



Detaljplan för del av Perstorp 23:4 Jeans damm Perstorps kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

UTSTÄLLNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har
Upprättats i juni 2009
Antagits av KF
Vunnit laga kraft

Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra bostäder i en och två våningar. Planarbetet syftar också till att behålla den parkkaraktär som området har i dag.

Planprocessen

Planprocessen föreslås göras med normalt planförfarande då detaljplanen föreslås överföra allmän platsmark till kvartersmark och eftersom del av Perstorp 23:4 är en viktig plats för Perstorpsborna.

Den exploatör som är intresserad av att bebygga detaljplaneområdet vill dels börja bygga så snart som möjligt dels kunna lägga sina schaktmassor på den plats som senare skall bli bullervall.

Eftersom Perstorps kommun har svårt att hinna få gjort en riskanalys så att exploatören kan få börja bygga när han önskar, använder kommunen i denna plan egenskapen prickmark d v s mark som inte får bebyggas på den del av planen som det senare skall göras riskanalys på. Denna del av planen kommer snarast att ändras.



Foto 1. Del av planområdet

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplan för del av Perstorp 23:4 bedöms vara förenlig med kraven i Miljöbalken.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

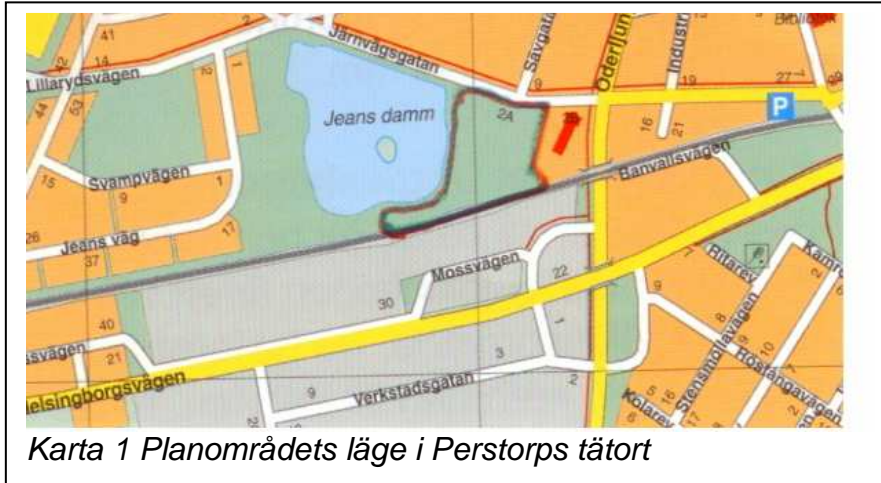
Vid en samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderats som liten.

Bakgrund

Byggföretaget Existensia har visat intresse för att bygga bostäder på del av fastigheten Perstorp 23:4 vid Jeans damm.

2009-02-25 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdraga åt stadsarkitekten att göra detaljplan för del av Perstorp 23:4 Jeans damm.

Läge och avgränsning



Karta 1 Planområdets läge i Perstorps tätort

Det föreslagna planområdet är beläget i centrala Perstorp. Planområdet begränsas i norr av bostäder, i öster av kommunens förråd, i söder av järnvägen och i väster av Jeans damm.

Det föreslagna detaljplaneområdet består idag av park med en lekplats som tillhör en förskola som tidigare legat inom planområdet.

Planområdet är ca 1,83 hektar stort.

All mark inom planområdet är allmän platsmark. Perstorps kommun äger den allmänna platsmarken.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Inga riksintressen finns inom planområdet.

I söder gränsar detaljplaneområdet till riksintresset järnväg.

Gällande plan

För det föreslagna planområdet gäller idag detaljplan för Hägern, Ljungkullen och Orren m fl med arkivnummer 30, vilken vann laga kraft 3 januari 1961.

Kulturmiljö

Detaljplaneområdet ligger inom område som är redovisat i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som särskilt värdefull kulturmiljö.

