

Detaljplan för DEL AV ÖSTRA BJÖRNÅS i Åstorps samhälle och kommun, Skåne län.

BESKRIVNING

Bakgrund

Läge: Området är beläget på det s k Björnåsområdet ca 2 km sydost om Åstorps centrum. Detaljplanen omfattar 3 områden varav det mellersta är beläget mellan Forntidsvägen och Bronsåldersvägen, det östligaste gränsar till Rönnvägen samt det västligaste gränsar till Rönnvägen, Lille Magnus väg och Flintstensvägen.

Ägoförhållanden.

Planområdet som ägs av kommunen omfattar ca 4 hektar. Marken består av ängsmark som delvis är lövskogsbevuxen.

Planförhållanden.

Området är beläget utanför planlagt område.
Kommunfullmäktige har antagit en fördjupad översiktsplan för Björnåsområdet, 1995-11-27. Vidare ingår området i av kommunfullmäktige 1998-06-22 antagen översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder.

Enligt kommunfullmäktiges beslut skall vatten- och avloppsfrågan lösas genom anslutning till det kommunala Va-nätet.

Geologisk och geohydrologisk undersökning.

Geologisk och geohydrologisk undersökning har utförts enligt **bilaga 1**.
Enligt denna undersökning skulle det vara möjligt att lösa avloppsfrågan lokalt inom området. Kommunfullmäktige har dock enligt vad som framförts ovan beslutat att anslutning skall ske till det kommunala avloppsledningsnätet.

Arkeologiskt utredovisning.

Kommunen har låtit utföra två arkeologiska utredovisningar inom området. Utredning 1 är utförd 1988 av Karin Gustafsson och Karen Wanby (**bilaga 2**).

Utredning 2 har utförts 1993 av antikvarie Bengt Söderberg, Riksantikvarieämbetet, UV Syd, (**bilaga 3**). Dessutom har Riksantikvarieämbetet utfört en fornminnesinventering av Björnåsområdet 1985-1987.

Inom nu aktuellt område finns endast registrerat en fornlämningsliknande lämning.

Bebyggelse.

Inom planområdet finns tre bostadshus. Det nordligaste av dessa ägs av kommunen och inrymmer lokaler för IS Skanne som bl a sysslar med orientering.

De två andra bostadshusen på Åstorp 113:110 och Åstorp 113:111 är privatägda.

BEFINTLIGA VÄGAR.

Befintliga vägar inom området utgörs i första hand av Rönnvägen som är den uppsamlande gatan inom området.

Rönnvägen är asfalterad och har en bredd om ca fem meter. Vidare finns Fornstidsvägen, Bronsåldersvägen, Lille Magnus väg samt Flintstensvägen som utgör tillfart till befintlig bebyggelse och befintliga fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Dessa vägar är relativt enkla grusvägar. Kommunen underhåller vägarna.

VA-FÖRSÖRJNING.

Vattenförsörjningen inom området sköts av kommunen där det befintliga vattenledningsnätet är anslutet till kommunens övergripande ledningssystem.

Kommunalt avlopp saknas inom området. Befintliga byggnader har löst avloppsfrågan genom trekammarbrunnar med infiltrationsanläggningar.

Det finns problem med infiltrationsanläggningarna eftersom dessa har en begränsad funktion med hänsyn till högt grundvattenläge.

DETALJPLANENS UTFORMNING.

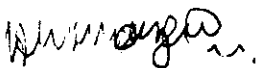
Trafik.

Trafiken föreslås ske på det befintliga vägnätet med komplettering av en cirka 60 meter lång återvändgatan. De vägar som idag är grusvägar skall bibehållas som grusvägar.

Revidering 1

Detaljplanen är reviderad med hänsyn till avloppsfrågans lösning.
(Anslutning till det kommunala VA-nätet)

Åstorp 1998-12-28

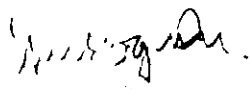


Johan Mogensen
Stadsarkitekt

Revidering 2

Detaljplanen är reviderad med hänsyn till att avloppsfrågan beträffande området mellan Forn-tidsvägen och Bronsåldersvägen skall ske genom avloppsledningar förlagda i gatorna.

Åstorp 1999-03-23



Johan Mogensen
Stadsarkitekt

Detaljplanen

godkänd av BN	1998-12-22 § 126
antagen av KF	1999-03-29 § 17
lagakraft	2000-06-27

PLANBESTÄMMELSER.

Till detaljplanen hörande bestämmelser har antecknats på plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Kommunen ansvarar för samtliga åtgärder som föranleds av detaljplanens genomförande med undantag för föreslagen bebyggelse på Åstorp 113:118 där fastighetsägaren alternativt skall svara för avloppsanläggningen.

Följande exploateringskalkyl har upprättats för området:

Alternativ med
ledning i gata

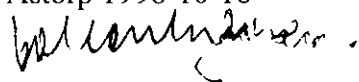
Kostnader

Ledningsbyggnad inkl pumpstation	1 800 000:-	2 160 000:-
Avstyckningskostnader	200 000:-	200 000:-
Nybyggnad av väg,	60 000:-	60 000:-
Gatubelysning	25 000:-	25 000:-
Justering av vägar	100 000:-	100 000:-
Planarbete	30 000:-	30 000:-
Administration	50 000:-	50 000:-
Ingående bedömt markvärde	200 000:-	200 000:-
Summa	2 465 000	2 825 000:-

Intäkter

Tomtförsäljning 25 980 m ² x 75:- =	1 948 500:-
Tomtförsäljning 4500 m ² x 40:- =	180 000:-
Anslutningsavgift vatten,avlopp 16 x 39 350:- =	629 600:-
Anslutningsavgift vatten	17 805:-
Summa	2 775 905:-

Åstorp 1998-10-16



Johan Mogensen
Stadsarkitekt

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.

