

GJESTVANGSOMRÅDET
ÅSTORPS SAMHÄLLE OCH KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN.

BESKRIVNING

Läge.

Planområdet är beläget nordväst om Åstorps centrum och gränsar i norr till Malmövägen samt i söder till trädgårdsgatan. I öster angränsar planområdet befintlig småhusbebyggelse i Kv Puman och Prästkragen samt i väster småhusbebyggelse längs Vipgatan.

Befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse utgörs av bostadsbebyggelse i den södra delen dels i form av friliggande bostadshus dels i form av nyuppförda marklägenheter. I anslutning till Trädgårdsgatan finns några mindre verksamheter dels ett mindre hembageri dels ett mindre åkeri. Norr om Pilgatan finns några äldre verkstadsbyggnader å Stg 1441, 1442 och 1443.

Befintliga ägoförhållanden, vegetation m m.

Marken inom området ägs dels av enskilda fastighetsägare avseende de bebyggda tomterna längs Trädgårdsgatan i söder och områdena närmast norr därom. Det obebyggda området söder om Malmövägen fram till Pilgatan ägs av Åstorps kommun som även äger Stg 1442 och 1443. Stg 1441 ägs genom ett nyligen upprättat köpekontrakt av AB Kvidingebyggen.

Befintliga gator inom området utgörs dels av Trädgårdsgatan och Malmövägen dels av mindre bostadsgator. Trastgatan i väster, Hantverkaregatan centralt i nordsydlig riktning samt Pilgatan i östvästlig riktning. Hantverkaregatan är inte utbyggd till full bredd och skall enligt gällande stadsplan breddas.

Marken lutar från Trädgårdsgatan mot Malmövägen. Nivåskillnaden från Trädgårdsgatan mot Malmövägen är ca 7 meter och inom norra delen av området som skall ny-exploateras lutar marken ca 5 meter mot norr. Befintlig vegetation utgörs väsentligen av en uppvuxen ca 20 meter bredd trädridå i planområdets östra del. Denna trädridå avskiljer planområdet från befintliga bostäder öster om planområdet. I övrigt utgörs vegetationen av träd och planteringar på befintliga bostadstomter samt av viss buskplantering och mindre träd på en i den nordvästra delen belägen bullervall.

Grundförhållandena inom området är överlag goda. Bebyggelse bör kunna utformas med normal grundläggning. Innan bebyggelse sker skall dock detaljerad grundundersökning utföras.

Befintliga ledningar utgörs dels av vatten- och avloppsledningar belägna norr om befintlig bebyggelse samt i Trädgårdsgatan och Malmövägen dels av rikstelekabel belägen i Trädgårdsgatan.

Befintliga planförhållanden.

Enligt upprättad områdesplan för Åstorps samhälle vilken remissbehandlats 1982 avses området användas för sjukhem.

Gällande stadsplaner är fastställda av länsstyrelsen 1973.04.27, 1975.06.18 samt 1977.06.20.

Den nordöstra delen av planområdet berör även till mindre del stadsplan fastställd 1978.12.27.

Motiv för ändring av detaljplanen.

Enligt gällande stadsplan får området användas för bostäder längs Trädgårdsgatan samt i den sydöstra delen för bostäder handel och hantverk. Norr om Pilgatan får området användas för bostäder och småindustri samt för området i övrigt allmänt ändamål.

Förslaget till ändringen av stadsplanen motiveras av att området för allmänt ändamål inte längre erfordras eftersom sjukhem i Landstingets regi uppförts på annan plats i samhället. Vidare har kommunen förvärvat de äldre industribyggnaderna inom området med undantag av Stg 1441 som förvärvats av AB Kvidingebyggen. Den gällande stadsplanen har därmed ingen aktualitet. Vidare har bebyggelse uppförts söder om Pilgatan som strider mot den gällande stadsplanen. Stadsplaneändringen innebär i denna del att befintliga förhållanden legaliseras.

Förslag till ändring av detaljplanen.

Förslaget till ändringen av detaljplanen innebär att Hantverkaregatan utdrages norrut och avslutas med en vändplats ca 60 meter söder om Malmövägen. Den nytillkomna bebyggelsen som utgörs av bostäder grupperas på ömse sidor om denna nya gata. Bebyggelsens gruppering föreslås i huvudsak ske på sätt som framgår av särskild upprättad illustrationsplan. Bebyggelsen föreslås i en- tvåvåningar med undantag för ett område i den södra delen där två fyrvåningshus föreslås grupperade kring en överglasad gård. Den överglasade gården avses dels fungera som entreutrymme, dels som samlingsplats och utrymme för gemensamma aktiviteter. I bottenplanet på fyrvåningshusen avses det anordnas barnstuga- deltidsförskola - fritidshem för totalt cirka 70 barn samt en mindre dagcentral för äldre. Vidare ger planen möjligheter för viss kommersiell service ex i form av någon mindre servering - jourbutik.

Planförslaget har utformats som sk rörlig plan i den norra delen vilket innebär att illustrationsplanen ligger till grund som en principlösning för områdets exploatering men att frihet finns vid detaljprojekteringen. Som styrning finns den redovisning av tillåten byggnadsyta som planen innehåller samt redovisning av högsta tillåtna byggnadshöjd (antal våningar).

Väster om Trastgatan föreslås detaljplanen ändras från småindustri och bostäder friliggande hus i två våningar till bostäder sammanbyggda hus i två våningar. Bygglov har beviljats för ett projekt som motsvarar planändringen. I övrigt innebär detaljplanen i princip en konfirmering av befintliga förhållanden.

Bullerskydd.

I planområdets norra del löper Malmövägen vilken har en medeldyngstrafik kring 4000 fordon. med hänsyn härtill erfordras viss bullerdämpning. Bebyggelsen skall därför utformas så att fasader mot nordväst utformas så att ljudnivån inomhus blir godtagbar och så att balkonger och uteplatser blir belägna på insidan av huskropparna d v s mot sydost eller söder.

Ny bullervall utföres som komplettering till befintlig bullervall mot Malmövägen.

Vatten- och avloppsfrågans lösning.

Vatten- och avloppsgrågan avses lösas genom anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Samråd.

Vid planförslagets upprättande har samråd skett med kommunala myndigheter samt med berörda fastighetsägare och länsstyrelsen. Kopior av dessa samråd framgår av bilaga. Här efter har planförslagets reviderats. Nya samråd kommer att ske med anledning av revideringen.

Detaljplanebestämmelser.

Detaljplanebestämmelserna redovisas å plankarta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Gatusystem, gång- och cykelvägar.

Planförslaget inrymmer fem gator för biltrafik nämligen Malmövägen i norr, Trädgårdsgatan i söder, Hantverkaregatan som huvudgata inom området, Pilgatan samt Trastgatan. Samtliga dessa gator skall förvaltas av kommunen, norr om området löper en gång- och cykelväg längs Malmövägen. Dessa förutsätts bibehållas.

Illustrationsplanen redovisar i övrigt cirka 500 meter nya gång- och cykelvägar på kvartersmark. Dessa förutsätts anordnas av berörda exploater.

Varje löpmeter gång- och cykelväg som har 3 meters bredd medför en kostnad om cirka 450:-.

Genomförande:

Objekt	Kostnad	Färdigställande	Ansvarig
Malmövägen	-	-	Kommunen
Trädgårdsgatan	-	-	Kommunen
Trastgatan	75.000:-	1989	Kommunen
Pilgatan	40.000:-	1989	Kommunen
Hantverkaregatan	500.000:-	1989	Kommunen

Vatten- och avloppsledningar.

Inom området finns kommunala vatten- och avloppsledningar utbyggda dels i Pilgatan och Trastgatan samt från Pilgatan västerut dels längs Malmövägen. I samband med utbyggnad av Hantverkaregatan skall nytt VA-system utbyggas i gatan. Detta bedöms medföra en kostnad om 220.000:-. Kommunen står som ansvarig för denna ledningsbyggnad och också ansvarig för det framtida ledningsunderhållet. Utförande år är 1989.

Parker och grönytor.

Inom planområdet finns parkmark dels längs Malmövägen, dels längs planområdets östra del.

Båda dessa parkområden skall förvaltas av kommunen. Parkområdena är i huvudsak färdigställda.

Planteringar och markanläggningar inom planområdet skall ombesörjas av respektive exploatör.

Lekanordningar.

Inom planområdet skall det anordnas en småbarnslekplats per 25 lägenheter. Varje sådan lekplats beräknas uppgå till 75.000:- kronor och skall anordnas av respektive exploatör.

Vidare skall en större lekplats anordnas med bollplan med måtten 40x60 meter som utrymme för fri lek.

Exploatörerna ansvarar för denna lekplats och kostnaden kan beräknas till 150.000:- kronor.

Upplåtelseformer.

Planområdet skall kunna upplåtas såväl med bostadsrätt som med hyresrätt. Även äganderätt kan förekomma.

Lokaler för barnomsorg, äldreomsorg och eventuell övrig kommunal verksamhet skall upplåtas med hyresrätt.

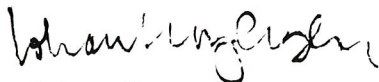
Exploateringssamverkan.

Om flera exploatörer utses inom den idag oexploaterade delen av planområdet skall avtal och exploateringssamverkan upprättas som säkerställer samordnad lösning av vatten- och avloppsledningar, körvägar och gångvägar, lekanordningar m m.

Genomförandetid.

Genomförandetiden för planförslaget skall vara 15 år efter det att kommunfullmäktiges beslut om antagande vunnit laga kraft.

Åstorp 1988-03-28



Johan Mogensen
Stadsarkitekt