

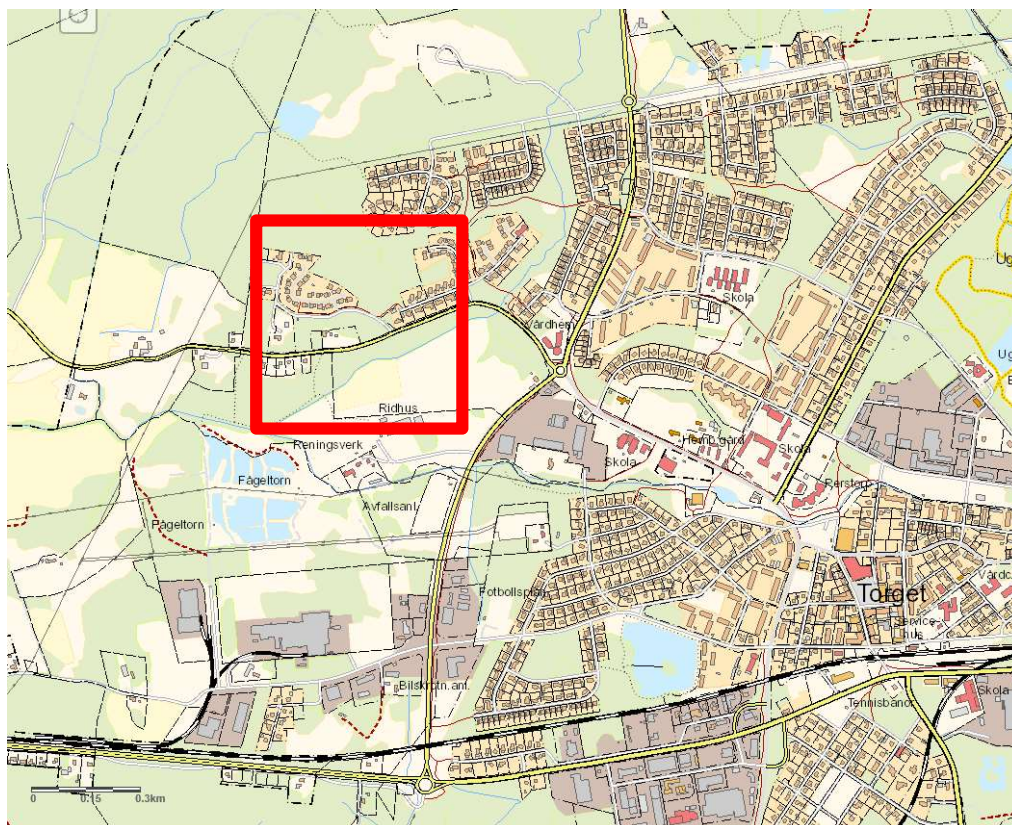
Detaljplan del av Perstorp 20:3, (samlingslokal Jehovas vittnen) Perstorps kommun, Skåne län SAMRÅDSHANDLING

Detaljplanen har

Upprättats: 2019-08-09

Antagits av BN:

Vunnit laga kraft:



PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggande av samlingslokal och kontor för Jehovas vittnen. Planområdet idag är planlagt för bostäder och tillåter även icke störande kontor, service och hantverk/konstnärlig verksamhet. Denna möjlighet till markanvändning föreslås bibehållas som komplement till bestämmelsen samlingslokal då det ger flexibilitet om församlingsverksamheten skulle förändras eller avvecklas. Kontor, service och hantverk/konstnärlig verksamhet bedöms ligga i linje med församlingsverksamheten.

Bakgrund

Befintlig verksamhet som är grannfastighet till den fastighet i Perstorp där Jehovas vittnen idag har sin samlingslokal har behov av att expandera. Därför har ägaren ställt frågan till Jehovas vittnen om att förvärva fastigheten. Då Jehovas vittnens befintliga lokal har en del renoveringsbehov och församlingen har behov av att expandera behövs därför ett nytt läge för församlingslokal. Efter utredning har aktuellt läge i västra Perstorp vid korsningen Ebbarp svägen – Midgårdsgatan bedömts vara lämpligt för ändamålet.

Planförfarande

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



Process – standardförfarande

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta (inkl. grundkarta) med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Gällande detaljplan

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med kraven i miljöbalken. Detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenlig med översiktsplanen. Området ligger en bit från bostäder och långt ifrån verksamhetsområden. Befintligt vägnät är inte högt trafikerat och verksamheten bedöms endast i begränsad omfattning bidra till ökad trafik. Området är redan idag planlagt för bostäder med lättare verksamheter. Inom planområdet finns en del vegetation som till del kan bevaras. Detaljplanen berör inga

riksintressen eller skyddsbestämmelser. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej erfordras.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Perstorps tätort och ligger vid Ebbarp svägen som förbinder Perstorp med Klippan. Området avgränsas i söder av Ebbarp svägen och i nordost av Midgårdsgatan. I väster angränsar planområdet till fastigheten Frö 2.

