



PERSTORPS
KOMMUN

Datum:
2021-11-15

Diarienummer:
BN-2021/49

Detaljplan för Kv. LINJALEN m.fl. (Österbo), Perstorps kommun, Skåne län

GRANSKNINGSHANDLING



Detaljplanen har

Beslutats om
framtagande: 2021-05-19
Upprättats: 2021-07-23
Antagits av KF: 202x-xx-xx
Vunnit laga kraft: 202x-xx-xx

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöka Kv. LINJALEN och den byggrätt som ryms därinom för att möjliggöra utbyggnad av Österbo, det kommunala särskilda boendet för äldre. Nu gällande bestämmelser möjliggör vuxenutbildning och särskilt boende för äldre. Dessa bestämmelser gäller separat inom respektive fastighet. Marken som omfattar föreslagen utökning är en del av Stadsparken och regleras i gällande plan som parkmark. Översiktsplanen lägger fram strategin att ”Utveckla lokaler för [...] äldreomsorg [...] utifrån behoven.”. Översiktsplanen lyfter även att ”Ett förnyelsearbete [...] pågår med upprustning av bl.a. Stadsparken och gatumiljöerna, som behöver fortgå och fullföljas.”.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade, 2021-05-19 § 56, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som ska möjliggöra tillbyggnad av Österbo, det kommunala särskilda boendet för äldre. Ett förslag till detaljplan upprättades och benämndes ”Detaljplan för Kv. Linjalen m.fl. (Österbo), Perstorps kommun, Skåne län”.

Perstorps kommun har tidigare haft två särskilda boende för äldre; Ybbåsen och Österbo. Verksamheten i Ybbåsen har avvecklats. Kommunen har beslutat om utbyggnad av Österbo för att möta ett framtida ökat behov av särskilt boende för äldre. Att ianspråkta en liten del av Stadsparken i anslutning till Kv. LINJALEN för utbyggnad kan dels tillgodose ett ökat behov av särskilt boende samt stärka pågående upprustning av Stadsparken.

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

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan samt kraven i Miljöbalken och anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Vid genomförandet resulterar planförslaget i en utbyggnad i två etapper som möjliggör 33 nya lägenheter vid total utbyggnad. Vid planens genomförande säkerställs även att Östra skolans karaktär ska bevaras och dess kulturhistoriska värden. För att möjliggöra utbyggnaden föreslås strandskyddet upphävas då denna inte bedöms förhindra strandskyddets syften, är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Utbyggnaden behövs för att utvidga pågående verksamhet och ska tillgodose ett mycket angeläget intresse.

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. I dagsläget avvattnas området direkt till recipienten Perstorpsbäcken genom dagvattenledningar. Andelen hårdgjord mark i området kommer att öka då tillbyggnaden av Österbo tar en del parkmark i anspråk. Tillkommande område är ca 0,39 ha. Avrinningskoefficienten för flerfamiljshus har använts för att beräkna flödesförändringen till följd av förslaget. Då det är ett mindre område med en rinntid som ej överstiger 10 minuter sattes dimensionerande varaktighet på regn till 10 minuter. Regnintensiteten beräknades enligt Dahlströms ekvation, vilket resulterade i 181,3 l/s, ha för en återkomsttid på 5 år och 286,6 l/s, ha för en återkomsttid på 20 år. För scenario vid fullutbyggnad tillämpades en klimatfaktor på 1,25.

Vad gäller påverkan på miljö kvalitetsnormer 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. Värt att notera är att samtliga föroreningsmängder reduceras till nivåer under dagens situation om parkmarken utnyttjas som översilningsytor där dagvattnet leds ut över grönytor. Av denna anledning föreslås översilningsytor som lämplig åtgärd då de både renar och sänker utflödet eftersom det blir en trög avledning, i jämförelse med att avledning direkt i ledningar. 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 byggnaden.

Trädraderna i området bedöms ej omfattas av det allmänna biotopskyddet för alléer då de förekommer i grupper om tre individer per rad och inte förekommer längs en väg, tidigare väg eller ett i övrigt öppet landskap.

