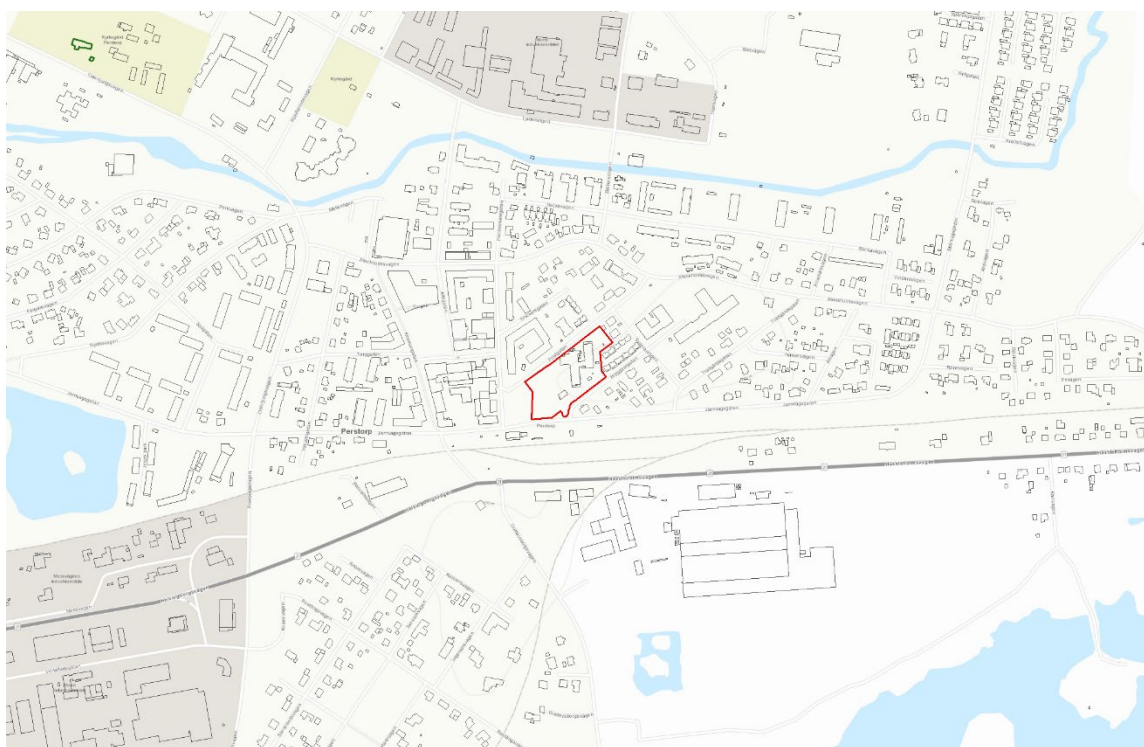


## GRANSKNINGSHANDLING

Beslut om:

Uppdrag	2023-06-21
Samråd	2024-05-23
Granskning	2024-11-21
Antagande	202x-xx-xx



### Detaljplan för del av Gäddan 13 m.fl., Perstorp tätort

Perstorps kommun, Skåne län

\*Standardförfarande\*

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>4</b>
1.1	SYFTE .....	4
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	HELA DETALJPLANEN .....	5
2.2	TIDPLAN .....	5
2.3	GENOMFÖRANDETID .....	5
2.4	ALLMÄN PLATS .....	6
2.4.1	HUVUDMANNASKAP .....	6
2.5	KVARTERSMARK .....	6
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>6</b>
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	6
	<i>ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS .....</i>	<i>6</i>
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK .....</i>	<i>6</i>
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....</i>	<i>6</i>
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....</i>	<i>7</i>
<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>8</b>
4.1	KOMMUNALA.....	8
4.1.1	DETALJPLAN.....	8
4.1.2	PLANBESKED .....	8
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN .....	8
4.2	RIKSINTRESSEN.....	9
4.2.1	TRAFIKKOMMUNIKATION.....	9
4.2.2	TOTALFÖRSVAR .....	9
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER.....	9
4.3.1	LUFT.....	9
4.3.2	VATTEN .....	10
4.3.3	BULLER.....	10
4.4	MILJÖ .....	10
4.4.1	DAGVATTEN.....	10
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	10
4.5.1	RISK FÖR OLYCKOR .....	10
4.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING .....	11
4.5.3	Radon i mark.....	11
4.5.4	Markmiljö .....	12
4.6	FYSISK MILJÖ .....	12
4.6.1	Fornminnen.....	14
4.7	SOCIALA.....	14
4.8	SERVICE .....	14
4.9	TRAFIK .....	15
4.10	TEKNIK.....	15
4.10.1	Vatten- och avlopp .....	15
4.11	ANNAT .....	16
<b>5</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>17</b>
5.1	KOMMUNALA.....	17
5.1.1	DETALJPLAN.....	17
5.1.2	GRUNDKARTA.....	17
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	17
5.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	17

## Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	17
5.2 UTREDNINGAR .....	17
5.2.1 BULLERUTREDNING .....	17
5.2.2 RISKUTREDNING .....	19
<b>6 KONSEKVENSER .....</b>	<b>21</b>
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	21
6.2 NATUR .....	21
6.2.1 GRÖNOMRÅDE .....	21
6.3 MILJÖ .....	21
6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) .....	21
6.3.2 DAGVATTEN .....	21
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....	21
6.4.1 LUFT .....	21
6.4.2 VATTEN .....	22
6.4.3 BULLER .....	22
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	22
6.5.1 ÖVERSVÄMNING .....	22
6.5.2 OLYCKOR .....	22
6.5.3 Radon i mark .....	22
6.6 SOCIALA .....	23
6.6.1 BARN .....	23
6.7 RIKSINTRESSE .....	23
6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION .....	23
6.7.2 TOTALFÖRSVAR .....	23
6.8 TRAFIK .....	23
6.8.1 MOTORTRAFIK .....	23
<b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>24</b>
7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	24
7.2 TEKNISKA FRÅGOR .....	24
7.2.1 Tekniska åtgärder .....	24
7.2.2 Utbyggnad allmän plats .....	24
7.3 EKONOMISKA FRÅGOR .....	24
7.3.1 Planavgift .....	24
7.4 KULTURVÄRDEN .....	24

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, särskilt boende, centrumverksamheter och tillhörande parkeringsytor i ett stations- och servicenära läge.

Vidare ska detaljplanen främja en ökad användning av den kommunala park som ryms inom planområdet genom att omfördela markanvändning på ett mer ändamålsenligt sätt.

## **2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

### **2.1 HELA DETALJPLANEN**

Fastigheten GÄDDAN 13 ligger centralt belägen i Perstorps tätort, nära kollektivtrafik, vårdcentral, kommunal och kommersiell service. Genom att möjliggöra för en utveckling av bostadsbeståndet i ett centralt läge kan Perstorps kommun bidra till ett minskat bilberoende och större tillgänglighet för de som inte kan eller vill använda motortrafik.

Det geografiska läget gör även fastigheten lämplig för olika typer av service och verksamheter som ryms inom användningsområdet ”Centrum”. Exempel på verksamheter som kan uppföras inom ramen för ”Centrum” är samlingslokal, bibliotek, butiker av olika slag, lättare former av vård eller kontor.

Detaljplanen innefattar även en kommunal park planlagd som allmän platsmark ”PARK”, samt en mindre yta planerad för kvartersmark för centrumändamål centrerad kring en befintlig byggnad. Parkområdet sträcker sig över två fastigheter, Gäddan 13 samt Perstorp 23:12, som båda ägs av kommunen. Detaljplanen medger till stor utsträckning samma användningar som tidigare i parkområdet, ytorna omfördelas för att främja användningen av området.

Förslaget till detaljplan är i linje med kommunens strategier i översiktsplanen där kommunen ska satsa på förtätning av bostäder i centrum och nyttja marken effektivt genom att utveckla befintliga ianspråkta ytor.

Detaljplanen bedöms inte föranleda en betydande miljöpåverkan, eller vara av överhängande betydelse för allmänheten, varpå planprocessen följer ett standardförfarande enligt PBL 5 kap 7§.