Markägare

Markägare är Perstorps kommun.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Planområdet omges av villor och radhus. Området är idag planlagt för bostäder och detaljplanen tillåter även icke miljöstörande kontor, service och/eller konstnärligt hantverk. Trafikalstringen får inte vara mer än 10 fordon/dygn.

Natur- och grönområden

Planområdet är till stor del bevuxet med blandad skog, med en del större träd som är bevarandevärda. Inom området finns också en del rester av stengårdsgårdar som är ett fint inslag i miljön. De omfattas inte, enligt besked från Länsstyrelsens miljöprövningsenhet, av biotopskydd men är bevarandevärda. Området ligger även relativt nära park- och rekreationsområden t.ex. Folkets park och reningsverksdammarna/Perstorpsbäcken. Marken sluttar med ett par meter mot Ebbarp svägen från ca + 83 till ca + 80.



EBBARPSVÄGEN MOT KLIPPAN (VÄSTERUT). PLANOMRÅDET TILL HÖGER.

Trafik

Planområdet nås via Ebbarpsvägen och Midgårdsgatan. Ebbarpsvägen ansluter sedan till väg 108 som i sin tur ansluter till väg 24 i norr och väg 21 i söder. Kollektivtrafik finns i form av Perstorps station på ca 1,5 kms avstånd fågelvägen. Gång- och cykelnätet mellan centrum och planområdet är sammanhängande. Mätning av trafiken på Ebbarpsvägen i östlig och västlig riktning 3 (från kl. 14.00) till 12 juni (till kl. 10.20) 2019. Antal fordon per dygn varierar mellan ca 260 och 500 fordon per dygn under perioden. Av dessa var drygt 5 procent MC och knappt 2 procent lastbil). Ca 20 fordon/dygn trafikerar nattetid innan kl. 6.00 och efter 22.00. Hastigheten är skyltad till 50 km/h och den faktiska hastigheten har övervägande legat på mellan 50 och 60 km/h. Mätningar gjordes av vägverket konsult 2007 (Enligt planbeskrivningen för gällande detaljplan). Denna visade på 234 fordon/årsmedeldygn, varav 8,5 % är lastbilar. Medelhastigheten var 58 km/h.



PLANOMRÅDET TILL VÄNSTER, MIDGÅRDSGATAN.



PLANOMRÅDET TILL HÖGER. UTFART MOT EBBARPSVÄGEN FRÅN
MIDGÅRDSGATAN.



PLANOMRÅDET TILL VÄNSTER. EBBARPSVÄGEN MOT PERSTORP.

Geoteknik

Sweco har för Jehovas vittnens räkning utfört en geoteknisk utredning och projekterings-PM 2019-06-20. De ytliga jordlagren består av sand med inslag av mullgjord 0,2 till 0,3 m motsvarande mellan + 79,7 och + 81,0. Jordlagren under sanden utgörs av sandmorän ner till undersökt djup (ca 1,5 m under markytan) motsvarande nivå + ca 78,5. De ytliga jordlagren av mulljordig sand har huvudsakligen mycket lös till lös lagringstäthet. Den underliggande sandmoränen har mycket fast lagringstäthet.

En markradonundersökning har också genomförts i samband med detta. Området bedöms som normalradonriskområde och därför rekommenderas radonskyddat byggande. När det gäller de geohydrologiska förhållandena så observerades nivåer + 79,2 till + 79,6 under juni. Med hänsyn till att observationstiden varit kort ska grundvattennivån tidvis förväntas vara något högre och något lägre än vad som hittills uppmätts. Sammantaget bedöms området vara bebyggbart.

Arkeologi

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar (Enl. riksantikvarieämbetets fornsök). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger relativt centralt i Perstorp med möjlighet till anslutning till vatten och avlopp, el, tele, fiber och fjärrvärme.

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. Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande. En ny översiktsplan är under framtagande. Inte heller när de gäller denna bedöms detaljplaneförslaget strida mot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för Kv Frö och Kv Sigyn, laga kraft 2007-09-28. Detaljplanen möjliggör byggande av bostäder med högsta byggnadsarea om 250 kvm, uthus och garage om 150 kvm, fastigheten får inte delas. Högsta totalhöjd 7 m. Mot Ebbarp svägen och en bit in på Midgårdsgatan gäller utfartsförbud. 10 m från Ebbarp svägen och 5 m från Midgårdsgatan gäller bestämmelsen mark som inte får bebyggas. Byggnader skall placeras minst 4,5 m till tomtgräns om ej annat anges i denna plan. 1 vån. tillåts. Vid pulpettak godkännes 2 vån. Från Ebbarp svägen sett efter ovanstående bestämmelse omfattas en yta (22 m) av bestämmelse marken får endast bebyggas med uthus och garage. Detta är föranlett av bullernivåer från Ebbarp svägen till planerad bostadsbebyggelse om inga bullerskydd utförs.

