



PERSTORPS  
KOMMUN

Datum:  
2022-08-12

Diarienummer:  
KS-2020/241  
BN-2022/38

## Detaljplan för Del av Perstorp 21:1 (Esabvallen) Perstorps kommun, Skåne län

### SAMRÅDSHANDLING



Beslut om uppdrag: 2021-10-13  
Upprättad: 2022-07-23  
Samråd: 2022-09-08  
Granskning: 2022-xx-xx  
Antagits av KF: 2022-xx-xx  
Vunnit laga kraft: 202x-xx-xx

# PLANBESKRIVNING

---

## INLEDNING

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att tillskapa kvartersmark för bostadsändamål på central och stationsnära mark i tätorten. Bostadsändamålet ska möjliggöra byggande av ca 30 nya bostäder på attraktivt läge.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade, 2021-10-13 § 128, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som ska möjliggöra byggnation av bostäder på Esabvallen. Ett förslag till detaljplan upprättades och benämndes ”*Detaljplan för del av Perstorp 21:1 (Esabvallen), Perstorps kommun, Skåne län*”.

Esabvallen saknar tydliga användningsområden för allmänheten och utgörs av en grusplan, belägen på platsen sedan 1975, som idag regleras som parkmark utmed Perstorpsbäcken. Att etablera bostäder på detta läge innebär således att strandskyddet måste upphävas. För att en strandskyddsdispens ska beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får endast något av de sex särskilda skäl som anges i Miljöbalken 7 kap.18 c § användas. Det föreslagna planområdet ligger inte i direkt anslutning till bäcken, utan lämnar fri passage via den kvarvarande allmänna platsmarken i idag gällande plan. Kommunen åberopar det sjätte (6:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då ”*det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse*”.

Det finns idag endast ett detaljplanelagt område i Perstorp som kan möta behovet av 30 nya bostäder. Dock är genomförandefrågorna för omfattande och kostsamma för kommunen att en etablering skulle vara genomförbar i dagsläget, varför Esabvallen ses som det enda alternativet för en nyetablering med sitt geografiskt strategiska, centrumnära läge och befintliga infrastruktur.

### 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

Vid genomförandet resulterar planförslaget i en utbyggnad i två etapper som möjliggör 31 nya bostäder vid total utbyggnad. För att möjliggöra utbyggnaden föreslås strandskyddet upphävas då planförslaget ej bedöms förhindra strandskyddets syften. Det föreslagna planområdet ligger inte i direkt anslutning till bäcken, utan lämnar fri passage via den kvarvarande allmänna platsmarken i idag gällande plan. Kommunen åberopar det sjätte (6:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då *”det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse”*. MB 7 kap.18 c §

Området omfattas av skyddsföreskrifterna för yttre skyddszon för Vattenskyddsområde Perstorps samhälle. Enligt skyddsföreskrifterna krävs tillstånd från Söderåsens miljöförbund inom vattenskyddsområde. Perstorps kommun avser söka tillstånd vid planens genomförande.

Med NSVA har Perstorps kommun bedömt vilka konsekvenser planens genomförande kan komma att ha avseende risk för översvämning och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Området avvattnas direkt till recipienten Perstorpsbäcken genom dagvattenledningar. Befintlig och planerad bebyggelse ligger på en sådan höjd i relation till Perstorpsbäcken att ingen risk för översvämning från högvatten föreligger. Då vatten leds direkt till bäcken riskeras ingen översvämning av nedströms områden. Tillflödet är marginellt i relation till vattenföringen i bäcken. Översvämningsrisken nedströms området blir marginellt påverkad av exploateringen i relation till vattenföringen i Perstorpsbäcken samt den befintliga avvattningen som finns idag. Vad gäller skyfall finns det inga rinnstråk som korsar exploateringen eller instängda områden av betydelse.