Detaljplanen tas fram efter Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 vilket innebär att enbart de användningar som är reglerade i 4, 5, 6 och 7 kap. får användas vid reglering i detaljplan. Samtliga användnings- och egenskapsbestämmelser är lägesbestämda enligt BFS 2020:5 2 kap.

### **2.2 TIDPLAN**

Påbörjad: Q1-2024

Samråd: Q2-2024

Granskning: Q4-2024

Antagande Q1-2025

### **2.3 GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid detaljplanens genomförande förväntas ta och planen kan inte ändras eller upphävas utan berörda fastighetsägares medgivande under denna tid.

## 2.4 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen möjliggör PARK med tillhörande funktioner som ryms inom användningsområdet.

### 2.4.1 HUVUDMANNASKAP

Perstorps kommun är huvudman för allmän plats.

## 2.5 KVARTERSMARK

Detaljplanen möjliggör kvartersmark för ändamålet bostäder, vård-särskilt boende och centrumverksamhet. Detaljplanen reglerar utnyttjandet av marken genom en procentuell utnyttjandegrad, som tillåter att byggnader uppförs till 30% av fastighetsytan inom användningsområdet, detta innebär ytterligare 140 kvm byggrätt utöver de befintliga byggnaderna.

Parkeringsbehovet som uppstår till följd av detaljplanens genomförande ska främst lösas inom fastigheten. Kvartersmarkens användning begränsas genom korsmark för att styra placeringen av huvudbyggnad, men möjliggöra viss utveckling på den nuvarande parkeringen. Utifrån ett säkerhetsperspektiv regleras i vilken riktning ventilation får placeras, då kvartersmarken ligger inom påverkansområde från eventuella gasutsläpp från Skånebanan som är en farligt godsled.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**PARK:** Användningsområdet används för att bibehålla den befintliga användningen ”PARK”.

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B - Bostadsändamål:** Användningsbestämmelsen används för att möjliggöra bostäder för olika målgrupper. Användningsbestämmelsen tillåter även den förskoleverksamhet som idag ryms inom planområdet.

**C – Centrumverksamhet:** Användningsbestämmelsen används för att möjliggöra centrumverksamheter. Planområdets centrala lokalisering gör det lämpligt för centrumverksamheter då det finns goda möjligheter att resa till och från platsen med bil, kollektivtrafik, cykel eller till fots.

**D1 – Särskilt boende:** Användningsbestämmelsen används för att möjliggöra boende i form av särskilt boende där inslaget av vård kan vara stort.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**a1- Utökat marklov:** Skydd av träd som är värdefulla för parkmiljön genom krav på marklov för fällning av träd.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Korsmark:** Möjliggöra komplementbyggnader för huvudbyggnadens behov.

**b<sub>1</sub>- Utförande:** Ventilation får ej placeras mot järnväg, regleringen används för att säkerställa byggnadens lämplighet vid eventuella gasutsläpp från farligt godsled.

**h<sub>1</sub>-Höjd på byggnadsverk:** Högsta nockhöjd regleras för att byggnaden ska passa in i den befintliga tätortsmiljön som domineras av lägre bebyggelse.

**e<sub>1</sub>- Utnyttjandegrad:** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen lämnar utrymme för alternativa utformningar och säkerställer plats för utevistelse inom den egna fastigheten.

**u<sub>1</sub>-Ledningsrätt:** Möjliggöra skapandet av ledningsrätt för befintliga kommunala VA-ledningar.

**r<sub>1</sub>- Rivningsförbud:** Byggnaden får inte rivas.

**k<sub>1</sub>- Varsamhet:** Byggnaden känd som ”Gula villan” ska bevaras i samma utförande som idag då det för Perstorps är en viktig kulturell byggnad. Färgsättningen ska följa de befintliga gula och vita tonerna. Fasadmateriäl ska vara trä och i samma struktur som idag.



