



PERSTORPS
KOMMUN

Datum:
2023-01-30

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

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

LAGA KRAFT



Beslut om uppdrag: 2021-10-13
Upprättad: 2022-07-23
Samråd: 2022-09-08
Granskning: 2022-12-08
Antagits av KF: 2023-08-30
Vunnit laga kraft: 2023-09-22

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*”.

Upphävande av strandskydd

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. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
2. *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
3. *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
4. *behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
5. ***behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller***
6. *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Det föreslagna planområdet ligger inte i direkt anslutning till bäcken, utan lämnar fri passage via den kvarvarande allmänna platsmarken, reglerad som park, i idag gällande plan. Det föreslagna planområdet som presenteras i dessa handlingar har tagits fram i samverkan med gata- och parkenheten på teknik- och serviceförvaltningen för att säkerställa såväl allmän som kommunal tillgänglighet till bäcken med ett säkerställt område på minst 10 meter mellan kvartersmark och bäck. När bostäder etableras i området avser kommunen att parallellt stärka tillgängligheten längs bäcken genom att tillskapa en grusad gång, som idag är obefintlig.

Kommunen åberopar det femte (5:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då ”det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Länsstyrelsen och Söderåsens miljöförbund delar kommunens uppfattning och motsätter sig inte att strandskyddet upphävs inom planområdet. Enligt föreslagen markanvändning i området tyder inget på att ett upphävt strandskydd skulle begränsa åtkomst till stranden eller påverka växt- och djurliv negativt.

Vid de initiala diskussionerna med Gösta Bengtsson Byggnads AB presenterades Zodiaken, en fastighet i den östra utkanten av Perstorps tätort. Zodiaken är detaljplanlagd för rad- och flerbostadshus och bedöms kunna resultera i ca 75 bostäder. En kostnadskalkyl, framtagen av Norconsult, beräknade ett resultat som visade att utbyggnad av infrastruktur i området skulle uppgå till ca 16,5 Mkr i total projektkostnad. Det är i dagsläget inte ekonomiskt genomförbart för Perstorps kommun att iordningställa marken. Utöver Zodiaken finns ingen ledig planlagd mark i Perstorp som kan möta en etablering av 30 bostäder. Kommunen ser att efterfrågan för boende i Perstorp ökar då samtliga villatomter är reserverade eller sålda. Inflyttningen måste mötas med nybyggnation för att möjliggöra flyttkedjor. Gösta Bengtsson Byggnads ABs tilltänkta byggnation bedöms bidra till detta.



utdrag ur "Bostadsportalen"

Esabvallen, som är föremål för detta planuppdrag, är det enda område som kommunen bedömer som ekonomiskt genomförbart att etablera föreslagna radhusgrupper på. Området kräver ingen omfattande infrastrukturbyggnad. Kommunen bedömer även att området är bäst lämpat då det ligger ca 300 meter till centrum, 450 meter till tågstationen och når inom 300-600 meter förskolor och skolor som omfattar alla årskurser. Sim- och idrottshall med intilliggande naturreservat nås inom 400 meter. Planförslaget bedöms inte förhindra strandskyddets syften, som allmänhetens tillgång till strandområdet eller påverkan på växt- och djurliv, med motiveringen att tillgången stärks genom att tillskapa ett gångstråk. Att aktivera platsen, som under lång tid endast utgjort en stor grusad yta, med grönstruktur tillhörande bostäderna bedöms öka de gröna värdena och möjligheten för biologisk mångfald.

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

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.