Andelen hårdgjord mark i området kommer att öka något. Vad gäller påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten uppnår Perstorpsbäcken, som är områdets recipient, måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Dess kemiska status beror i huvudsak på Bromerad difenyleter och Kvicksilver vilka båda är luftburna föroreningar och det bedöms ej finnas tekniska förutsättningar för att åtgärda föroreningarna (VISS 2021). NSVA har genomfört beräkningar i StormTac för att redovisa områdets föroreningsbelastning, vilken jämfördes utifrån dagsläget i relation till situationen efter exploateringen. Resultatet visade att exploateringen innebär en marginell ökning av redovisade föroreningar.

Vid skyfall bedöms översvämningsrisken inte öka till följd av förslaget då vatten från planområdet rinner ytligt direkt till Perstorpsbäcken. Vattenmängder som rinner till området från omkringliggande mark är också begränsad. En översiktlig simulering i Scalgo live visade att byggnaden, där ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och en rinntid på 10 minuter analyserats, inte innebär någon ökad risk för översvämning vid skyfall. Vatten blir inte stående mot byggnaderna.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande negativ påverkan på befintliga miljöförhållanden. Planen bedöms bidra till kommunens miljömål och visioner.

# PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

## Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt och stationsnära i Perstorps tätort i anslutning till Stadsparken väster om Allégatan. Tjäderstigen sträcker sig längs den norra delen om planen och korsar Blåbärstigen utanför planområdets östra gräns. Längs med planens södra gräns rinner Perstorpsbäcken västerut.



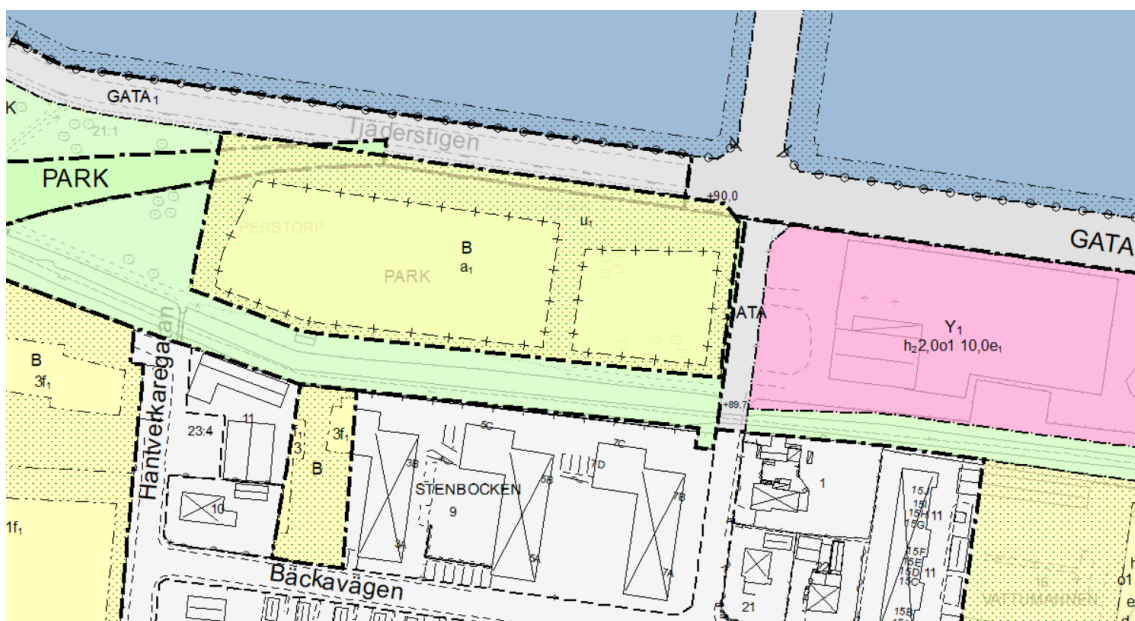
## Markägare

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1. Marken inom planområdet är avsedd att försäljas till Gösta Bengtsson Byggnads AB.

## Beskrivning av området

### Befintlig markanvändning

Föreslaget planområde är idag reglerat i stort med "park", till viss del med "gata".



