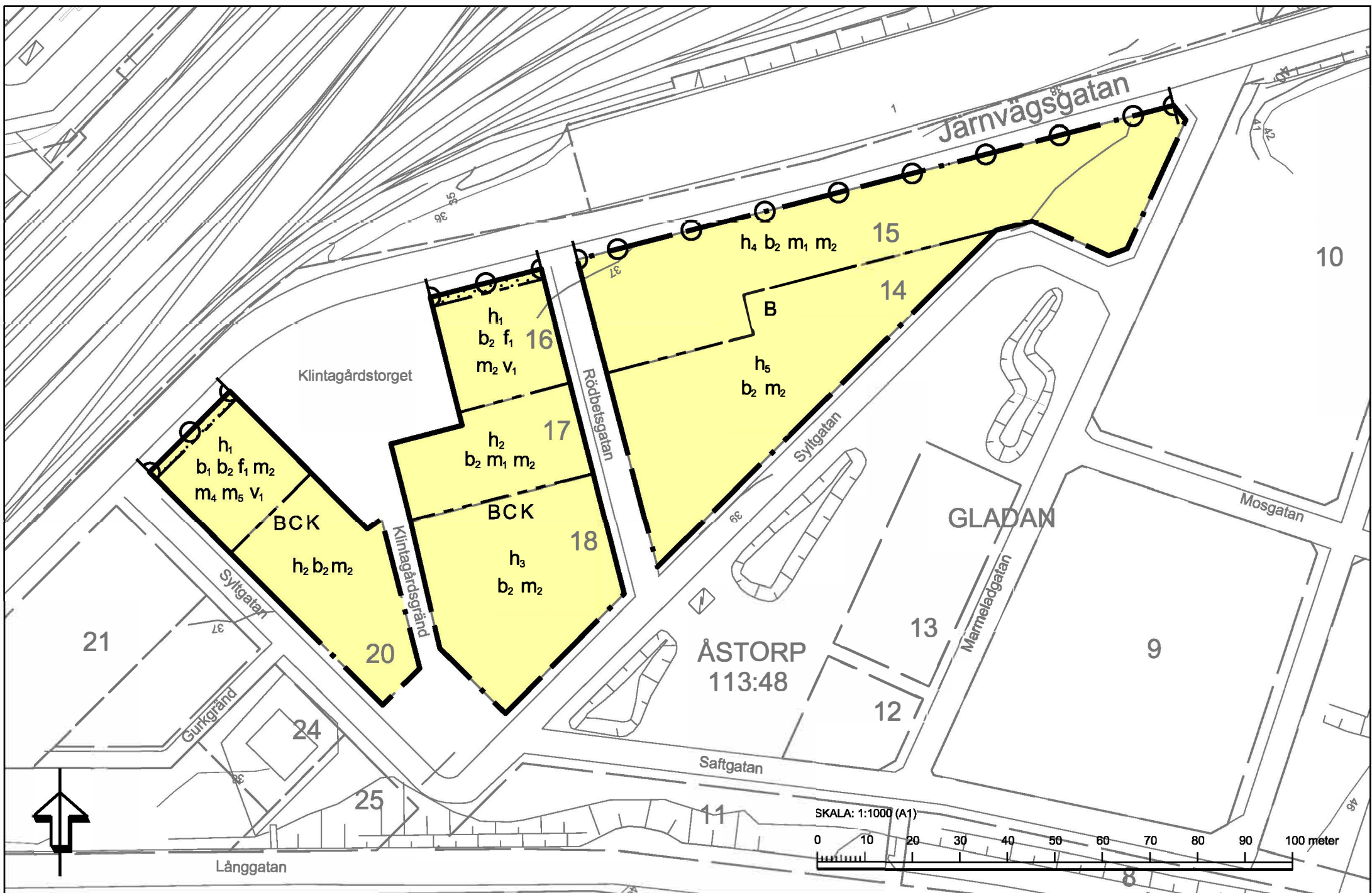
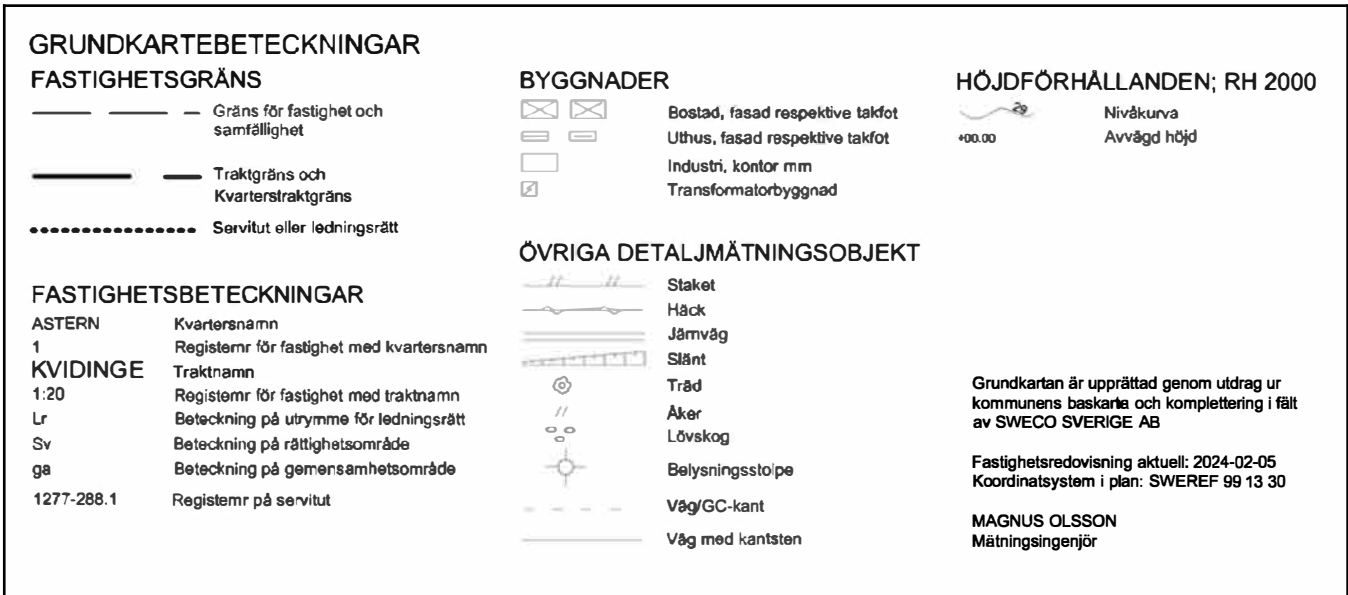




