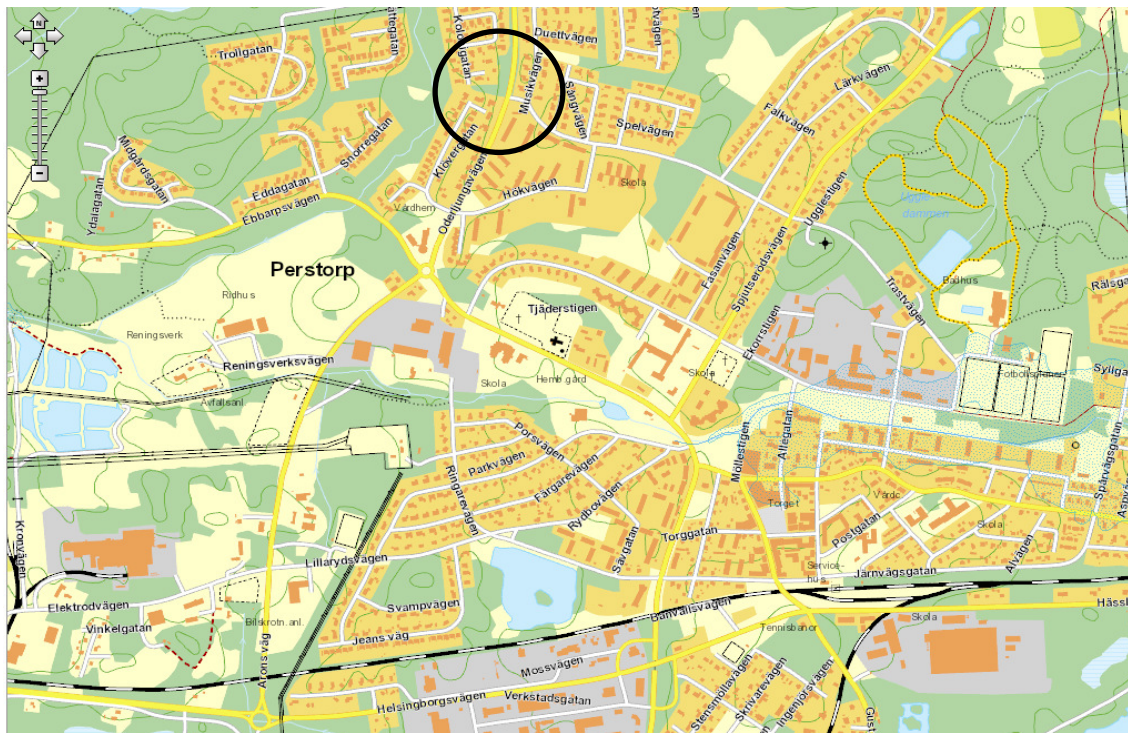


Detaljplan för fastigheten Valthornet 1 och 2, Perstorps kommun, Skåne län

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplanen har:

Upprättas:2012-05-29

Antagits av BN:2012-08-30

Vunnit laga kraft:

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra fastighetsreglering och överföring av en mindre del av allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål.

Bakgrund

Ägarna till fastigheterna Valthornet 1 och Valthornet 2 har ansökt hos kommunledningen om att köpa del av intilliggande kommunal mark med fastighetsbeteckningen Perstorp 20:3.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2012-02-01, § 31, ”att föreslå byggnadsnämnden att upprätta en ny detaljplan men att tillräckligt utrymme, samt passage igenom, ska finnas kvar till befintlig pulkabacke”.

Byggnadsnämnden beslöt 2012-02-27, § 26 BN, att ”göra en ny detaljplan för Perstorp 20:3”.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 och har bedömts vara av den karaktären att den ska hanteras med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL och kan antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap. 27 § PBL.

SAMRÅD/GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Handlingar

Planhandlingarna består av:

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid en samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderats som väldigt liten då planen endast möjliggör att en mindre yta av allmän platsmark gata övergår till kvartersmark. Byggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av Perstorps tätort. Området består av bostadsfastigheten Valthornet 1 och Valthornet 2 samt en mindre del av Perstorp 20:3.



Planområdet är beläget väster om Oderljungavägen. Ett gångstråk går från Oderljungavägen ner till en cykelväg som fortsätter sedan in genom ett parkområde och binder ihop de närliggande bostadsområdena. Planområdet utgör ca 3 500 m² och består av två bostadsfastigheter och ett vildvuxet grönt område i anslutning till bostadsfastigheterna.

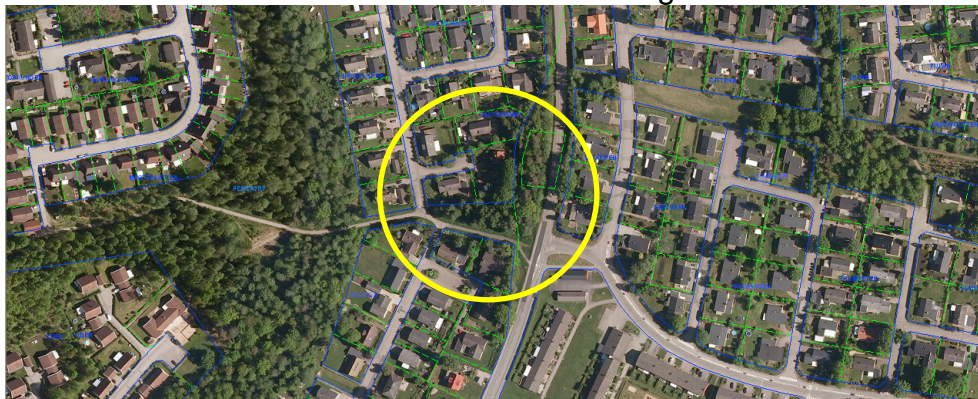
Markägareförhållanden

Fastigheterna Valthornet 1 och Valthornet 2 är privatägda. Fastigheten Perstorp 20:3 ägs av Perstorps kommun.

Beskrivning av området

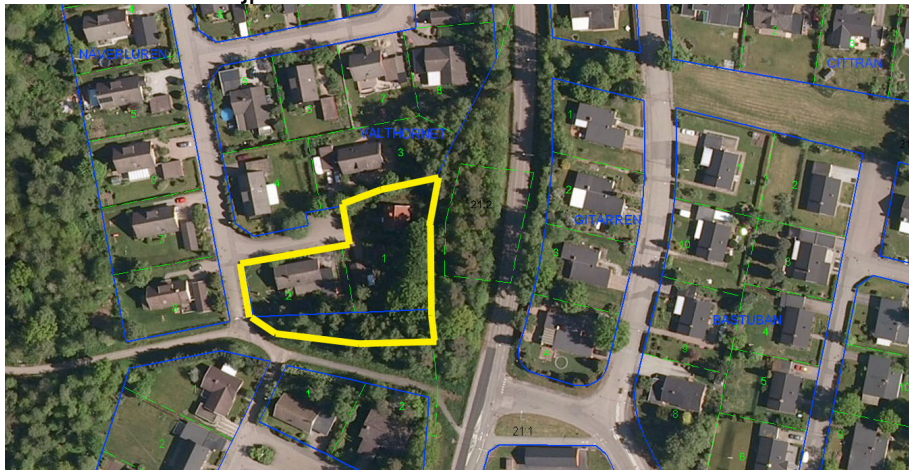
Bebyggelse och grönområden

Planområdet består enbart av två bostadsfastigheter och ett mindre



grönområde. Bostadsfastigheterna är bebyggda med enbostadshus. Angöringen till området sker från Kolonigatan.

Grönområdet utanför kvartersmarken är idag vildvuxet med träd av varierande kvalitet och storlek. De stora och värdefulla träden föreslås bevaras genom att som administrativ bestämmelse för ändrad lovplikt och marklov för fällning av träd införs i detaljplanen.



Planområdet från flygfoto



Vy från väster, Kolonigatan (ovan) resp. från öster, Oderjungavägen (nedan)