Trafik

Förutsättningar

Nya bostäder i form av sammanbyggda småhus, par- och trippelhus planeras till Jeans damm i centrala Perstorp. Husen är tänkt att ligga i en kompakt placering alldeles norr om och på lite olika avstånd från järnvägen. Planområdet sträcker sig från ca 70 till 150 m från järnvägen med de närmast liggande husen ca 70 meter från järnvägen. Vidare ligger området som närmast ca 220 m från Rv. 21. Rv 21 är skärmad av järnvägsbanken. Markbeskaffenheten för planområdet skall betraktas som "mjuk".

Markområdet från Rv. 21 fram till järnvägsbanken är i stort sett plan och delvis bebyggt med hus. Markbeskaffenheten skall bedömas som "mjuk" och det ligger ca 1 meter över markhöjden för aktuellt planområde.

Banvallen för järnvägen är 2 meter högre än markområdet beskrivet ovan, vilket innebär att den utgör en ca 2 meter hög bullervall för vägtrafikbullret till planområdet samt att järnvägen (rök) ligger 3 meter över markhöjden för planområdet.

Trafikförhållandena för Helsingborgsvägen (Rv. 21) enligt uppgifter av 2008-06-05 2008.

Trafikförhållanden för järnvägen enligt uppgifter från Banverket av 2008-05-27.

Trafikförhållanden för Järnvägsgatan 2009-02-27

Trafikdata

Vägtrafik

Helsingborgsvägen (Rv. 21)

Trafikflöde: 5383 f/ÅMD (ÅDT)

Hastighet: 50 km/h

Andel tung trafik: 15 %

Väglutning: ca 0 ‰

Järnvägsgatan

Trafikflöde 487 f/ÅMD (ÅDT)

Hastighet 30 km/h

Andel tung trafik 5,5 %

Väglutning ca 0%

Tågtrafik

Godståg:

14 styck/dygn med hastighet 100 km/h

Medellängd: 500 m, vilket ger en total tåglängd/dygn på 7000 m.

Maxlängd: 650 m.

Persontåg (Pågatåg):

38 styck/dygn med hastighet 130 km/h

Medellängd: 75 m, vilket ger en total tåglängd/dygn på 2850 m.

Maxlängd: 100 m.

Tjänstetåg (diesellok):

1 styck/dygn med hastighet 130 km/h

Medellängd: 20 m, vilket ger en total tåglängd/dygn på 20 m.

Maxlängd: 20 m.

Beräkningar

Beräkningar av trafikbullernivåer har utförts för på avståndet 72 från järnvägen (och med ett bullerplank 1.8 meter högt), vilket motsvarar avståndet 217 meter från Rv 21.

Samtliga beräknade trafikbullernivåer är frifältsvärden, dvs. utan effekten av eventuella ljudreflexer från byggnader etc. eller en fasadvägg för de tilltänkta husen. För tågtrafiken har beräkningarna utförts för fallet högsta tillåtna hastighet för samtliga tågtyper, dvs. sämsta bullerfall, även om persontågen i verkligheten saktar in eller accelererar, in eller ut från järnvägsstationen, allt enligt rekommenderade anvisningar från Banverket.

Vid Järnvägsgatan har bullerberäkningar gjorts på ett avstånd av 17 meter från vägmitt och med ett 1.8 meter högt bullerplank 15 meter från vägmitt.

Gällande gränsvärden för trafikbuller

Enligt gällande förordningar och riktlinjer gäller följande:

- Högsta tillåten **dygnsekvivalent trafikbullernivå** utomhus i fritt fält: **55 dB(A)**.
- Högsta tillåten **maximal trafikbullernivå** utomhus i fritt fält: **70 dB(A)** (vid uteplats).

