



Datum:
2022-09-23

Diarienummer:
BN-2022/24

Detaljplan för del av Perstorp 21:1, m.fl., Perstorps kommun, Skåne län

GRANSKNINGSHANDLING



Upprättad: 2022-04-21
Antagits av BN: 2022-0X-XX
Vunnit laga kraft: 2022-XX-XX

Samråd: 2022-05-05
Granskning: 2022-10-13

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöka ändamålet för markens användning inom befintlig byggrätt. Utöver användningen R₁ – Lokal för religiösa ändamål, R₂ – Kulturhus, K – Kontor, S – Skola, som återfinns i idag gällande plan, tillkommer även B – Bostäder. Skälet till den nya detaljplanens framtagande är inkommen förfrågan om att möjliggöra utökad användning för fastigheten Perstorp 21:4, som även kallas Prästgården. Prästgården har historiskt sett nyttjats som bostad, varför ändamålet bedöms som lämpligt.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade, 2022-04-20 § 62, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som ska möjliggöra flexibel markanvändning för Prästgården, på fastighetsägarens begäran. Ett förslag till detaljplan upprättades och benämndes ”Detaljplan för del av Perstorp 21:1 m.fl. (Prästgården), Perstorps kommun, Skåne län”.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt 5 kap, PBL (2010:900) med s.k. standardförfarande.



Process – Standardförfarande

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

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- . Planbeskrivning (denna handling)
- . Plankarta
- . Fastighetsförteckning
- . Remisslista

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med kraven i miljöbalken. Detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenlig med översiktsplanen. Miljökonsekvensbeskrivning erfordras ej.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet är i söder gräns beläget utmed Oderljungavägen. Parkskolan ligger söder om Oderljungavägen. Områdets västra del gränsar mot Tjäderstigen och dess intilliggande villabebyggelse. Den norra delen angränsar allmän platsmark för parkändamål. Utmed den östra gränsen ligger Perstorps kyrka och tillhörande begravningsplats. Planområdet ligger med gångavstånd till centrum, tågstationen och samtliga skolor i tätorten.



Markägare

Planområdet omfattar tre fastigheter.

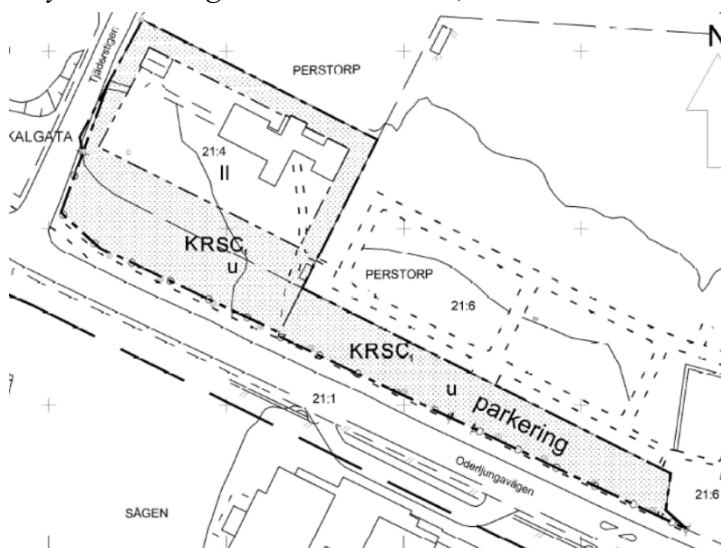
Perstorps församling är markägare av Perstorp 21:4 och 21:6.

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1.

Beskrivning av området

Befintlig markanvändning

Föreslaget planområde är idag reglerat med kvartersmark för ändamålen ”Kyrka, samlingslokal och kultur”, ”Kontor” och ”Skola”.



Utsnitt ur gällande detaljplan, 1275-P72

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av Prästgården och ett tillhörande garage. Utanför planområdet finns en kyrka, villor och en skola.

Trafik

I dagsläget finns en grusad parkering, som rymmer närmare 60 platser, inom Perstorp 21:6. Platserna är avsedda för besökare till kyrkan och begravningsplatsen. Perstorp 21:4 (Prästgården) har en infart från Tjädersstigen, där parkeringsbehovet kan hanteras.

