



PERSTORPS
KOMMUN

Datum:
2021-03-09

Diarienummer:
BN-2020/37

Detaljplan för Del av Perstorp 22:1 (Idrottsanläggning) Perstorps kommun, Skåne län

GRANSKNINGSHANDLING



Detaljplanen har

Upprättats: 2020-12-10

Antagits av BN:

Vunnit laga kraft:

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggrätt för en mindre idrottsanläggning inom redan detaljplanelagt område. Gällande plan möjliggör i dagsläget idrott- och besöksanläggning, byggrätten är dock begränsad.

Bakgrund

En entreprenör har inkommit med ansökan om att få etablera en padelhall i Perstorp. Befintligt detaljplanelagt område för idrottsanläggningar ansågs som mest lämpligt för ändamålet då det är reglerat för denna typ av verksamhet. Att etablera en padelhall i anslutning till Ugglehallen och Ugglebadet har potential att stärka idrottsområdet som målpunkt och resulterar i naturlig utveckling av området.

Planförfarande

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



Process – Standardförfarande

Handlingar

Planhandlingarna består av:

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan samt kraven i Miljöbalken och anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Området är redan idag planlagt för idrotts- besöksanläggningar. Planområdet är beläget inom idrottsområdet (Perstorp 22:1) och berör därigenom inga fastighetsägare i direkt anslutning. Planförslaget anses inte innebära någon påverkan för naturreservatet Uggleskogen eller Natura 2000-området. Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på befintliga miljöförhållanden. Planen bedöms bidra till kommunens miljömål och visioner.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Perstorps tätort, i Uggleområdet, avsett för idrott och rekreation. Det omges av fyra fotbollsplaner i dess södra och östra gräns. Norr om planområdet ligger Ugglehallen och Ugglebadet. I dess västra gräns angränsar planområdet till en parkeringsyta med ca 110 parkeringsplatser varav 3st RHP.

Markägare

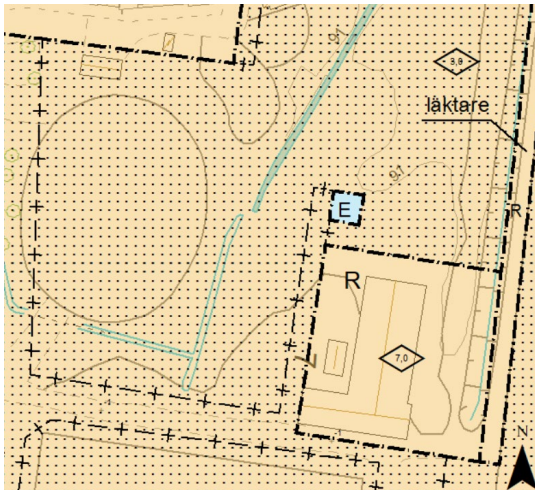
Perstorps kommun är markägare av Perstorp 22:1.

Beskrivning av området

Befintlig markanvändning

Planområdet är idag reglerat med ”R – Idrott- och besöksanläggningar”. Byggrätten omger PBIK:s klubblokal/”loppislada” och är reglerad till en ”högsta byggnadshöjd på sju (7) meter”.

Bestämmelsen ”transformatorstation” ligger strax norr om byggrätten, längs vilken ett markreservat för underjordiska ledningar sträcker sig. Dock har inte transformatorstationen anlagts på avsedd plats, varför bedömningen att flytta denna bestämmelse till annan plats har gjorts.



Utsnitt ur gällande detaljplan.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består av PBIK:s klubblokal, som även används för omklädning, ”shop” och loppmarknad. I planområdets norra gräns ligger ett mindre hus avsett för avfallshantering.

Vid planens genomförande avses del av lokalen att rivas. Lokalen byggs om i västlig riktning med samma yta enligt överenskommelse med exploatören. Denna process hanteras med bygg- och rivningslov.

Trafik

Området trafikmatas från Trastvägen/ Badvägen. Parkeringsytan rymmer ca 110 platser, varav tre RHP. Möjlighet finns även för uppställning av bussar. Befintlig gc-väg går längs Trastvägen och Tjäderstigen. En gc-väg går även mellan badet och klubblokalen via Badvägen.

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 hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning m.m.

NSVA ansvarar för försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. I området finns goda möjligheter att ansluta till VA-nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Öppna diken finns i planområdet som ansluter till allmänna dagvattenledningar. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient. Vid padelhallens uppförande bör berörda diken kulverteras. Befintliga privata ledningar samt öppna diken inom fastigheten är fastighetsägarens ansvar. Eventuell omläggning och kulvertering står fastighetsägaren för.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

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. E-området avser försörja R-området som omfattar tillkommande idrottsanläggning samt befintliga Ugglehallen/ Ugglebadet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2030*, antagen av kommunfullmäktige 2019-11-22. I översiktsplanen beskrivs att *"Uggleområdet är en viktig punkt med idrottsvall, bad och camping bl.a. som är viktigt att vidareutveckla [...] då dessa platser är viktiga offentliga miljöer."*

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

Gällande detaljplaner m.m.

För området gäller idag 1275-P75, *"Detaljplan för del av Uggleområdet Perstorp 22:1 m.fl"*. Genomförandetiden pågår fram till 2026-11-18. Utgående ersättning är ej aktuell då kommunen är fastighetsägare även idag.

Vid laga kraft ersätter den nya detaljplanen den gamla (1275-P75) över aktuellt planområde.

Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Skyddade områden enligt miljöbalken

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet och i direkt anslutning till det inre skyddsområdet för vatten. Skyddsföreskrifterna måste alltid följas. Exempelvis behöver schaktdjup samt skyddsanordningar för eventuella oljespill beaktas under byggskedet.

Om det anläggs parkering inom planområdet ska riktlinjer för slam- & oljeavskiljare inom NSVA följas för dagvattenhanteringen. Vid markarbete, rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad ska hänsyn tas till *"Skyddsområde och skyddsföreskrifter för den kommunala grundvattentäkten i Perstorps tätort, Perstorps kommun"*, daterad 1990-12-10.

Hela processen från planering till genomförande och avslut ska genomsyras av hänsyn till grundvattentäkten. Hänsyn ska tas till vattenförande dike och planeras och hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt. Enligt ny avfallsförordning (2020:614) ska rivningsmaterial, brännbart avfall och miljöfarligt avfall sorteras, dokumenteras, tas om hand på ett korrekt sätt. Miljöfarligt avfall ska rapporteras till Naturvårdsverkets avfallsregister.

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

Detaljplaneförslaget medger en ökad byggrätt med en högsta nockhöjd reglerad till 12,5 meter. Detta möjliggör byggandet av en padelhall i Perstorp. Vidare flyttas bestämmelsen för transformatorstation till den plats där den faktiskt är belägen. Korsmarken reglerar placeringen av avfallshuset. Ett markreservat för underjordiska ledningar har placerats till förmån för såväl NSVA som E.ON som har ledningar strax utanför området. Parkeringsbehovet anses kunna fyllas på befintlig parkering. På den mark inom planområdet som inte får bebyggas kan ett eventuellt ökat parkeringsbehov tillgodoses.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Området är redan idag planlagt för idrotts- besöksanläggningar. Planförslaget anses inte innebära någon påverkan för naturreservatet Uggleskogen eller Natura 2000-området. Planförslaget bedöms inte medföra en 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

Buller bedöms mest komma från fläktar på befintliga och tillkommande byggnader. Bedömningen är att ljudnivåer, vid och runt området, stundtals kan komma att öka. Exempelvis vid evenemang och matcher. Dessa bedöms dock inte resultera i en försämrad ljudmiljö för omgivningen. Detaljplaneförslaget 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 utveckling av idrottsområdet som målpunkt.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden våren 2021.

Fastighetsrättsliga frågor

Perstorp 22:1 ägs av Perstorps kommun och marken inom planområdet ska arrenderas ut genom arrendeavtal. Planens genomförande kräver ej fastighetsbildning.

Arrendeavtal

Ett arrendeavtal mellan kommunen och arrendator kommer att tas fram i samband med att området detaljplaneläggs. Skötsel och drift sköts av arrendatorn.

Ekonomiska frågor

Kostnader regleras enligt avtal mellan Perstorps kommun och arrendatorn.

Tekniska frågor

NSVA ansvarar för försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. I området finns goda möjligheter att ansluta till VA-nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Öppna diken finns i planområdet. Dessa ansluter till befintliga dagvattenledningar. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient. Vid padelhallens uppförande bör berörda diken kulverteras. Kulverteringens genomförande kräver vidare utredning och hanteras i samarbete med Teknik- och Serviceförvaltningen.

Skyddsföreskrifterna måste alltid följas. Exempelvis behöver schaktdjup samt skyddsanordningar för eventuella oljespill beaktas under byggskedet. Vid anläggande av parkering inom planområdet ska riktlinjer för slam- & oljeavskiljare inom NSVA följas för dagvattenhanteringen.

Sanitärt avlopp ska kopplas till redan befintligt kommunalt avlopp. Byggnaden kommer att placeras inom Perstorps vattenskyddsområde nära inre skyddszon. Vid markarbete, rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad ska hänsyn tas till *"Skyddsområde och skyddsföreskrifter för den kommunala grundvattentäkten i Perstorps tätort, Perstorps kommun"*, daterad 1990-12-10.

Hela processen från planering till genomförande och avslut ska genomsyras av hänsyn till grundvattentäkten. Hänsyn ska tas till vattenförande dike och planeras och hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt. Enligt ny avfallsförordning (2020:614) ska rivningsmaterial, brännbart avfall och miljöfarligt avfall sorteras, dokumenteras, tas om hand på ett korrekt sätt. Miljöfarligt avfall ska rapporteras till Naturvårdsverkets avfallsregister.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

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. E-området avser försörja R-området som omfattar tillkommande idrottsanläggning samt befintliga Ugglehallen/ Ugglebadet.

Administrativa frågor

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

Genomförandetiden för gällande plan, 1275-P75 har ännu ej utgått och pågår fram till 2026-11-18. Utgående ersättning är ej aktuell då kommunen är fastighetsägare även idag.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser. Planområdet ligger inom del av Perstorp 22:1, varför bedömningen är att ingen annan fastighetsägare än Perstorps kommun berörs. Del av PBIK:s lokal förslås att rivas vid genomförande av detaljplanen. Lokalen byggs om i västlig riktning med samma yta enligt överenskommelse med exploitören. Processen regleras med bygg- och rivningslov.

MEDVERKANDE

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

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2021 – 03 – 09

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström

Planarkitekt