*Bildtext: Foto över detaljer som är viktiga att bevara*

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

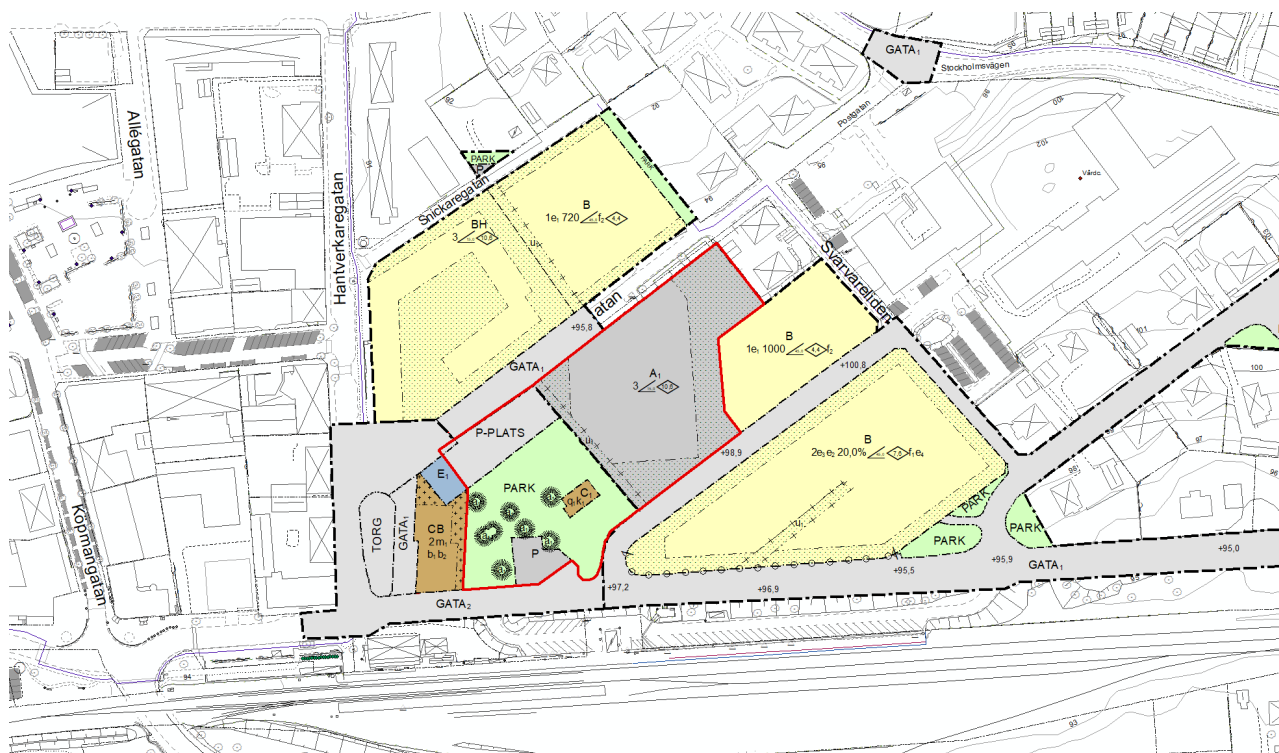
#### 4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet regleras av två detaljplaner, ”Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Abborren, Gäddan m.fl.” från 1977 och ”Detaljplan för Ybbes plats” från 2009.

Den äldre detaljplanen preciserar A- Allmän ändamål för den befintliga byggnaden Ybbåsen. En användning som efter 2012 inte längre används vid detaljplanering och därför är svår att nyttja vid verksamhetsutveckling.

Detaljplanen från 2009 preciserar allmän platsmark ”PARKERING” och ”PARK”, samt ett område kvartersmark ”P”, parkering, i anslutning till PARK. Inom parkområdet finns även en bestämmelse om kvartersmark med centrumändamål och bevarandebestämmelser. Detaljplanens genomförandetid går ut 2024-06-24, vilket sker före planförslagets antagande.

Om detaljplanen antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.