Trafik.

Bebyggelsen föreslås utökas med 17 nya bostadshus. Detta medför en mindre ökning av trafiken i området. Rönnvägen har kapacitet att ta emot den mindre trafikökningen som bebyggelsen innebär. Några gång- och cykelvägar erfordras inte men det är önskvärt att göra en gång- och cykelväg från Björnåshemmet som är beläget ca 300 meter nordväst om bebyggelseområdet ner till Tingdalsskolan. Det finns idag en gångväg som emellertid behöver förbättras för att möjliggöra cykeltrafik. Avståndet till Tingdalsskolan är ca 1600 meter.

Natur.

Området utgörs av ängsmark och lövskogsmark. Bebyggelsen tar inte värdefulla strövområden i anspråk. Bebyggelse är ett alternativ till att området växer igen.

Grundvatten.

Grundvattenytan står mycket högt i området. Detta innebär problem för befintliga byggnader, då det är svårt att få befintliga infiltrationsanläggningar att fungera. Detta innebär en förorening av ytvattnet i området. Genom utbyggnad av dagvattenledningarna kommer det ytliga grundvattnet att sänkas vilket innebär en avsevärd miljöfördel. Dels kommer befintliga infiltrationsanläggningar att fungera, dels blir det en ökad tillrinning till Skyttabäcken som området har avrinning mot.

Övrigt.

Bebyggelsen genererar ett behov av transporter. Detta kommer att medföra utsläpp av koldioxid och kväveoxider samt vissa aromatiska kolväten.

Det finns närtaxi som angör Björnåshemmet och denna kan utnyttjas även av de boende inom detta område. Vidare håller kommunen på med en utredning tillsammans med Skånetrafiken om att införa matarbussar fram till järnvägsstationen och bussterminal. Denna frågan är högt prioriterad i översiktsplanarbetet.

Avståndet till centrum är ca 2 km och till skola och barndaghem ca 1,6 km.

För övrig service hänvisas till Åstorps centrum.

SAMRÅD.

Samråd med de kringboende och sakägare har skett enligt **bilaga 4**.

Samråd med miljönämnden har skett enligt **bilaga 5**.

Samråd med länsstyrelsen har skett enligt **bilaga 6**.

Bebyggelse.

Området föreslås för bebyggelse med friliggande bostadshus med en våning med rätt att inreda vind.

En viktig del i detaljplanen är att behålla byggnadskaraktären inom området.

Detaljplanen innebär krav att bebyggelse skall utföras med fasader i puts, tegel eller trä.

Kalksandtegel får inte förekomma.

Tak skall utformas med bandtäckt plåt, papplisttäckning eller tegel i ljusröd eller gul färg.

Det innebär att betongtakpannor inte godkändes.

För att anpassa bebyggelsen till karaktären skall taklutning utföras med 23 - 45 grader.

Berggrunden ligger ytligt. Delvis går berget i dagen. Berget är förhållandes tätt.

Medeldjupet till berget är drygt 1 meter. Med hänsyn till detta har det i detaljplanen intagits förbud mot anordnande av källare.

Allmänna platser.

Förutom de befintliga vägarna föreslås en komplettering med en mindre bostadsgata som ansluter till Bronsåldersvägen.

För övrigt innehåller detaljplanen två allmänna områden. Det är dels ett område för befintlig parkeringsplats som kommunen har anlagt. Vidare finns ett mindre område om ca 2000 m² i planområdets sydöstra del. Detta område avses kunna användas för mindre lekplats som inte påverkar eventuell fornlämning som finns inom området.

Vatten- och avloppsfrågans lösning.

Området är anslutet till det kommunalt vattenledningsnätet.

Avloppsfrågan skall lösas genom anslutning till det kommunala avloppsledningsnätet i en punkt ca 600 meter nordväst om planområdet med undantag för det östligaste byggnadsområdet, Åstorp 113:118, som endast avses utgöra en tomt och där avloppsfrågan skall lösas enskilt alternativt genom anslutning till det kommunala VA-nätet.. Med hänsyn till tomtens stora areal finns goda förutsättningar att anordna infiltrationsbädd. Planen föreskriver också att en damm skall anordnas dit avloppsvattnet skall avledas efter infiltration.

Avloppsfrågan för övrig del av området kan inte lösas genom självfall utan en tryckledning kommer att läggas i Bronsåldersvägen fram till Lille Magnus väg, varefter avloppet kan lösas med självfallsledning. Självfallsledningen läggs i befintliga gator.

Dagvattenfrågan löses genom avledning av vatten till befintlig bäck ca 30 meter söder om detaljplanens sydligaste del. En dagvatten ledning kommer att läggas centralt i gatorna parallellt med tryckledning och självfallsledning för avlopp, för att minska vattentrycket i området. Detta kommer att innebära ett ökat flöde i Skyttabäcken, vilket är mycket önskvärt.