



Planområdet sett från Västra vägen med Storgatan till vänster i bild.

LAGA KRAFT HANDLING 2016-01-12

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret **Backsippan**

Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
HANDLINGAR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Bakgrund.....	3
Syfte.....	3
Planförfarande	3
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	3
PLANDATA.....	4
Läge och areal	4
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplan	6
Tomtindelning.....	7
MILJÖKONSEKVENSER	7
Behovsbedömning	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Planområdet.....	7
Natur	7
Bebyggelse	9
Service.....	13
Rekreation.....	13
Gator och trafik.....	14
Hälsa och säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	17
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	19
Natur	19
Bebyggelse	19
Gator och trafik.....	20
Hälsa och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning	21
EXPLOATÖRERNAS FÖRSLAG	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor.....	23
Tekniska frågor.....	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- plankarta
- fastighetsförteckning
- remisslista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Enligt Åstorps kommuns översiktsplan från 2012 är det på grund av Åstorps kommuns begränsade yta och stora andel högkvalitativ jordbruksmark angeläget att utnyttja möjligheten att förtäta i Åstorps centrala delar. Vidare pekar översiktsplanen på att centrumnära förtätningar är att föredra, framför exploatering av högklassig jordbruksmark, eftersom det ger goda förutsättningar för ett hållbart samhälle (sid. 27). Den norra delen av kvarteret Backsippan är ur strategisk synvinkel viktig eftersom den utgör den norra entrén till Åstorps centrum.

AB Kvidingebyggen och Fastighets AB Backsippan 14-16 lämnade i september 2013 in en ansökan om att bebygga delar av kvarteret Backsippan på ett annat sätt än vad detaljplanen idag medger. Exploatörerna har för avsikt att bygga flerbostadshus och vill genom detaljplanen pröva möjligheten att göra detta med byggnader som är mellan fyra och nio våningar höga.

Planbeskedet gäller för alla fastigheter inom kvarteret Backsippan utom Backsippan 28. Under arbetet med samrådshandlingarna har även Backsippan 28 inkluderats i detaljplanen. Anledningen till det är att den gällande detaljplanen omfattar hela kvarteret Backsippan och genom att inkludera även Backsippan 28 kommer den här detaljplanen att helt ersätta den gamla. Eftersom processen för att ta fram en ny detaljplan är tidskrävande och stor är det lämpligt att ersätta äldre detaljplaner med nya när tillfälle ges och det är lämpligt med tanke på detaljplanens syfte.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillåta bostäder och äldreboende i flerbostadshus i upp till nio våningar samt att tillföra grönska i kvarteret.

Planförfarande

Detaljplanen avser handläggas med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

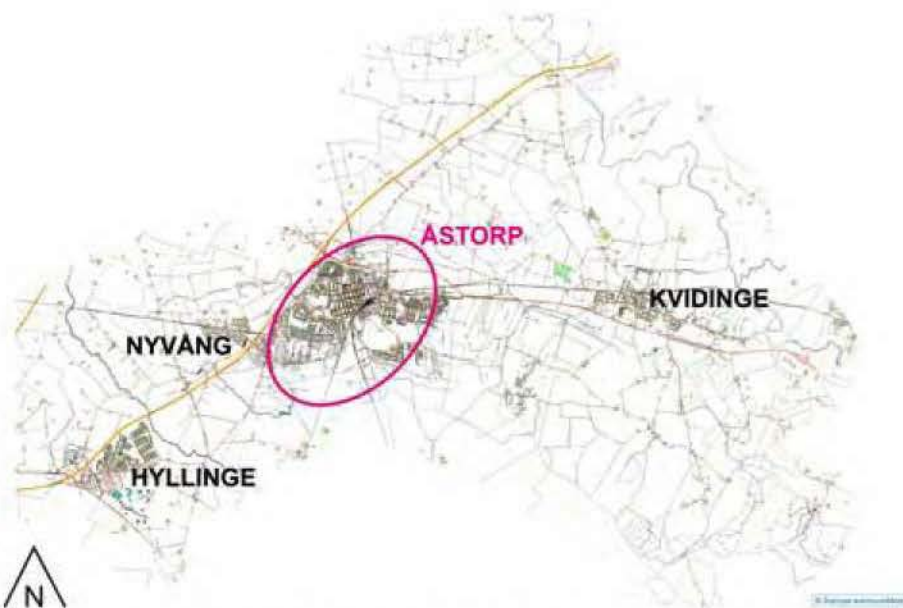
- Planförslaget möjliggör en förtätning med bostadsbebyggelse i flerbostadshus i kombination med äldreboende, kontor och handel i upp till nio våningar inom kvarteret Backsippan.
- Planförslaget ställer krav på att minst 30 % markyta per fastighet ska vara grönyta som inte ska hårdgöras.

PLANDATA

Läge och areal

Detaljplanen är belägen i Åstorp som är kommunens centralort. Från planområdet och kvarteret Backsippan är det cirka 500 meter till Åstorps station där det finns kollektivtrafik i form av tåg och buss.