Riksintressen och skyddsbestämmelser

Planområdet berör inga riksintressen eller skyddsbestämmelser.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen möjliggör samlingslokal för Jehovas vittnen om ca 300 kvm byggnadsarea samt parkeringsytta för besökande, ca ett 30-tal p-platser (32 handikapplatser). Högst 500 kvm föreslås få bebyggas. Byggnaden byggs med tegelfasad och rymmer samlingslokal och mötesrum. Lokalen planeras 4,5 m från tänkt fastighetsgräns i norr och 32 m till Fastigheten Frö 2 i väster. Infart föreslås ske från Midgårdsgatan. Utfartsförbud föreslås i likhet med gällande detaljplan längs Ebbarp svägen och en bit in på Midgårdsgatan. Detaljplanen möjliggör också icke miljöströrande kontor, hantverk och/eller konstnärlig verksamhet. Samlingslokal får uppföras till högsta byggnadsarea om 500 kvm och en totalhöjd på 8 meter. Vidare möjliggör detaljplanen bostäder. Bostadsbebyggelse får uppföras med en högsta byggnadsarea om 250 kvm. Uthus, garage och icke miljöströrande verksamhet om högst 150 kvm. En zon om 4,5 meter mot Ebbarp svägen och 5 meter mot Midgårdsgatan omfattas av bestämmelsen marken får inte bebyggas, "prickmark". Byggnader ska planeras min 4,5 m till tomtgräns. En bestämmelse har också tillförts detaljplaneförslaget om att bostadsbebyggelse ska utformas och placeras så att gällande riktvärden för buller kan innehållas (Se vidare under konsekvenser).

Utfartsförbud föreslås mot Ebbarp svägen och en del av Midgårdsgatan fram till planerad in- och utfart. Vegetation/träd och stengårdsgårdar behåvaras så långt det är möjligt.



EXEMPEL PÅ MOTSVARANDE LOKAL, HÄRNÖSAND. FOTO JEHOVAS VITNEN.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Trafiken bedöms öka relativt begränsat till följd av planförslaget och verksamheten icke miljöstörande och ringa trafikalstrande.

Plan- och byggförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behöva utföras.

Miljökvalitetsnormerna (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.

Hälsa och säkerhet

Buller och ljusstörningar

Antalet fordon och fordonsrörelser som tillförs bedöms bli relativt begränsade. Gudstjänster kommer att förekomma uppskattningsvis 2 ggr/vecka. Antalet p-platser är beräknade utifrån erfarenhetsvärden, ca ett 30-tal stycken (Baserat på statistik från nuvarande anläggning och liknande anläggningar).. Den totala bullerpåverkan bör därför vara begränsad. Den tänkta tillfarten till fastigheten ligger skild från intilliggande bostadsfastighet (Loke 7) genom ett parkområde. I väster är det också långt till befintligt bostadshus (Frö 2). Söderut finns inga bostäder, enbart träd och övrig vegetation mark och i norr har ännu inte resten av kvarteret bebyggts med bostäder.

Skulle området som nu detaljplaneläggs för bostäder användas för bostäder istället för samlingslokal behöver hänsyn till trafikbuller från Ebbarpsvägen tas. Utgår man från 500 fordon/dygn, vilket är maxnivån under mätperioden i juni 2019 (vilket bör ta höjd för framtida trafikhöjningar), en medelhastighet på 58 km/h och 9 procent tunga fordon samt 10 meter från vägmitt överskrids riktvärdet för buller, maxnivå och ekvivalentnivå utomhus för uteplats. Det innebär att uteplatsen måste orienteras och/eller utformas så att bullerriktvärdet kan innehållas. Även hälften av bostadsrummen måste vara vända mot en sida där 70 dBA maximalnivå mellan 22.00-06.00 inte överskrids. En planbestämmelse har tillförts planförslaget om detta. Nedan framgår aktuella riktvärden.

Buller från spårtrafik och vägar (Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader)

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

- 4 §** Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

En planbestämmelse har tillförts planförslaget om att parkeringen ska utformas och placeras så att gällande bullerriktvärden kan innehållas.

Närhet till reningsverket

Området är redan idag planlagt för bostadsändamål. Efter avstämning med Tekniska förvaltningen konstateras att erforderligt skyddsavstånd till reningsverket kan innehållas, avståndet är drygt 200 meter mellan respektive fastighetsgräns. Avståndet är ung detsamma till ridanläggning/ridhus.

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. Effekterna av denna detaljplan kommer inte att påverka detta antagande då det handlar om ett begränsat antal parkeringsplatser som tillkommer.

Risker

Planförslaget bedöms inte öka riskerna i området.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden under hösten 2019 (november/december)). Samrådsbeslut beräknas i Byggnadsnämnden i augusti.

Fastighetsrättsliga frågor

En avstyckning måste göras med utgångspunkt från detaljplanen.

Tekniska frågor

Utfart anordnas mot Midgårdsgatan.

Ekonomiska frågor

Perstorps kommun äger berörd fastighet. Avstyckning behöver ske. Köpeavtal upprättas mellan Jehovas vittnen och kommunen. Exploatören betalar förutom lantmäteriförrättningen, marken och iordningställande av denna även anslutningsavgifter för VA och fjärrvärme.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE

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

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2019-08-09

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt, plan- och byggchef
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun