



Planområdet sett från nordost.

LAGA KRAFT HANDLING 2013-09-25

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

"Haganäsgatan", del av Åstorp 112:36

i Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Remisslista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Till Åstorps kommun flyttar i första hand barnfamiljer. För att möta den befolkningsökning som nämns i Översiktsplanen från 2012 behöver kommunen fler villatomter. För att undvika att exploatera kommunens stora ytor med högkvalitativ jordbruksmark pekar Översiktsplanen ut ett antal områden som är lämpliga att förtäta. Genom att utveckla marken inom tätorten istället för att bebygga jordbruksmark bidrar kommunen till en hållbar stadsutveckling. Den här detaljplanen planlägger ett av de utpekade förtätningsområdena. Det aktuella planområdet är beläget i Dalaparken söder om Haganäsgatan och i översiktsplanen har området ansetts lämpligt för 12 villatomter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-05-02 att bevilja plantillstånd för ny detaljplan på del av fastigheten Åstorp 112:36, "Haganäsgatan", Åstorp.

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa utrymme för bostadstomter. Förtätningen innebär att ett område avsett för parkmark tas i anspråk. Eftersom detta gör att parkmarken minskar i omfång är kompensationsåtgärder aktuella.

Planförfarande

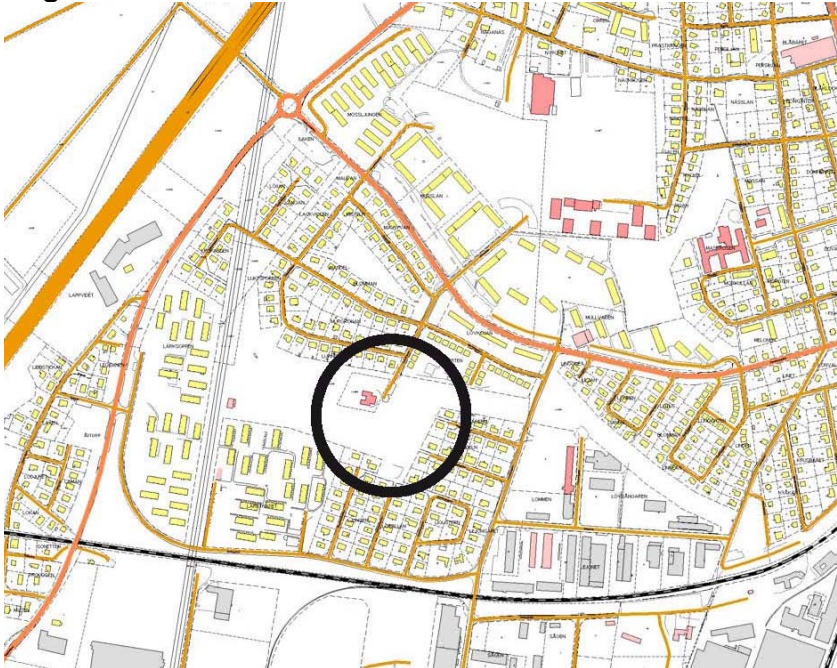
Planen hanteras med normalt planförfarande utan upprättande av planprogram.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

