



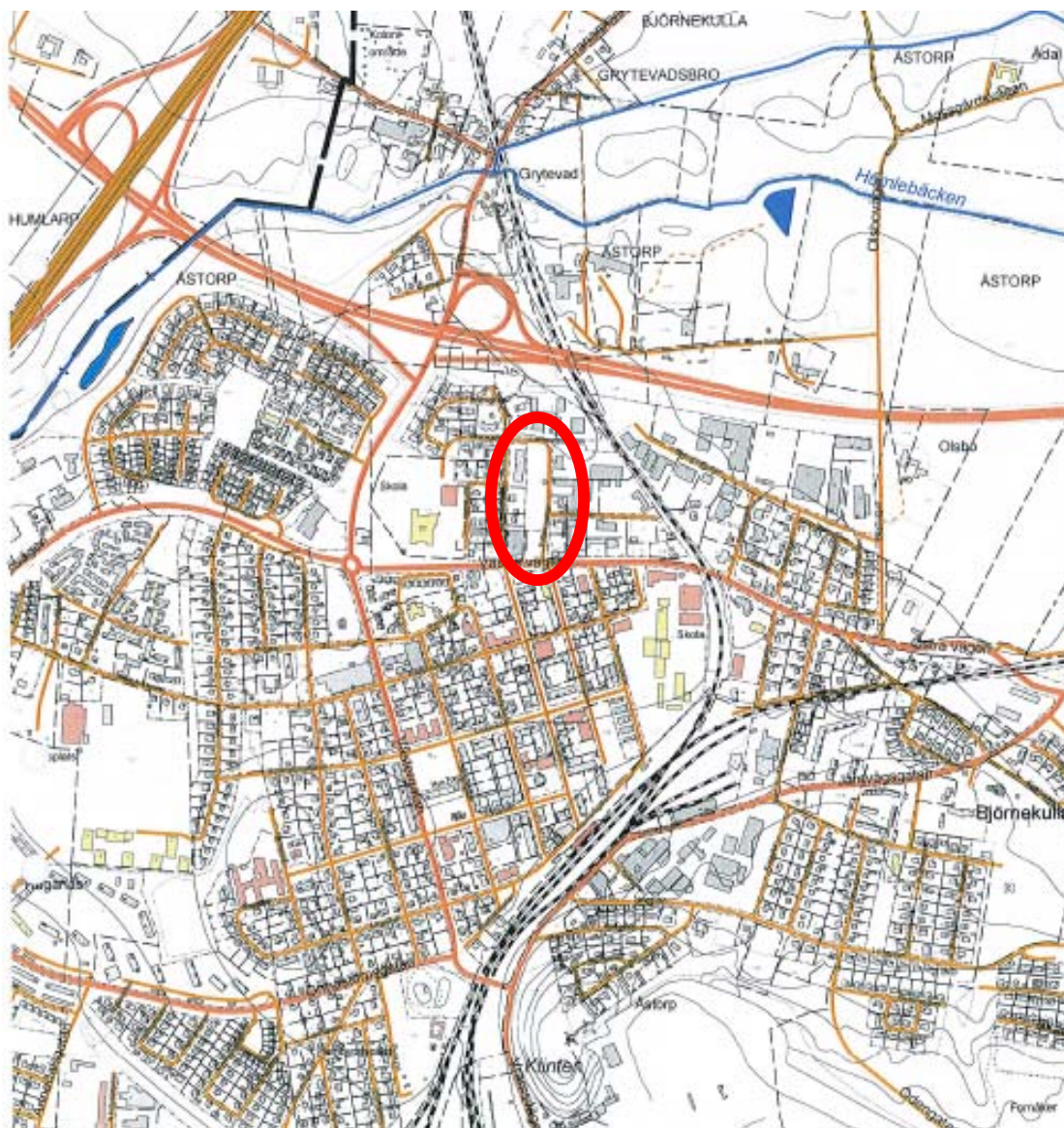
ANTAGANDEHANDLING

Antagen av KF 2010-04-26

Laga kraft 2011-10-27

Genomförandetiden slutar 2021-10-27

Förslag till detaljplan för delar av kvarteret **RESEDAN**, del av Åstorp 112:81 i Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län



Översiktskarta över Åstorps centrala delar

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Planförslaget består av denna planbeskrivning med behovsbedömning, bullerutredning, plankarta inkl. grundkarta med bestämmelser, illustrationskarta, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning samt remisslista.

BAKGRUND

Åstorp har bostadsbrist inom alla boendeformer. Den mest efterfrågade bostadsformen är marklägenheter med centralt läge och med små uteplatser. Kommunen ser därför del av kvarteret Resedan som ett lämpligt område för förtätning med radhus med små uteplatser och där hela området kan uppnå blandstadens kvaliteter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av radhus på f.d. Folkets hus parkeringsplats samt att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden på fastigheterna Resedan 6 och 7.

Preliminär tidplan

- Utställning 28 okt – 24 nov
- Antagande feb 2010
- Laga kraft mar 2010

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i de centrala delarna av Åstorp.

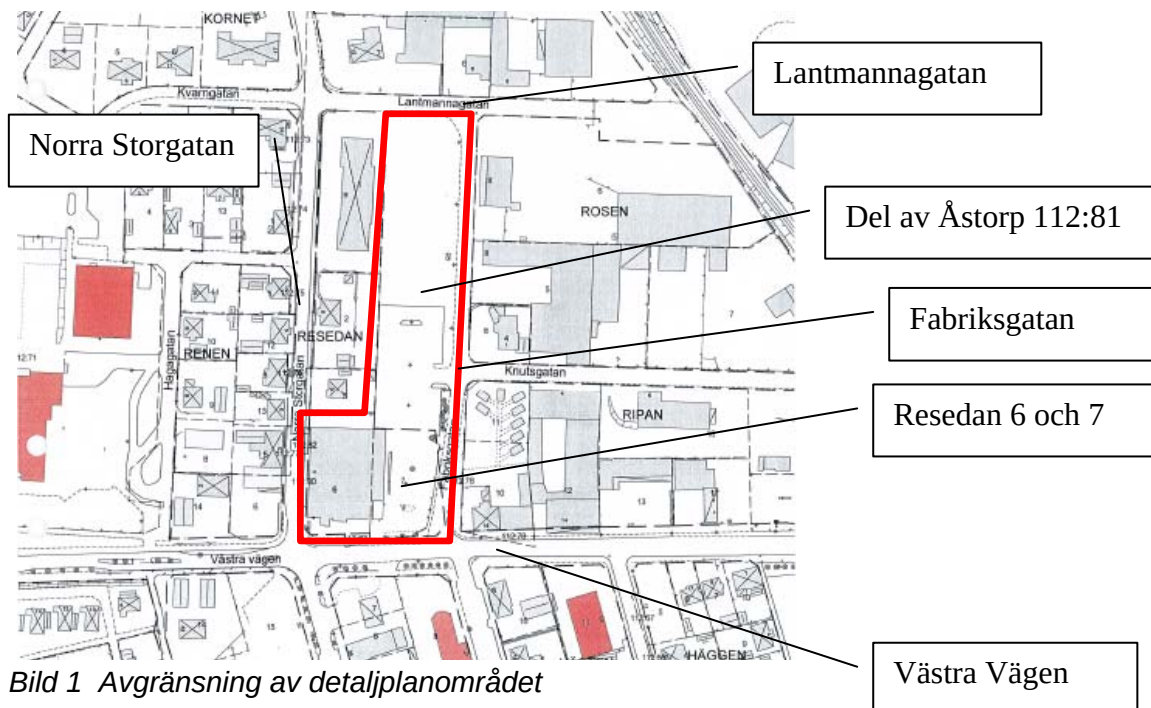


Bild 1 Avgränsning av detaljplanområdet

Areal

Planområdet omfattar drygt 1,2 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna Resedan 6 och 7 är i enskild ägo. Övrig mark, del av Åstorp 112:81, ägs av Åstorps kommun.

Pågående markanvändning

Fastigheterna Resedan 6 och 7 är bebyggda. Byggnaderna uppfördes som Folkets hus men används som försäljnings- kontors- och lagerlokal av en VVS-firma. Övrig mark är delvis gräsbevuxen och delvis hårdgjord parkeringsyta. En transformatorstation finns centralt i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är markerat som detaljplanelagt område i gällande översiktsplan från 2002.

Riksintressen mm

Riksväg 21, belägen ca 150 meter norr om planområdet, är av riksintresse som kommunikationsled. Ett järnvägsspår, beläget ca 110 meter öster om planområdet, ingår i det s.k. ”godsstråket genom Skåne” och är också av riksintresse.

Detaljplan

Planområdet ingår i ett detaljplanelagt område fastställt 1974-04-21. För angränsande delar gäller detaljplaner från 1947-02-07, 1963-07-09, 1974-04-25, 1976-09-09 samt 1995-05-29.

Kommunstyrelsen beslutade 2005-11-30 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan med normalt planförfarande för det aktuella området. Med översiktsplanen som stöd har kommunen avstått från att upprätta något planprogram i denna planprocess.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen 5kap 18§ och miljöbalken 6kap 11§ för aktuellt förslag till detaljplan. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Vid behovsbedömningen har kriterierna i mkb-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Planförslaget bedöms inte innebära att planområdet tas i anspråk för de utpekade ändamål som listas i pbl 5kap 18 §, varför kriterierna i mkb-förordningens bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. En separat handling, miljöbedömning för detaljplan, kommer därför inte att upprättas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på nedanstående bedömningar att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och kräver därmed inte tillstånd enligt miljöbalken 7kap 28 §.

- anger inte förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt mkb-förordningen bilaga 1 och 3. Detaljplan-förslaget ses som en begränsad bostadsförtätning enligt mkb-förordningens bilaga 3. Föreslagen bostadsförtätning är inte tillståndspliktig, varför kommunen inte anser att planen kan medföra betydande miljöpåverkan.
- inte bedöms vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljö kvalitetsmål
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- inte ger upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- inte bidrar till att miljö kvalitetsnormer överskrids.
- inte negativt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdets omgivningar är tydligt präglade av blandstadens kvaliteter. Enligt gällande detaljplan är Resedan 6 och 7 avsedd för samlingslokaler. Byggnaden är en i huvudsak stor enplansbyggnad men med vissa delar i två våningar. Den användes tidigare som Folkets hus men nu inryms här ett vvs-företag. Omedelbart väster om planområdet i samma kvarter finns ett flerbostadshus i två våningar (Resedan 1) samt två enfamiljshus i 1½ plan (Resedan 2 och 5). Kvarteret väster om kv. Resedan består av traditionell småhusbebyggelse. Kvarteren norr och öster om planområdet är detaljplanelagda för sk bostadsanknutna verksamheter (Jb-områden). Här finns bostadshus, hotell, restaurang, textillager, bilservice, tryckeri mm.



Bild 2 Planområdet från nordost

Service

Genom att planområdet ligger i direkt anslutning till Åstorps centrum i söder ges tillgång till ett stort serviceutbud, såsom skolor, bibliotek, vårdcentral, medborgarkontor, bussförbindelser och tågstation, livsmedelaffär, specialvaruhandel, bank etc.

Närmaste skolor är Rågenskolan (F-5) ca 200 m i väster och Björnekullaskolan (6-9) ca 200 m i sydost. Närmaste förskolor är Humledalens förskola 600 m i väster, Piongårdens förskola 200 m i sydväst och Östra förskolan 500 m i sydost. I Åstorps tätort finns tre parker och sju lekplatser. Närmaste lekplats är Åstorp Norr ca 600 meter från planområdet.

Markförhållanden och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot söder. Höjdskillnaden är drygt tre meter mellan Lantmannagatan och Västra Vägen. Den obebyggda delen av kvarteret var avsedd för besöksparkering åt Folkets hus enligt gällande detaljplan. Planen har inte genomförts i sin helhet. Större delen är idag en stor gräsbevuxen yta och resterande del en asfalterad parkeringsplats, som används i mycket begränsad utsträckning. På Resedan 7 står en stor blodbok och en stor vacker kastanj. Dessutom finns några mindre lönnar utmed Fabriksgatans södra del. Intill gränsen mot Resedan 1 står några nyplanterade träd.

Trafikstruktur (se bild 1)

Kv Resedan omges i söder av Västra Vägen, i öster av Fabriksgatan, i norr av Lantmannagatan och i väster av Norra Storgatan. De omgivande gatorna kan betraktas som lugna bostads- och verksamhetsgator med låg trafikintensitet. Västra Vägen, som skiljer planområdet från Åstorps centrum, har dock något mer trafik. Västra vägen var den stora genomfarten genom Åstorp i öst-västlig riktning innan förbifarten i norr byggdes.

En GC-väg går utmed Västra vägens norra sida med tunnel under Grytevadsvägen. I väster korsar den ett annat GC-stråk som bl.a. förbinder Åstorps centrum med Rågenskolan.

Kollektivtrafik

Åstorp har täta tågförbindelser både mot Hässleholm och Helsingborg, snabbussförbindelser mot Markaryd och Helsingborg samt lokala bussförbindelser mot Klippan, Ängelholm, Billesholm och Helsingborg. Tågstationen ligger ca 500 meter söder om planområdet. Närmaste busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet på Västra vägen samt på Trädgårdsgatan och Grytevadsvägen.

Geotekniska förhållanden och radonförekomster

Jordartskartan anger att marken består av grusiga isälvssediment och översta marklagret består av finsand till ett djup av ca 1 m. Området har inte tidigare varit bebyggt med verksamheter som kan ha orsakat föroreningar. Planområdet ingår i ett större område med stora mäktigheter av grusiga isälvssediment som enligt SGU bör klassas som ett normalriskområde/eventuellt högriskområde. Grävning och mätning har dock utförts (SGU) i två punkter i området i juni 2008. (Utredning: Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun, Sveriges Geologiska undersökning, 2008-06-05) Resulta-

ten visade på låga radonförekomster vilka definierar området som ett lågriskområde. Planområdet berörs inte av det gruvgångsområde som finns i delar av Åstorp.

Hälsa och säkerhet

Omgivande verksamheter orsakar inga utsläpp eller andra störningar och alstrar mycket måttlig trafik. Riksväg 21, ca 150 meter norr om planområdet, ligger i mycket djup skärning och skärmas dessutom av befintlig bebyggelse. Järnvägen i öster har mycket ringa godstrafik idag och skärmas till största delen av befintlig bebyggelse. Järnvägen kommer dock få en betydande trafik när planerna "Godsspåret genom Skåne" blir verklighet. När tunnlarna genom Hallandsåsen är klara beräknas ca 25 godståg/dygn trafikera den aktuella sträckan. Det finns ett framtida intresse från berörda kommuner att öppna Söderåsbanan för persontrafik till Åstorp söderifrån.

En transformatorbyggnad belägen centralt i området medför krav på säkerhetsavstånd eller andra skyddsåtgärder.

Värme, va, el, tele och soptömning

Utbyggnad av fjärrvärme pågår i i centrala Åstorp och anslutning till området kommer troligen att bli möjlig i framtiden. Kommunal ledningar för vatten och avlopp och dagvatten finns i omgivande gator. En transformatorstation finns centralt i området. En nergrävd högspänningskabel leder genom området till transformatorstationen från södra gränsen av Resedan 1 och en lågspänningskabel finns mellan transformatorstationen och bostadshuset på Resedan 1. KREAB är elleverantör. En telekabel leder genom området från södra gränsen av Resedan 1 mot norra gränsen av Rosen 4. NSR sköter sophanteringen.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen har under hand meddelat att det inte erfordras någon arkeologisk undersökning.

FÖRSLAG TILL UTFORMNING

Helhetsbedömning

Genom planförslaget kan en viktig del av centrala Åstorp knytas samman, genom att del av kv. Resedan förtätas med en mycket efterfrågad boendeform, radhuslägenheter i markplan med små uteplatser. Blandstadens intentioner kommer ytterligare att förstärkas med planförslaget.

Bostäder

Bebyggelse föreslås utformad som sex radhuslängor med fyra enheter i varje länga. Planområdet kan inrymma 24 lägenheter i form av 2-plans radhus på tomter som är 170 – 250 m² stora, eller ytterligare lägenheter om man även väljer att dela husen horisontellt med separata lägenheter på varje plan. Bebyggelsen är grupperad kring tre gemensamma infarter, där det finns möjlighet att uppföra garage eller carport och förråd på egen tomt. Planen är utformad så att radhusen kan förskjutas i förhållande till varandra för att därigenom få en flexibilitet i planlösningar och i antal radhus samt ge skyddade uteplatser och/eller balkonger mot sydväst. Det är lämpligt att lägga radhusen snett mot

sydväst, se illustrationsplan. Den lilla uteplatsen blir då mer avskärmad från närmaste lokalgata.

Utbyggnaden av området styrs av bestämmelse om maximal byggnadsarea och antal våningar. För husens utformning mm finns bestämmelser om byggnadshöjd, våningsantal och taklutning. Varje länga har en maximal byggnadsarea på 280 m² vilket med två våningar medför en total våningsyta på 3360 m² för hela området. Därutöver får Garage/carport/förråd med maximalt 20 m² byggnadsarea uppföras för varje lägenhet. Markens totala areal är drygt 6300 m².



Bild 3 Vy från nordost över föreslagen radhusbebyggelse

Bostäder och handel

Planbestämmelserna för Resedan 6 och 7 anpassas till rådande förhållanden, dvs. handelsändamål och bostäder. Dessutom ändras gränserna för byggrätten så att kvarteret kan slutas mot Västra Vägen. Skyddsbestämmelser införs för att bevara två stora träd på fastigheten. Befintlig byggnad har ett fönster i det nordöstra hörnet. Tomtgränsen föreslås bli flyttad till fyra meter från byggnaden, så att gällande brandskyddsbestämmelser kan uppfyllas. Aktuellt parkeringsbehov löses inom fastigheten, där det även finns möjligheter att skapa en grönskande utemiljö.

Transformator

En transformatorbyggnad finns sedan tidigare i området. Avsikten är att transformatorbyggnaden skall ligga kvar och eventuellt kompletteras för att betjäna den planerade bebyggelsen. Transformatorområdet måste omgärdas med en två meter hög mur, två meter från transformatorbyggnaden i norr, söder och väster för att uppfylla gällande säker-

hetskrav gentemot den planerade bebyggelsen. Detta klargörs med bestämmelse i detaljplanen.

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintliga el- och telekablar genom området förslås bli flyttade till ett särskilt markerat u-område på plankartan. Bostadsuppvärmning kan till en början ske med enskilda vattenburna anläggningar och på sikt kommer området troligen att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. De nya bostädernas placering mot söder/sydväst ger goda möjligheter att installera solfångare/solceller. Serviser för vatten, avlopp, el och tele dras fram till tomtgräns. Dagvatten dimensioneras för 100-årsregn. Befintligt kommunalt dagvattensystem har kapacitet för att omhänderta dagvatten från planområdet.

Renhållning

Sophantering sker på traditionellt sätt med sopkärl på respektive tomt. I Åstorp finns även särskilda anläggningar för återvinning.

Vägar, trafik

Tillfart till den nya bostadsbebyggelsen föreslås ske från Fabriksgatan och Lantmannagatan. Parkering kommer att ske på egen tomt med en bilplats per hushåll. Tolv gästparkeringar kan anläggas utmed Fabriksgatan. Körbanan föreslås bli något smalare än idag på den övre delen av Fabriksgatan. Den nya körbanebredden blir 6,0 meter och vägområdet blir 8,25 (1,5+6,0+0,75) meter brett.

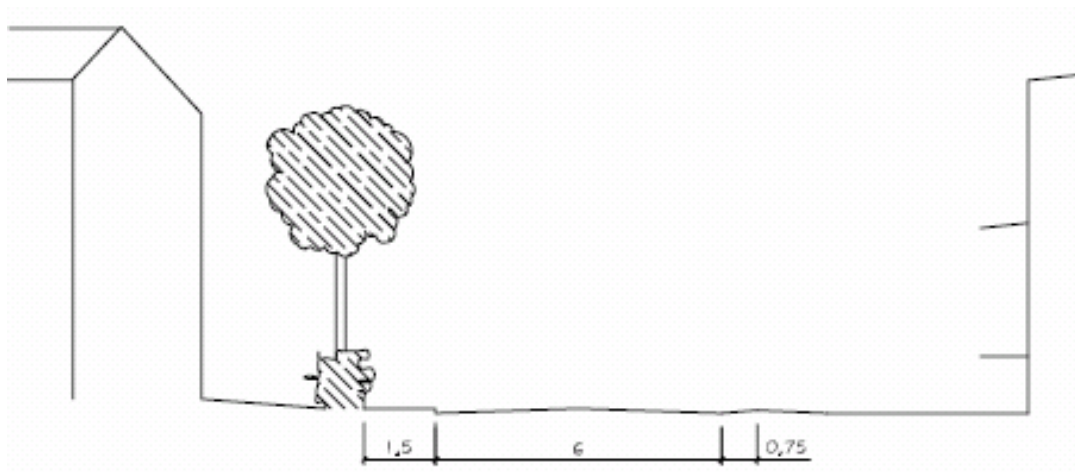


Bild 4 Sektion genom Fabriksgatan (föreslaget nytt bostadshus till vänster fabriksbyggnaden på fastigheten Rosen 6 till höger).

Tillfart till Resedan 6 och 7 förslås ske som tidigare från Västra vägen och Norra Storgatan eller med en ny infart från Fabriksgatans södra del. Utfartsförbud kommer att gälla, med undantag för befintlig utfart, mot Västra vägen och runt kvartershörn mot tvärgatorna.

En ny GC-väg anläggs genom kv. Resedan som ansluter till Lantmannagatan i norr och Norra Storgatan i väster. Via smågatorna och GC-vägen utmed Västra vägens norra sida får man då säker tillgång till bl.a. Rågenskolan, Humledalens förskola och lekplatsen Åstorp Norr. Västra vägen bör förses med trafikdämpande hinder för att åstadkomma

säkrare övergångar för gång- och cykeltrafikanter. Gång- och cykeltrafikanter erbjuds på detta sätt en säkrare färdväg än Fabriksgatan.

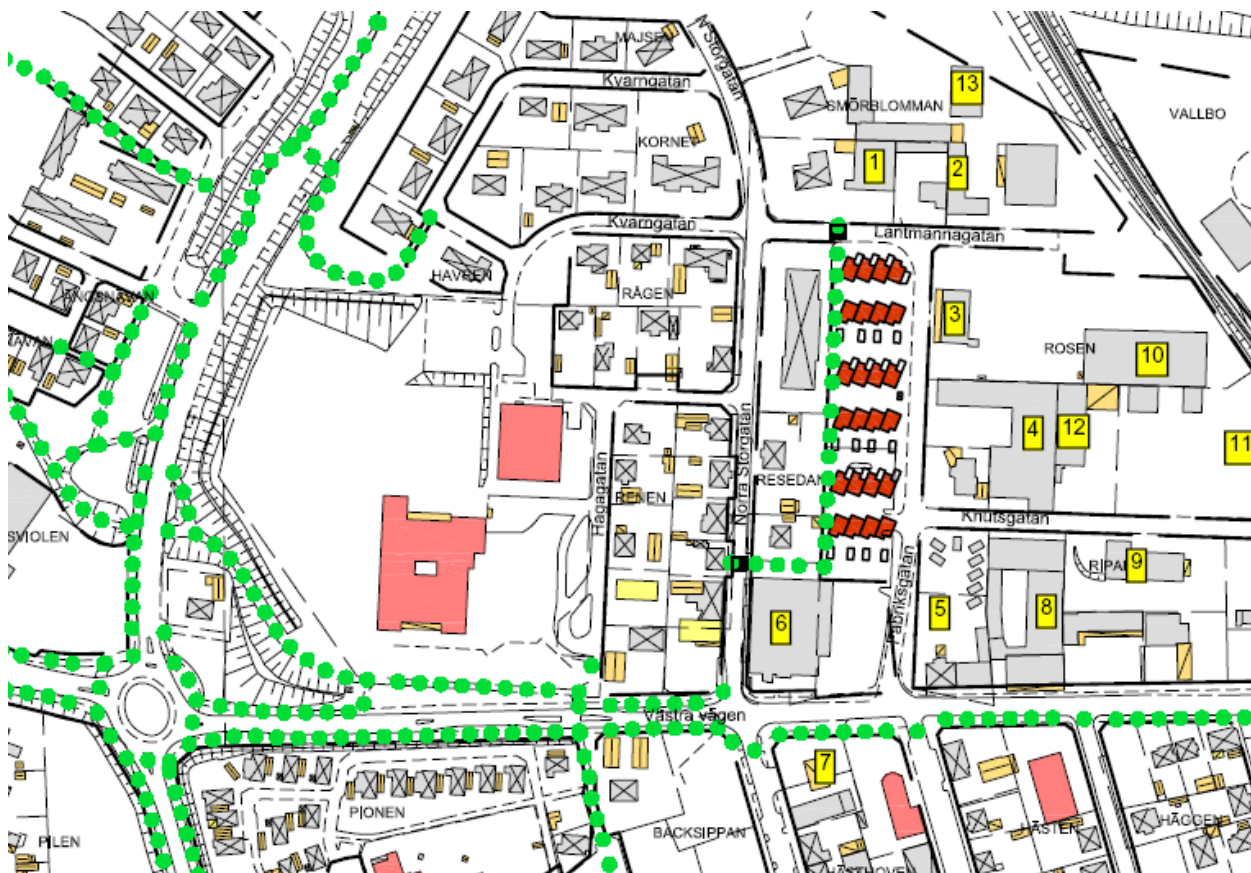


Bild 5 Befintligt och föreslaget GC-vägnät (grönprickad linje).

Lantmannagatan och Västra Storgatan förses dessutom med någon form av trafikdämpande markering där GC-vägen ansluter. Syftet är att göra anslutningarna trafiksäkrare och att göra gatorna mindre attraktiva för genomfartstrafik och därmed minska riskerna för trafikolyckor och störningar i området.

Grönstruktur

Skyddsbestämmelser föreslås för kastanjen och den stora blodboken på Resedan 7. Läplantering i form av träd och buskar föreslås mot Fabriksgatan och Lantmannagatan samt mot Resedan 7 för att ge bostadsområdet en grön inramning samtidigt som kopplingen till verksamheterna i norr utgör en naturlig fortsättning. De nyplanterade träden utmed den planerade GC-vägen i väster kan behöva flyttas något för att få tillräcklig bredd för snöröjningsfordon.

Radon

Kompletterande undersökningar av radonförekomst bör utföras i samband med byggprojektering för att slutligt bestämma lämpligt grundläggningssätt.

Järnvägsbuller

Varken nuvarande eller framtida planerad trafiksituation medför några behov av att uppföra bullerskydd eller liknade (se bifogad bullerutredning). När planerna "Godsspåret genom Skåne" blivit verklighet kan en viss komplettering med bullerskydd utmed järnvägsspåret behövas för befintliga bostadshus som är belägna närmare järnvägen än den planerade bebyggelsen.

Angränsande verksamheter

Befintlig verksamhet inom verksamhetsområdena i öster och norr är samtliga av typen U-verksamhet (ej tillstånds- eller anmälningspliktiga). Kommunens miljökontor har bedömt verksamheternas påverkan på miljö och människors hälsa som ringa. Verksamheterna genererar en mycket begränsad mängd tung trafik, som inte kan anses vara någon olägenhet planområdet. Förutsättningarna anses därför goda för att befintliga verksamheter och nya bostäder i kvarteret Resedan skall kunna kommunicera med varandra.

1	Åkermans Bil & Plåt	Bilreparatör
2	Lantmännen	Företagshälsovård
3	NP-gruppen	Tryckeri, digitaltryck
4	Sjöberghs	VVS - kontor/lager/utställning
5	Hotell Milano	Hotell/restaurang
6	Veno & Roos AB	VVS - kontor/lager/utställning
7	JP Autoservice	Bilverkstad – fordonstvätt
8	Möbelkompaniet i Åstorp AB	Möbelförsäljning
9	(till försäljning)	Lager/verkstadslokal
10	Vikingland	Lagerbyggnad
11	Summer VVS AB	Kontor
12	Almeca	Verkstad/kontor
13	LK Grafiska AB	Trytckeri

Tabell1 Anger företagsnamn och typ av verksamhet. Lokaliseringen av respektive företag framgår av bild 5 på föregående sida. Nr 3 (tryckeriet) som heter NP-gruppen använder sig av digitaltryck. Det är ingen miljöfarlig verksamhet utan kan jämföras med en fotograf som framkallar foton fast på tyg (tröjor, dukar, banderoller).

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, olika kväveoxider, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM₁₀). Kvaliteten på utomhusluften i Åstorp är god och ligger under gränsvärden enligt miljökvalitetsnormen. Den föreslagna utbyggnaden medför en mycket liten ökning av biltrafiken och en försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Befolkning och service

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger i Åstorps centrala delar med god tillgång till samhällsservice och kollektivtrafik med buss och tåg.

Säkerhet och trygghet

Allmänna platser inom planområdet skall utformas och belysas så att invånarna skall kunna känna sig säkra och trygga under dygnets alla timmar när de vistas där. Eftersom

området, genom planens gestaltning, i ännu högre grad kommer att präglas av blandstadens kvaliteter, där människor vistas naturligt i området både dag- och kvällstid (bostäder i kombination med ej störande verksamhet och servicefunktioner) kommer en större trygghet och livaktighet att upplevas av alla som befinner sig i området.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten inom planområdet gäller lagenlig skyldighet att anmäla detta till länsstyrelsen och att inte skada eller flytta fornlämningen utan tillstånd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år räknat från det datum då planen vinner laga kraft.

Delaktighet

Räddningstjänsten, Samhällsbyggnadskontoret och Miljökontoret i Åstorps kommun har varit delaktiga i planarbetet.

Revideringar

Planförslaget har kompletterats efter utställningstidens slut enligt följande:

- | | |
|--------------------------|---|
| Plankartan: | -bestämmelse om bullerdämpning har förtydligats |
| | -bestämmelse om radonskydd har förtydligats |
| Planbeskrivning: | -uppgift om telekabel genom området har införts |
| Genomförandebeskrivning: | -uppgift om flyttning av telekabel har införts |

Bygg- och miljökontoret 2010-03-17

Björn Hansson
Arkitekt SAR/MSA

Linda Svederberg
t f Stadsarkitekt LAR/MSA