

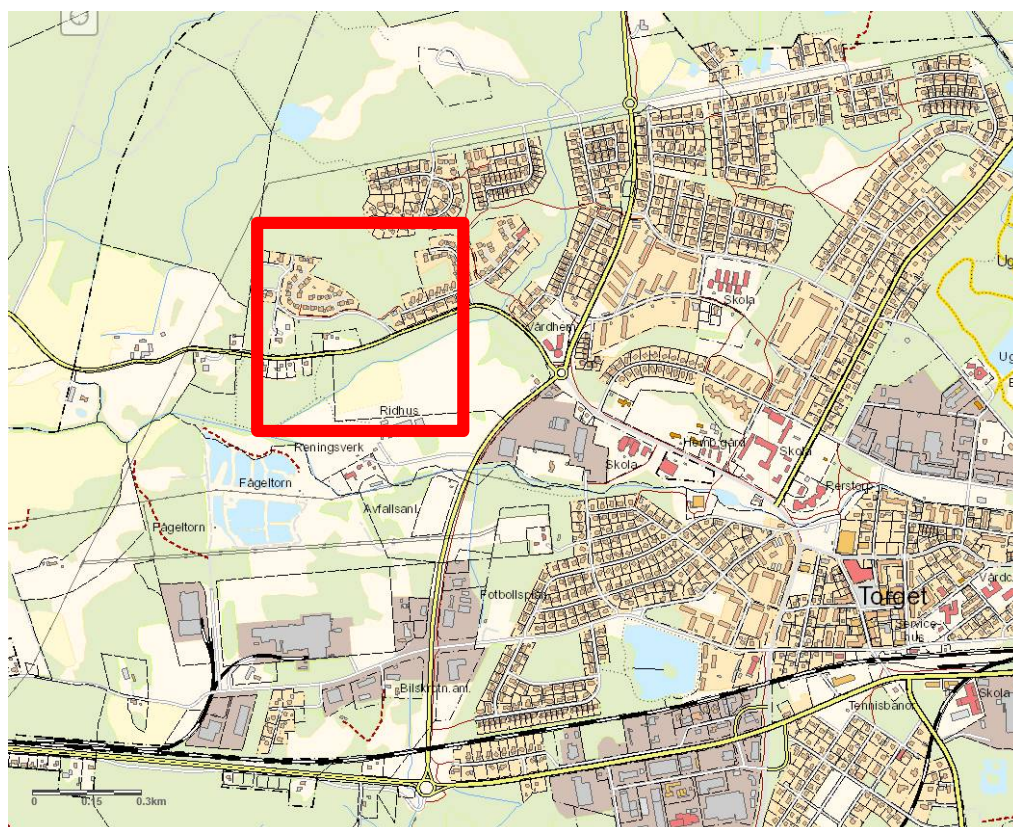
Detaljplan del av Perstorp 20:3, (samlingslokal Jehovas vittnen) Perstorps kommun, Skåne län GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplanen har

Upprättats: 2019-08-09

Antagits av BN:

Vunnit laga kraft:



PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggande av samlingslokal och kontor för Jehovas vittnen. Planområdet är idag planlagt för bostäder och tillåter även icke störande kontor, service och hantverk/konstnärlig verksamhet. Förslaget är att denna möjlighet till markanvändning bibehålls som komplement till bestämmelsen samlingslokal då det ger flexibilitet om församlingsverksamheten skulle förändras eller avvecklas. Kontor, service och hantverk/konstnärlig verksamhet bedöms ligga i linje med församlingsverksamheten.

Bakgrund

Befintlig verksamhet som är grannfastighet till den fastighet i Perstorp där Jehovas vittnen idag har sin samlingslokal har behov av att expandera. Därför har ägaren ställt frågan till Jehovas vittnen om att förvärva fastigheten. Då Jehovas vittnens befintliga lokal har en del renoveringsbehov och församlingen har behov av att expandera behövs därför ett nytt läge för församlingslokal. Aktuellt läge i västra Perstorp, vid korsningen Ebbarp svägen – Midgårdsgatan, har bedömts vara lämpligt för ändamålet.

Planförfarande

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



Process – standardförfarande

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta (inkl. grundkarta) med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Gällande detaljplan

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med kraven i miljöbalken. Detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenlig med översiktsplanen. Området ligger en bit från bostäder och långt ifrån verksamhetsområden. Befintligt vägnät är inte högt trafikerat och verksamheten bedöms endast i begränsad omfattning bidra till ökad trafik. Området är redan idag planlagt för bostäder med lättare verksamheter. Inom planområdet finns en del vegetation som till del kan bevaras. Detaljplanen berör inga riksintressen eller skyddsbestämmelser. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej erfordras.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Perstorps tätort och ligger vid Ebbarpsvägen som förbinder Perstorp med Klippan. Området avgränsas i söder av Ebbarpsvägen och i nordost av Midgårdsgatan. I väster angränsar planområdet till fastigheten Frö 2.

Markägare

Markägare är Perstorps kommun.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Planområdet omges av villor och radhus. Området är idag planlagt för bostäder och detaljplanen tillåter även icke miljöstörande kontor, service och/eller konstnärligt hantverk.

Natur- och grönområden

Planområdet är till stor del bevuxet med blandad skog, med en del större träd som är bevarandevärda. Inom området finns också en del rester av stengårdsgårdar som är ett fint inslag i miljön. De omfattas inte, enligt besked från Länsstyrelsens miljöprövningsenhet, av biotopskydd men är bevarandevärda. Området ligger även relativt nära park- och rekreationsområden t.ex. Folkets park och avloppsreningsverksdammarna/Perstorpsbäcken. Marken sluttar med ett par meter mot Ebbarpsvägen från ca + 83 till ca + 80.



EBBARPSVÄGEN MOT KLIPPAN (VÄSTERUT). PLANOMRÅDET TILL HÖGER.

Trafik

Planområdet nås via Ebbarpsvägen. Ebbarpsvägen ansluter till väg 108, som sedan ansluter till väg 24 i norr och väg 21 i söder. Kollektivtrafik finns i form av Perstorps station på ca 1,5 km avstånd fågelvägen. Gång- och cykelnätet mellan centrum och planområdet är sammanhängande. Trafikmätningar gjordes på Ebbarpsvägen i östlig och västlig riktning från den tredje (från kl. 14.00) till den tolfte juni (till kl. 10.20) 2019. Antal fordon per dygn varierade mellan ca 260 och 500 fordon per dygn under perioden. Av dessa var drygt fem procent MC och knappt två procent lastbil). Ca 20 fordon/dygn trafikerade nattetid innan kl. 6.00 och efter 22.00. Hastigheten är skyltad till 50 km/h och den faktiska hastigheten har övervägande legat mellan 50 - 60 km/h. ÅDT togs fram genom att omräkna efter månadsindex och med antagande att trafiken var lika stor i båda riktningarna. Resultatet gav en maximal trafikmängd av 700 fordon/årsmedeldygn, varav 3% är tung trafik.



PLANOMRÅDET TILL VÄNSTER, MIDGÅRDSGATAN.



PLANOMRÅDET TILL HÖGER. UTFART MOT EBBARPSVÄGEN FRÅN
MIDGÅRDSGATAN.



PLANOMRÅDET TILL VÄNSTER. EBBARPSVÄGEN MOT PERSTORP.

Geoteknik och geohydrologi

Sweco har för Jehovas vittens räkning utfört en geoteknisk utredning och projekterings-PM 2019-06-20. De ytliga jordlagren består av sand med inslag av mulljord 0,2 till 0,3 m motsvarande mellan + 79,7 och + 81,0. Jordlagren under sanden utgörs av sandmorän ner till undersökt djup (ca 1,5 m under markytan) motsvarande nivå + ca 78,5. De ytliga jordlagren av mulljordig sand har huvudsakligen mycket lös till lös lagringstäthet. Den underliggande sandmoränen har mycket fast lagringstäthet.

Via Länsstyrelsen Skånes geoportal har data om vatten och klimat inhämtats. Svämplananalyser visar att planområdet inte påverkas av Perstorpsbäckens översvämmade svämplan, räknat på 2,5 meter i höjdd. En lågpunktskartering visar att ytavrinning sker längs planområdets västra del.

En markradonundersökning har också genomförts. Området bedöms som normalradonriskområde och därför rekommenderas radonskyddat byggande. När det gäller de geohydrologiska förhållandena så observerades nivåer + 79,2 till + 79,6 under juni. Med hänsyn till att observationstiden varit kort ska grundvattennivån tidvis förväntas vara något högre och något lägre än vad som hittills uppmätts. Sammantaget bedöms området vara bebyggbart.

Arkeologi

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar (Enl. riksantikvarieämbetets fornsök). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger relativt centralt i Perstorp med möjlighet till anslutning till vatten och avlopp, el, tele, fiber och fjärrvärme. Tre dagvattenbrunnar finns invid planområdet längs Midgårdsgatan, med nord-sydlig lutning. Räknat från norr till söder är den högst belägna brunnen placerad på +82,72, den mellersta +78,76 och den lägsta +78,45.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2006* antagen av kommunfullmäktige 2006-05-29. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta för Perstorps tätort ligger aktuellt område inom ett redan exploaterat område. Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande. En ny översiktsplan är under framtagande. Inte heller när de gäller denna bedöms detaljplaneförslaget strida mot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för Kv Frö och Kv Sigyn, laga kraft 2007-09-28. Detaljplanen möjliggör byggande av bostäder med högsta byggnadsarea om 250 kvm, uthus och garage om 150 kvm, fastigheten får inte delas. Högsta totalhöjd 7 m. Mot Ebbarpsvägen och en bit in på Midgårdsgatan gäller utfartsförbud. 10 m från Ebbarpsvägen och 5 m från Midgårdsgatan gäller bestämmelsen mark som inte får bebyggas. Byggnader skall placeras minst 4,5 m till tomtgräns om ej annat anges i denna plan. 1 vån. tillåts. Vid pulpettak godkännes 2 vån. Från Ebbarpsvägen sett efter ovanstående bestämmelse omfattas en yta (22 m) av bestämmelse "*marken får endast bebyggas med uthus och garage*". Detta är föranlett av bullernivåer från Ebbarpsvägen till planerad bostadsbebyggelse om inga bullerskydd utförs.

Riksintressen och skyddsbestämmelser

Planområdet berör inga riksintressen eller skyddsbestämmelser.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen möjliggör en samlingslokal för Jehovas vittnen om ca 300 kvm byggnadsarea samt parkeringsytor för besökande, ca ett 40-tal p-platser (2 p-platser för individer med rörelsenedsättning). Eventuella ljusstörningar från parkeringsytan kan regleras med avskärmningar, exempelvis vegetation. Högst 500 kvm föreslås få bebyggas. Byggnaden byggs med tegelfasad och rymmer samlings-salar och mötesrum. Lokalen planeras 4,5m från tänkt fastighetsgräns i norr och 32 m till Fastigheten Frö 2 i väster. Infart föreslås ske från Midgårdsgatan. Detaljplanen möjliggör också icke miljöstörande kontor, hantverk och/eller konstnärlig verksamhet. Samlingslokal får uppföras till högsta byggnadsarea om 500 kvm och en totalhöjd på 8 meter.

Vidare möjliggör detaljplanen bostäder. Bostadsbebyggelse får uppföras med en högsta byggnadsarea om 250 kvm. Uthus, garage och icke miljöstörande verksamhet om högst 150 kvm. En zon om 4,5 meter mot Ebbarpsvägen och 5 meter mot Midgårdsgatan omfattas av bestämmelsen marken får inte bebyggas, ”prickmark”. Byggnader ska planeras min 4,5 meter till tomtgräns. En bestämmelse har också tillförts detaljplaneförslaget om att bostadsbyggelse ska utformas och placeras så att gällande riktvärden för buller kan innehållas (Se vidare under konsekvenser). Vegetation/träd och stengärdsgårdar bevaras så långt det är möjligt.

Hantering av avfall bör ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

§ 8, Särskilda bestämmelser för flerfamiljsfastigheter och verksamheter:

[...] verksamhetsinnehavare skall hantera hushållsavfallet enligt anvisningar från Nårab. Avseende producentansvarsavfall kan fastighetsägare välja att nyttja Nårab's Beda-system eller källsorteringssystem som tillhandahålls av producenten (genom avtal direkt med producenten eller med den som har producentens uppdrag). Väljer fastighetsägare avseende producentansvarsavfall att nyttja annat källsorteringssystem än Beda-systemet ska Nårab informeras om detta vid tecknande av abonnemang eller när byte av system sker. Hämtningsfrekvenser framgår av taxan. Avfallsutrymmen bör planeras och dimensioneras i enlighet med Avfall Sveriges handbok ”Handbok för avfallsutrymmen”.

Dagvatten bedöms kunna hanteras av befintliga dagvattenbrunnar längs Midgårdsgatan (se *Teknisk försörjning* s.7) , samt via icke hårdgjorda ytor.



EXEMPEL PÅ MOTSVARANDE LOKAL, HÄRNÖSAND. FOTO JEHOVAS VITNEN.



EXEMPEL PÅ MOTSVARANDE LOKAL, HÄRNÖSAND. FOTO JEHOVAS VITNEN.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Trafiken bedöms öka relativt begränsat till följd av planförslaget och verksamheten icke miljöstörande och ringa trafikallstrande.