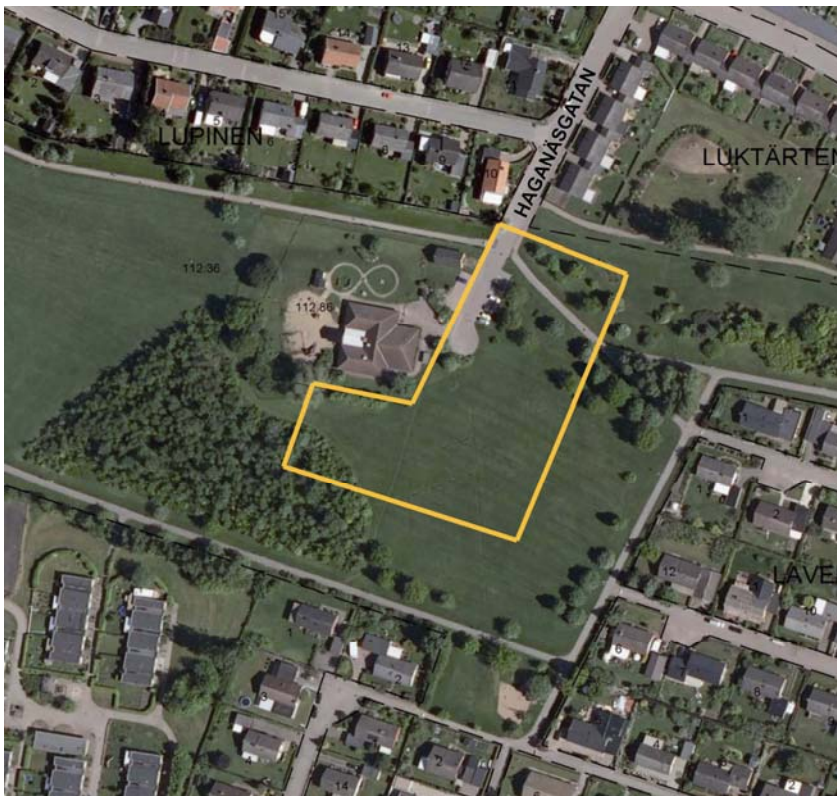
- Planförslaget möjliggör en förtätning med bostadsbebyggelse i Dalaparken i Åstorp.
- Trafiksituationen vid Dalagårdens förskola har utretts och förbättringar möjliggörs i och med planförslaget.
- Haganäsgatan får en ny sträckning öster om Dalagårdens förskola och nya gång- och cykelvägar anläggs inom planområdet.
- För att kompensera den ianspråktaga marken i Dalaparken är det aktuellt med kvalitetshöjande insatser i andra delar av parken.

PLANDATA

Läge och areal



Planområdet är beläget i Dalaparken i Åstorp.



Planområdet i förhållande till närliggande småhusbebyggelse och Dalaparken.

Planområdet avgränsas enligt ortofotot och är cirka 0,8 hektar stort. Det är beläget i Dalaparken som är belägen i den sydvästra delen av Åstorps samhälle. Planområdet gränsar till befintliga villatomter i sydlig, östlig och nordlig riktning. I väster gränsar området till

Dalagårdens förskola och den naturlika planteringen söder om förskolan. Haganäsgatan matar trafiken som ska till Dalagårdens förskola.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i kommunal ägo och del av fastigheten Åstorp 112:36.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I Översiktsplanen från 2012 har analyser genomförts för att utreda vilka områden som är aktuella för förtätning. Utifrån analysen har det gällande planområdet pekats ut som en plats lämplig för förtätning inom Åstorps tätort med cirka 12 villor.

I Grönstrukturplanen från 2011 nämns Dalaparken, vilket planområdet är en del av, som en park med stora gräsytor och unga träd i naturligt planterade grupper. Den anses sakna detaljering samt mötes- och sittplatser. Tillgänglighetsvärdena anses höga, men de sociala och kulturella anses låga. Även de naturliga värdena anses låga men de varierande växtlighetskaraktärerna gör att området bedöms ha god framtidspotential. Parken bedöms vara viktig för närområdet och det finns ett behov att utveckla den. Särskilt parkens stora yta nämns som ett område att studera vidare. Detta gjordes i arbetet med översiktsplanen när man pekade ut förtättningsområden.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 1967-05-22 och täcker stora delar av den befintliga småhusbebyggelsen i närheten.

Ytterligare en detaljplan vann laga kraft 1975-02-05 för att möjliggöra en förlängning av Haganäsgatan och ett område för allmänt ändamål, där Dalagårdens förskola är belägen. Det aktuella förtättningsområdet har i den tidigare detaljplanen avsetts för parkmark.

Den aktuella planen kommer att ersätta de delar av gällande detaljplaner som ligger inom planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

En behovsbedömning utgör underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. En checklista där den aktuella planens innebörd och konsekvenser går igenom utgör grunden till behovsbedömningen. Utifrån behovsbedömningen anses planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därför är en vidare miljöbedömning inte nödvändig. Ställningstagandet motiveras med att:

- En exploatering av området som idag består av en relativt karaktärlös grönyta innebär en förtätning vilket är positivt för tätorten. Kompensationsåtgärder för ianspråktagande av parkmark är aktuella.
- Vid en utbyggnad av området bedöms inte några miljökvalitetsnormer överskridas.
- Inom planområdet är marken klassificerad som låg risk för markradon, vilket inte kräver vidare utredningar eller särskilda åtgärder för bebyggelsen.
- Då planen endast innebär bostadsbebyggelse bedöms den inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet.
- Planen innebär att en marginell trafikökning kommer att ske, men ökningen bedöms inte medföra några större miljöeffekter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Området består i dag endast av parkmark i form av en stor öppen och gräsbevuxen yta med trädplanteringar samt gångvägar i planområdets kanter. Längs med planområdets västra gräns mellan Dalagårdens förskola och småhusområdet i söder finns en upptrampad sträcka över gräsmattan, vilket tyder på att denna genväg används frekvent.

Översiktsplanen föreslår 12 nya villatomter inom planområdet men med hänsyn till tomtstorlek och omkringliggande bebyggelse har antalet tomter minskats till 9 stycken. Anledningen till att antalet tomter har minskats är att hänsyn tagits till tomtstorleken för den befintliga bebyggelsen och för att Samhällsbyggnadsenheten inte anser det lämpligt med en tomtstorlek mindre än 700 kvadratmeter. Den nya bebyggelsen kommer att bidra till en förbättring av trafiksituationen utanför Dalagårdens förskola då detaljplanen kräver en förflyttning av parkeringen in på förskolans fastighet. Ambitionen med Dalaparken är att uppgradera parkens kvalitet. Den idag upptrampade stigen i nord-sydlig riktning genom Dalaparken avses få en tydligare utformning.

Natur

Mark och vegetation

Hela området består idag av öppen gräsbevuxen mark med inslag av trädplanteringar. Träden är varierade med en stor artrikedom av lövträd, exempelvis ek, björk, rönn, äpple, kastanj, oxel, plommon m.m. Trädplanteringarna är sporadiskt placerade och följer de gångvägar som finns i områdets kanter. Många av lövträden är i gott skick. Väster om den öppna grönytan består marken av en naturlig plantering som är bevuxen med träd, buskar och sly.



Exempel på träd som finns i Dalaparken.

Topografin i området kan beskrivas som relativt platt, men med en viss sluttning nedåt i nordlig riktning.

Detaljplanens ambition är att höja kvaliteten på Dalaparken. Förslag på kompensationsåtgärder som inkom på samrådsmötet 2013-01-17 var att röja upp i den naturlika planteringen som är belägen sydväst om Dalagårdens förskola och att fräscha upp lekplatsen som är belägen sydost om planområdet. Det är också efterfrågat att i allmänhet utöka skötseln av parken. En kompensationsåtgärd som Samhällsbyggnadskontoret föreslår är att i Dalaparken eventuellt byta ut några av träden som är i dåligt skick.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet utgörs enligt geologiska jordartskartan av glacial styv lera.

Markradon

Utifrån en undersökning genomförd av Sveriges geologiska undersökning år 2008 har marken inom planområdet blivit klassificerad som lågriskmark. Detta innebär inga krav eller rekommendationer för byggnadstekniska lösningar, men det är alltid lämpligt att husen är täta mot marken (Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun, 2008, s.14).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå skulle påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § i Lagen om Kulturminnen.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse men närområdet är ett av Åstorps större småhusområde med ca 150 befintliga småhus. Den större delen av den befintliga bebyggelsen är från 60- och 70-talet.

Den befintliga bebyggelsen runt Dalaparken består av friliggande villor, radhus och kedjehus. Merparten av bebyggelsen har sadeltak i mörk färg, den vanligaste är svart. Enstaka byggnader har röda tak. På tak, förråd och inglasade uteplatser är platt tak vanligast. Bostadsområdet söder om planområdet har enbart platta svarta tak.

Nordväst om planområdet finns ett område med friliggande villor. Större delen av fasaderna är i tegel i olika färger, men det finns också enstaka hus med fasader av trä. Nordost om planområdet finns kedjehus med tegelfasader i en ljusbrun nyans samt svarta fasader i trä. Ost och sydost om planområdet finns ett område med friliggande villor med fasader i tegel i olika färger och med gavelspetsar i stående träpanel.



*Ovan till vänster: exempel på hur den befintliga bebyggelsen ser ut, nordost om planområdet.
Ovan till höger: exempel på hur den befintliga bebyggelsen ser ut, sydväst om planområdet.*

Den nya bebyggelsen kommer att regleras i avstånd till gata samt var och hur mycket tomten får bebyggas. Syftet med planbestämmelserna är att skapa ett område med ett sammanhållet och tydligt gaturum och detta görs genom att reglera bebyggelsens placering på tomten och förhållandet till gatan.

Service

I anslutning till planområdet finns Dalagårdens förskola belägen, som tillkom i slutet av 70-talet. Ungefär 500 meter nordöst om planområdet är Haganässkolan belägen. Det är en grundskola för åren F-5 och här finns också sporthall och ishall.

Övrig service som detaljhandel, hotell och restauranger finns i Åstorps centrum, cirka 1,5 km nordöst om planområdet. Åstorps kommuns bemannade återvinningscentral är belägen utanför Nyvång, ungefär 1,5 km väster om planområdet.

Rekreation

Väster om planområdet, cirka 250 meter bort, finns i Dalaparken en bouleplats anlagd och ungefär 500 meter norrut finns idrottsanläggningar med ishall, fotbollsplaner, tennisplaner samt en minigolfbana. Då planområdet är beläget i ett sammanhängande parkstråk finns möjligheter till rekreativa aktiviteter på de stora grönytorerna.

I ett större perspektiv ligger planområdet ca 1,5 km väster om Söderåsen och dess strövområden, vilket kan nås genom det sammanhängande parkstråket. Här ligger även Tingvallaskogen där Skåneledens Ås-led har sin början, vilken sträcker sig från Åstorp till Agusa i östra Skåne.

Gator och trafik

Biltrafik

I anslutning till området finns det idag endast en återvändsplats i slutet av Haganäsgatan. Den används främst av personal och föräldrar som har Dalagårdens förskola som destination. Haganäsgatan ansluter i norr till Ormastorpsgatan som är en av Åstorps huvudgator. I närområdet finns i stort sett endast lokalgator, som försörjer den befintliga småhusbebyggelsen, vilka inte är belägna i direkt anslutning till parkytan.

Haganäsgatan förändras genom att vändplatsen tas bort och gatan får en ny sträckning längs med de nya fastigheterna. Detta gör att Dalagårdens förskola kommer att få en minskad

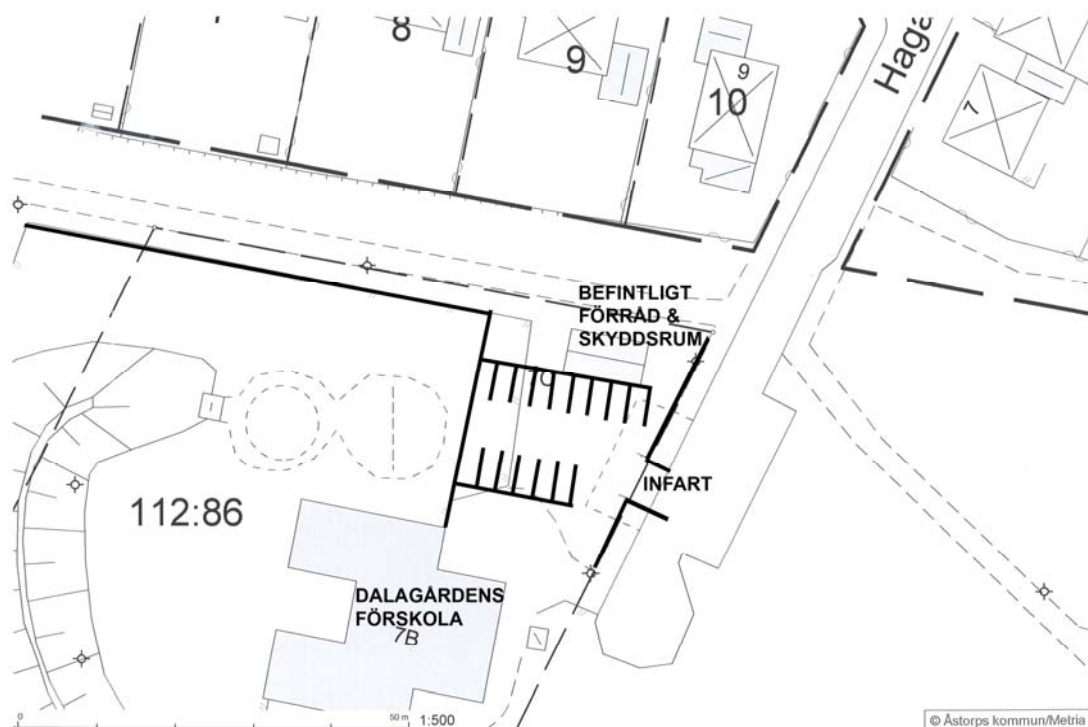
mängd trafik öster om sig. Den nya sträckningen av Haganäsgatan längs med de nya fastigheterna kommer att avslutas med en vändplats.

Parkering

På de nya fastigheterna sköts all parkering på egen mark.

Intill förskolan och återvändsplatsen på Haganäsgatan finns idag parkeringsplatser för 15 bilar fördelade på varsin sida av gatan.

Detaljplanen möjliggör en förändring av Dalagårdens parkeringsmöjligheter genom att parkeringsplatserna flyttas in på förskolans fastighet. Detta gör att människor med ärende till förskolan inte behöver korsa Haganäsgatan vilket ökar trafiksäkerheten. Förslaget på ny parkering möjliggör 15 parkeringsplatser. Om Dalagårdens förskola expanderar och det gör att det krävs fler parkeringsplatser finns det utrymme för cirka 5 parkeringsplatser till om det kombinerade förrådet och skyddsrummet i fastighetens nordöstra hörn avvecklas och rivs.



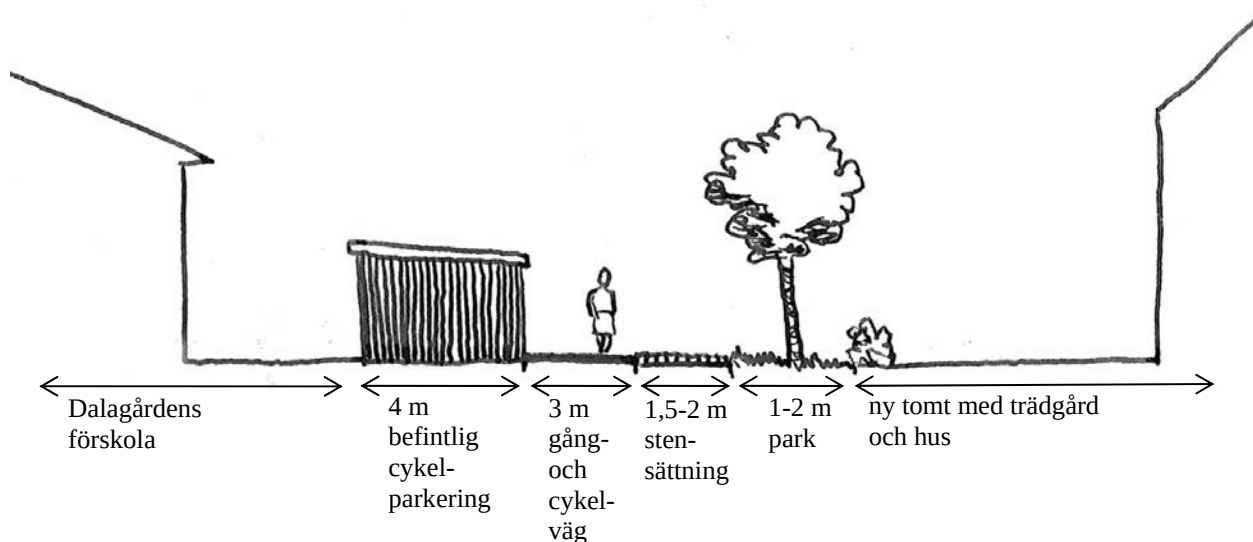
Förslag på parkering vid Dalagårdens förskola.

Gång- och cykeltrafik

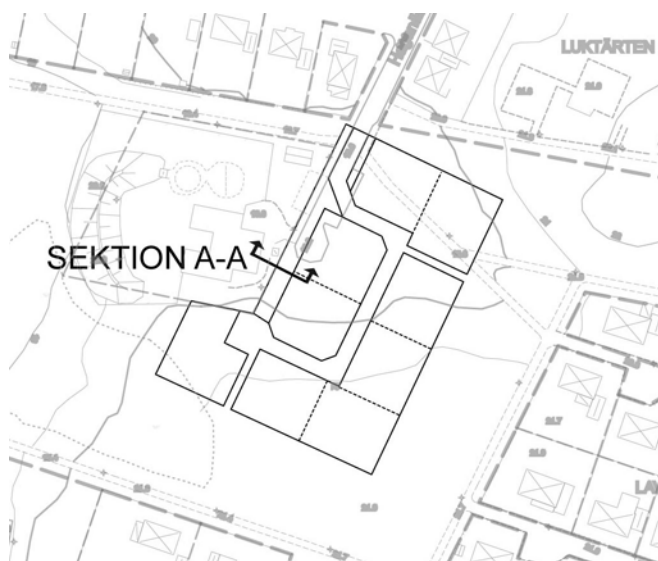
I Dalaparkens norra, östra och södra del finns idag gångvägar som kopplar ihop bostadsbebyggelsen och grönområdet. Dessa är delar i ett större gång- och cykelvägnät som går genom hela parkområdet och sedan ansluter till tätortens resterande gång- och cykelnät. Du kan promenera på gång- och cykelvägar från Dalaparken hela vägen bort till Åstorps station.

Delar av den norra delen av gång- och cykelvägen får en förändrad sträckning på grund av detaljplanen. Inom planområdet kommer det skapas en ny gång- och cykelväg som går i nord-sydlig riktning genom planområdet och knyter an till Haganäsgatan. Den del av gång- och cykelvägen som passerar öster om Dalagårdens förskola kommer att vara tillgänglig för renhållningsbolagets lastbilar som har ärende till de nya fastigheterna och, vid en

nödsituation, för Räddningstjänsten. Inga gång- och cykelvägar kommer att vara tillgängliga för biltrafik.



Skiss över sektion A-A som visar gång- och cykelvägen öster om Dalagårdens förskola. Sektionen ses från söder. Se karta nedan för sektionens placering i detaljplanen.



Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 300 meter till närmsta busshållplats vilken är belägen vid korsningen Idrottsgatan/Ormastorpsgratan. Här stannar regionbuss 520 som trafikerar sträckan Klippan-Åstorp-Helsingborg och omvänt. Dagtid avgår en buss cirka var 20:e minut.

Även SkåneExpressen nr 10 som trafikerar sträckan Markaryd-Helsingborg och omvänt, avgår ett fåtal gånger per dag. En ny busshållplats planeras där Gruvgratan korsar E4:an på andra sidan rondellen vid Ormastorpsgratan, där Skåneexpressen linje 10 ska stanna istället för att köra genom Åstorps tätort. Detta innebär att bussar på denna linje inte längre trafikerar Åstorps tätort, men också att den nya hållplatsen kommer att ligga cirka 900 meter från planområdet.

Närmaste tågstation är belägen i Åstorps centrum, ca 1,5 km från planområdet. Persontrafiken går mellan Kristianstad-Hässleholm-Helsingborg och omvänt, och avgår cirka var 30:e minut.

Hälsa och säkerhet

Det finns inga verksamheter i närheten av eller inom planområdet som skulle kunna utgöra en hälso- eller säkerhetsrisk för människor i planområdet eller inom dess närområden.

Buller

Området är idag inte hårt trafikerat på grund av att Haganäsgatan endast leder till Dalagårdens förskola och bullernivåerna bedöms därför inte överskrida de gällande riktvärdena. Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 gäller följande riktvärden för buller vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena fastställdes i infrastrukturpropositionen från 1996/97 och i infrastrukturpropositionen från 2012 angavs att riktvärdena även fortsatt skall vara vägledande i planeringssammanhang.

Vid en utbyggnad av bostäder kommer trafiken på Haganäsgatan att öka, vilket innebär något höjda nivåer för buller och vibrationer. På grund av detaljplanens begränsade omfattning och den relativt låga andelen bostäder som tillkommer bedöms trafikökningen bli marginell och därmed inte medföra att gällande riktvärden överskrids.

Trafik

Eftersom Dalagårdens förskola med tillhörande parkeringsplatser ligger i nära anslutning till planområdets framtida infart är det relevant att i detaljplanearbetet studera trafiksituationen. Detta för att se över hur platsen fungerar idag och därmed avgöra om det är nödvändigt eller möjligt att förändra trafiksituationen för att öka trafiksäkerheten på Haganäsgatan. Om förskolans parkering flyttas in på förskolans fastighet kan trafiksäkerheten öka då bilar inte längre står parkerade längs med gatan, exempelvis om barnen springer ut från befintlig parkering.

Räddningstjänsten

Haganäsgatan och gång- och cykelvägen öster om Dalagårdens förskola skall utformas som en räddningsväg samt ska vinterväghållas. Det innebär att brandvattenförsörjning skall anordnas i området. Systemet skall baseras på att bränder skall släckas med vatten direkt från brandpost. Avståndet mellan dessa ska vara max 150 meter och flödet skall dimensioneras enligt tillämplbara delar i Vatten- och avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Om avsteg görs från dessa lösningar skall de förankras hos Räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet är en ledning för spillvatten belägen. Denna skyddas i plankartan med en u-bestämmelse. Det innebär att området markerat med u är tillgängligt för underjordiska ledningar och ej får bebyggas. U-området är beläget i planområdets lokalgata samt på delar av

tre av de nya fastigheterna. Ledning för färskvatten är belägen i Haganäsgatan fram till Dalagårdens förskola. De nya ledningar som krävs kommer ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Värme

Värmeförsörjning ombesörjs av fastighetsägaren. Åstorps bioenergi bygger ut fjärrvärmenätet i kommunen och närmaste fjärrvärmeledning, från fastigheterna inom planområdet sett, är belägen i Annedalsgatan.

På grund av förekomsten av gruvgångar är bergvärme ej lämpligt inom planområdet.

Dagvatten

Inom planområdet är en ledning för dagvattenhantering belägen. Denna skyddas i planen med en u-bestämmelse. Det innebär att området markerat med "u" är tillgängligt för underjordiska ledningar och ej får bebyggas. U-området är beläget i planområdets lokalgata samt på delar av tre av de nya fastigheterna.

I Dalaparken och inom planområdet finns ett befintligt dräneringssystem. Möjligen får dräneringssystemets ledningar förnyas i anslutning till projektering, då dessa kan ha täppts igen av lera under årens gång. Det kommer krävas nya dräneringsledningar väster, söder och öster om de nya fastigheterna. De ledningar i det befintliga dräneringssystemet som då skärs av kommer kopplas på de nya dräneringsledningarna som omger de nya fastigheterna.

Dagvattenledningar kommer också att vara belägna i planområdets lokalgata.

Dagvattenhanteringen i planområdet kommer alltså att ske med dräneringsledningar som ansluter till en befintlig dagvattenkylvert. Samhällsbyggnadskontorets framtida ambition är att dagvattenkylverten ska bli ett öppet utjämningsmagasin som är beläget väster om Dalagårdens förskola och öster om kullen. Syftet med utjämningsmagasinet är att förbättra vattenkvaliteten och samtidigt bidra till att höja kvaliteten på Dalaparken i sin helhet genom att skapa en vattenspegel.

På samrådsmötet 2013-01-17 framfördes synpunkter på att den mark där de två mittersta tomterna är placerade ofta är sank och vattenfylld varför lämpligheten i att placera tomter där ifrågasattes. Detta är kommunen medveten om och det kommer att regleras med hjälp av dräneringsledningar, se ovan.

Avfall

Avfall hanteras med sopkärl på respektive fastighet. Möjligheten att placera sopkärlen i tomtgräns mot gata möjliggörs i plankartan med hjälp av planbestämmelsen p₁. Syftet med planbestämmelsen är att tillåta att det på prickmark i gräns mot gata får uppföras en enkel genombruten konstruktion med skärmtak som får användas för förvaring av sopkärl. Konstruktionen skall ej skymma sikten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär:

- Januari 2013: samråd
- April 2013: granskning
- Juni-September 2013: antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Åstorps kommun kommer att vara huvudman för allmän plats. Kommunen iordningställer gata och parkmark och står för skötseln av dessa platser. Vid exploateringen av planområdet skall de föreskrivna höjder över nollplanet som finns med i detaljplanekartans planbestämmelser följas. De åtgärder som är aktuella för att kompensera den ianspråktaga parkmarken kommer att genomföras vid exploateringen av planområdet.

På kvartersmark är exploatören ansvarig för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av Åstorp 112:36, som idag är i kommunal ägo, kommer att avstyckas till nya fastigheter. Den kommunalt ägda gata som iordningställs uppgår som lämpligast till Åstorps kommuns fastighet 112:36, i vilken befintlig parkmark och gata ingår.

Ekonomiska frågor

Samhällsbyggnadskontoret på Åstorps kommun bekostar framtagandet av detaljplanen och de fastighetsrättsliga kostnader som den ger upphov till.

Tekniska frågor

Nya ledningar krävs för vatten, avlopp, dagvatten och el och det krävs också en ny gata och nya gång- och cykelvägar. Vid iordningställande av marken i planområdet kommer de nya ledningarna att kopplas till kommunens befintliga vatten- och avlopps- och elnät. Den nya gatan och gång- och cykelvägen öster om Dalagårdens förskola skall utformas som en räddningsväg samt vinterväghållas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt-Olle Andersson, Samhällsbyggnadskontoret.

Elisabeth Dahlgren, Samhällsbyggnadskontoret.

Lars Carlsson, NSVA.

Anders Aronsson, Miljökontoret.

Andreas Ask, Plankontoret.

Malin Bergman, planarkitekt

Johanna Perlau, stadsarkitekt