- Högsta tillåten **dygnsekvivalent trafikbullernivå** inomhus: **30 dB(A)**.
- Högsta tillåten **maximal trafikbullernivå**: **45 dB(A)**

Resultat av beräkningar

1. Utan trafikbullerskärmande åtgärder

Beräkningsavstånd 72 meter från järnvägen / 217 meter från Rv. 21. med en 1.8 meter hög skärm bullerskärm i tänkt fasads förlängning

Dygnsekvivalent nivå	55 dBA
Maxnivå	79 dBA

Beräkningsavstånd 17 m från vägmitt Järnvägsgatan med 1,8 meter hög bullerskärm i tänkt fasads förlängning

Dygnsekvivalent nivå	44 dBA
Maxnivå	74 dBA

2. Med trafikbullerskärmande åtgärder

Beräkningsavstånd 72 meter från järnvägen / 217 meter från Rv. 21. med en 1.8 meter hög bullerskärm i förlängningen av tänkt fasad och med en bullervall med krönhöjd 7 m från spårmittpå närmsta spår

För att uppnå de av riksdagen antagna riktvärdena för buller erfodras en krönhöjd på 2,9 meter över järnvägen.

Prognostiserad ökning av trafiken på Rv 21 är ca 1,5% årlig ökning fram till år 2029. På 10 år innebär detta en ökning på knappt 900 fordon.

Eftersom den planerade bebyggelsen ligger 215 meter från Rv 21 påverkar enligt bullerberäkningar inte den lilla fordonsökningen bullernivåerna.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen ca 500 meter från planområdet. Ingen förändring av busstrafiken planeras inom överskådlig tid. Planområdet är beläget ca 500 meter väster om järnvägsstationen. Från järnvägsstationen avgår ett tåg i timmen mot Helsingborg och ett tåg i timmen mot Hässleholm-Kristianstad.

Skyddsavstånd

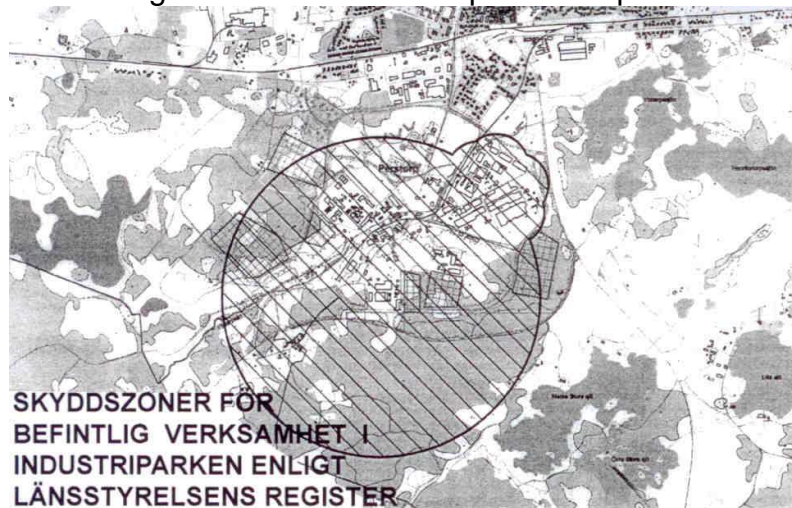
Perstorps industripark är belägen söder om detaljplaneområdet, järnvägen och Rv 21. Behovet av skyddsavstånd varierar mellan de olika verksamheterna inom Industriparken.

Pågående markanvändning i anläggningens närhet kan pågå utan inskränkningar. Vid planering och bygglovsgivning för ny bebyggelse skall skydds-zonen runt verksamheten beaktas.

Enligt Översiktsplan Perstorp 2006 bör följande regler gälla vid nyetablering i Industriparkens närhet.

1. Inom ett avstånd av 500 m bör ny bostadsbebyggelse inte medges.
2. Särskilt känsliga verksamheter bör inte förläggas inom ett avstånd av 1000 m

De föreslagna byggnaderna i denna detaljplan ligger 620-690 meter från skydds-zon för befintlig verksamhet i Perstorps Industripark.



Perstorps kommun har ett väl fungerande system för varningsmeddelande till allmänheten och en räddningstjänst med specialkompetens och utrustning för olyckor med farligt gods.

Avståndet från Perstorps Industripark till de föreslagna bostäderna bedöms därför som rimligt.

Elektromagnetiska fält

Järnvägen går i planområdets södra kant. Runt järnvägen uppstår elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast järnvägen och avtar snabbt med avståndet. Banverket har uppmätt att, 40 meter från järnvägen är den elektromagnetiska strålningen 0, när ett tåg passerar.

Internationella strålskyddskommisionen, ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) har publicerat en översikt om kunskapsläget vad gäller hälsoeffekter av magnetfält. De konstaterar att det inte finns något entydigt samband mellan exponering av svaga lågfrekventa magnetfält och någon sjukdom eller sjukdomssymptom.

Banverket arbetar efter principen att ny järnväg normalt inte skall anläggas närmare bebyggelse än 25 meter.

I denna detaljplan föreslås bostadsbebyggelse tillåtas som minst 70 m från järnvägen. Risken för hög elektromagnetisk strålning får anses försumbar.

Vibrationer

Göteborgs universitet har under senare tid studerat störningseffekter från buller och vibrationer på delar av det svenska bannätet. Av dessa studier framgår att störningssupplevelsorna är betydande i områden som utsätts för kraftiga vibrationer (större än 1 mm/s). När tåg framförs uppkommer i banvallen vibrationer som sprids i omgivningen. Hur höga nivåer och till vilket avstånd vibrationerna fortplantas beror på en mängd faktorer. Godståg är t ex betydligt större vibrationsalstrare, trots relativt låga hastigheter än persontåg. De senare är sällan föremål för klagomål.

Allvarligaste vibrationer uppträder när tunga enhetslastade godståg passerar över lösa jordar (lera).

I fasta jordar (t ex morän) uppträder de dominerande vibrationerna vid vibrationer över 15 Hz, oftast vid 25-30 Hz. Här är vibrationsnivån lägre och spridningen i jorden betydligt mindre, varför problemen också är mindre.

I detaljplaneområdet har två provgropar grävts.

I en provgrop överlagrades morän av ett 30 cm lager av matjord.

I den andra provgropen överlagrades morän av vad som tolkas som fyllnadsmassor bestående av sand och sten ovanpå detta ett 30 cm lager av matjord.

Provgroparna var 150 cm djupa. Grundvattenytan siktades inte i någon av groparna.

Resultat från vibrationsmätningar i projekt liknande denna detaljplan visar att vibrationerna 50-60 meter från spåret ligger långt under rekommenderade värden.

Bestående fysiologiska effekter uppkommer inte till en följd av vibrationer från tågtrafik. Vibrationer kan dock framkalla ökad hjärtverksamhet, snabbare puls och andning och större lungventilation o.s.v.

Vibrationer kan påverka byggnader så att skador uppkommer. Det är dock mycket sällsynt att tåg vibrationer orsakar sprickor eller sättningar på normalt grundlagda byggnader. Där skador konstaterats har byggnader även påverkats av andra faktorer, t ex förändrade grundvattenförhållande och skulle ändå ha skadats även utan vibrationspåverkan.

Den planerade bebyggelsen kommer att ligga ca 70-150 m från närmsta järnvägsspår. Bebyggelsen består av en och tvåplans radhus. Järnvägsspåret ligger ca 2,6 meter över den tänkta bebyggelsen. Perstorps kommun bedömer risken för störande vibrationer som försumbart liten.

Luftföroreningar

Under hösten 2003 beslöts att en förenklad luftmätning skulle ske i Perstorps tätort. Prognosen utifrån de begränsade mätningar av kvävedioxid, svaveldioxid och bensen som skett i två punkter (centralt i Perstorps tätort samt i villakvarter) pekar på att miljökvalitetsnormen ej kommer att överskridas i Perstorp.

Riskhänsyn

Den planerade bebyggelsen kommer att ligga ca 70-150 m från närmsta järnvägsspår som trafikeras av tåg lastade med farligt gods. Husens kortsida kommer att ligga mot järnvägsspåret. Järnvägsspåret ligger ca 2,6 meter över den tänkta bebyggelsen.

Enligt RIKTSAM ÄR 70-150 meter från riskfaktorn det avstånd vid vilket de flesta typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som omfattar många eller utsatta personer. Användningsområdet boende som är det enda användningsområdet i denna plan är en av de markanvändningar som RIKTSAM föreslår.

I Perstorps kommun finns ett väl fungerande system för varningsmeddelande till allmänheten (VMA) via tyfoner.

I Perstorps kommun har räddningstjänsten specialkompetens och utrustning för att ta hand om olyckor med farligt gods. En av Statens Räddningsverks regionala depåer med utrustning finns placerad i Perstorp.

Tekniska anläggningar

Vatten, dagvatten och avloppsledningar finns i och intill planområdet. Husen inom detaljplaneområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.



Vattenledning, streckad linje blå, Avloppsledning, heldragen linje röd,
Dagvattenledning streckad linje grön

Dagvattenhantering

Exploateringen av detta detaljplaneområde med bostäder kommer att innebära dagvatten från hårdgjorda ytor. Allt dagvatten kommer att tas omhand lokalt.

Dammvattenytans eventuella stigning.

En av de mest konkreta hoten som orsakas av klimatförändringarna är att havsytan stiger. Havsytan har redan stigit med 10-20 centimeter. Detta beror både på värmeutvidgning av havsvattnet och avsmältning av stora ismassor. I och med det varmare klimatet på jorden räknar man med att oceanernas yta kommer att stiga med 10-90 centimeter fram till år 2100. Detta kommer även att påverka vattenytorna i inlandet som kommer att stiga.

Vattenytan i Jeans damm ligger på +84.50 m.ö.h.

Befintliga marknivåer inom planområdet är som lägst +85.30 m öh.

Tanken är att planområdet skall fyllas upp något.

Vid skyfall och längre regnperioder kommer Jeans damm att fungera som ett fördröjningsmagasin. Utlopp finns dammens västra del.

Fjärrvärmeledning

Fjärrvärmeledning finns i och omkring planområdet

Förslag till planinnehåll

Inom planområdet föreslås användningsområdena ; boende och industri

Boende

Boendet har bestämmelsen **B (radhus)** vilket innebär att radhus, parhus och kedjehus får byggas inom området. Dessa hus får byggas i högst en respektive två våningar. Boendet har tilläggsbeteckningen **b₁** vilket innebär att endast källarlösa hus får byggas. Minsta FG-höjd anges i plankartan.

Boendet har också fått bestämmelsen **m₁** vilket innebär att "byggnaden skall utformas på ett sådant sätt att de av riksdagen antagna trafikbullervärdena gäller. För inomhusmiljö 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå nattetid och för utomhusmiljö 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bullerbestämmelserna på plankartan kan uppnås genom förstärkningar i fasaden och/eller isolerglasfönster respektive bullerbekämpande åtgärder utomhus.

Vidare har den föreslagna byggnaden fått bestämmelsen **m₂** med texten " Hus byggda inom detaljplaneområdet skall ha sin minsta exponeringsyta mot järnvägen och denna fasad skall vara av obrännbart material.

Ingen utrymningsväg får finnas mot järnvägen.

Intag för ventilation ska placeras så långt från järnvägen som möjligt.

Industri

Boken 1 vill korrigera sin fastighetsgräns så att den stämmer överens med befintliga förråd och lager. Den mark som man vill knyta till Boken 1 är idag parkmark vilken föreslås få bestämmelsen J; industrimark. Boken 1 är allmän platsmark.

Hela planområdet har bestämmelsen **n₁** vilket innebär att marklov krävs för trädfällning. Denna bestämmelsen finns för att behålla den parkkaraktär som finns i området idag.

Perstorp juli 2009

Lena Thore
Stadsarkitekt