PLANKARTA



GÄLLANDE DETALJPLAN 1277-P2020/4. ÄNDRING BERÖR OMRÅDEN SOM ÄR RÖDMARKERADE

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 28 meter.
- h_2 Högsta nockhöjd är 12 meter.
- h_3 Högsta nockhöjd är 9 meter.
- h_4 Högsta nockhöjd är 15 meter.
- h_5 Högsta nockhöjd är 6.5 meter.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v_1 Lägenheternas storlek får maximalt vara 35 kvadratmeter, där så krävs enligt gällande riktvärden

Skydd mot störningar

- m_1 Vid bostäder ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ordnas med en ljuddämpande sida, där så krävs enligt gällande riktvärden
- m_2 Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktvärden för trafikbuller
- m_4 Utrymningsvägar ska finnas på sida bort från spårområdet
- m_5 Balkonger, uteplatser och lekplatser ska placeras på sida bort från spårområdet (sida mot sydost)

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

- f_1 Takterrass med ljuddämpad uteplats ska anordnas på huvudbyggnaden

Utförande

- b_1 Fönster och fasader samt takfot på sida mot spårområdet ska utföras i minst brandklass IE30
- b_2 Friluftsintag ska placeras på tak eller sida bort från spårområdet
- b_2 Friluftsintag ska placeras på tak eller sida bort från spårområdet

Upplysning

Ändringsplanen innebär att bestämmelsen om totalhöjd ändras till nockhöjd. Underliggande plan upphävs inom plangränserna.