Plan- och byggförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behöva utföras.

Miljö kvalitetsnormerna (MKN)

För vissa geografiska områden eller för hela landet meddelar regeringen föreskrifter om kvaliteten på mark, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (MKN). Planförslaget bedöms inte bidra till risk för överskridande.

Hälsa och säkerhet

Buller och ljusstörningar

Antalet fordon och fordonsrörelser som tillförs bedöms bli relativt begränsade. Gudstjänster kommer att förekomma uppskattningsvis två gånger per vecka. Antalet p-platser är beräknade utifrån erfarenhetsvärden. Behovet bedöms vara ca ett 40-tal stycken vid fullt utvecklad verksamhet. Den totala bullerpåverkan bör därför vara begränsad. Den tänkta tillfarten till fastigheten ligger skild från intilliggande bostadsfastighet (Loke 7) genom juridiskt reglerad parkmark i form av en trädridå bestående av björkar. Eventuella ljusstörningar kan regleras med avskärmningar. I väster är det långt till befintligt bostadshus (Frö 2). Söderut finns inga bostäder, enbart träd och övrig vegetation mark och i norr har ännu inte resten av kvarteret bebyggt med bostäder.

Skulle området som nu detaljplaneläggs användas för bostäder istället för samlingslokal blir trafikbelastningen till och från området mindre, men hänsyn till trafikbuller från Ebbarp svägen behöver tas. Baserat på att den maximala uppmätningen av 700 fordon per dygn, under mätperioden i juni 2019, beräknas ett scenario med en framtida trafikökning med ytterligare 300 fordon per dygn (totalt 1000 fordon). Beräknat med en medelhastighet på 50 km/h och tio procent tunga fordon, samt åtta meter från vägmitt, överskrids riktvärdet för buller, maxnivå och ekvivalentnivå utomhus för uteplats, marginellt. Enligt detta framtidsscenario beräknas bullernivån upp 56dBA ekvivalent ljudnivå och 79 dBA maximal ljudnivå.

Det innebär att uteplatsen måste orienteras och/eller utformas så att bullerriktvärdet kan innehållas. Även hälften av bostadsrummen måste vara vända mot en sida där 70 dBA maximalnivå mellan 22.00-06.00 inte överskrids.

Nedan framgår aktuella riktvärden.

Buller från spårtrafik och vägar (Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader)

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

- 4 §** Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

En planbestämmelse har tillförts planförslaget om att parkeringen ska utformas och placeras så att gällande bullerriktvärden kan innehållas.

Närhet till avloppsreningsverket

Området är redan idag planlagt för bostadsändamål. Avståndet är drygt 370 meter mellan avloppsreningsverket och den planlagda fastigheten. Teknik- och serviceförvaltningen har i enighet med Söderåsens miljöförbund bedömt att bostadsbebyggelse inte får uppföras inom 300 meter från avloppsreningsverkets fasthetsgräns då inga planer finns på att utöka avloppsreningsverket.

Översvämningsrisker

Inhämtad data från länsstyrelsens geoportal visar att området inte är beläget i en riskzon för översvämnning av Perstorpsbäcken.

Luftföroreningar

Under hösten 2003 beslöts att en förenklad luftmätning skulle ske i Perstorps tätort. Prognosen utifrån de begränsade mätningar av kvävedioxid, svaveldioxid och bensen som skett i två punkter (centralt i Perstorps tätort samt i villakvarter) pekar på att miljö kvalitetsnormen ej kommer att överskridas i Perstorp. Effekterna av denna detaljplan kommer inte att påverka detta antagande då det handlar om ett begränsat antal parkeringsplatser som tillkommer.

Risker

Planförslaget bedöms inte öka riskerna i området.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden under hösten 2019 (december). Samrådsbeslut beräknas i Byggnadsnämnden i augusti.

Fastighetsrättsliga frågor

En avstyckning måste göras med utgångspunkt från detaljplanen.

Tekniska frågor

Utfart anordnas mot Midgårdsgatan.

Ekonomiska frågor

Perstorps kommun äger berörd fastighet. Avstyckning behöver ske. Köpeavtal upprättas mellan Jehovas vittnen och kommunen. Exploatören betalar förutom lantmåteriförrättningen, marken och iordningställande av denna även anslutningsavgifter för VA och fjärrvärme.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

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

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2019-10-21

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt, plan- och byggchef
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun

Marcus Ekström

Planarkitekt
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun