



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

Laga krafthandling

DETALJPLAN FÖR
KV ASTERN
ÅSTORPS SAMHÄLLE OCH KOMMUN

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande
Fastighetsförteckning

UPPDRAG

Byggnadsnämnden beslutade 2006-03-06 att ge stadsarkitekten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. Planärendet handläggs som ett enkelt planförfarande vilket innebär att detaljplanen kan antas efter att samråd hållits och förslaget därefter godkänns av samtliga berörda.

TIDPLAN

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2006-03-06
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2006-08-21
Samråd		2006-09-25 – 2006-10-09
Godkännande för antagande	Bygg- och miljönämnden	2007-08-22
Antagande	Kommunfullmäktige	2007-10-29
Laga kraft		2007-11-23

BYGG- & MILJÖKONTORET



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillgodose ett behov av bostäder för äldre med centralt läge i Åstorps tätort. Nybyggnationen, som omfattar fastigheterna Astern 5, 7, 13, 14, 15, 16 och 17, blir dels i form av ett traditionellt flerbostadshus med runt tio lägenheter, dels i form av ett så kallat vårdboende med ett 40-tal vårdplatser. Byggnaderna begränsas till tre respektive fyra våningar.

Planförslaget innebär också att den del av Trädgårdsgatan som rymms inom planområdet görs om till enkelriktad gårdsgata och att huvudbyggnaden på Astern 2 ges varsamhetsbestämmelser för att bevara det kulturhistoriska värdet.

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.



ÅSTORPS KOMMUN

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget mitt i centrala Åstorp och begränsas av gatorna Storgatan i öster, Trädgårdsgatan i norr, Skolgatan i väster och Esplanaden i söder.



Orienteringskarta

Areal

Planområdet är ca 7 600 m² stort.

Markägare

Astern 5, 7, 13, 14 och 15 ägs av AB Kvidingebyggen, Astern 11 och 12 ägs av Altropart AB, Astern 16 och 17 ägs av Fastighetsbolaget Tjufemtjufem AB, Astern 9 ägs av Målericenter i Åstorp AB, Astern 2 och 3 ägs av Ellinor Varady och Astern 4 ägs av Per Nagy och Britt-Marie Svensson.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

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

Detaljplaner m m

Gällande detaljplan är fastställd 1995-05-29. I den gällande detaljplanen är hörnet Trädgårdsgatan-Skolgatan (nordvästra hörnet) reserverad för garagebyggnad med högst 2,8 meter i höjd och hörnet mot Storgatan-Trädgårdsgatan (nordöstra hörnet) är reserverad för bostäder och handel i fyra våningar samt mot Skolgatan för mindre byggnader i två våningar.

Program

För planområdet har något program inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdets norra delar är rester av rivningstomter med äldre övergiven trädgårds- samt ruderatvegetation.

Innan byggstart bör radonundersökning göras. Om utredningen påvisar normal eller hög radonrisk skall byggnader utföras radonskyddat respektive radonsäkert.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag två frilliggande enbostadshus och ett större flerbostadshus med ca 30 lägenheter. I husen som ligger mot Storgatan finns till viss del service- och affärslokaler i bottenvåningarna, en blomsteraffär, en begravningsbyrå, en frisör och en fotvårdssalong. Planförslaget syftar till att i de norra delarna av planområdet tillåta byggnader för bostäder och vårdboende. Bostadshuset, i tre våningar, med äldre som främsta målgrupp, planeras inrymma runt 10-12 lägenheter. Vårdboendet, i fyra våningar, planeras omfatta cirka 40-talet vårdplatser. Mellan dessa två byggnader, mot Trädgårdsgatan, planeras en tvåvåningsbyggnad för att inrymma administration och utrymme för samvaro. Denna tänks kunna samutnyttjas med fastigheten på andra sidan av Trädgårdsgatan som också inrymmer både vård- och äldreboende.

Offentlig och kommersiell service

Då planområdet är beläget i Åstorps centrum är tillgången till offentlig och kommersiell service god. Bibliotek, livsmedels- och detaljhandel, vårdinrättningar, restauranger, frisörer mm finns inom 500 meter från planområdet.

Byggnadskultur

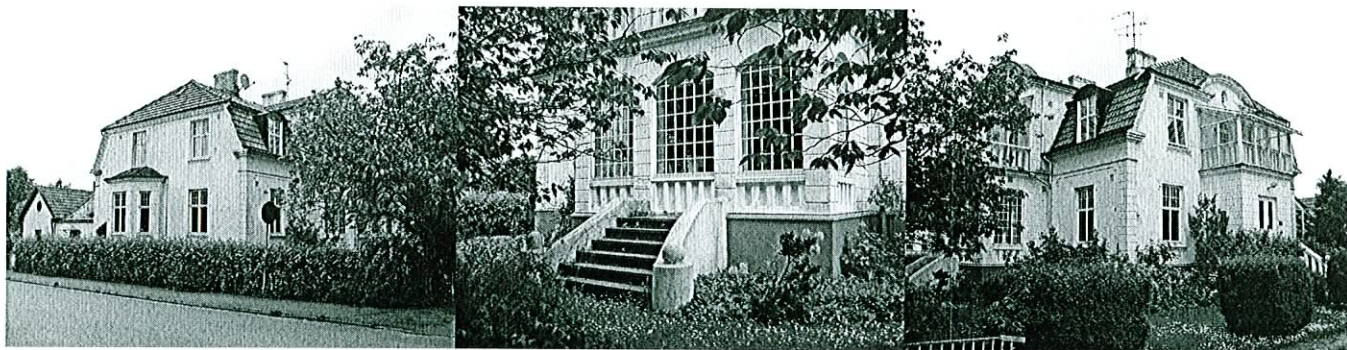
I planområdets sydvästra hörn finns ett hus (Astern 2) från förra seklet. Huset är en patriciervilla, en hustyp som det var gott om i Åstorps centrum förr i tiden. Många av dessa hus är idag borta och eftersom byggnaden är en värdig representant från denna epok bedöms det finnas ett stort kulturhistoriskt värde i ett bevarande.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

I planförslaget föreslås huvudbyggnaden skyddas med lilla k, vilket är en varsamhetsbestämelse som avser göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning av ändringar utifrån reglerna i 3 kapitlet 10§ PBL. I detta fall handlar det om att ändringar ska utföras så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och att dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden tas till vara. Bilderna nedan visar hur byggnaden ser ut idag. Villan har klassiska patriciervilladrag med mansardtak, spröjsade fönster och vit putsfasad med enkla detaljer.



Tillgänglighet

Åstorps centrum är till stora delar tillgänglighetsanpassat enligt de riktlinjer som Boverket tagit fram. Eftersom byggnaderna längs Trädgårdsgatan i detaljplanen främst är tänkta för äldre bör ute- och gatumiljön vara väl tillgänglighetsanpassad och ansluta till centrumstrukturen. Den del av Trädgårdsgatan som är tänkt att fungera som enkelriktad gårdsgata tänks projekteras som en upphöjd yta med markstensbeläggning i nivå med anslutande gångbanor. På så sätt binds de båda äldreboendena samman med varandra och centrum på ett optimalt sätt sett ur tillgänglighetsperspektivet.

Friytor

Närmsta kommunala lekplats ligger i Perslundsparken, ca 600 meter från planområdet. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Friytor för rekreation och motion finns vid Bjärshögs idrottsplats, ca 800 meter från planområdet.

Med tanke på planens syfte bör utemiljön kring det tillkommande flerbostadshuset och vårdboendet planeras med utgångspunkt för målgruppen med avseende på innehåll, gestaltning och tillgänglighet.

Trafik

Gatunät

För att underlätta för boende och personal att röra sig mellan kvarteren föreslås Trädgårdsgatan i planförslaget göras om till gårdsgata. Genomfartstrafiken på Trädgårdsgatan begränsas genom att gatan blir enkelriktad med infart från Storgatan. På en gårdsgata anpassar trafiken sig till fotgängarna och fordon får inte framföras fortare än gånghastighet. Trädgårdsgatan tänks i planförslaget förses med farthinder genom att gatan höjs upp och beläggs med marksten.

Begränsningen av trafikflödet på Trädgårdsgatan är också en del i kommunens försök att avveckla en traditionell genomfartsgata och istället styra denna trafik ut på Malmövägen.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

Parkering

Parkeringsbehovet beräknas till ca 1 parkeringsplats/lägenhet, 1 besöksparkering /5 lägenheter/vårdplatser samt 2-3 handikappanpassade parkeringsplatser. Dessutom behövs parkeringar för vårdboendets personal och administration, beräknat till 10-15 st. Ett totalt behov på ca 36 parkeringsplatser.

Parkering för boende i bostadshuset med lägenheter löses genom ett antal platser på tomtmark samt med platser i parkeringsgarage i källarplan. Parkeringsgaraget planeras inrymma runt 28 p-platser vilka även betjänar vårdboendet. Parkeringsgaraget får in- och utfart mot Storgatan gränsande mot den norra fastighetsgränsen till Astern 9.

Korttids- och besöksparkering ges utrymme längs gårdsgatan Trädgårdsgatan, här behövs även ett par handikapparkeringar. På innergården norr om Astern 4 planeras 8 parkeringsplatser för bostadshuset. Totalt rymmer planförslaget 28 parkeringsplatser i källargarage, och samt plats för 8 parkeringsplatser på tomtmark med infart från Skolgatan. Längs Trädgårdsgatan planeras ytterligare 17 parkeringsplatser (varav 3 handikapparkeringar) för korttids- och besöksparkering.