Plankarta

Laga kraft-handling

KS 2023/311

Upprättad 2024-01-24

Antagen av bygg- och miljönämnden 2024-02-19

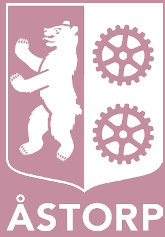
Laga kraft 2024-03-14

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m.fl. Björnekulla Ås

Åstorps samhälle och kommun, Skåne län

Jörgen Wallin
chef Tekniska kontoret

Jimmie Simonsen
plankonsult Sigma Civil



KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Tekniska kontoret - Planenheten

Planbeskrivning

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2024-01-24

Laga kraft-handling

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl,
"Björnekulla Ås" i Åstorp, Åstorps
kommun, Skåne län

Diarienummer	KS 2023/311
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2023-08-09
Antagen av bygg- och miljönämnden	2024-02-19
Laga kraft	2024-03-14

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	3	4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
1.1	SYFTE.....	3	4.1	KOMMUNALA	8
1.2	PLANPROCESS	3	4.1.1	DETALJPLAN	8
1.3	HANDLINGAR	3	4.1.2	PLANBESKED.....	9
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4	4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	9
2.1	HELA DETALJPLANEN	4	5	KONSEKVENSER	10
2.2	GENOMFÖRANDETID	6	5.1	VISUELLA KONSEKVENSER	10
2.3	KVARTERSMARK	6	6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
2.4	BEFINTLIGT	6	6.1	FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	14
2.5	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	6	6.2	EKONOMISKA FRÅGOR	14
2.6	ÄRENDEINFORMATION.....	6	6.2.1	Planekonomisk bedömning	14
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS		6.2.2	Ersättningsanspråk.....	14
REGLERINGAR	8		6.3	ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8	6.3.1	Tidplan.....	14
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR				
	KVARTERSMARK.....	8			

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte uttrycker kortfattat vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra att tilltänkt utbyggnad kan genomföras, därav ändras totalhöjd till nockhöjd. Det är endast planbestämmelsen som ändras och inte höjderna som tillhör bestämmelsen.

1.2 PLANPROCESS

Planändringen handläggs med begränsat förfarande enligt PBL (2010:900).

Det är möjligt för sakägare att godkänna planändringen under samrådet. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet. Om inte planen godkänns av samtliga i samrådsgruppen övergår planprocessen automatiskt till standardförfarande.



1.3 HANDLINGAR

Till planändringen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planbeskrivningen innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planen berör tre centrala kvarter av gällande detaljplan för Gladan 2 m fl (1277-P2020/4). Gällande detaljplan är ett större stadsutvecklingsprojekt på ca 5 ha och rymmer mellan 200-250 bostäder. Området har en variation av hus som t ex lägre och högre flerbostadshus samt radhus i olika format. Området innehåller även offentliga ytor som parkmark och torg.



Bild på gällande detaljplan för Gladan 2 m fl (1277-P2020/4) där rödmarkerade kvarter berörs av aktuell ändring.

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



Illustration som visar hur området kan tänkas att exploateras i framtiden (Gunilla Svenssons arkitektkontor AB).



Illustrationsbild som visar bebyggelsens karaktär och skala (Gunilla Svenssons arkitektkontor AB).

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

2.2 GENOMFÖRANDETID

Då planen är en ändringsplan gäller 4 kap 22§ PBL, vilket innebär att genomförandetiden för denna plan är samma som underliggande detaljplan, Gladan 2 m fl (1277-P2020/4).

2.3 KVARTERSMARK

De västra kvarteren som berörs av ändringen är reglerad som BCK (Bostäder, Centrum och Kontor) för att ge en möjlighet till etablering av bostäder, småskalig kommersiell service och kontor. Det västra kvarteret är reglerat till B (Bostäder) där det finns möjlighet att bygga flerbostadshus upp till fyra våningar utmed Järnvägsgränd och radhus i två plan i södra delen av kvartetet.

2.4 BEFINTLIGT

Idag är området ett fd industriområde som är på gång att omvandlas till ett nytt bostadsområde, vissa vägar är etablerade.



Bilden visar hur området ser ut idag samt att fastighetsregleringen är genomförd för planens områden (rödmarkerat).

2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Enligt 2 kap. 15 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning ska planbeskrivningen innehålla en motivering till varför ändring av detaljplan har valts, i stället för att ta fram en ny detaljplan.

