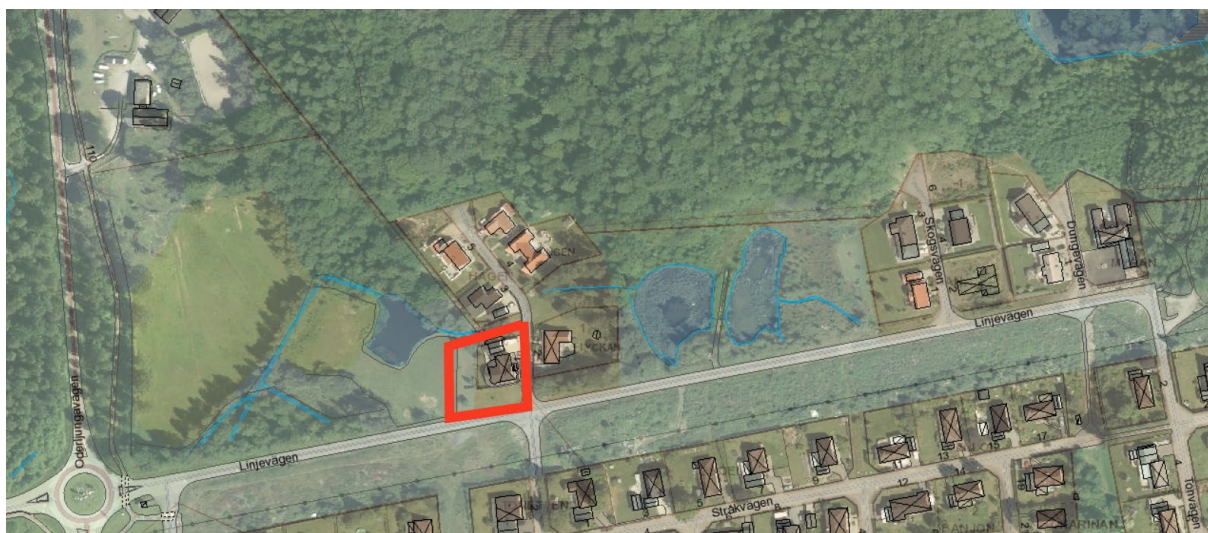




Detaljplan för Inägan 1, Perstorps kommun, Skåne län

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplanen har

Beslutats om
framtagande: 2022-01-19
Upprättats: 2022-03-29
Antagits av KF: 2022-xx-xx
Vunnit laga kraft: 2022-xx-xx

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utöka Inägan 1 till förmån för dess fastighetsägare. Förslaget innebär att markanvändningen inom den utökade fastigheten regleras som kvartersmark för bostadsändamål. Bostadsändamålet föreslås bli reglerat i enighet med idag gällande plan, medan omkringliggande mark som idag regleras som allmän platsmark föreslås övergå till kvartersmark som inte får bebyggas. Då fastigheten ligger nära två mindre vattendrag föreslås strandskyddet upphävas inom planområdet.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Inägan 1 inkom med en förfrågan om att utöka sin villatomt genom att förvärva kommunal mark intill den befintliga privata fastigheten. Möjligheten att erbjuda mark åt övriga fastigheter utmed Linjevägen har undersökts. Kommunen har bedömt att tre av fastigheterna norr om Linjevägen kan erbjudas att köpa till mark intill sina befintliga fastigheter. Inägan 1 är föremål för detta planarbete medan de två andra fastigheterna behandlas med separata ärenden. Övrig mark utmed Linjevägen bedöms som ej lämplig att försälja på grund av befintliga ledningsdragningar.

Kommunstyrelsen beslutade, 2022-01-19 § 11, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som ska tillgodose en utökad tomträtt. Ett förslag till detaljplan upprättades och benämndes ”*Detaljplan för Inägan 1, Perstorps kommun, Skåne län*”.

För att utöka villatomten krävs avtalsskrivning, planläggning, fastighetsreglering och markförsäljning. Fastighetsägaren står för samtliga genomförandekostnader.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) med s.k. standardförfarande.

SAMRÅD

GRANSKN./UNDERR.

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Process – Standardförfarande

Denna detaljplan är baserad på Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Remisslista

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planens genomförande bedöms inte innebära en ökad miljöpåverkan. Resultatet av planen är i stort administrativt och ger fastighetsägaren till Inägan 1, tillika beställaren av detta planuppdrag, utökad tomtmark. Den del som läggs till Inägan 1 och regleras som kvartersmark med bostadsändamål föreslås begränsas så att marken delvis inte får förses med byggnadsverk och delvis endast får bebyggas med komplementbyggnader. Förslaget bedöms inte påverka de två intilliggande vattendragen då fastighetens betydelse för växt- och djurlivet samt friluftslivet är liten, varför strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i utkanten av den norra delen av Perstorp. Söder om planområdet ligger Linjevägen som västerut korsar statlig väg 108. Väster om planområdet ligger kommunal mark som nyttjas som betesmark. Norr och öster om planområdet ligger angränsande villor.

Markägare

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 20:3 samt Perstorp 22:1.

Beställaren är markägare av Inägan 1. Beställaren erhåller föreslagna delar av de kommunala fastigheterna som är belägna inom planområdet genom avtal mellan parterna.

Beskrivning av området

Befintlig markanvändning

Förslaget planområde är idag reglerat med "bostäder", "natur", "mark som ej får bebyggas" och "gata".



Övre: Gällande detaljplan, 1275-P98/3

(digitaliserad och tolkad)

Nedre: Utsnitt ur gällande detaljplan, 11-PES-1071/74

(digitaliserad och tolkad)

Bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs av villor. Inkluderat Inägan 1 är fem bostäder belägna på Ängsvägen.

Trafik

Trafiken i området bedöms inte öka till följd av föreslagen detaljplan då den inte skapar möjligheter för fler bostäder. Linjevägen är matargata till villakvarteren och är inte avsedd för genomfart. Linjerna nedan representerar möjlig genomfartsväg (lila) i anslutning till Linjevägen samt förgreningar till villakvarteren (orange). Efter förgreningen till Musikvägen (lila) är Linjevägen klassad som återvändsgata. Trafikföringen längs Linjevägen beräknas, utöver avfallsfordon och postutlämning, således inte vara större än antalet vuxna i området.



Arkeologi

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning m.m.

NSVA ansvarar för driften av VA-anläggningar i kommunen. Inägan 1 är ansluten till det befintliga interna nätet.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än tre meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av fastighetsägaren.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2030*, laga kraft-vunnen 2020-02-20.

Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Gällande detaljplaner m.m.

För området gäller idag 1275-P98/3 och 11-PES-1071/74. Vid laga kraft ersätter föreslagen detaljplan de idag gällande över aktuellt planområde.

Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Skyddade områden enligt miljöbalken

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet.

Andra skyddade områden

Planområdet berör inte några andra skyddade områden enligt Miljöbalken.

Kulturmiljö

Arkeologi

Det finns inga fornlämningsområden inom detaljplanområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Föreslagen detaljplan möjliggör att utöka Inägan 1 till förmån för dess fastighetsägare. Förslaget innebär att markanvändningen inom den utökade fastigheten regleras som kvartersmark för bostadsändamål. Bostadsändamålet föreslås bli reglerat i enighet med idag gällande plan, medan omkringliggande mark som idag regleras som allmän platsmark föreslås övergå till kvartersmark som delvis inte får bebyggas och delvis endast får bebyggas med komplementbyggnader. Då fastigheten ligger nära två mindre vattendrag föreslås strandskyddet upphävas inom planområdet.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte innebära en ökad miljöpåverkan. Resultatet av planen är i stort administrativt och ger fastighetsägaren till Inägan 1, tillika beställaren av detta planuppdrag, utökad tomtmark. Den del som läggs till Inägan 1 och regleras som kvartersmark med bostadsändamål föreslås begränsas så att marken inte får förses med

byggnadsverk. Förslaget bedöms inte påverka de två intilliggande vattendragen då fastighetens betydelse för växt- och djurlivet samt friluftslivet är liten, varför strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Brandskydd

Brandskyddet behöver säkerställas inom området.

De åtgärder som vidtas kan vara såväl tekniska (utrustning) som organisatoriska (utbildning och information). Dessa frågor får beaktas i samband med avtalsskrivning samt i den mån åtgärden är bygglovspliktig vid bygglovsansökan samt vid tillsyn.

Buller

Planen medger inte fler bostäder än i dagsläget varför antalet fordonsrörelser inte bedöms öka till följd av förslaget. Bullernivåerna lär därför inte öka i området till följd av planförslaget och bedöms därmed inte föranleda några bullerreducerande åtgärder. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Övriga störningar och risker

Planområdet berörs inte av störande verksamheter eller verksamheter med skyddsavstånd.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

Planförslaget möjliggör att Inägan 1 utökas till ytan, men den byggbara ytan utökas inte, bortsett yta för komplementbyggnader.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden hösten 2022.

Fastighetsrättsliga frågor

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 20:3 samt Perstorp 22:1

Beställaren är markägare av Inägan 1. Beställarens införskaffande av delarna av Perstorp 20:3 samt Perstorp 22:1 som ligger inom planområdet regleras genom avtal mellan parterna.

Beställaren bekostar lantmäteriförrättningen.

Avtal

Ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Inägan 1, tillika beställaren är framtaget. Avtalet behandlar markinköp och planläggning.

Det arrendeavtal som reglerar del av Perstorp 20:3 som betesmark måste revideras vid planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren till Inägan 1 är planuppdragets beställare och svarar för samtliga kostnader relaterade till detaljplanens genomförande. Kostnaderna omfattar plan-, kart- och mätkostnader, markens kostnad och lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Avfallshantering

Avfallshantering hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

Vatten och avlopp

NSVA ansvarar för driften av VA-anläggningar i kommunen. Inägan 1 är ansluten till det befintliga interna nätet.

Strömförsörjning

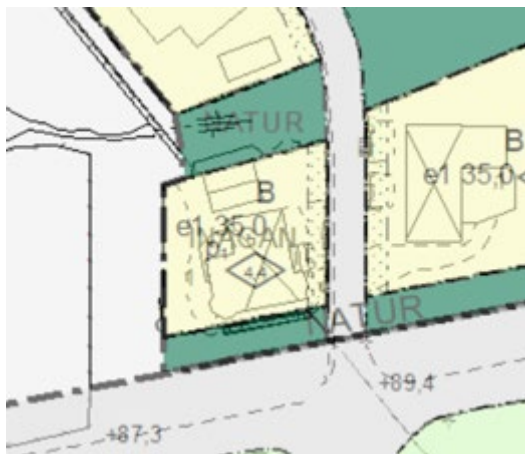
E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än tre meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av fastighetsägaren.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Konsekvenser för grannfastigheterna bedöms som marginell. Att utöka Inägan 1 påverkar inte någon grannfastighet då den omges av kommunal mark, reglerad som allmän platsmark, vilket inte ändras vid en utvidgning. Övriga fastigheter utmed Linjevägen, där förutsättningar finns för utvidgning, har tillfrågats.



MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Plan- och byggförvaltningen, Perstorps kommun.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2022 – 04 – 14

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström

Planarkitekt