp 23:15 och Gäddan 13 för E.ON:s starkströmsledningar.

Matning av Gäddan 1, Perstorp 23:15 föreslås företrädesvis ske via Postgatan alt. längs med Svarvareliden närmast Postgatan i linje med Tyréns trafikutredning. Det krävs uppskattningsvis behövs 6 bilplatser. PerstörpsBostäder har under planarbetet meddelat att man kommer att lösa parkeringsbehovet inom intilliggande fastighet, Braxen, som även denna fastighet är i PerstörpsBostäders ägo.

Postgatan föreslås även fortsättningsvis vara avstängd för genomfartstrafik och därför bibehålles en del som redan reglerats som PARKMARK i gällande detaljplan.



Illustration. Sweco Architects, Jack Lindgren

Avstängningen tydliggörs framöver genom trafikåtgärder för att undvika smittrafik. Handikapplatsen inom kvarteret Braxen och Gäddan 3, Perstorpsbostäders bostäder föreslås även fortsättningsvis nås via Svarvareliden. De delar av gatan som ska användas som matning föreslås regleras som LOKALGATA. En del av gatan bibehålls som PARKMARK. Detta för att undvika smittrafik. Fysiska hinder krävs också. Cykeltrafik kommer även fortsättningsvis kunna trafikera Postgatan och Svarvareliden. Cykelparkering anordnas inom kv. Gäddan.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Vid en samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande ansetts vara mycket liten. Trafiken bedöms inte öka nämnvärt till följd av planförslaget, ca 15-20 trafikrörelser/dygn enligt Tyréns trafikutredning. Byggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

Miljökvalitetsnormerna (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).

Hälsa och säkerhet

Buller

Föreslagen åtgärd bedöms inte påverka gällande riktvärden. En bullerutredning har nyligen genomförts för kv. Lönner i centrala Perstorp av Tyréns AB (2015-05-08) som utreder förutsättningarna för tågbuller i kvarteret i dagsläget och 2030. Då kvarteret ligger ungefär på samma avstånd från järnvägen och har likartade förutsättningar med avskärmande bebyggelse m.m. Utredningen visar att gällande bullerriktvärden vid fasad och vid uteplats kan innehållas och det krävs inga särskilda skyddsåtgärder. Då kvarteret ligger på ungefär samma avstånd från järnvägen och med avskärmande bebyggelse bedöms resultatet även vara tillämpligt på kv. Gäddan 1. Från 1:a juni 2015 gäller ny förordning avseende riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Denna anger att för en bostad om 35 kvm bör bullret inte överskrida 60 kvm vid fasad. För uteplats, om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller ekvivalentnivå om 50 dBA och Maxnivå om 70 dBA. I förordningen står också att riktvärdena får överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid, 22-06, vid fasad. Sammanfattningsvis bedöms därför inte att särskilda bullerdämpande åtgärder behövs, planförslaget har dock tillförts bestämmelsen att bebyggelse och utemiljö ska utformas så att de av riksdagen fastställda bullerriktvärdena kan innehållas.

Markföroreningar

Inom planområdet finns det inga kända markföroreningar. Dock framgår av Länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden inom vattenskyddsområdet i Perstorp, sept. 2006, att inom gäddan 3 funnits en snickerifabrik som funnits på fastigheten i 40 år. I samband med att nya byggnader uppfördes inom fastigheten 1978 har troligen eventuellt förorenade massor schaktats bort och därför placeras objektet i riskklass 4. Inom Laxen 17 som också angränsar till planområdet gäller samma förutsättningar. Vid samråd med Söderåsens kommun har bedömningen gjorts att inga särskilda undersökningar behöver utföras inom planområdet.

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 miljö kvalitetsnormen ej kommer att överskridas i Perstorp. Effekterna av denna detaljplan kommer inte att påverka detta antagande.

Risker

Planförslaget bedöms inte öka riskerna i området. Enligt samråd med Räddningstjänsten bedöms Gäddan 1 ligga på ett sådant sätt att det inte föreligger några större risker föranlett av järnvägstrafiken. Bl.a. ligger fastigheten på en höjd och det finns bebyggelse emellan fastigheten och järnvägen. Föreslagen bebyggelse klarar maxgränsen för avstånd mellan körbar väg och entré, 50 m. Brandposter ska finnas i gata enl. Räddningstjänstens anvisningar.

Sociala konsekvenser

Förslaget förändrar inte situationen i området.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Allmänt

Planinnehåll

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggande av åtta radhus i två byggnadskroppar inom fastigheten Gäddan 1. Tvåvåningsbebyggelse avses möjliggöras. Vidare avses Perstorp 23:15 och Gäddan 1 läggas samman som en bostadsfastighet. Syftet är vidare att reglera delar av Postgatan och Svarvareliden som LOKALGATA. En del allmän platsmark, PARKMARK, regleras som DS, Vårdändamål och förskola och läggs till kvartersmark för Gäddan 13 (Ybbåsen) som idag är reglerad som A (Allmänt ändamål).

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande hösten 2015 då byggstart planeras för radhusen. S.k. standardförfarande för detaljplanearbetet avses tillämpas.

Ansvarsfördelning

Perstorps kommun är huvudman för den allmänna platsmarken. Perstorps kommun äger Ybbåsen, Gäddan 13 och den allmänna platsmarken. PerstorpsBostäder äger för Gäddan 1 och Perstorp 23:15.

Fastighetsrättsliga och tekniska frågor

Fastighetsreglering

Fastighetsbildning initieras och bekostas av PerstorpsBostäder avseende sammanläggning av Perstorp 23:15 och Gäddan 1. Perstorps kommun ansvarar för fastighetsreglering kopplad till överföring av f.d. allmän platsmark till Gäddan 13 (Ybbåsen). Fastighetsreglering ska även ske av del av Perstorp 23:15 till den kommunala gatufastigheten Perstorp 23:4.

Ekonomiska genomförande frågor

PerstorpsBostäder ska bekosta detaljpaneläggning och fastighetsbildning för de delar som berör föreslagen exploatering och följderna av denna samt för utvidgning av Gäddan 3. Plankostnaderna regleras i plankostnadsavtal. Perstorps kommun står för utformning av gatu- och parkmark samt ev. åtgärder inom Gäddan 13. PerstorpsBostäder står för samtliga kostnader kopplat till bygglov, ev. vidare utredningar, projektering, byggande med mera av föreslagen bebyggelse inom Perstorp 23:15 och Gäddan 1.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Perstorp 23:15 och Gäddan 1 avses läggas samman som en bostadsfastighet. En mindre del av Perstorp 23:15 avses övergå till allmän platsmark, gata för att åstadkomma en sikttriangel. Den allmänna platsmarken ägs av Perstorps kommun och Perstorps 23:15 och Gäddan 1 ägs av PerstorpsBostäder. En del av Postgatan som redan ianspråkstagits av verksamheten inom Ybbåsen, Gäddan 13, föreslås läggas samman med Gäddan 13 (Beteckning DS i planförslaget).

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Byggnadskontoret i Perstorp.

2015-05-06, rev. 2015-07-22, 2015-08-13

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt
Byggnadskontoret
Perstorps kommun