Urklipp från GEOSECMA Fysisk planering. Innefattar till denna beskrivning tillhörande plankarteutkast.

### *Bebyggelse*

Planområdet är inte bebyggt. I direkt anslutning till planområdet ligger en offentlig toalettbyggnad som inte är i bruk. Denna avses rivas i samband med, men oberoende av, planens genomförande för att stärka gång- och cykelstråket längs med bäcken. Närmaste bostadsbebyggelse är belägen söder om bäcken.

### *Trafik*

Halva grusplanen nyttjas idag som tillfällig parkering med en kapacitet upp emot 60 platser varav ca 10 nyttjas. Parkeringen användas under ombyggnaden av Centrumhuset som förväntas tas i bruk under hösten 2022. Trafiken i området bedöms inte öka nämnvärt till följd av planförslagets genomförande. Parkering ska ske inom den egna fastigheten och den tilltänkte intressenten har beräknat 40 p-platser (varav sex är anpassade för rörelsehindrade) på de föreslagna 31 bostäderna, fördelade på fem huskroppar i radhusform.

### *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. Anslutning får ske till det befintliga interna nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient. Den ledning som idag löper diagonalt över det tänkta planområdet måste vid planens genomförande flyttas. Flytten bekostas av exploatören.

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 exploatören.

## **Tidigare ställningstaganden**

### *Översiktsplan*

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

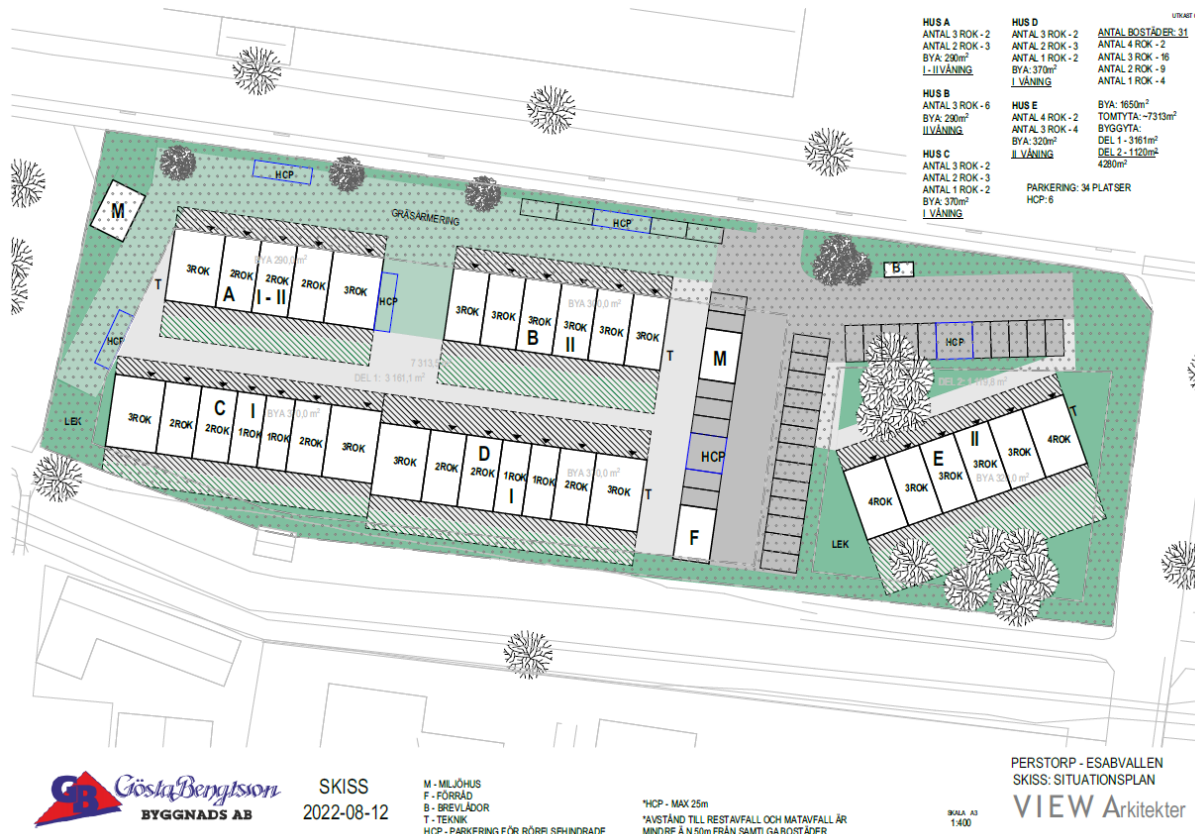
Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande.