För att i planen poängtera behovet av att parkeringsfrågan måste lösas har två särskilda planbestämmelser utformats rörande garage i källarplan. Den ena (v_1) säger att garage ska anordnas i källarplan under fyravåningsdelen. Den andra (v_2) att garage kan anordnas under trevåningsdelen.

Störningar

Planområdet ligger i centrumbebyggelse. Trafikmängden rör sig om normal centrumtrafik. Framförallt är det Storgatan och Esplanaden som bär större delen av trafikmängden. Genom att Trädgårdsgatan stängs av för genomfartstrafik minskar trafikstörningarna i den norra delen av planområdet något.

Inga andra störningar som berör planområdet har identifierats.

Teknisk försörjning

Värme

Det finns planer på utbyggnad av fjärrvärmenät i Åstorps samhälle. Om detta realiseras är tanken att nybyggnationen ansluts till detta nät. Alternativet till fjärrvärmeuppvärmning är gasuppvärmning.

Avfall

Sopsortering, främst vårdverksamhetens behov, måste lösas på ett effektivt och smidigt sätt. Containers skall placeras dolt från gata.

Administrativa frågor

Gällande detaljplaner från 1995-05-29 upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden slutar fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

Konsekvenser av planens genomförande

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

Begränsningen av trafik på Trädgårdsgatan kommer troligen att medföra att lokal trafik i öst-västlig riktning istället kommer att utnyttja Esplanaden. Denna gata bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning detta medför och är en gata man prioriterar som viktig centrumgata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Förutom undertecknande planförfattare har även Bengt-Olle Andersson, gatuingenjör, medverkat i planförslagets framtagande.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Lena Rönning
Stadsarkitekt

Linda Kron
Planarkitekt



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

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 AB Kvidingebyggen har avtal träffats 2006-09-20 om upprättande av detaljplan. Detaljplanen föranleder inga marköverlåtelse. Exploateringsavtal avses inte upprättas.

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande erfordras ny fastighetsbildning. Astern 5, 7, 13, 14, 15, 16 och 17 föreslås ombildas till en fastighet. I övrigt bibehålls befintliga fastighetsbildningar. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Mellan fastighetsägarna till Astern 4 och Astern 5, 15, 16 m fl föreslås upprättas ett avtal som reglerar ägande och skötsel av mur i tomtgräns.

Ekonomiska frågor

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

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Lena Rönning
Stadsarkitekt

Linda Kron
Planarkitekt



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samrådsredogörelse för samråd för detaljplan för kvarteret Astern, Åstorps samhälle och kommun. Samrådstid 2006-09-25 – 2006-10-09. Planförslaget har under samrådstiden varit utställt på Kommunkontoret samt på biblioteket i Åstorp och varit utsänd för yttrande till berörda närboende och fastighetsägare samt till berörda statliga verk, myndigheter, bolag och andra med intresse för planen.

18 yttranden har kommit in under och i anslutning till samrådstiden.

Eftersom detaljplanen behandlats i ett enkelt planförfarande utgör denna samrådsredogörelse samtidigt ett särskilt utlåtande inför antagande.

Inkomna synpunkter och kommentarer

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Länsstyrelsen Skåne län 2006-10-06

Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § i plan- och bygglagen.

Kulturmiljö

Det tilltänkta skyddet för fastigheten Astern 2 är markanvändning med stort Q. Denna bestämmelse reglerar markanvändning och innebär att markanvändningen skall fungera med befintlig kulturhistorisk intressant byggnad. Alltså kan andra markanvändningar än bostäder bli aktuella såsom handel mm. Q som användningsbestämmelse reglerar inte byggnadens skydd så som rivningsförbud eller fasadskydd. Om syftet är att skydda byggnaden bör användningsbestämmelsen Q ändras till B för bostäder och skyddsbestämmelser genom lilla q istället göras. Skyddsbestämmelserna kan då t ex ange ett rivningsförbud och ett fasadskydd. Man bör också utpeka byggnaden som en byggnad reglerad av PBL 3:12, särskild värdefull bebyggelse.

Om kommunen inte vill använda sig av skyddsbestämmelser går det att i stället göra varsamhetsbestämmelser genom lilla k. Dessa har dock inte lika hög juridisk kraft som en skyddsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelser används för att i förväg klargöra vilka krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning av ändringar. När skyddsbestämmelse (q) föreskriver att något ska bevaras pekar varsamhetsbestämmelser (k) ut vilka värden och särdrag hos byggnaden som ska bevaras. Med hänsyn till skillnad i ersättningshänseende skall det uttryckligen framgå av planhandlingarna om en bestämmelse är en skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

I planförslaget är inte antal våningar på Astern 2 inskriven, detta borde göras efter antal våningar på befintligt hus. Inga föreskrivna byggnadshöjder finns på plankartan. För att undvika krav på större exploatering under planens genomförandetid bör byggnadshöjd regleras efter befintlig höjd på villan Astern 2.