Trafikmätningar gjordes under sommaren 2016 i en punkt på Oderljungavägen, strax väster om planområdet. Punkten mätte genomsnittlig vardagsdygnstrafik, VaDT. Mätningen visade en trafikmängd om 3300 f/d VaDT, sommaren 2016. Med en prognostiserad ökning med 1,4 % per år resulterar detta i ca 4606 f/d VaDT år 2040.



Mätpunkter. Ur förslag till hastighetsplan, 2019.

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.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Gällande detaljplaner m.m.

För området gäller idag 1275-P72 ”*Ny detaljplan för del av Perstorp 21:1 (Parkeringen vid kyrkan)*”. Vid laga kraft ersätter föreslagen detaljplan den idag gällande.

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. Exploatören söker tillstånd vid planens genomförande.

Andra skyddade områden

Planområdet berör inte några andra skyddade områden enligt Miljöbalken.

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 en flexibel användning som möjliggör R₁ – *Lokal för religiösa ändamål*, R₂ – *Kulturhus*, K – *Kontor*, S – *Skola*, som i stort återfinns i idag gällande plan, tillkommer även B – *Bostäder*. Marken är försedd med ”*marken får inte bebyggas*” samt ”*markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*”, där så bedöms lämpligt utifrån befintliga ledningsdragningar för NSVA, E.ON. och Perstorps Fjärrvärme.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Vid en samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande ansetts vara liten. Parkering sker på den egna fastigheten. Plan- och byggförvaltningen bedömer att ändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL, varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

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.

Stads- och landskapsbild

Vid genomförande av ändringen bedöms förändringen av stadsbilden inte bli framträdande. Befintlig huskropp tillåts vid genomförande inredas som bostad. Eventuell ny huskropp tillåts uppföras till en total nockhöjd om 11,5 meter, vilket ska kunna inrymma tre våningar.

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. 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. Baserat på trafikbullerberäkningar genomförda i Trivectors Buller Väg II konstaterades att befintliga huskroppar hanterar kraven.

	Ekvnivå	Maxnivå
Inne	31	42
Ute	56	67

Analysen utgick ifrån antagandet om årlig trafikökning med 1,4% fram till år 2040, vilket resulterar i 4606 passerande fordon per dygn utmed Oderlångavägen, med en medelhastighet om 50 km/h, en vägbredd om 8,7m och ett mottagaravstånd om 47m. Vilket inomhus resulterade i en ekvivalentnivå om 31 dBA och en maxnivå om 42 dBA. Utomhus resulterade analysen i en ekvivalentnivå om 56 dBA och en maxnivå om 67 dBA.

Värt att notera är att analysen utgått från en konstant hastighet om 50 km/h. Hastighetsbegränsningen är dock tidsreglerad i förhållande till intilliggande skola med 30 km/h under skoltid. Analysen har inte tagit hänsyn till en allt ökad mängd eldrivna fordon i trafiken, vilket bedöms fortsätta öka fram till 2040. Analysen har inte heller tagit hänsyn till den vegetation i form av träd och buskar som sträcker sig parallellt med Oderlångavägen, som i sig är bullerdämpande. Genom detta ses, i analysen, överskridande värden som anomalier. Således bedöms inga bullerreducerande åtgärder erfordras.

Övriga störningar och risker

Planområdet berörs inte av störande verksamheter eller verksamheter med skyddsavstånd.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden våren 2023.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändrade markägoförhållanden erfordras till följd av planens genomförande.

Avtal

Inga avtal erfordras då Perstorps församling själva äger marken.

Ekonomiska frågor

Uppdraget är att ta fram detaljplanen är givet av Kommunstyrelsen.

Perstorps församling 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 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 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser. Planen bedöms bidra positivt till Perstorps befolkningsökning.

Sociala konsekvenser

Ändringen medger, i enighet med detaljplanens syfte, bostäder samt, som tidigare, kyrka, samlingslokal och kultur, kontor och skola. Ändringen bedöms inte leda till några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Ändringen av detaljplanen bedrivs med inriktning mot antagande i kommunstyrelsen, hösten 2022.

Ekonomiska frågor

Perstorps Forsamling står för samtliga kostnader i relation till planens framtagande och genomförande.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Ändringen av detaljplanen har handlagts av Plan- och byggförvaltningen, Perstorps kommun.
PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN, 2022-09-23

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström
Planarkitekt