Trafik

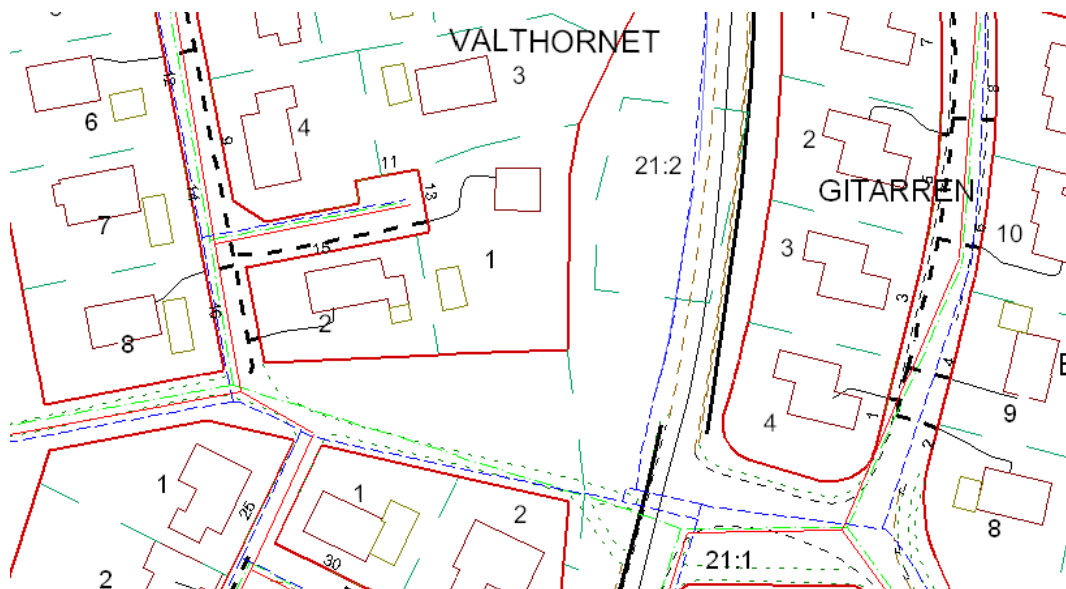
Öster om planområdet sträcker sig väg 108 som går från Helsingborgsvägen i söder och vidare mot Odeljunga. Vägen är en förbindelse mellan Trelleborgs hamn i söder och E4:an i norr. Hastigheten på denna väg är begränsad till 50 km i timmen. Längs sträckan förekommer både lokal- och genomfartstrafik. Trafikfrekvensen på denna sträcka är relativt låg. Enligt Trafikverket trafikeras sträckan med ca 1 570 fordon/dygn varav 160 av dessa är lastbiltransporter.

Arkeologi




Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det befintligt ledningsnät för el och kommunal VA.



Karta över befintliga dragningar av VA och fiberkablar. Samtliga ligger utanför planområdet.

	VA-ledning
	Fiberkabel
	

Tidigare ställningstaganden

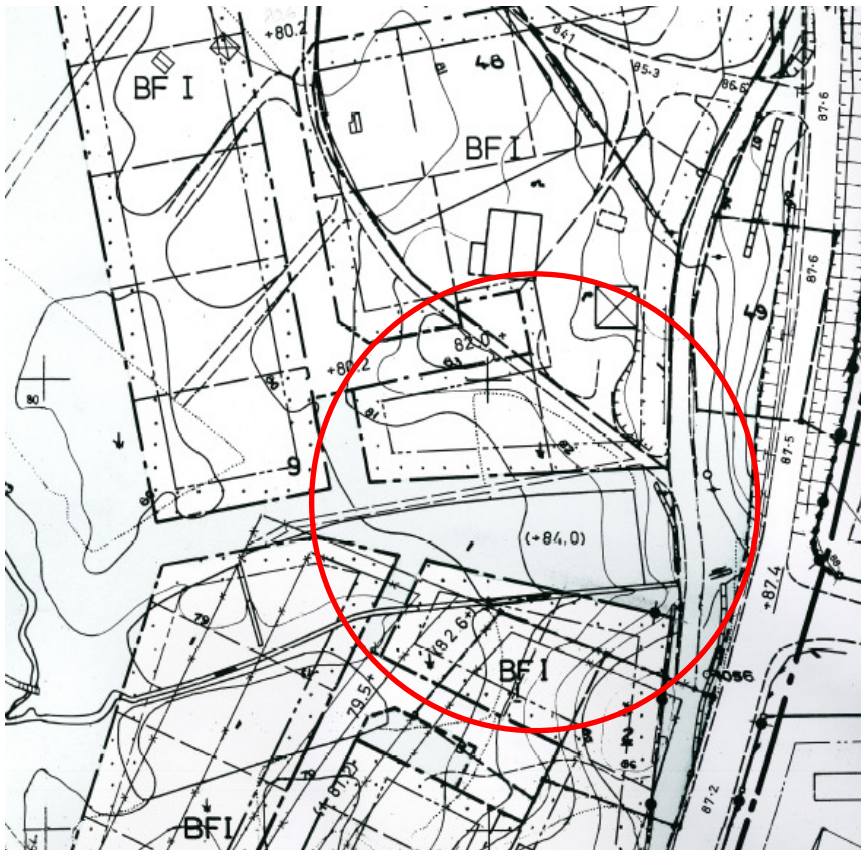
Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2006* antagen av kommunfullmäktige 2006-05-29. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta för Perstorps tätort ligger aktuellt område inom ett redan exploaterat område. Byggnadskontoret anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Gällande detaljplaner

För området gäller "ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ebbarpsområdet i Perstorps tätort" från 1976. Detaljplanen innebär att området ska användas till bostadsändamål bebyggt med fristående hus i en våning. Största tillåtna byggnadshöjd är 4,4 meter för huvudbyggnaden respektive 3,0 meter för komplementbyggnader. Taklutningen regleras till 45°. Huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet och gårdsbyggnaden inte får inredas som bostad. Byggrätten begränsas till en femtedel av fastighetens area.

Planområdets södra del är enligt gällande detaljplan markerat som PARK.



Gällande detaljplan: ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ebbarpsområdet i Perstorps tätort

Fastighetsindelningsbestämmelser

Aktuellt planområde berörs inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Riksintressen och andra skyddsbestämmelser

Planområdet berör inga riksintressen eller andra skyddsbestämmelser enligt miljöbalken.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Planen avser utvidgning av befintlig kvartersmark för bostadsändamål. Från grannfastigheten Perstorp 20:3 avstyckas ca 850 m² allmän platsmark som övergår till kvartersmark på fastigheten Valthornet 1 och Valthornet 2.

Förslag till innehåll

Gällande planbestämmelser vad gäller byggrätt, byggnadshöjd m.m. kommer även fortsättningsvis att gälla för aktuellt område. Markanvändningen blir fortsättningsvis kvartersmark för bostadsändamål som får bebyggas med fristående enbostadshus i en våning. Byggrätten begränsas till en femtedel av fastighetens area dock till högst 280 m² som motsvarar ungefär den byggrätt fastigheten Valthornet 1 idag har. Största tillåtna byggnadshöjd är 4,4 meter och 3,0 meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

En planbestämmelse om marklov för fällning av träd med diameter större än 15 cm under brösthöjd införs i planen för att bevara de stora björkträden som finns inom planområdet och därmed bevara den gröna länken mot parken i väster.

Trafik

Ingen förändring i befintlig infrastruktur är aktuella i förslaget.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Vid en samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderats som väldigt liten då planen endast möjliggör att en mindre yta av allmän platsmark övergår till kvartersmark. Byggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

Miljökvalitetsnormerna

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 (miljökvalitetsnormer, MKN).

Då planförslaget reglerar befintlig bebyggelse i mycket begränsad omfattning bedömer byggnadskontoret att föreslagen detaljplan inte inverkar på de gällande miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för bland annat trafikbuller. Gällande riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För befintlig bebyggelse är riktvärden enligt Naturvårdsverket något högre.

Öster om planområdet ligger Oderljungavägen/Väg 108. Den byggbara delen av planområdet ligger ca 31-36 meter från vägen. Befintligt hus ligger ca 36 meter från vägen. Mellan vägen och planområdet finns ett naturligt grönt område samt en mindre vall om ca 2 meter. Området slutar sedan mot väster så att de aktuella bostadshusen befinner sig ca 3-5 meter lägre än Oderljungavägen. Aktuell vägsträcka har som högst trafikerats med ca 3 800 fordon/dygn enligt de tidigare mätningarna och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Byggnadskontoret har genomfört en bullerberäkning som visar att de bullernivåerna som planområdet exponeras för ligger under riktvärden för trafikbuller framtagna av Naturvårdsverket. Eftersom byggrätten för fastigheten närmast Väg 108 inte är helt utnyttjad samt med hänsyn till eventuell trafikökning i framtiden införs på plankartan en bestämmelse om störningsskydd.

Markföroreningar

Inom planområdet finns det inga kända markföroreningar.

Risker

Aktuellt planområde ligger inte inom någon skyddszon eller annan riskzon för eventuella olägenheter.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Allmänt

Planinnehåll

Syftet med planen är att möjliggöra fastighetsreglering och överföring av en mindre del av allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål. Från fastigheten Perstorp 20:3 avstyckas ca 850 m² allmän platsmark som övergår till kvartersmark på fastigheten Valthornet 1 och Valthornet 2.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under sista kvartalet 2012.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Den allmänna platsmarken som övergår till kvartersmark läggs genom köp och lantmäteriförrättning till intilliggande fastigheter och får fastighetsbeteckning Valthornet 1 respektive Valthornet 2.

Ekonomiska genomförande frågor

Kostnader för åtgärder inom planerad kvartersmark belastar fastighetsägaren/exploatören. Fastighetsägarna bekostar också lantmäteriförrättning.

Kostnader för planarbete belastar fastighetsägarna. Planavgift kommer inte att tas ut i bygglovstaxan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för någon av berörda fastigheter.

SAMMANFATTNING

Efter samrådet och inkomna synpunkter från Trafikverket har avsnittet om buller i planbeskrivningen förtydligats och plankartan har kompletterats med bestämmelse om störningsskydd.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Efter samrådet och inkomna synpunkter från Trafikverket har avsnittet om buller i planbeskrivningen förtydligats och plankartan har kompletterats med bestämmelse om störningsskydd. Ändringen är av redaktionell karaktär och förändrar inte planens innehåll.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av byggnadskontoret.

BYGGNADSKONTORET

Mentor Demjaha
Stadsarkitekt