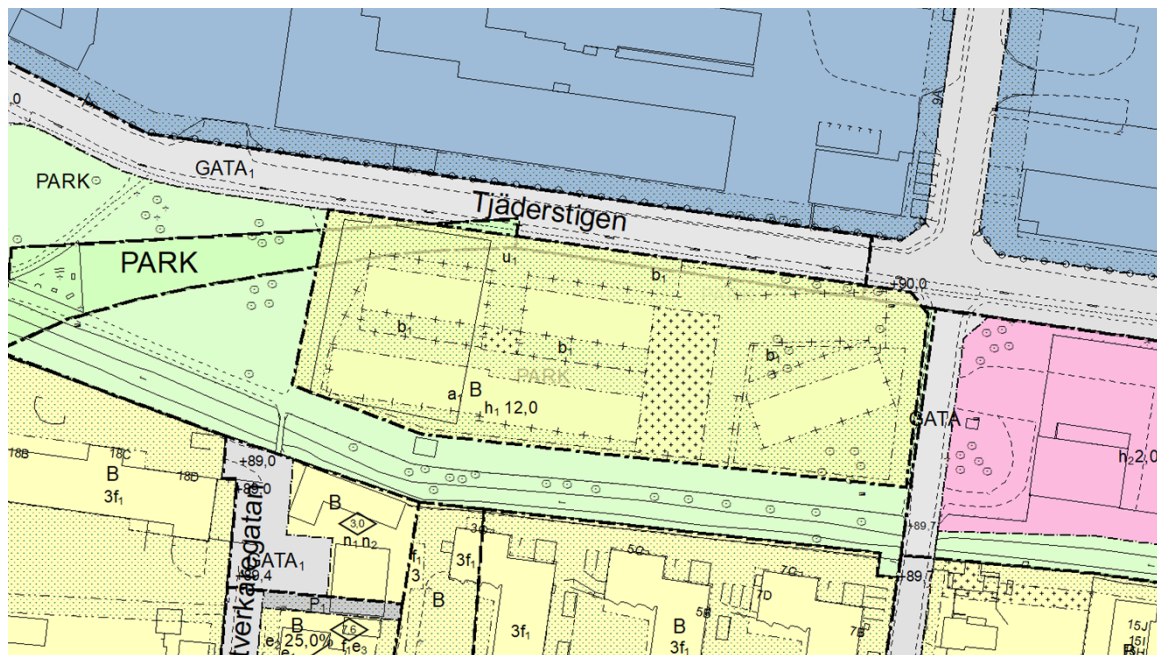
Markägare

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.

Norr om planområdet ligger ett område där Söderåsens miljöförbund har tillsyn på två verksamheter. De befintliga verksamheterna är, enligt Söderåsens miljöförbund att bedöma som mindre verksamheter med en mera begränsad omgivningspåverkan. Inga klagomål på störningar har registrerats på dessa verksamheter. Genom detta bedömer kommunen att inga ytterligare utredningar erfordras.

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. Vägarna som angränsar till området är svagt trafikerade i dagsläget. 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. Planområdet ligger i direkt anslutning till gång- och cykelförbindelser med närhet till centrum, tågstation, skolor och idrottsområde.

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 kommunala ledningsnätet. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient. Den spillvattenledning 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.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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 föreslagen 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.



Skyddade områden enligt miljöbalken

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets inre gräns. Enligt skyddsföreskrifterna krävs tillstånd av Söderåsens miljöförbund för att låta dagvatten infiltrera i marken.

Strandskydd

Planområdet berörs av Perstorsbäckens strandskydd som inom planområdet är avsett att upphävas när planen vunnit laga kraft. Söderåsens miljöförbund delar kommunens uppfattning och motsätter sig inte att strandskyddet upphävs inom planområdet. Enligt föreslagen markanvändning i området tyder inget på att ett upphävt strandskydd skulle begränsa åtkomst till stranden eller påverka växt- och djurliv negativt.

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 (med motivering på s.2-3) det femte (5:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då *"det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området"*. MB 7 kap.18 c §.