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. I öster och söder avgränsas planområdet av Stadsparken, i väster av Oderljungavägen och i norr av Spjutserödsvägen, Centralskolan och en begravningsplats.

Markägare

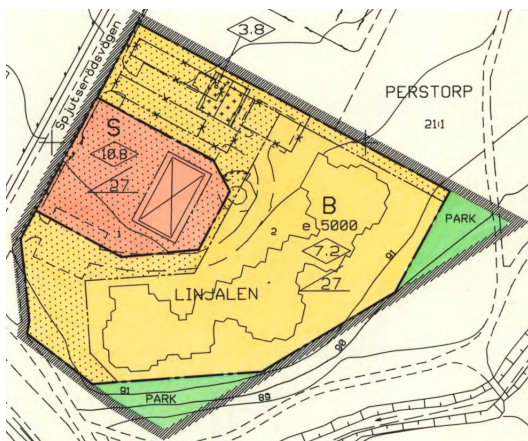
Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1 samt Kv. Linjalen.

Perstorps församling är markägare av Perstorp 21:11. Införskaffande av delen av fastigheten belägen inom planområdet regleras genom avtal mellan parterna.

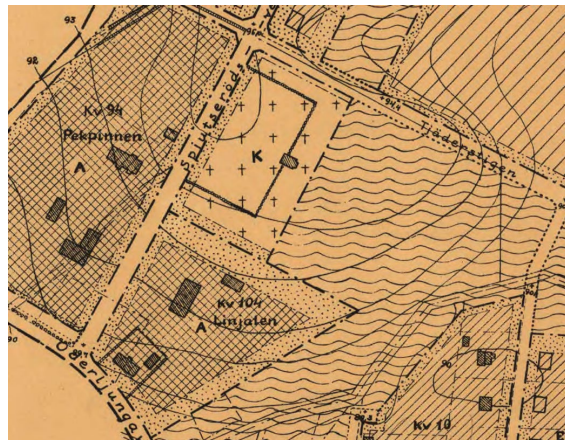
Beskrivning av området

Befintlig markanvändning

Föreslaget planområde är idag reglerat med "park", "bostäder", "skola", "mark som endast får bebyggas med uthus och garage", "mark som ej får bebyggas" och "mark för begravningsändamål".



Utsnitt ur gällande detaljplan, 1165-P94/1207/2



Utsnitt ur gällande detaljplan, 11-PES-202/46

Bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs dels av Östra Skolan där Artur Lundkvist Utbildningscentrum bedriver vuxenutbildning, dels av Österbo, det särskilda boendet för äldre. Skolbyggnaden anses ha höga historiska och kulturella värden och avses med föreslagen plan regleras med varsamhetsbestämmelse med syfte att säkerställa att byggnadens karaktär bevaras.

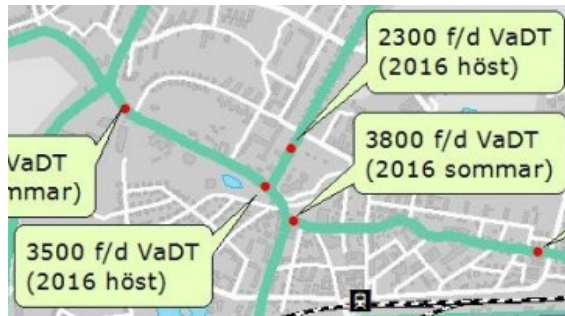
Skolbyggnaden regleras i dag med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd om 10,8 meter. Det särskilda boendet regleras med en högsta byggnadshöjd om 7,2 meter.

Trafik

I dagsläget finns 41 p-platser varav sex platser möjliggör laddning av elbil och två är reglerade som RHP. Trafiken i området bedöms inte öka nämnvärt till följd av planförslagets genomförande. Personal förväntas parkera på anvisade platser i kommunen. Tio nya p-platser tillkommer, avsedda för hemtjänsten. Trafiksituationen regleras så att sophämtning och varuintag sker på öster sida om tillkommande utbyggnad av huvudentrén. På väster sida återfinns huvud- och personalentré. Vid genomförande skapas även parkeringsmöjligheter för 15 el-cyklar och 25 cyklar.