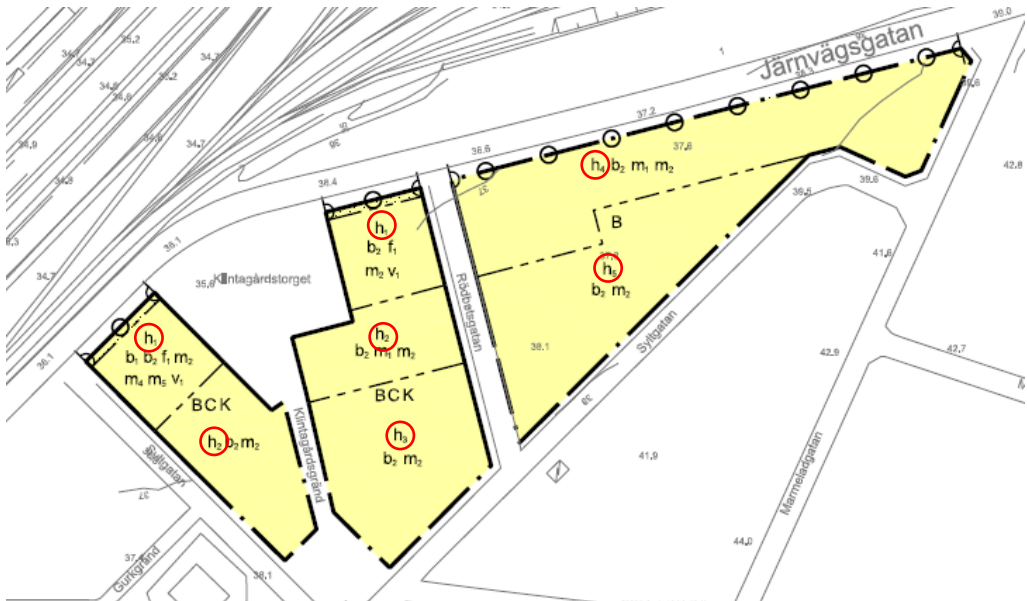
2.6 ÄRENDEINFORMATION

Ändringen innebär ett borttagande av egenskapsbestämmelsen totalhöjd som i detta fall begränsar tekniska utrymmen på taken. Ingen ändring av höjdvärdet föreslås utan

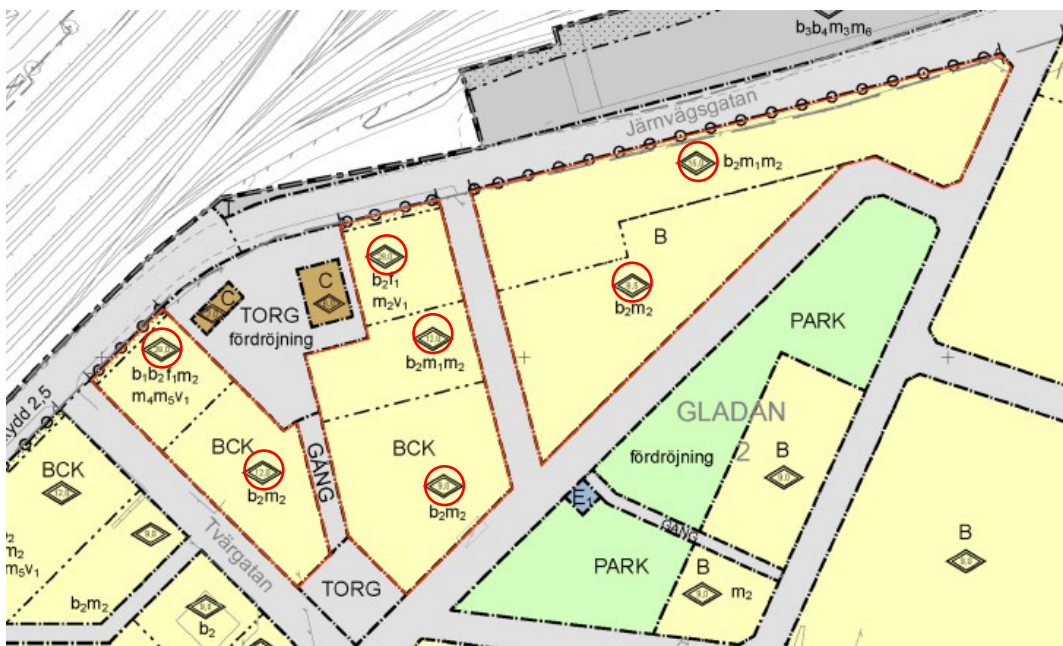
Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

istället ersätts bestämmelsen om totalhöjd med höjdbestämmelse för nockhöjd. Förändringen föreslås för att planerad bebyggelse ska kunna genomföras enligt planerad utformning.

Detaljplanen har en aktiv genomförandetid men ändringen står inte i konflikt med planens syfte. Det finns i dagsläget inga grannar som angränsar till de aktuella fastigheterna och ändringen påverkar inte nämnvärt bebyggelsens visuella aspekter. Kommunen gör därmed bedömningen att åtgärden faller inom ramen för ändring av detaljplan samt att inga sakägare berörs av förändringen.



Utdrag ur aktuell ändring med markerade nockhöjdbestämmelser som läggs till.



Utdrag ur gällande detaljplan med markerade symboler för totalhöjd som tas bort.

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h1.5 – Högsta nockhöjd är 6,5 - 28 meter

Egenskapsbestämmelsen totalhöjd ersätts med en bestämmelse för nockhöjd.

Ändringen innebär ett borttagande av egenskapsbestämmelsen totalhöjd som i detta fall begränsar tekniska utrymmen på taken. Ingen ändring av höjdvärdet föreslås utan istället ersätts bestämmelsen om totalhöjd med höjdbestämmelsen nockhöjd.

Förändringen föreslås för att planerad bebyggelse ska kunna genomföras enligt planerad utformning. Det finns i dagsläget inga grannar som angränsar till de aktuella fastigheterna och ändringen påverkar inte nämnvärt bebyggelsens visuella aspekter.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Här följer en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Här beskrivs vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som hanteras i planarbetet. Redovisningen innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som har använts och vilka slutsatser som har varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplanen för Gladan 2 m fl innefattar ett större område söder om centrala Åstorp. Planen vann laga kraft 2020-11-13 och har en genomförandetid på 10 år. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av både en- och flerbostadshus i kombination med kontor, handel samt övrig centrumverksamhet. Planförslaget har sin utgångspunkt i att det på platsen ska inrymma cirka 200-250 nya bostäder.

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

4.1.2 PLANBESKED

Positivt planbesked för ändringen av detaljplanen gavs i kommunstyrelsen 2023-08-09, Ks § 115. Detaljplan för Gladan 2 m.fl, Björnekulla Ås med planbeteckning 1277-P2020/4 har vunnit laga kraft men ett missförstånd angående totalhöjd kontranockhöjd har gjort att ändring behöver ske inom genomförandetiden.

Fastighetsbeteckningarna Gladan 14 - Gladan 20 behöver ändra beteckningen ”totalhöjd” till ”nockhöjd” för att också få plats med t ex ventilhuvar, skorstenar eller hisschakt.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Området som ändringen av detaljplanen berör ligger inom mark som i översiktsplanen pekats ut som förtätningsområde samt utpekats som ändrad användning och mångfunktionell bebyggelse. Enligt översiktsplanen är det angeläget att nyttja möjligheten att förtäta i Åstorps centrala delar och ta vara på det stationsnära läget på grund av kommunens begränsade yta och stora andel högkvalitativa jordbruksmark. Planen följer översiktsplanens intentioner.

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

5 KONSEKVENSER

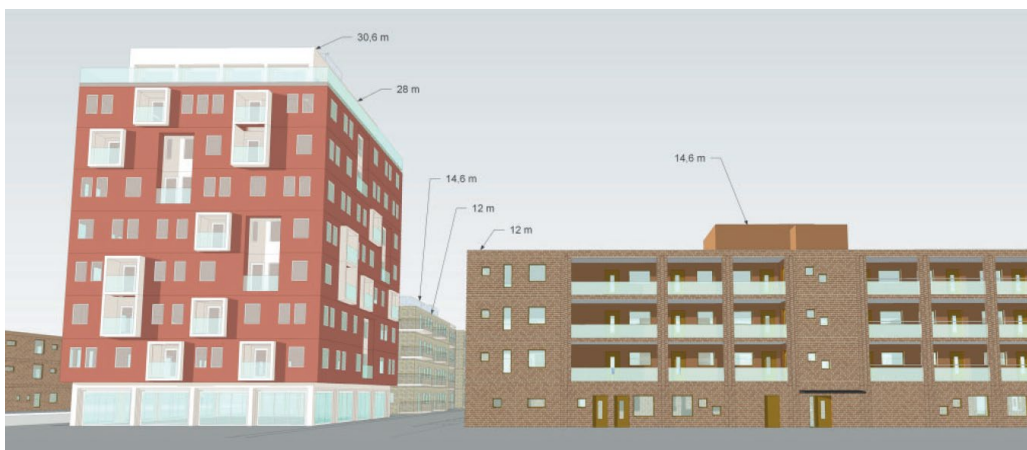
Här redovisas detaljplanens konsekvenser.

5.1 VISUELLA KONSEKVENSER

Planändringen innebär att totalhöjd ersätt mednockhöjd för att t ex ventilhuvar, skorstenar eller hisschakt ska kunna byggas på taken utan att vara planstridiga. Bilderna nedan visar exempel med och utan tillkommande installationer på tak. I enlighet med gällande planbestämmelse för totalhöjd går det inte att få till byggnadernas tekniska utrymmen uppe på taken och samtidigt bibehålla de våningsantal som beskrivs i planbeskrivningen för gällande plan. Byggnaderna nedan var i gällande plan tänkta att vara åtta respektive fyra våningar med en höjd på 28 respektive 12 meter. Med nockhöjdsbestämmelsen går våningstalen att tillgodoses.



1) Vy från järnvägen. Byggnadskroppar enligt maximal tillåten totalhöjd utan installationer på tak.



1) Vy från järnvägen. Byggnadskroppar med installationsrum på tak och dess höjd utpekad i förhållande till reglerad totalhöjd. Planbestämmelserna för byggnaden till höger påverkas inte av planändringen.

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



- 2) Vy från Tvärgatan västerut. Byggnadskroppar enligt maximal tillåten totalhöjd utan installationer på tak. Planbestämmelserna för byggnaderna till vänster påverkas inte av planändringen.



- 2) Vy från Tvärgatan västerut. Byggnadskroppar enligt maximal tillåten totalhöjd med huvar och installationsrum på tak. Planbestämmelserna för byggnaderna till vänster påverkas inte av planändringen.



- 3) Vy från ovan för att visa att fläktrummen sticker upp ca 2,6 m på takytan. Planbestämmelserna för byggnaderna till vänster påverkas inte av planändringen.

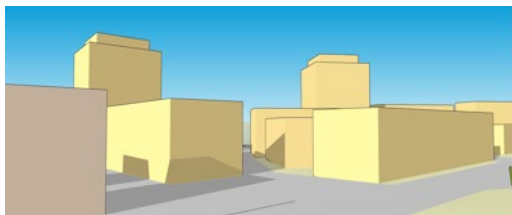
Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



Vyerna ovan och nedan är tagna från fem olika positioner som är utmarkerade på illustrationen. Planändringen är gjord inom rödmarkerat område.



- 4) Konsekvensanalys från Långgatan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.
(Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)



- 4) Konsekvensanalys från Långgatan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.
(Utbyggnadsförslag med byggnadsvolymer utan arkitektonisk utformning)



- 5) Konsekvensanalys från ovan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.
(Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



- 5) *Konsekvensanalys från ovan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.
(Utbyggnadsförslag med byggnadsvolymer utan arkitektonisk utformning)*



- 6) *Konsekvensanalys från sidan av Långgatan mot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.
(Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)*



- 6) *Konsekvensanalys från sidan av Långgatan mot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.
(Utbyggnadsförslag med byggnadsvolymer utan arkitektonisk utformning)*

De visuella konsekvenserna av ändringen är marginell och följer samtidigt planens intention. De uppstickande partierna bedöms inte medföra någon skada för andra fastighetsägare i närområdet och kan därför anses vara godtagbara.

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen ger inte upphov till några fastighetsrättsliga ändringar.

6.2 EKONOMISKA FRÅGOR

6.2.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark samt bekostar framtagandet av ändringen av detaljplanen.

6.2.2 ERSÄTTNINGANSPRÅK

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren (14 kap, 9§ PBL). I den aktuella ändringen är det fastighetsägaren som ansökt om ändringen, ändringen bedöms inte påverka varken fastighetsägaren eller närliggande fastigheter i någon negativ mening. Därav bedöms inga ersättningsanspråk bli aktuella.

6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.3.1 TIDPLAN

Observera att tidplanen är preliminär.

- Samråd: vinter 2023
- Antagande: vår 2024.

Kommunstyrelseförvaltningen
POSTADRESS Åstorps kommun, 26580 Åstorp
BESÖKSADRESS Storgatan 7 TFN 042-640-00
E-POST plan@astorp.se WEBBPLATS www.astorp.se