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 hårdrester, 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 försees med byggnad"*. Samma yta är dessutom reglerad som *"markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar"*. Planområdet är försett med bestämmelse om strandskyddets upphävande på kvartersmark då hela området ligger inom 100 meter från strandkanten. Planen har försetts med bestämmelsen *"b₁ – Marken ska vara genomsläpplig"* för att säkerställa att dagvatten och risk för översvämning hanteras.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Vid genomförandet resulterar planförslaget i en utbyggnad i två etapper som möjliggör 31 nya bostäder vid total utbyggnad. För att ytan, som idag består av en grusplan, inte ska hårdgöras till fullo ska stora delar av marken vara genomsläpplig.

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 inom vilken kommunen bedömer att utrymme finns för hantering av bäcken finns.

Kommunen åberopar (med motivering på s.2-3) det femte (5:e) särskilda skälet för strandskyddets upphävande då *"det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området"*. MB 7 kap.18 c §. Söderåsens miljöförbund delar kommunens uppfattning och motsätter sig inte att strandskyddet upphävs inom planområdet. Enligt föreslagen markanvändning i området tyder inget på att ett upphävt strandskydd skulle begränsa åtkomst till stranden eller påverka växt- och djurliv negativt.

Området omfattas av skyddsföreskrifterna för inre skyddszon för Vattenskyddsområde Perstorps samhälle.

För hela vattenskyddsområdet gäller följande:

- a. Brunnar, som är nedförda i grundvattenförande lager får endast användas för vattentäktsverksamhet. Med brunnar som inte används skall ha vidtagits åtgärder som miljö- och hälsoskyddsnämnden kan godkänna.
- b. Anläggning för utvinning och lagring av energi ur mark och vatten skall utföras, skötas och underhållas så att fara för förorening av grundvattnet ej uppstår. Skriftlig anmälan om anläggningen skall ske till miljö- och hälsoskyddsnämnden, som har att utförda råd för anläggningen.
- c. Sopor, latrin, gödsel, slam eller dylikt samt avfall av de produkter och ämnen som anges under punkterna g och h nedan, samt annat avfall får endast läggas upp på sätt som godkänts av miljö- och hälsoskyddsnämnden, såvida sådant godkännande inte är uppenbart obehövligt. Sopor och latrin får inte grävas ned.
- d. Anläggning för förvaring av urin, pressvatten och dylikt, samt ensilageanläggning skall utföras, skötas och underhållas så att dess innehåll ej genom läckage eller genom bräddning t ex vid regntillfällen kan tränga ned i marken. Anläggning

får utföras endast på sätt som godkänts av tillsynsmyndighet.

- e. Naturgödsel och andra gödningsämnen samt djur- och växtbekämpningsmedel, vägsalt och dammbindningsmedel, får användas endast i den omfattning som behövs för normalt nyttjande av fastigheter för jordbruk och skogsbruk samt för sedvanligt underhåll av vägar.
- f. Avloppsvatten får ej släppas ut på eller under markytan utan tillstånd av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Sådant tillstånd kan endast medges om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet, grundvattenytans djup m.m. bedömes kunna ske utan risk för förorening av vattentäkten.
- g. Anordning för förvaring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarlig vätska skall vara så utförd att vätskan ej beräknas kunna komma lös. Vad gäller dieselbrännolja och eldningsolja skall av statens naturvårdsverk med stöd av lagen och förordningen om kemiska produkter utfärdade tillämpningsföreskrifter iakttas. Vad gäller övriga brandfarliga vätskor skall av sprängämnesinspektionen med stöd av lagen och förordningen om brandfarliga och explosiva varor utfärdade tillämpningsföreskrifter iakttas. Anordningarna skall skötas och underhållas så att de fungerar på avsett sätt. Vid spill eller läckage skall räddningskåren och miljö- och hälsoskyddsmyndigheten underrättas.
- h. Upplag, i annat än obetydlig omfattning av andra för grundvattnet skadliga ämnen såsom smörj- och transformatoroljor, tjärprodukter, fenoler, gifter för bl a skadedjursbekämpning och växtutrotning, dammbindningsmedel samt industriella råvaror, produkter och avfallsämnen får ej anordnas utan särskilt tillstånd av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Om tillstånd lämnas skall myndigheten bestämma intill vilken mängd ämnena får lagras samt i förekommande fall föreskriva de skyddsåtgärder som måste vidtagas.
- i. Spridning av bekämpningsmedel får endast utföras i enlighet med vad som framgår av gällande författningar om kemiska produkter.
- j. Stationär maskin som används vid grus-, sand och stentäkt och annan schaktning skall vara försedd med sådana skyddsanordningar att eventuellt oljespill uppsamlas på effektivt sätt. Detsamma gäller rörlig arbetsmaskin då den ej är i bruk. Skyddsanordningarna skall utföras på sätt som miljö- och hälsoskyddsmyndigheten kan godkänna. Det skall tillse att uppsamlingsanordning ej genom vattenfyllning eller på annat sätt bringas ur funktionsdugligt skick.