Kommunikationer

Planbeskrivningen bör redovisa vilka konsekvenserna blir av att stänga av Trädgårdsgatan för genomfartstrafik och till vilket gatunät trafiken omfördelas, i samband med att gatan ändras till gårdsgata.

Planhandlingarna

Planförslaget bör utformas i enlighet med Boverkets rekommendationer i Boken om detaljplan och områdesbestämmelser.



ÅSTORPS KOMMUN

Av plankartan framgår inte någon föreskriven största byggnadsarea. Likaså finns inga bestämmelser som föreskriver högsta byggnadshöjd och antal våningar. För att undvika krav på större exploatering än vad som är syftet med planen bör dessa faktorer regleras på plankartan.

Kommentar:

Planförslaget ändras. Huvudbyggnaden på Atern 2 ges varsamhetsskyddet k -byggnadens karaktärsdrag och arkitektoniska värden särskilt skall beaktas vid ändring. För fastigheten Atern 2, 3 och 4 har planbestämmelserna kompletterats med totalhöjd (efter befintlig höjd på Atern 2), våningsantal samt utnyttjandegrad.

Planbeskrivningen har kompletterats med vilka konsekvenser avstängningen av Trädgårdsgatan för med sig.

TeliaSonera AB

2006-09-25

Har inget att erinra.

Vägverket

2006-10-02

Det bör redovisas till vilket gatunät trafiken omfördelas med anledning av den planerade avstängningen av Trädgårdsgatan. Det bör också framgå i vilken omfattning dessa gator påverkas, till exempel avseende buller mm.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med vilka konsekvenser avstängningen av Trädgårdsgatan för med sig.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

KREAB Energi AB

2006-09-28

Har inget att erinra.



ÅSTORPS KOMMUN

Dnr 2007-0632
Antagen: Kf 2007-10-29
Laga kraft: 2007-11-23

SAKÄGARE

Ellinor Varady

Astern 2, 3

2006-10-09

Ang Q-märkning av fastigheten Astern 2.

Detta förslag är jag helt emot som fastighetsägare och då rådande detaljplan fortfarande gäller (antagen 1995 giltighet 15 år enligt uppgift från Malin Sjödaahl Länsstyrelsen) yrkar jag som berörd fastighetsägare på ersättning för förlorat marknadsvärde av fastigheten om detta planförslag skulle genomföras. För mig innebär det en stor begränsning då det gäller eventuell försäljning samt rekonstruktion av fastigheten. Det begränsar även en centralt belägen fastighet att för att exploateras till ett större nyttjande, vilket med dagens gällande plan är möjligt men som med rådande förslag begränsas eller borttages helt.

Kommentar:

Planförslaget har i samråd med ovanstående sakägare ändrats så att fastigheten Astern 2 istället omfattas av varsamhetsbestämmelsen k.

Britt-Marie Svensson, Per Nagy

Astern 4

2006-10-05

Mot tomtgränsen Astern 4 kräver vi en 2 m hög stenmur. Muren skall påbörjas innan bygget av husen, så störs vi minst av byggnation och av våra nya grannar.

Kommentar:

Planförslaget har ändrats med tillägg om att en mur ska uppföras i tomtgräns mellan fastigheterna Astern 4 och Astern 5, 15, 16.

A och B. Johansson

Astern 11, 12

2006-09-25

Har inget att erinra.

Hur blir det med skamfläcken Christer Göthes hus?

Åstorpshus

Höken 11

2006-10-10

Har inget att erinra.

Nordvästra Skånes Fastighets AB

?

2006-09-25

Har inget att erinra.

Söderåsen Fastighets AB

?

2006-10-09

Har inget att erinra.

Riksbyggen

Höken 16

2006-10-06

Har inget att erinra.

Sune Johnsson

Bofinken 14



ÅSTORPS KOMMUN

2006-09-26

Har inget att erinra.

Hanne M. Miller

Björken 1

2006-09-27

Har inget att erinra.

Björnekulla Fastighets AB

?

2006-10-04

Har inget att erinra.

Stiftelsen Åstorpsbostäder

?

2006-10-04

Har inget att erinra.

BOENDE

Marianne Persson

Astern 11

2006-09-26

Har inget att erinra.

Hanne Pedersen

Astern 11-12

2006-09-25

Har inget att erinra.

Olle Celander

Astern 12

2006-09-29

Har inget att erinra.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under hänvisning till det ovan anförda föreslår bygg- och miljökontoret att byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och lämna det vidare till kommunfullmäktige för beslut.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Lena Rönning
Stadsarkitekt

Linda Kron
Planarkitekt