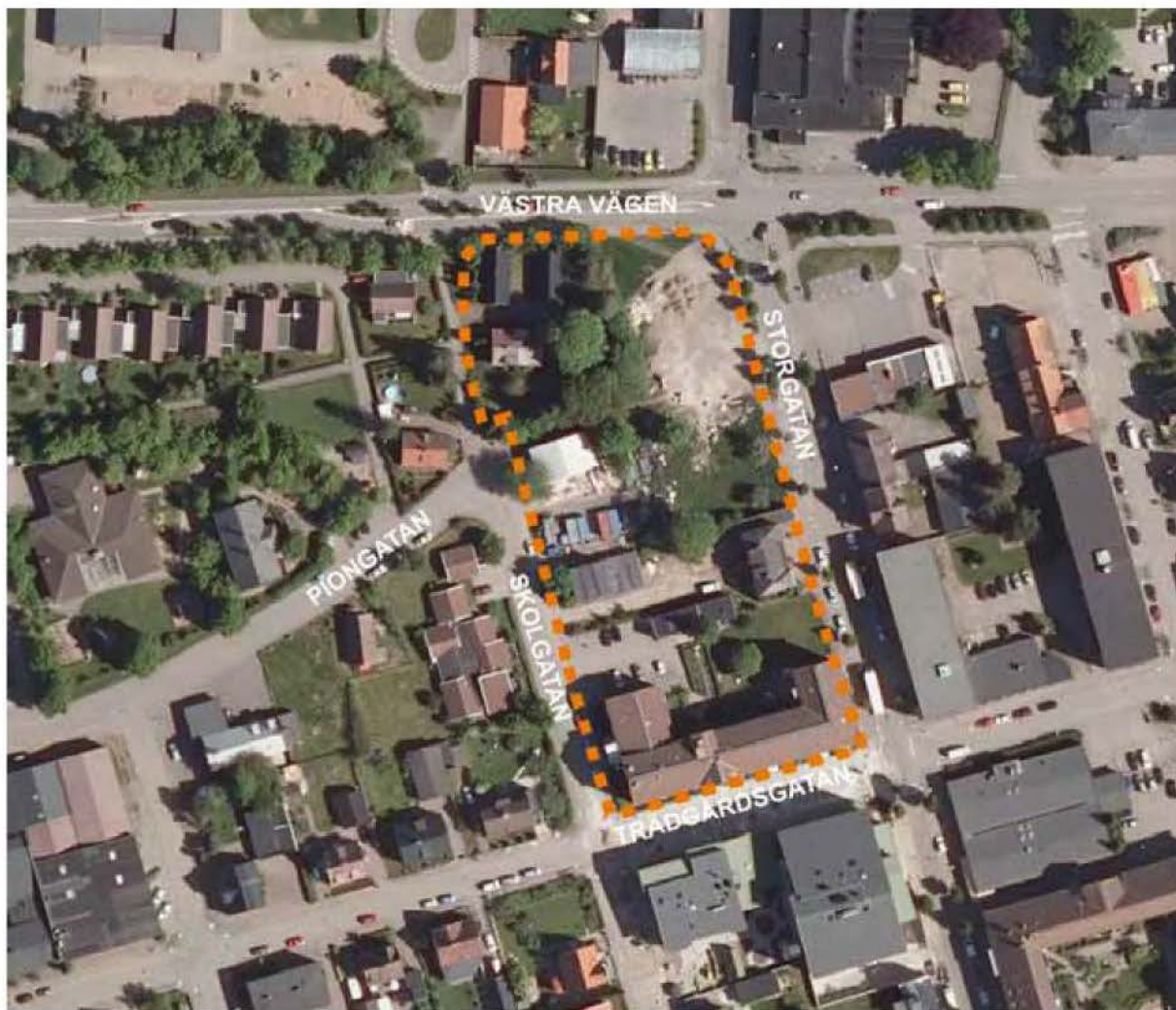
Planområdet omfattar cirka 0,9 hektar mark. I väster gränsar detaljplanen till Skolgatan, en gång- och cykelväg, Piongatan och befintlig bebyggelse i form av fristående hus, i norr mot Västra vägen, två skolor och en blomsterhandel, i öster mot Storgatan och befintlig bebyggelse av olika typ och i söder mot Trädgårdsgatan och vård- och omsorgsboendet Åstern.



Planområdet är beläget i Åstorp som är kommunens centralort.



Planområdet är beläget drygt 500 meter norr om Åstorps station.



Planområdet. Observera att planavgränsningen är ungefärlig.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Fastighets AB Backsippan 14-16, Åstorps kommun, AB Kvidingebyggen och Björnekulla Fastighets AB. AB Kvidingebyggen avser förvärva fastigheten Backsippan 9 som idag ägs av Åstorps kommun.



Fastigheterna i blått ägs av Fastighets AB Backsippan 14-16, den gröna ägs av Åstorps kommun, de gula ägs av det kommunägda bostadsbolaget AB Kvidingebyggen och den rosa ägs av Björnekulla Fastighets AB. Planområdets ungefärliga avgränsning har markerats med orange streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är i Översiktsplan 2012 för Åstorps kommun utpekad som ett av flera intressanta lägen som är aktuella för förtätning. I samband med framtagandet av Åstorps kommuns översiktsplan analyserades möjligheterna att förtäta i Åstorps centrala delar.

Vidare finns sedan 2001 en antagen centrumplan som berör Åstorps centrala delar. Denna är inte bindande men anger riktlinjer för centrumområdet, och det gäller bland annat en omdaning som ger plats för nya bostäder. Parallellt med planarbetet för den här detaljplanen pågår sedan hösten 2013 ett centrumutvecklingsprojekt. Det syftar till att skapa förutsättningar för att gemensamt med medborgare, handlare, kommunen och andra aktörer utveckla Åstorps centrum.

Detaljplan

Gällande detaljplan som vann laga kraft 1992-06-24 omfattar hela kvarteret Backsippan. Denna detaljplan reglerar markanvändningen till bostäder och handel, där handel tillåts längs med Storgatan och Trädgårdsgatan. Vidare reglerar detaljplanen bebyggelsen gällande placering, antal våningar och utnyttjandegrad. Detaljplanen styr att det ska finnas bebyggelse i en omslutande kvartersform i fyra våningar längs med Storgatan och Trädgårdsgatan (se utsnitt av plankartan nedan). I övrigt tillåts bebyggelsen vara som högst fyra våningar och byggnadsarean max 25 %.



Utsnitt från detaljplanen för kvarteret Backsippan vilken vann laga kraft 1992-06-24.

Tomtindelning

Kvarteret Backsippan berörs av tomtindelning T4 som bedöms ha spelat ut sin roll. I sitt samrådsyttrande informerade Lantmäteriet om att genom införandet av den nya plan- och bygglagen (2010:900) har äldre bestämmelser om tomtindelning kommit att gälla som fastighetsindelningsbestämmelser. När den nu gällande detaljplanen ersätts med den här nya kommer fastighetsindelningsbestämmelserna upphöra att gälla och därför kan det inte förekomma någon separat process för att upphäva dessa.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och därför krävs ingen vidare miljöbedömning som avses enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 33-35 §§, enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11 § och enligt kriterierna i MKB-förordningens (1998:905) bilagor 2-4.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i den norra kanten av Åstorps centrum. Det innebär att det från planområdet är nära till enklare service i centrum, mataffärer, bibliotek och olika typer av kollektiva transporter.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag till större del en ödetomt. I dess nordvästra hörn finns ett antal större träd samt slybuskage. I dess södra del finns en grön innergård som hör till den befintliga bebyggelsen.



Kvarteret Backsippans nordvästra hörn sett från Västra vägen.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är isälvssediment och grus.

En geoteknisk utredning har genomförts i den södra delen av kvarteret på Backsippan 28. Den geotekniska bedömningen för Backsippan 28 är enligt utredningen att de geotekniska förhållandena kan betecknas som mycket goda i naturlig mark som består av en fast, obetydligt sättningsbenägen torrskorpelera intill sannolikt >5 meters djup. Observera dock att det endast gäller fastigheten Backsippan 28 som är belägen i den södra delen av planområdet, och inte hela planområdet.

Platsen är inte belägen inom ett markområde med risk för ras på grund av gruvgångar.

Markföroreningar

Undersökningar gällande markföroreningar har genomförts på Backsippan 5 och Backsippan 10. Rapporten "Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom backsippan 5 och 10, Åstorps kommun" visar att resultaten från den utförda undersökningen kräver att efterbehandlingsåtgärder av marken görs. För utförligare information se rapporten med diarienummer: BMn 2014-0252-6. AB Kvidingebyggen meddelar också att markföroreningarna innebär att cirka 40-50 cm jord behöver tas bort för att marken ska bli fri från föroreningar. Samma mängd jord hade behövt tas bort, oavsett om marken varit förorenad eller inte, i samband med schakt för exempelvis husgrunder.

En landsväg, som gick mot Kvidinge, har enligt miljökontoret tidigare passerat kvarteret Backsippan i sydvästlig-nordöstlig riktning. Denna kan eventuellt finnas kvar under markytan. Vid markarbeten i Kvidinge har rester av tjärasfalt påträffats. Det finns med andra ord en risk för att det finns tjärasfalt kvar i marken även inom kvarteret Backsippan. Detta kommer att undersökas närmare i samband med iordningställande och schaktning av marken.

Det har också genomförts en undersökning av den tidigare bebyggelsen på Backsippan 10 eftersom byggnaden på fastigheten då var aktuell för rivning. Undersökningen gjordes som en inventering av vilka typer av farligt avfall som byggnaden innehåller. Rapporten slår fast att byggnaden bland annat består av material som innehåller asbest. För mer information se rapporten "Inventering farligt avfall inför rivning, kv Backsippan 10, Åstorp" med diarienummer: BMn 2014-0348-3 och 2014-0252-5. AB Kvidingebyggen har nu genomfört rivningen av bebyggelsen på Backsippan 10.

Markradon

Planområdet är beläget inom ett markområde som är markerat med eventuellt hög risk för radon. Enligt rapporten Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun från 2008 innebär detta att byggnader som är belägna på mark klassad som högradonmark ska byggas på ett radonsäkert sätt. För utförliga beskrivningar av radonsäkert byggande hänvisar rapporten till "Radonboken: förebyggande åtgärder i nya byggnader" av Clavensjö och Åkerblom, 2004 (Översiktliga radonundersökningar i Åstorps kommun, sid. 14). På plankartan finns upplysningar om att kompletterande radonmätningar bör utföras vid nybyggnation. Om det konstateras att ett område utgör högradonmark ska ett radonsäkert byggnadssätt tillämpas.

Fornlämningar

Inom och i angränsning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och

enligt 2 kap. 10§ i Lag om Kulturminnen med mera (SFS: 1988:950) skall Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad i fyra våningar som rymmer Backsippans vård- och omsorgsboende. En byggnad som nu har rivits var tidigare belägen inom planområdet. För mer information, se rubriken markföreningar här ovan.



Byggnaden som var belägen på Backsippan 10 är nu riven.

I den södra delen av planområdet är Backsippans vård- och omsorgsboende beläget. Byggnaden är i fyra våningar och fasaden är orange och gul i en blandning av tegel och puts.



Till vänster syns Backsippans vård- och omsorgsboende som är beläget inom planområdet och till höger syns Asters vård- och omsorgsboende.

Öster om planområdet, längs med Storgatan finns en brokig blandning av bebyggelse.

På Storgatan 30-32 finns ett flerbostadshus i tre våningar med fasaden i gult, orange och vitt. I bottenvåningen finns affärslokaler. Taket är platt och har en kepsliknande karaktär, vilket är extra tydligt när du ser byggnaden från sidan.



Flerbostadshuset är beläget på Storgatan 30-32 öster om planområdet.

Norr om flerbostadshuset finns två byggnader. Den ena är belägen på Storgatan 34 och är i mörkrött tegel i två och en halv våning och har ett svart sadeltak med frontespis. Den andra byggnaden är belägen på Storgatan 36 och är i vit och grå puts i två våningar med ett svart brutet tak.



Till vänster: Storgatan 36.

Till höger: Storgatan 34.

Längst norrut i hörnan av Storgatan och Västra vägen, öster om planområdet, på Storgatan 38 finns en bilverkstad. Det är en låg byggnad i en våning med platt tak och fasad i vit plåt.



Bilverkstaden är belägen öster om planområdet på Storgatan 38.

Norr om planområdet finns en blomsteraffär och två skolor, Rågenskolan åt nordväst och Peter Svenskolan åt nordost. Nordväst om planområdet finns också en tomt med en villa två våningar samt tillhörande byggnad i en våning vilken används av ett företag. Villan har ett brutet tak i rött och en fasad i svart trä och grön puts. Företagsbyggnaden har ett sadeltak i rödbrunt med gavelspetsar i mörkbrunt trä och en fasad i ljusbrun puts. Från planområdet sett skymts tomten och bebyggelsen delvis av ett omgivande mörkbrunt plank.



Blomstergiganten är belägen på andra sidan om Västra vägen, norr om planområdet på Norra Storgatan 1.



Peter Svenskolan är belägen nordost om planområdet.



Tomten med villa och företag är belägen nordväst om planområdet på Hagagatan 2.

Väster om planområdet är ett villaområde beläget. Bebyggelsen är i en och två våningar med fasader i skiftande färger och material. Taken är också utförda på olika sätt och i olika färg och material.

Västerut finns också en grupphusbebyggelse i form av villor med liknade utseenden och utförande. De ägs av medlemmarna i bostadsrättsföreningen HSB Pionen. Bostadsrättsföreningens östra hus gränsar till en gång- och cykelväg och till planområdet.



Ett urval av den villa- och grupphusbebyggelse som är belägen väster om planområdet längs med Skolgatan.

Service

I nära anslutning till planområdet är Åstorps centrum beläget. Här finns service som caféer, detaljhandel, hotell, bibliotek, systembolag, mataffärer, apotek och primärvård i form av exempelvis vårdcentral och tandläkare.

Kollektivtrafik i form av tåg och buss finns på flera ställen i orten och vid Åstorps station. För mer information, se rubriken kollektivtrafik.

Närmaste återvinningscentral är belägen utanför Nyvång, cirka 2,5 kilometer väster om planområdet.

Rekreation

Den närmaste tätortsnära rekreationen finns norr om planområdet i form av Rågenskolans skolgård. Inom Åstorps centrum finns två torg, Nya torg (Grönstrukturplanen, sid. 26-27) och Stora torg (Grönstrukturplan för Åstorps kommun och samhällen, sid. 19).

Strax utanför Åstorps centrum är Perslund, som är Åstorps stadspark, belägen. Här finns bland annat hembygdsgård, eklund och lekplats. Perslund är en omtyckt och mycket viktig park i flera aspekter. (Grönstrukturplan för Åstorps kommun och samhällen, sid. 18)

Söderåsen, som är kommunens största rekreativa naturområde, är belägen inom 2 kilometer från planområdet. Det är ett stort strövområde som också ansluter till vandringsleden Skåneleden.

Gator och trafik

Biltrafik

Västra vägen som är belägen norr om planområdet är en huvudled. Längs med planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h eftersom två olika skolor är belägna där.



Västra vägen sedd från öster och väster.

Skolgatan som är belägen väster om planområdet är utpekad som skolväg för eleverna som går på Rågenskolan. Skolan är belägen nordväst om planområdet, på andra sidan Västra vägen. Skolvägen anses hålla god standard.



Ovan till vänster: Skolgatan sedd från söder.

Ovan till höger: gång- och cykelvägen som tar vid där Skolgatan tar slut.

Storgatan är en huvudgata med hastighetsbegränsning 50 km/h vid planområdet. Enligt en genomförd trafikutredning är det troligt att hastigheten i framtiden kommer att sänkas på Storgatan, från dagens 50 km/h till 30 km/h.

Trädgårdsgatan är en gårdsgata. Det innebär att fordon inte får köra fortare än gånghastighet, att fordon har väjningsplikt mot fotgängare och att parkering är tillåten endast på särskilt anordnade parkeringsplatser.



Ovan till vänster: Storgatan sedd från söder.

Ovan till höger: Trädgårdsgatan sedd från öster.

Två trafikmätningar har genomförts, en på Västra vägen mellan 20140826 – 20140902 och en på Storgatan mellan 20140902 – 20140909. Mätningen på Västra vägen visar att gatan har en årsmedeldygnstrafik om 4494 fordon. Eftersom Västra vägen är en genomfartsled och en viktig länk i trafiksystemet i Åstorps tätort bedöms 4494 fordon i sammanhanget vara en förväntad mängd trafik. Västra vägens vägbana och gaturum är också dimensionerat för den här mängden fordon. Mätningen på Storgatan visar en årsmedeldygnstrafik om 1670 fordon.

Gång- och cykeltrafik

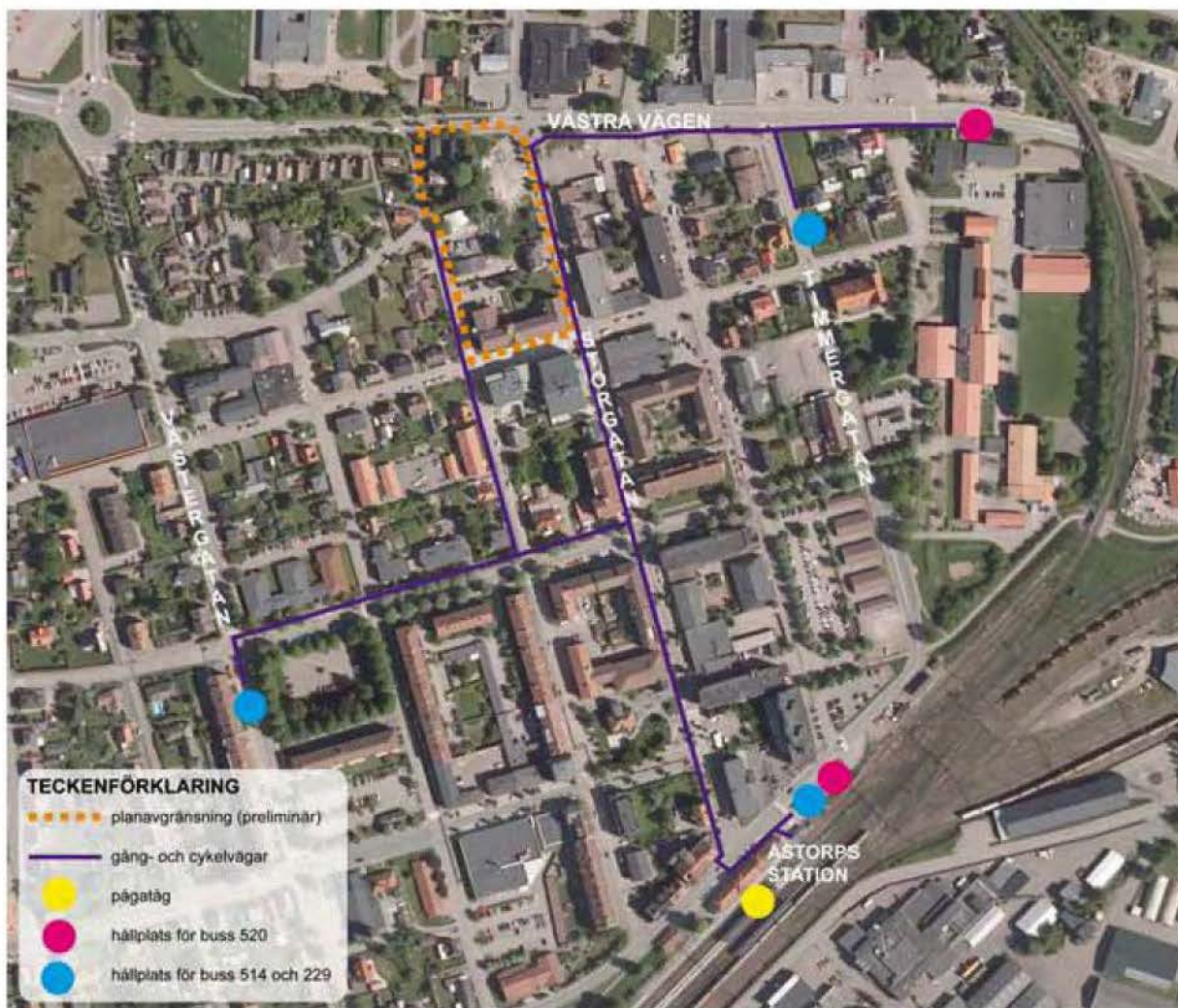
Planområdet är i väster, norr och öster omringat av trottoarer och cykelvägar i olika kombinationer.

Kollektivtrafik

Vardagar och helger trafikerar buss 520 som går mellan Helsingborg och Åstorp samt omvänt ett antal hållplatser i centrala Åstorp. Åstorps station trafikeras cirka två gånger i timmen av pågatågen som går mellan Helsingborg – Åstorp – Hässleholm – Kristianstad.

Vardagar trafikerar buss 514 som går mellan Ängelholm – Åstorp och buss 229 som går mellan Billesholm – Åstorp också ett antal hållplatser i centrala Åstorp.

Från planområdet kan du ta dig både till fots och med cykel till närliggande busshållplatser och till tågstationen. Några av dessa är markerade i bilden nedan. Eftersom Åstorp är en liten ort med främst blandtrafik, och få cykelbanor, sker den största andelen av cykeltrafiken i gatan tillsammans med andra fordon.



Tillgänglig kollektivtrafik i förhållande till kvarteret Backsippan.

Hälsa och säkerhet

Förutom det som nämns nedan finns det inga kända verksamheter i eller i närheten av planområdet som skulle kunna utgöra en hälso- eller säkerhetsrisk för människor.

Buller

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.

Eftersom arbetet med att ta fram detaljplanen påbörjades före 2 januari 2015, innan förändringen av plan- och bygglagen (SFS 2010:900) trädde i kraft, tillämpas inte förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som trädde i kraft 1 juni 2015.

I samband med detaljplanearbetet inför byggnation av nya bostäder på kvarteret Backsippan som ligger i centrala Åstorp har en bullerutredning genomförts. Efter dialog med Trafikverket har utredningen endast studerat buller från vägtrafik. Trafikbullerutredningen har diarienummer BMn 2013-0669-49.

Följande slutsatser dras från utredningen:

- Riktvärdet 55 dBA utomhus beräknas överskridas för fasaderna mot Västra vägen och Storgatan och för vissa fasader/delar av fasader som ligger i nära anslutning till vägarna. Högsta dygnsekvivalenta ljudnivån från vägtrafik på mest exponerade fasadsidor beräknas till 55-61 dBA längs Västra vägen respektive 54-59 dBA längs Storgatan.
- Lägenheterna måste ha minst 50 % av boningsrummen mot luddämpad/"tyst" fasad. Eventuellt kan kompletterande bullerskydd för vissa utsatta balkonger behövas. Boverket har uttalat att bostadens alla uteplatser inte behöver vara bullerskyddade då de kan ha andra kvaliteter än en låg ljudnivå. Detta förutsätter dock annan privat eller gemensam skyddad uteplats i omedelbar närhet till bostaden.
- Enkelsidiga hörnlägenheter där riktvärde utomhus överskrids bör undvikas.
- Kravet för högsta trafikbullernivåer inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, yttervägg och uteluftsdon.

Enligt Trafikverkets hemsida ska samma riktvärden som gäller för bostäder också gälla för vårdlokaler.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till befintligt vatten- och avloppsnät är möjligt vid flera punkter. Det som i slutändan kan avgöra valet av anslutningspunkt är fallet på ledningarna. Avloppsnätet i närområdet är översvämningsbenäget på grund av inläckage på de södra fastigheterna inom kvarteret Hästhoven som är beläget öster om planområdet. Därför kommer källare, om sådana ska finnas, att behöva avvattnas med pump.

Vattentrycket inom planområdet är enligt en datormodell över nätet i Åstorp, framtagen av NSVA, ca 53 mvp (metervattenpelare). Tryckförlusten till högsta tappstället i exempelvis ett åttavåningshus är 43 mvp. Det innebär att det kvarvarande trycket uppskattningsvis kommer att ligga på 10 mvp på den åttonde våningen. Detta är eventuellt för lågt då lägsta vattentryck bör ligga på ca 15 mvp. För att säkerställa det verkliga trycket i systemet bör en tryckmätning göras. Detta kan dock enligt NSVA göras när exploatören tagit beslutet att det är aktuellt att bygga åtta våningar. Tryckstegringen är inte så dyr att den bör vara styrande för antal våningar menar NSVA.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske enligt Åstorps kommuns antagna dagvattenpolicy. Det finns ett befintligt dagvattenmagasin vid Humlebäcken. Om dagvattnet ska avvattnas via ledning bör det belasta de befintliga dagvattenledningarna i Västra vägen. För mer information om hur dagvattnet ska hanteras vid genomförandet av detaljplanen, se rubriken genomförandebeskrivning.

Energi

Enligt 2 kap. § 5 miljöbalken är det i första hand förnyelsebar energi som ska användas av alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd och byggnaden bör utformas så att användning av förnyelsebar energi främjas.

E/

Planområdet kommer att anslutas till befintligt elnät. Krafteringen påpekar i sitt samrådsyttrande att detta kräver en ny nätstation.

Avfall

Avfall hanteras med sopkärl i anslutning till respektive flerbostadshus. Tömning av sopkärl görs av det kommunala renhållningsbolaget.

Skanoas kabelanläggning

Inom planområdet finns en kabelanläggning som kommer att påverkas av detaljplanens genomförande. För mer information om hur kabelanläggningen hanteras och karta, se rubriken genomförandebeskrivning.

E.ON Gas ledningar

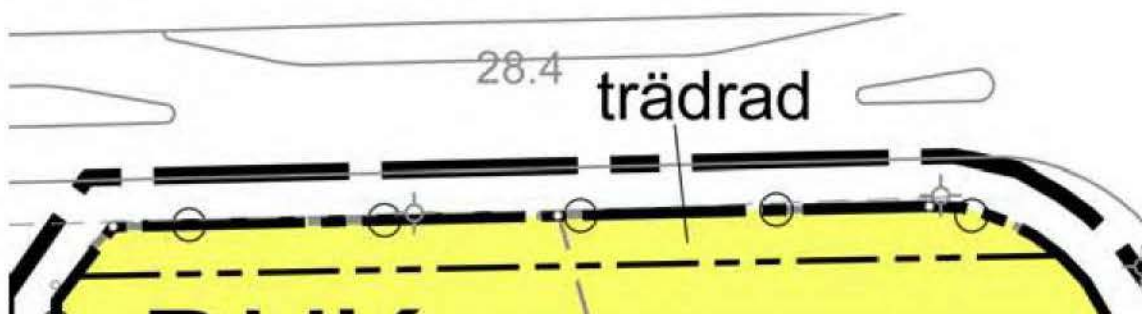
Inom planområdet finns en avkopplad servisledning för natur- och biogas samt strax utanför planområdet distributionsledningar i gatumark. För mer information om hur E.ON Gas ledningar hanteras och karta, se rubriken genomförandebeskrivning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen reglerar att det ska finnas en trädrad i planområdets norra gräns mot Västra vägen. Inom planområdet ska det per fastighet finnas minst 30 % grönyta som inte ska vara hårdgjord. De här planbestämmelserna är viktiga eftersom en del av syftet med detaljplanen är att tillföra grönska inom kvarteret som är beläget i centrala Åstorp. Eftersom det är beläget i Åstorps centrala och mest tätbebyggda delar är det motiverat att ställa krav på exploatören att grönska ska tillföras. Även om kvarteret är privat, och därför inte allmänt tillgängligt, bidrar dess grönska till det visuella intrycket av centrala Åstorp.



Allra längst norrut inom planområdet ska en trädrad finnas.

Minst 30% av fastighetsarean ska vara grönyta och ska inte hårdgöras.

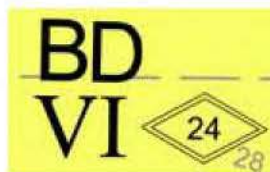
I spalten med planbestämmelser finns den generella planbestämmelsen att minst 30 % av fastighetsarean ska vara grönyta och att den ytan inte ska hårdgöras.

Bebyggelse

Kvarteret Backsippan är beläget i den norra entrén till Åstorps centrum. Detta innebär att det är en strategiskt viktig plats. Eftersom Åstorps centrala delar har en tätare och något högre bebyggelse än övriga delar av orten är det lämpligt att här pröva möjligheten att bygga med högre bebyggelse.



På den norra delen av planområdet tillåter detaljplanen bebyggelse i form av bostäder i flerbostadshus med kontor och handel i bottenplan. Huvudsyftet med användningen är bostäder. Samtidigt ges möjlighet att i bottenvåningen erbjuda plats för kontor och/eller handel. Anledningen till att flera användningar kombineras är för att detaljplanen ska vara flexibel och därmed förhoppningsvis vara användbar under många år framåt. Antalet våningar är reglerat till högst nio. En planbestämmelse om högsta totalhöjd på 37 meter har också lagts till för att ytterligare tydliggöra bebyggelsens högsta höjd.



På den södra delen av planområdet tillåter detaljplanen bebyggelse i form av bostäder och äldreboende i flerbostadshus. Huvudsyftet är både bostäder och äldreboende utan någon inbördes fördelning. Antalet våningar är reglerat till högst sex. En planbestämmelse om högsta totalhöjd på 24 meter har lagts till för att ytterligare tydliggöra bebyggelsens högsta höjd.

bebyggelsens högsta höjd.

Gator och trafik

Parkering

Parkering är reglerat till två olika platser. På övrig mark inom fastigheten är markparkering ej tillåten. Det innebär att det inom området som är markerat med "ej markparkering" är tillåtet med andra typer av parkeringslösningar, exempelvis integrerat i bebyggelsen eller parkeringsgarage. Vidare är planområdet reglerat med utfartsförbud runt hela kvarteret med undantag för infarterna till parkeringsplatserna. Parkeringsplatsernas placering och infarter regleras för att styra vilka omkringliggande gator som påverkas av den i ringa grad tillkommande trafikmängden.

Den ena parkeringsplatsen har endast infart från Storgatan. Eftersom den här parkeringen löper genom hela kvarteret till Skolgatan är den andra änden belagd med utfartsförbud. Anledningen till detta är för att parkeringsplatsen i framtiden inte ska kunna misstas för en gata och därför komma att användas som genomfart till Skolgatan och Piongatan. Skolgatan är också utpekad som skolväg för eleverna på Rågenskolan.



Parkeringsplatsen har endast infart från Storgatan.

Den andra parkeringsplatsen har endast infart från Skolgatan. Anledningen till att den här parkeringen, trots att Skolgatan är en skolväg, har sin infart här är för att det är en befintlig parkering som kommer att utökas.



Parkeringsplatsen har endast infart från Skolgatan.

Hälsa och säkerhet

Buller

En genomförd bullerutredning (BMn dnr 2013-0669-49) visar att riktvärdena för buller överskrids vid fasader mot Västra vägen och Storgatan samt för vissa fasader/delar av fasader som ligger i nära anslutning till vägarna. För att säkerställa att riktvärdena följs har en generell planbestämmelse lagts till. Denna gäller inom hela planområdet. Syftet med planbestämmelserna är att säkerställa att gällande riktvärden för buller följs och att en god boendemiljö utan risk för människors hälsa och säkerhet uppnås.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

I bostäder där ljudnivån från trafiken överskrider gällande riktvärden ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Minst en privat eller gemensam balkong/uteplats per bostad ska utföras och/eller placeras så att gällande riktvärden för buller följs.

Planbestämmelsen gäller för hela planområdet och syftar till att säkerställa att riktvärdena för buller följs.

Teknisk försörjning

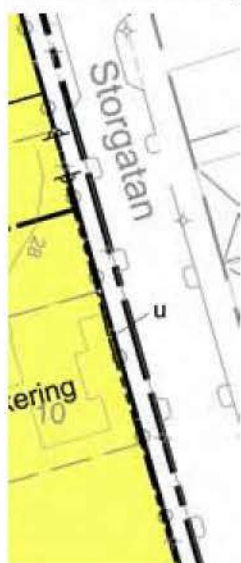
EI



Användningen E möjliggör placeringen av en ny nätstation. Den krävs för att den tillkommande bebyggelsen ska kunna anslutas till befintligt elnät. Planbestämmelsen är tillagd i enlighet med samrådsyttrande från Kraftringen. Efter den andra granskningen har placeringen av E-området ändrats på begäran av en av exploitörerna, 3hus. De har gjort detta efter dialog med Kraftringen.

Användningen E innebär att en nätstation kan placeras här.

E.ON Gas Sveriges ledningar



Utanför planområdet har E.ON Gas Sverige AB distributionsledningar för natur- och biogas i Skolgatan, Trädgårdsgatan och Storgatan.

Ledningen i Storgatan är inte belägen inom planområdet men den kräver, enligt E.ONs samrådsyttrande och efterföljande diskussion, ett skyddsområde. Skyddsområdet är totalt fyra meter brett med ledningen placerad i mitten och påverkar detaljplanen genom att delar av skyddsområdet är beläget inom planområdet. Det innebär att ett smalt u-område är tillagt mot Storgatan i detaljplanens östra gräns. Ett område markerat med egenskapen u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Egenskapen u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

EXPLOATÖRERNAS FÖRSLAG

Förslaget till detaljplan möjliggör att kvarteret Backsippan kan utformas på olika sätt. Illustrationsplanen nedan som exploatörerna, Fastighets AB Backsippan 14-16 och AB Kvidingebyggen, har tagit fram, visar hur de just nu avser utforma kvarteret.



Illustration: Karin Petterssons Arkitektbyrå AB

Exploatörernas illustration visar hur de just nu planerar att utforma kvarteret Backsippan. Observera att illustrationen inte är i skala.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär:

- Samråd: november – december 2014
- Granskning: mars – april 2015
- Granskning omgång två: augusti – september 2015
- Antagande: december 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Eftersom det inte finns några allmänna platser inom detaljplanen saknas det anledning att reglera huvudmannaskapet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna Backsippan 14, 15 och 16 kommer att fortsätta ägas av Fastighets AB Backsippan 14-16. Backsippan 9 kommer att förvärfvas av Kvidingebyggen som då kommer att äga Backsippan 5, 10 och 9. Åstorps kommun kommer inte att äga några fastigheter inom planområdet. Backsippan 28 kommer att fortsätta ägas av Björnekulla Fastighets AB.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen och de fastighetsrättsliga kostnader den ger upphov till.

Tekniska frågor

Nya ledningar krävs för vatten, avlopp, dagvatten och el. Det krävs också en ny nätstation inom planområdet. Det krävs också nya asfaltsytor för parkering och gång- och cykelvägar. Vid iordningsställande av marken kommer nya ledningar att kopplas till kommunens befintliga vatten-, dagvatten-, avlopps- och elnät.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 1200 l/m.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg görs från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Räddningstjänstens åtkomlighet

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter. Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 meter och det kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära till fasaden för att utskjutet är begränsat upp till åttonde våningen.

Räddningsvägar

För räddningsvägar gäller generellt att de ska ha en körbanebredd om minst 3 meter och en vinkelradie om minst 50 meter, en innerradie om minst 9,1 meter, en fri höjd om minst 4 meter, ska tåla axeltrycket 100 kN, ska ha ett hårdgjort ytlager, ska ha en högsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 % samt ska vinterväghållas.

Uppställningsplatser för höjdfordon

För uppställningsplatser för höjdfordon gäller generellt att de ska vara minst 5 meter breda med samma bärighet som övriga räddningsvägar, ska vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordonet och avståndet mellan husväggen och höjdfordonets rotationscentrum bör inte överstiga 9 meter, ska vara minst 12 meter långa och inte ha en större lutning än 8,5 % i någon riktning, ska vinterväghållas samt bör kunna nås utan att fordonet behöver backas.

Stigarledningar

I byggnader med en byggnadshöjd på 24 meter ska tillgången till släckvatten säkerställas och detta bör göras genom stigarledningar i trapphuset.

Brandgasventilation

I byggnader i klass Br1 ska trapphus som kan antas användas som tillträdesväg för räddningspersonal förses med brandgasventilation eller motsvarande.

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten och räddningstjänsten ska vara delaktig i byggprocessen gällande den tilltänka byggnationen på kvarteret Backsippan.

Dagvatten

I sitt samrådsyttrande påpekar NSVA följande: Enligt den antagna dagvattenpolicyn (KF 2013-05-27) ska fördröjning av dagvattnet ske inom planområdet. Flödet från planområdet till kommunala dagvattenledningarna ska begränsas till max 40 l/s. Fördröjning inom planområdet ska uppgå till 200 m³ per hårdgjort yta och hektar. Detta innebär att området ska ha en utjämningsvolym som motsvarar ca 110 m³ för hela området. Lösning för dagvatten ska tas fram i samråd med NSVA.

Vidare bör aktuell fördröjning utformas för att få en renande effekt på dagvatten och höjdsättningen av området ska utföras så att dagvatten inte riskerar att översvämma byggnader inom eller utom planområdet.

Skanovas kabelanläggning

Skanova har en kabelanläggning inom planområdet som kommer att påverkas av detaljplanens genomförande. Se karta nedan.

Bilaga till remissvar från Skanova
Åstorp kommun: Backslippen



Skanovas kabelanläggning som kommer påverkas av detaljplanens genomförande är markerad med grönt i kartan ovan.

Skanova ska kontaktas senast 16 veckor före att kablarna måste vara flyttade/omlagda. Flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion utförs efter skriftlig beställning och ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

E.ON Gas Sveriges ledningar

Inom planområdet har E.ON Gas Sverige AB en avkopplad servisledning (brun linje) för natur- och biogas samt strax utanför planområdet distributionsledningar i gatumark (blå linje), se karta nedan.



E.ON Gas Sverige har två avkopplade servisledningar inom planområdet, markerade med brun linje i kartan ovan.

I sitt samrådsyttrande påpekar E.ON Gas Sverige AB att avkopplade och aktiva distributions- och servisledningar är underkastade Energigasnormens regler, EGN 2011. För distributions- och servisledningar gäller ett minsta avstånd på 2 meter mellan ledningen och byggnad eller närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning, telefon 020 – 22 24 24.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan det bli nödvändigt att vidta åtgärder på den avkopplade servisledningen eller att den avlägsnas. Det är viktigt att ett detaljerat samråd sker med vår områdeshandläggare Basma Alsaif, telefon 072 – 571 91 75, om arbete sker i närheten av gasledningarna samt samråd gällande avlägsning av den avkopplade servisledningen äger rum redan tidigt i projekteringsskedet.

Exploatören har meddelat sin avsikt att under genomförandet avlägsna de avkopplade servisledningarna som är belägna inom planområdet på fastigheterna Backsippan 5 och Backsippan 10, se karta ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Eva Sturesson, Samhällsbyggnadsenheten
Johanna Perlau, Plan- och byggkontoret
Linda Svederberg, Plankontoret
Håkan Nilsson, Byggkontoret
Ingvar Persson, Byggkontoret
Alexandra Berg von Post, Byggkontoret
Emma Ringsbo, Tekniska kontoret
Bengt-Olle Andersson, Tekniska kontoret
Elisabeth Dahlgren, Tekniska kontoret
Elisabeth Möllerström, Tekniska kontoret
Anders Aronsson, Miljökontoret
Edward Granville-Self, Miljökontoret
Jan Alfredsson, Bildningsförvaltningen
Thomas Johansson, Räddningstjänsten
Lars Carlsson, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp

Malin Bergman
planarkitekt

Anders Aronsson
tf. chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsförteckning

2014-10-08, rev 2015-02-23, rev 2015-07-16

Ärendenummer

M157688H

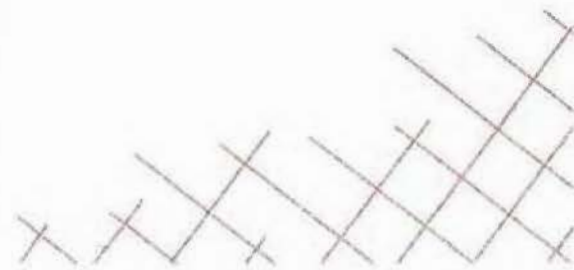
Handläggare

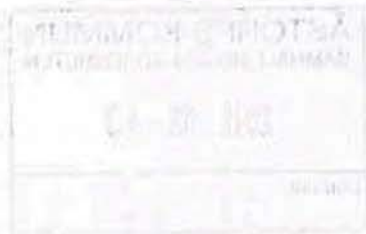
Solvig Olsson

Ärende	Fastighetsförteckning till detaljplan för Kv Backsippan
	Åstorps kommun Skåne län

Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Backsippan 14	Fastighets AB Backsippan 14-16 Box 163 265 22 Åstorp	
Backsippan 15	Fastighets AB Backsippan 14-16 Box 163 265 22 Åstorp	
Backsippan 16	Fastighets AB Backsippan 14-16 Box 163 265 22 Åstorp	
Backsippan 9	Åstorps Kommun Personalkontoret, Kom.kontor 265 80 Åstorp	
Backsippan 5	AB Kvidingebyggen Storgatan 3 265 80 Åstorp	
Backsippan 10	AB Kvidingebyggen Storgatan 3 265 80 Åstorp	
Backsippan 28	Björnekulla Fastighets AB 265 80 Åstorp	





Rättigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Servitut	Åstorps Kommun Personalkontoret, Kom.kontor 265 80 Åstorp	Avtalsservitut Ledning mm 11-IM5-78/13655.1 Ej lokaliserad
Till förmån för: Åstorp Perslund 1		
Belastar: Backsippan 15		
Servitut	Åstorps Kommun Personalkontoret, Kom.kontor 265 80 Åstorp	Avtalsservitut Ledning mm 11-IM5-78/13656.1 Ej lokaliserad
Till förmån för: Åstorp Perslund 1		
Belastar: Backsippan 16		
Servitut	Åstorps Kommun Personalkontoret, Kom.kontor 265 80 Åstorp	Akt: 11-ÅST-915-78 (Aktbilaga D) El, vatten och avlopp
I särskilda handlingar upplåtes, för Åstorps kommun tillhörig fastighet servitutsrätt till vidare att bibehålla befintliga ledningar för el, vatten och avlopp i den mark inom kvarteret Backsippan som idag tillhör stg 534 samt för televerket nyttjanderätt att i samma mark bibehålla tills vidare befintlig telekabel.		

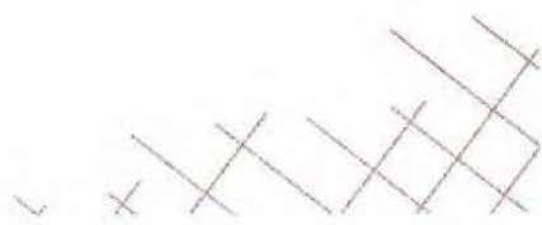


Fastigheter utanför planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Åstorp 112:71	Björnekulla Fastighets AB 265 80 Åstorp	
Åstorp 112:81	Åstorps Kommun Personalkontoret, Kom.kontor 265 80 Åstorp	
Renen 14	Henningsson, Jonas Hagagatan 2 265 33 Åstorp	
	Henningsson, Lisbeth Gunilla Hagagatan 2 265 33 Åstorp	
Renen 6	Persson, Ulf Norra Storgatan 1 265 33 Åstorp	
	Persson, Kerstin Norra Storgatan 1 265 33 Åstorp	
Resedan 6	Rifast i Skåne AB Bang 6 265 38 Åstorp	
Hästhoven 7	Jb Autoservice AB Storgatan 38 265 34 Åstorp	
Hästhoven 6	Jb Autoservice AB Storgatan 38 265 34 Åstorp	
Hästhoven 5	Ljung, Åke Hällegatan 6 266 31 Munka-Ljungby	
Hästhoven 4	Ljung, Åke Hällegatan 6 266 31 Munka-Ljungby	
Hästhoven 12	Balder Prasolit AB Box 53121 400 15 Göteborg	
Åstorp 112:64		Uppgift saknas
Höken 15	Björnekulla Fastighets AB 265 80 Åstorp	

Fastigheter utanför planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Astern 16	Björnekulla Fastighets AB 265 80 Åstorp	
Astern 5	AB Kvidingebyggen Storgatan 3 265 80 Åstorp	
Bofinken 11	Pettersson, Karl Axel Skolgatan 27 265 34 Åstorp	
	Pettersson, Gunilla Skolgatan 27 265 34 Åstorp	
Björken 1	Mustin Miller, Hanne Aaboe Trädgårdsgatan 28 265 34 Åstorp	
Björken 9	Gruppbofästigheter i Sverige AB & Co K/B Nr 2 c/o Sveafastigheter Norrländsgatan 15 111 43 Stockholm	
Pionen 4	Karlsson, Sebastian Piongatan 2 265 34 Åstorp	
	Ellefsen, Johanna Piongatan 2 265 34 Åstorp	
Pionen 3	Karlsson, Sebastian Piongatan 2 265 34 Åstorp	
	Ellefsen, Johanna Piongatan 2 265 34 Åstorp	
Pionen 1	Hsb:s Brf Pionen i Åstorp Box 2030 250 02 Helsingborg	

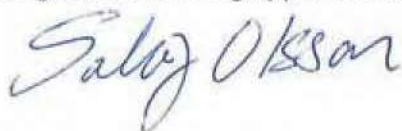


Rättigheter utanför planområdet

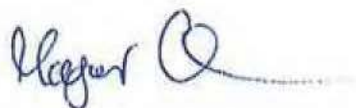
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

Lr	Teliasonera AB 205 21 MALMÖ	Ledningsrätt Tele 1167-52.2
Till förmån för: Ej angiven		
Belastar: Åstorp 112:81 mfl		

Fastighetsförteckning upprättad av

.....
Solvig Olsson

Förteckningen bestyrks

.....
Magnus Olsson