Inom *inre skyddszon* skall härutöver gälla att:

Större schaktningsarbeten samt täktverksamhet inte får ske till lägre nivå än 3 meter ovan vad som bedöms motsvara högsta naturliga grundvattenyta, dock att länsstyrelsen kan medge avsteg från detta. Vidare kan miljö- och hälsoskyddsmyndigheten medge schaktning under nämnda nivå om så kan ske utan risk för förorening av vattentäkterna.

Med NSVA har Perstorps kommun bedömt vilka konsekvenser planens genomförande kan komma att ha avseende risk för översvämning och påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Perstorpsbäcken är belägen precis söder om planområdet och är dess recipient.

Bäcken går ut i Rönne å längre nedströms som sedan mynnar i Skälderviken.

Perstorpsbäcken uppnår i dagsläget måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status bedöms bero på för höga halter av PBDE och Kvicksilver. Gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och beror på långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk disposition.

Sträckan av Perstorpsbäcken intill planområdet omfattas av dikningsföretaget

Perstorpsbäckens df.

Då planområdet ligger inom den inre skyddszonen av vattenskyddsområde för Perstorp samhälle krävs tillstånd av Söderåsens miljöförbund för att låta dagvatten infiltrera i marken.

Då området går från oexploaterat med genomsläppliga ytor till hårdgjorda ytor i form av asfalt och takytor kommer dagvattenflödena från områdena öka väsentligt. Nedan följer beräkningar som visar på hur flödena förändras till följd av exploateringen. Beräkningarna utgår ifrån rationella metoden och Svenskt vattens publikation P110.

Området utgörs idag och gräs- och grusyta. Dimensionerande flöde vid ett 5-års regn med 10 minuters varaktighet blir således enligt nedan.

Yta	Area [ha]	Avrinningskoefficient	Reducerad area [ha]
Gräs	0,24	0,1	0,024
Grus	0,51	0,2	0,1
Totalt	0,75	-	0,124

Regnintensiteten vid ett 5-års regn med 10 minuters varaktighet är 181,3 l/s, ha vilket genererar ett flöde på 22,5 l/s.

Markanvändning efter exploatering kan ses i tabellen nedan. Beräkningarna, som tagits fram av NSVA efter samråd men innan granskning, har utgått ifrån att tomtmark samt vägar där det anges gräsarmering i illustrationsskissen utformas som betong eller asfaltyta.

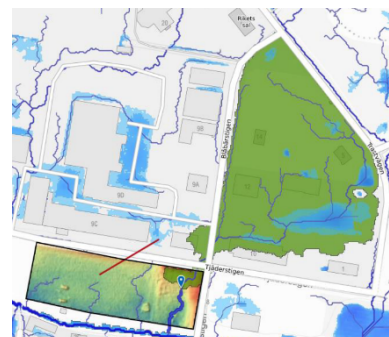
Yta	Area [ha]	Avrinningskoefficient	Reducerad area [ha]
Tak	0,17	0,9	0,153
Betong & asfaltyta	0,43	0,8	0,344
Gräsyta	0,15	0,1	0,015
Totalt	0,75	-	0,512

Efter exploatering ökar flödet vid ett 5- års regn med 10 minuters varaktighet inklusive klimatfaktor på 1,25 till 116 l/s.

Då plankartan försetts med bestämmelse b_1 – *marken ska vara genomsläpplig* bedöms flödet bli mindre än 116 l/s till följd av förslagets genomförande.

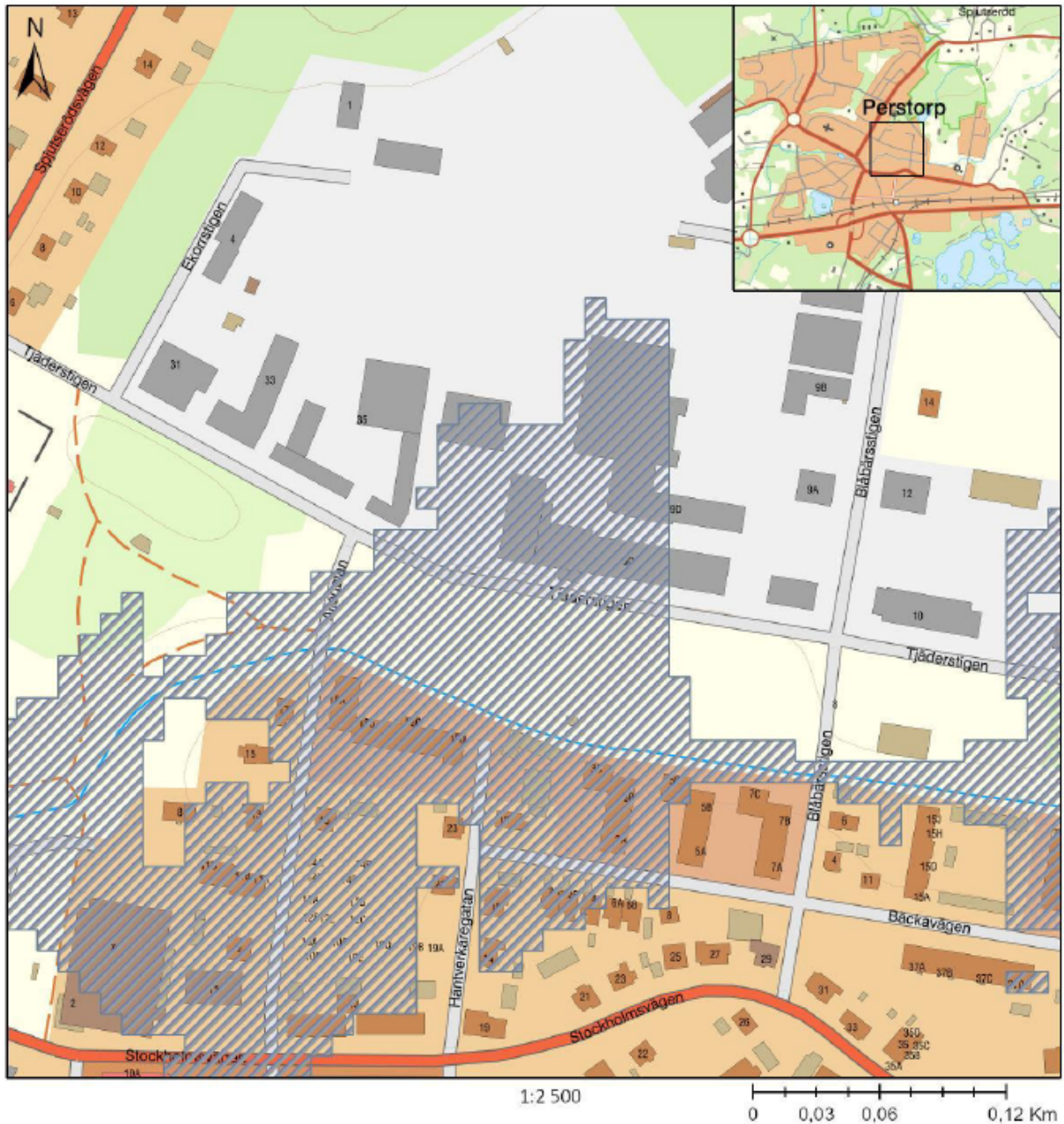
Under förutsättningen att inte öka flödet jämfört med dagens situation krävs att dagvattnet fördröjs. Med utgångspunkt i befintligt flöde vid ett 5-års regn, 22,5 l/s har erforderlig fördröjningsvolym beräknats. Fördröjningsvolymen är beräknad med envelopmetoden. För att kunna fördröja ett 20-års regn som är dimensionerande återkomsttid för trycklinje i marknivå för tät bostadsbebyggelse krävs en fördröjningsvolym på 144 m³. Dagvattnet bedöms kunna fördröjas inom de ytor som i planen regleras med b_1 – *marken ska vara genomsläpplig*.

Avseende skyfall lutar planområdet från norr till söder ner mot Perstorpsbäcken. I östra delen av planområdet finns en rinnväg från ett avrinningsområde som är ca 2 ha stort. Därav är det viktigt att bebyggelsen höjdsätts så att denna rinnväg bevaras eller leds förbi kommande bebyggelse utan att orsaka översvämning uppströms. Det finns inga tydliga lågpunkter i området i dagsläget som riskerar att översvämmas.



Avseende risk för översvämning ligger planområdet i direkt anslutning till Perstorpsbäcken. Länsstyrelsen har tagit fram svämplananalyser som visar på ytor som ligger 1,5 meter i höjddled över medelvattenytan i skånska vattendrag. Buffringshöjden på 1,5 m är tänkt att visa på ytor som utmed de flesta vattendrag utgör naturliga svämplan. Detta kan ge en indikation

på områden som nogra bör övervägas om de är lämpliga att exploatera. Även att vidare utredning är nödvändigt för att säkerställa att området är säkert mot översvämningar. I figuren nedan illustreras svämplanet vid Esab-vallen vilket visar på att stora delar av planområdet ligger inom intervallet 1,5 m över medelvattennivån i Perstorpsbäcken.



Föroreningsberäkningar i programmet Stormtac har utförts för situationen före och efter exploatering. Före exploatering har ytorna angetts som grus- och gräsyta liksom beräkningen av dagvattenflöden. Beräkningen efter exploatering har utgått ifrån att hela området ses som bostadsområde.

Föroreningskoncentrationer (µg/l) innan exploatering

		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Calculation	C	53	1500	1.8	9.4	24	0.091	0.98	0.94	9000	0.0065
Criteria	$C_{cr,sw}$	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	40000	0.030
Absolute uncertainty (+/-)	C	16	470	0.60	2.9	7.8	0.030	0.30	0.27	2900	0.0023
Relative uncertainty (%)	C	29	31	33	31	32	33	30	29	33	35

Föroreningsmängder (kg/år) innan exploatering

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Pollutant load	0.16	4.5	0.0054	0.028	0.072	0.00027	0.0029	0.0028	26	0.000019
Absolute uncertainty (+/-)	0.036	1.1	0.0015	0.0070	0.019	0.000075	0.00071	0.00063	7.2	0.0000057
Relative uncertainty (%)	23	25	28	25	26	28	25	23	27	30

Föroreningskoncentrationer (µg/l) efter exploatering

		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Calculation	C	150	1500	7.1	13	56	0.30	3.5	4.7	29000	0.031
Criteria	$C_{cr,sw}$	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	40000	0.030
Absolute uncertainty (+/-)	C	49	450	2.4	4.3	17	0.10	1.2	1.4	9500	0.010
Relative uncertainty (%)	C	32	29	34	32	31	34	34	30	32	33

Föroreningsmängder (kg/år) efter exploatering

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Pollutant load	0.41	4.1	0.019	0.036	0.15	0.00079	0.0094	0.013	79	0.000084
Absolute uncertainty (+/-)	0.11	0.96	0.0056	0.0096	0.039	0.00023	0.0027	0.0031	21	0.000024
Relative uncertainty (%)	27	23	29	26	26	30	29	24	27	28

Gräs- och grusytor genererar ingen stor mängd föroreningar vilket gör det naturligt att koncentrationen ökar efter exploatering. Perstorps kommun har i dagsläget ingen dagvattenplan men i NSVA:s övriga kommuner finns riktvärden för dagvattenutsläpp. Samtliga ämnen understiger dessa riktvärden efter exploatering.

I angränsande detaljplan återfinns allmän platsmark reglerad som park som omfattar bäcken och den tillkommande längsgående grusgången i vilken utrymme för ytterligare hantering finns.

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.

Avståndet mellan brandvattenposter ska säkerställas i området så att det inte överskrider 150 meter. Exploatören stämmer av detta med räddningstjänsten.

Buller

Enligt Trafikverkets riktlinjer får buller från trafik inte överstiga 55 decibel vid fasad (ekvivalent ljudnivå) eller 70 decibel vid uteplats i anslutning till bostad (maximal ljudnivå). Baserat på tidiga uträkningar med verktyget Trivector gör kommunen bedömningen att det inte finns behov av att genomföra en bullerutredning med hänsyn till trafikbullret. Det genererade trafikbullret 2045 överstiger inte Trafikverkets riktlinjer. Antalet fordon per dygn har räknats ut genom tidigare trafikmätningar. Trafikmängden, fram till 2045, har räknats baserat på en årlig ökning med 1,4%.

Söderåsens miljöförbund har tillsyn på två verksamheter i verksamhetsområdet norr om planområdet. De befintliga verksamheterna är, enligt Söderåsens miljöförbund att bedöma som mindre verksamheter med en mera begränsad omgivningspåverkan. Inga klagomål på störningar har registrerats på dessa verksamheter. Genom detta bedömer kommunen att inga ytterligare utredningar erfordras.

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

Radon och miljöteknisk markundersökning

LTH och SGU genomförde i Perstorp en översiktlig undersökning av markradonrisken inom kommunen. Undersökningen grundar sig på 200 mätningar av radonhalten på djupet 0,7 m under markytan. Det finns inga områden med högriskmark. Områden med morän är generellt lågriskmark, vilket gäller för hela planområdet. normalriskmark och kräver radonskyddat. Det finns inga områden som kräver ytterligare mätningar inomhus. Ur medicinsk synvinkel finns ingen anledning att befara en förhöjd lungcancerrisk i kommunen.

På uppdrag av Perstorps kommun genomförde Ramboll 2020 en markundersökning inom planområdet vars resultat visar att föroreningsnivån är låg i området i såväl jord som grundvatten. Samtliga halter underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning varför området lämpar sig väl för byggnation av bostäder ur miljösynpunkt. Några ytterligare undersökningar avseende föroreningshalter bedöms inte nödvändiga.

Grundläggningsförhållandena bedöms överlag som goda. Beroende på byggnadens laster kan grundläggning antingen utföras i befintlig fyllning alternativt bör den föras ner till naturligt avlagrad sandmorän.

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

Gösta Bengtsson Byggnads AB avser förvärva den del av Perstorp 21:1 som ligger inom planområdet.

Avtal

Ett köpeavtal 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 kommunala ledningsnätet. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient. NSVA har tydliggjort att kapaciteten i dricksvattennätet är tillräcklig för exploateringen och att området ligger precis intill Perstorps vattenverk samt nära vattentornet. Dimensionerande flöde är inga problem att få.

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.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns i närområdet och vid planens genomförande finns möjlighet att ansluta nybyggnation.

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 2023 – 01 – 30

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström

Planarkitekt