Trafikmätningar gjordes under hösten 2016 i två punkter. Den ena punkten mätte genomsnittlig vardagsdygnstrafik, VaDT, utmed den del av Spjutserödsvägen som går längs Kv. Linjalen. Mätningen visade en trafikmängd om 2300 f/d VaDT, hösten 2016. Med en prognostiserad ökning med 1,4 % per år resulterar detta i ca 3209 f/d VaDT år 2040.

Den andra punkten mätte genomsnittlig vardagsdygnstrafik, VaDT, utmed den del av Oderljungavägen som möter Spjutserödsvägen. Mätningen visade en trafikmängd om 3500 f/d VaDT, hösten 2016. Med en prognostiserad ökning med 1,4 % per år resulterar detta i ca 4886 f/d VaDT år 2040.



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 försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. Om del av Perstorp 22:11 läggs till Linjalen 2 får anslutning ske till det befintliga interna nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning och har markförlagd lågspänningskabel inom området i osäkert läge. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. 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 exploitören.

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 1165-P94/1207/2 och 11-PES-202/46. Vid laga kraft ersätter föreslagen detaljplan de idag gällande över aktuellt planområde.



Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Skyddade områden enligt miljöbalken

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre gräns.

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 hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplaneförslaget medger en utökad byggrätt med flexibel användning som möjliggör utbyggnad av Österbo, det särskilda boendet för äldre. Byggrätten regleras med *B – Bostäder*, *D – Vård och S – Skola*. Utbyggnaden sker etappvis. Etapp 1 resulterar i totalt 15 nya lägenheter. Vid genomförande av Etapp 2 tillkommer ytterligare 18 lägenheter. Således möjliggör planen 33 nya lägenheter vid total utbyggnad, vilket innebär ett totalt antal om 87 lägenheter.

Den del av byggrätten som omfattar Österbo regleras med en högsta nockhöjd om 16 meter för att skapa förutsättningar för tillbyggnaden. Delar av byggrätten är reglerad med såväl *”marken får inte förses med byggnad”* som mark reglerad med *”endast komplementbyggnad får placeras”*.

Även fastigheten där Östra Skolan är belägen förses med den flexibla användningen. Denna del av byggrätten begränsas, likt tidigare, till en högsta byggnadshöjd om 10,8 meter. Då Östra Skolan anses ha högt bevarandevärde regleras denna del av planen med *”kl – Byggnadens karaktär ska bevaras”*.

Båda fastigheterna har försetts med bestämmelse om strandskyddets upphävande på kvartersmark.

Delar av planen som angränsar Stadsparken är reglerade som PARK. I parkmarken kan översilningsytor tillskapas för att avleda dagvatten och avskilja partikelbundna föroreningar.

Planområdet förses inte med u-område till förmån för de allmännyttiga underjordiska ledningar som förekommer inom planområdet då det bedömts att dessa behöver omlokaliseras utanför plangränsen vid planens genomförande. Perstorps kommun bekostar flytt av ledningar.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan samt kraven i Miljöbalken och anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Vid genomförandet resulterar planförslaget i en utbyggnad i två etapper som möjliggör 33 nya lägenheter vid total utbyggnad. Vid planens genomförande säkerställs även att Östra skolans karaktär ska bevaras och dess kulturhistoriska värden. För att möjliggöra utbyggnaden föreslås strandskyddet upphävas då denna inte bedöms förhindra strandskyddets syften, är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Utbyggnaden behövs för att utvidga pågående verksamhet och ska tillgodose ett mycket angeläget intresse.

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. I dagsläget avvattnas området direkt till recipienten Perstorpsbäcken genom

dagvattenledningar. Andelen hårdgjord mark i området kommer att öka då tillbyggnaden av Österbo tar en del parkmark i anspråk. Tillkommande område är ca 0,39 ha. Avrinningskoefficienten för flerfamiljshus har använts för att beräkna flödesförändringen till följd av förslaget. Då det är ett mindre område med en rinntid som ej överstiger 10 minuter sattes dimensionerande varaktighet på regn till 10 minuter. Regnintensiteten beräknades enligt Dahlströms ekvation, vilket resulterade i 181,3 l/s, ha för en återkomsttid på 5 år och 286,6 l/s, ha för en återkomsttid på 20 år. För scenario vid fullutbyggnad tillämpades en klimatfaktor på 1,25.

Vad gäller påverkan på miljö kvalitetsnormer 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. Värt att notera är att samtliga föroreningsmängder reduceras till nivåer under dagens situation om parkmarken utnyttjas som översilningsytor där dagvattnet leds ut över grönytor. Av denna anledning föreslås översilningsytor som lämplig åtgärd då de både renar och sänker utflödet eftersom det blir en trög avledning, i jämförelse med att avledning direkt i ledningar. Vid skyfall bedöms översvämningens risk 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 byggnaden.

Träraderna i området bedöms ej omfattas av det allmänna biotopskyddet för alléer då de förekommer i grupper om tre individer per rad och inte förekommer längs en väg, tidigare väg eller ett i övrigt öppet landskap.

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. 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 på såväl Österbo och Östra skolan hanterar kraven. Det gäller även för tillkommande utbyggnad.

Analysen utgick ifrån antagandet om 3500 fordon per dygn utmed Oderlångavägen, med en medelhastighet om 50 km/h, en vägbredd om 8,9m och ett mottagaravstånd om 27,8m. Vilket inomhus resulterade i en ekvivalentnivå om 32 dBA och en maxnivå om 46 dBA.

Utomhus resulterade analysen i en ekvivalentnivå om 57 dBA och en maxnivå om 71 dBA.

Med ett antagande om en årlig trafikökning med 1,4% fram till år 2040 som resulterar i ca 4886 fordon per dag ökar både ekvivalent- och maxnivån med 1 dBA såväl inne som ute (e.33 resp. 58 dBA, samt m. 47 dBA, resp. 72 dBA).

Utmed Spjutserödsvägen gjordes analysen för befintlig situation baserat på 2300 fordon per dygn, en medelhastighet om 50 km/h, en vägbredd på 7m och ett mottagaravstånd på 34m.

Inomhus resulterade detta i en ekvivalentnivå om 29 dBA och en maxnivå om 44 dBA.

Utomhus beräknas ekvivalentnivån uppnå 54 dBA och maxnivån 69 dBA.

Med ett antagande om en trafikmängd om 3209 fordon per dag visar resultatet enbart en ökning av ekvivalentnivån med en 1 dBA såväl ute som inne (30 dBA och 55 dBA).

Värt att notera är att analysen utgått från en konstant hastighet om 50 km/h.

Hastighetsbegränsningen på båda vägarna är dock tidsreglerad i förhållande till intilliggande Centralskolan med 30 km/h under skoltid, varför överskridande värden som 71 dBA och 72 dBA bör ses som avvikelser.

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 byggande av fler lägenheter i Österbo, vilket möter ett ökat behov av särskilt boende för äldre. Bedömningen är att tillbyggnaden av Österbo inte kommer att förta omgivande kulturvärden då Östra skolan är placerad främst sett från Spjutserödsvägen. Den varierande bebyggelsen positivt och berikande element i centrala Perstorp.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden våren 2022.

Fastighetsrättsliga frågor

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1 samt Kv. Linjalén.

Perstorps församling är markägare av Perstorp 21:11. Införskaffande av delen av fastigheten belägen inom planområdet regleras genom avtal mellan parterna.

Avtal

Ett avtal mellan kommunen och Perstorps församling kommer att tas fram i samband med att området detaljplanläggs. Avtalet ska avse Perstorps kommuns införskaffande av den del av Perstorp 21:11 som ska tillfalla Linjalen 2.

Ekonomiska frågor

Perstorps kommun 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 försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. I området finns goda möjligheter att ansluta till VA-nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient. Flytt av ledningar bekostas av exploatören. Parkmark bör förses med översilningsytor.

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. Tillkommande utbyggnad resulterar i 33 nya lägenheter, fördelat på två flyglar som byggs ut etappvis norr om befintlig huskropp. 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 2021 – 11 – 15

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt / Plan- och byggchef

Marcus Ekström

Planarkitekt