### *Gällande detaljplaner m.m.*

För området gäller idag *11-PES 805/67*, *11-PES 1108/75*, *11-PES 202/46* och *11-PES 464/55* som vid laga kraft ersätts av föreslagna detaljplan för delarna inom aktuellt planområde.

## Förslagshandling

Gösta Bengtsson Byggnads AB föreslår en etablering om 31 bostäder fördelade på fem huskroppar i radhusform enligt nedan förslag, som kan komma att ändras under planprocessens förlopp.



Förslag på utformning inför samråd

## Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Skyddade områden enligt miljöbalken

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre gräns. Enligt skyddsföreskrifterna krävs tillstånd från Söderåsens miljöförbund inom vattenskyddsområde. Perstorps kommun avser söka tillstånd vid planens genomförande.

### Strandskydd

Planområdet berörs av Perstorpsbäckens strandskydd som inom planområdet är avsett att upphävas när planen vunnit laga kraft. För att en strandskyddsdispens ska beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får endast något av de sex särskilda skäl som anges i Miljöbalken 7 kap.18 c § användas. Det föreslagna planområdet ligger inte i direkt anslutning till bäcken, utan lämnar fri passage via den kvarvarande allmänna platsmarken i

idag gällande plan. Kommunen åberopar det sjätte (6:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då *”det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse”*.

Perstorps kommun har som mål att möta bostadsbehovet genom att ha en beredskap på 30 nya bostäder per år. Det finns idag endast ett detaljplanlagt område i Perstorp som kan möta behovet av 30 nya bostäder. Dock är genomförandefrågorna för omfattande och kostsamma för kommunen att en etablering skulle vara genomförbar i dagsläget, varför Esabvallen ses som det enda alternativet för en nyetablering med sitt geografiskt strategiska, centrumnära läge och befintliga infrastruktur. Att marken består av en grusplan, till skillnad från annan parkmark i tätorten som är beklädd med vegetation ses detta som det självklara valet.

## **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**

Detaljplaneförslaget medger kvartersmark för *”bostadsändamål”* med en maximal *”nockhöjd”* om 12,0 meter. Detta begränsar byggnationen till två plan. Stora delar av planområdet är reglerat med bestämmelsen *”marken får inte förses med byggnad”*. Samma yta är dessutom reglerad som *”markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”*. Planområdet är försett med bestämmelse om strandskyddets upphävande på kvartersmark.

## **KONSEKVENSER**

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Vid genomförandet resulterar planförslaget i en utbyggnad i två etapper som möjliggör 31 nya bostäder vid total utbyggnad. För att möjliggöra utbyggnaden föreslås strandskyddet upphävas då planförslaget ej bedöms förhindra strandskyddets syften. Det föreslagna planområdet ligger inte i direkt anslutning till bäcken, utan lämnar fri passage via den kvarvarande allmänna platsmarken i idag gällande plan. Kommunen åberopar det sjätte (6:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då *”det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse”*. MB 7 kap.18 c §

Området omfattas av skyddsföreskrifterna för yttre skyddszon för Vattenskyddsområde Perstorps samhälle. Enligt skyddsföreskrifterna krävs tillstånd från Söderåsens miljöförbund inom vattenskyddsområde. Perstorps kommun avser söka tillstånd vid planens genomförande.

Med NSVA har Perstorps kommun bedömt vilka konsekvenser planens genomförande kan komma att ha avseende risk för översvämning och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Området avvattnas direkt till recipienten Perstorpsbäcken genom dagvattenledningar. Befintlig och planerad bebyggelse ligger på en sådan höjd i relation till Perstorpsbäcken att ingen risk för översvämning från högvatten föreligger. Då vatten leds direkt till bäcken riskeras ingen översvämning av nedströms områden. Tillflödet är marginellt i relation till vattenföringen i bäcken. Översvämningsrisken nedströms området blir marginellt påverkad av exploateringen i relation till vattenföringen i Perstorpsbäcken samt den befintliga avvattningen som finns idag. Vad gäller skyfall finns det inga rinnstråk som korsar exploateringen eller instängda områden av betydelse.

Andelen hårdgjord mark i området kommer att öka något. Vad gäller påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten uppnår Perstorpsbäcken, som är områdets recipient, måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Dess kemiska status beror i huvudsak på Bromerad difenyleter och Kvicksilver vilka båda är luftburna föroreningar och det bedöms ej finnas tekniska förutsättningar för att åtgärda föroreningarna (VISS 2021). NSVA har genomfört beräkningar i StormTac för att redovisa områdets föroreningsbelastning, vilken jämfördes utifrån dagsläget i relation till situationen efter exploateringen. Resultatet visade att exploateringen innebär en marginell ökning av redovisade föroreningar.

Vid skyfall bedöms översvämningsrisken inte öka till följd av förslaget då vatten från planområdet rinner ytligt direkt till Perstorpsbäcken. Vattenmängder som rinner till området från omkringliggande mark är också begränsad. En översiktlig simulering i Scalgo live visade att byggnaden, där ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och en rinntid på 10 minuter analyserats, inte innebär någon ökad risk för översvämning vid skyfall. Vatten blir inte stående mot byggnaderna.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande negativ påverkan på befintliga miljöförhållanden. Planen bedöms bidra till kommunens miljömål och visioner.

## **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*

Bullernivåerna bedöms inte öka nämnvärt i området till följd av planförslaget och bedöms därmed inte föranleda några bullerreducerande åtgärder.

### *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 ca 30 nya bostäder på attraktivt läge i tätorten. Då planen möjliggör bostadshus i två plan är det även möjligt att dubblera antalet bostäder, alternativt skapa större bostäder. Detta går i linje med kommunens målsättning om planberedskap, byggnation och intentionerna i Översiktsplan 2030.

## **GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i kommunfullmäktige våren 2023.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1

### **Avtal**

Ett avtal mellan kommunen och Gösta Bengtsson Byggnads AB kommer att tas fram i samband med att området detaljplaneläggs.

### **Ekonomiska frågor**

Uppdraget är att ta fram detaljplanen är givet av Kommunstyrelsen.

Gösta Bengtsson Byggnads AB är exploatör och svarar för samtliga kostnader relaterade till detaljplanens genomförande.

### **Tekniska frågor**

#### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

#### *Vatten och avlopp*

NSVA ansvarar för driften av VA-anläggningar i kommunen. Anslutning får ske till det befintliga interna nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient.

#### *Strömförsörjning*

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. Goda möjligheter finns för anslutning såväl till elnät som fjärrvärme. 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 exploatören.

### **Administrativa frågor**

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

### **Konsekvenser för berörda fastigheter**

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser. Utbyggnaden resulterar i 31 nya bostäder, fördelat på fem huskroppar i radhusform. Fordonsrörelser i området bedöms inte öka betydande. Delar av befintlig parkmark tas i anspråk till förmån för den nya byggrätten. Detta bör kompenseras genom att fortsatt utveckla Stadsparken.

### **MEDVERKANDE**

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

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2022 – 08 – 12

**Mattias Bjellvi**

*Stadsarkitekt / Plan- och byggchef*

**Marcus Ekström**

*Planarkitekt*