

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Tekniska kontoret - Planenheten

Planbeskrivning

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

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2025-02-11

Diarienummer	KS 2024/247
Påbörjad	2025-02-11
Antagen av Bygg- och miljönämnden	2025-02-17
Laga kraft	2025-06-26

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl (nr 2) 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	13
2.4	BEFINTLIGT.....	6	6.1	FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	13
2.5	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	6	6.2	EKONOMISKA FRÅGOR	13
2.6	ÄRENDEINFORMATION.....	7	6.2.1	Planekonomisk bedömning	13
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS		6.2.2	Ersättningsanspråk	13
REGLERINGAR	8		6.3	ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8	6.3.1	Tidplan.....	13
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR				
	KVARTERSMARK.....	8			

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl (nr 2) 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. För att möjliggöra exploateringen ändras totalhöjd till nockhöjd, samtidigt höjs även den tillåtna höjden för båda fastigheterna.

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 samrådsplatsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet. Om inte planen godkänns av samtliga i samrådsplatsen 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 (nr 2) 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 (nr 2) 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 kvarteret.

2.4 BEFINTLIGT

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



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. Även höjdvärdet föreslås ändras för båda fastigheterna inom planområdet. 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.

Då VA-ledningar ligger i gatan mellan Gladan 21-22 och Gladan 23 har planen även kompletterats med ett u-område för att säkerställa framtida utrymme för ledningsarbete.



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 (nr 2) 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

h₁₋₂ – Högsta nockhöjd är 10 och 18 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. Även höjdvärdet föreslås ändras för båda fastigheterna inom planområdet. Gladan 22 har en höjdangivelse på 9 meter som förändras till 10 meter, Gladan 21 har en höjdangivelse på 12 meter som förändras till 18 meter. 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.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Egenskapsbestämmelsen u₁ syftar till att skapa ett säkerhetsavstånd på 3 m från ledning i gatan för framtida ledningsarbete.

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

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

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.

4.1.2 PLANBESKED

Positivt planbesked för ändringen av detaljplanen gavs i kommunstyrelsen 2024-09-04, Ks § 165. Detaljplan för Gladan 2 m.fl, Björnekulla Ås med planbeteckning 1277-P2020/4 har vunnit laga kraft men ett missförstånd angående totalhöjd kontra nockhöjd har gjort att ändring behöver ske inom genomförandetiden. Fastighetsbeteckningarna Gladan 21 och 22 behöver ändra beteckningen ”totalhöjd” till ”nockhöjd”.

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.

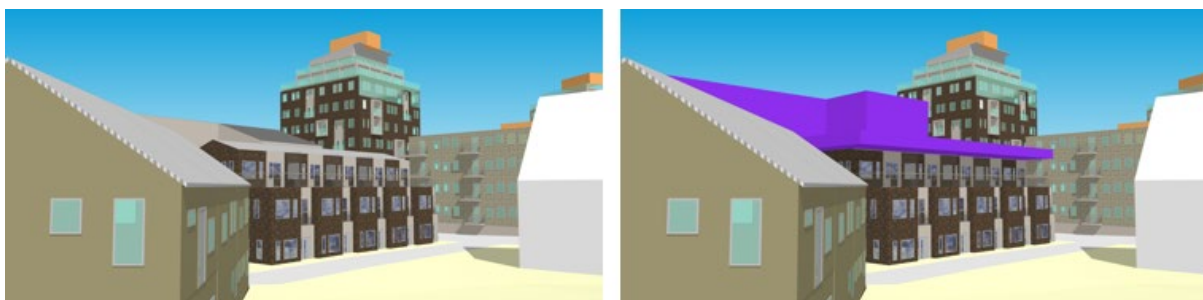
5 KONSEKVENSER

5.1 VISUELLA KONSEKVENSER

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. Planändringen innebär att totalhöjd ersätts mednockhöjd samtidigt höjs tillåten maxhöjd för att få plats med fläkt- och ventilationsutrymmen som annars blir planstridiga. Bilderna nedan illustrerar de visuella konsekvenserna av förändringen genom tre olika vyer. Utsnitten är genererade från en förenklad 3d-modell och en tidig 3d-modell från planprocessen kring gällande detaljplan.

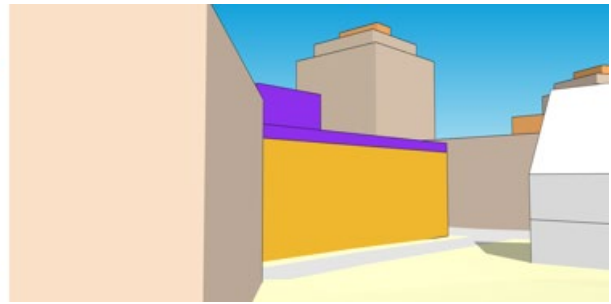
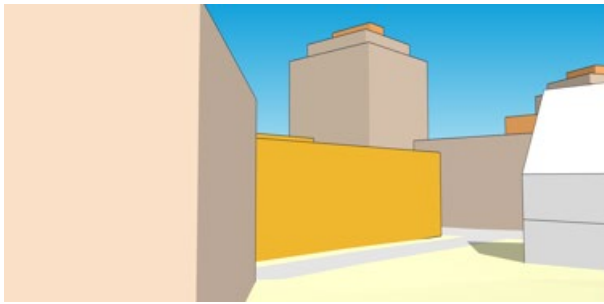


Vyerna är tagna från tre olika positioner som är utmarkerade på illustrationen. Planändringen är gjord inom rödmarkerat område.

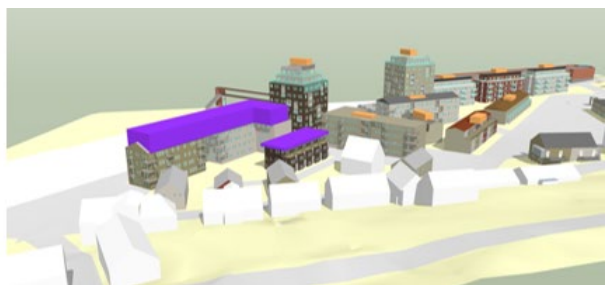
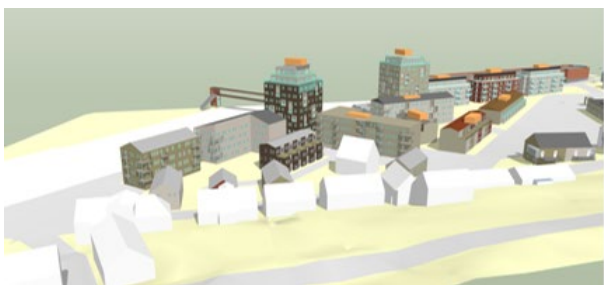


- 1) Konsekvensanalys från Långgatan inmot planområdet där bilden till vänster är utan påbyggnad och bilden till höger är med påbyggnad. (Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)

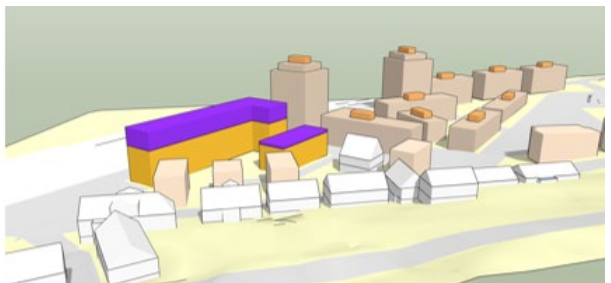
Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl (nr 2) i Åstorp, Åstorps kommun



- 1) Konsekvensanalys från Långgatan inmot planområdet där bilden till vänster är utan påbyggnad och bilden till höger är med påbyggnad. (Bild från förenklad 3d-modell)



- 2) Konsekvensanalys från ovan inmot planområdet där bilden till vänster är utan påbyggnad och bilden till höger är med påbyggnad. (Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)

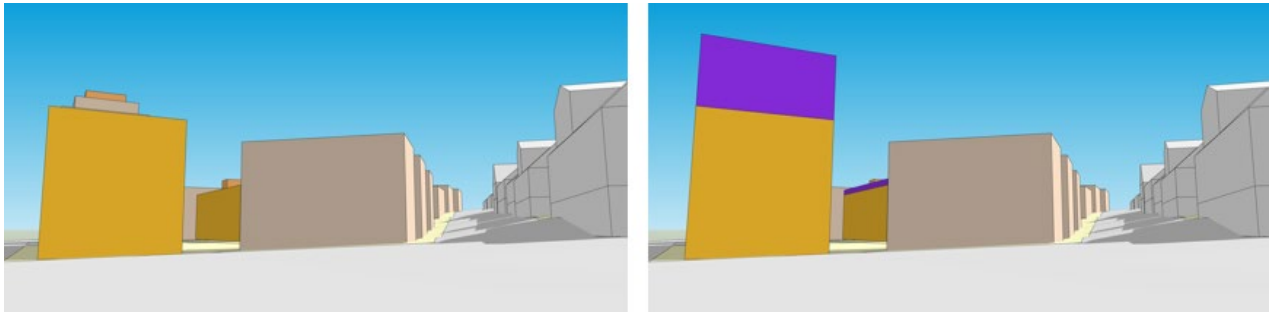


- 2) Konsekvensanalys från ovan inmot planområdet där bilden till vänster är utan påbyggnad och bilden till höger är med påbyggnad. (Bild från förenklad 3d-modell)



- 3) Konsekvensanalys från korsningen Järnväggatan/Långgatan mot planområdet där bilden till vänster är utan påbyggnad och bilden till höger är med påbyggnad. (Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)

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



- 3) *Konsekvensanalys från korsningen Järnväggatan/Långgatan mot planområdet där bilden till vänster är utan påbyggnad och bilden till höger är med påbyggnad. (Bild från förenklad 3d-modell)*

De visuella konsekvenserna av ändringen är marginella i förhållande till redan reglerad utbyggnad i gällande plan, påbyggnaden syns mest från korsningen Järnväggsgatan/Långgatan. Påbyggnaden bedöms dock inte medföra någon skada för andra fastighetsägare i närområdet och kan därför anses vara godtagbara. Ändringen följer planens intention.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen ger inte upphov till några fastighetsrättsliga ändringar förutom ledningsrätt i södra delen av planområdet.

6.1.1 LEDNINGSRÄTT

Rätt att ta utrymme i anspråk för nya allmänna ledningar på enskild mark inom u-område i södra delen av planområdet, kan efter ansökan från ledningsinnehavaren säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Kostnaden för bildandet av ledningsrätt i södra delen bekostas av exploatören.

6.2 ANSVARFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för att u-område hålls fritt.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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

6.3.2 ERSÄTTNINGSANSPRÅK

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.

6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.4.1 TIDPLAN

Observera att tidplanen är preliminär.

- Samråd: vinter 2024
- Antagande: vår 2025

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