*Bildtext: Översikt gällande detaljplaner inom planområdesgränsen (röd markering). Observer att detaljplanerna redovisas genom digitaliserade och tolkade planer."*

#### 4.1.2 PLANBESKED

Beslut om planuppdrag togs av kommunfullmäktige 2023-06-21 §80

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN



Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

ÖP 2030 förespråkar effektivt nyttjande av markresursen genom förtätning och utveckling av redan ianspråktaga ytor. I anslutning till parken, sydväst om planområdet, föreslås bostadsbebyggelse i ÖP 2030. På samma yta finns planlagda byggrätter sedan 2009 som inte påverkas av planförslaget. Parken inom planområdet är i ÖP nämnd som närpark.

Planförslaget bedöms vara förenlig med gällande Översiktsplan då förtätning och utveckling av service och bostäder ligger i enlighet med huvuddragen som uppges för Perstorp tätorts utveckling.

## **4.2 RIKSINTRESSEN**

### **4.2.1 TRAFIKKOMMUNIKATION**

Planområdet ligger cirka 35 meter från Skånebanan som är utpekad riksintresse för gods- och persontrafik. Planområdet ligger även nära riksintresse riksväg 21 som är funktionellt prioriterat vägnät för persontrafik, godstrafik samt rekommenderad färdväg för farligt gods.

### **4.2.2 TOTALFÖRSVAR**

Hela Perstorp tätort ligger inom påverkansområde för väderradar Bjäre enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

## **4.3 MILJÖKVALITETSNORMER**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens 5 kap. och är bestämmelser om kvaliteten på luft, vatten och buller. MKN kan vara utformade på olika sätt. För vissa kvaliteter, som luft, anges tydliga gränsvärden som inte får överstigas medan andra, som buller, utgör målsättningsnormer som anger vad som ska eftersträvas.

### **4.3.1 LUFT**

Enligt luftkvalitetsförordning (2010:477) finns gränsvärden för föroreningsnivåer i utomhusluften. Gränsvärdena gäller för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, arsenik, kadmium, nickel och bly. Det är kommunens skyldighet att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna.

Perstorp är tillsammans med Skånes 33 kommuner medlemmar i Skånes luftvårdsförbund som har till syfte att mäta förekomsten av luftföroreningar enligt MKN. Enligt årsrapport för 2022 ligger Perstorps kommun under gällande riktlinjer för MKN med god marginal, generellt är värdena lägre på landsbygd än i tätort. Kolmonoxid har uppmätts till så låga halter att individuell redovisning per kommun inte bedöms nödvändigt.

## Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

**Tabell 1.** Uppmätta- och beräknade halter för respektive luftförorening inom kommunen jämfört med nuvarande miljökvalitetsnormer (MKN) samt övre utvärderingströskel (ÖUT) och nedre utvärderingströskel (NUT).

Ämne	MKN	ÖUT	NUT	Halter i kommunen	Utvärderingsnivå
Kvävedioxid – Årsmedelvärde	40	32	26	14 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
Kvävedioxid – Dygnsmedelvärde	60	48	36	30 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
Kvävedioxid – Timmedelvärde*	90	72	54	42 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
PM <sub>10</sub> – Årsmedelvärde	40	28	20	17 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
PM <sub>10</sub> – Dygnsmedelvärde	50	35	25	23 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
PM <sub>2.5</sub> – Årsmedelvärde	25	17	12	9 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
Svaveldioxid – Årsmedelvärde	20	12	8	2 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT
Arsenik (2018)	6	3,6	2,4	0,7 (ng/m <sup>3</sup> )	<NUT
Bly (2018)	500	350	250	6,9 (ng/m <sup>3</sup> )	<NUT
Kadmium (2018)	5	3	2	0,12 (ng/m <sup>3</sup> )	<NUT
Nickel (2018)	20	14	10	1,01 (ng/m <sup>3</sup> )	<NUT
Benzo(a)pyren (2018)	1	0,6	0,4	0,05 (ng/m <sup>3</sup> )	<NUT
Bensen – Årsmedelvärde (2022)	5	3,5	2	0,59 (µg/m <sup>3</sup> )	<NUT

Bildtext: Tabell hämtad från "Årsrapport för Perstorp Kommun 2022" framtagen av Skånes luftvårdsförbund.

### 4.3.2 VATTEN

Området avvattnas via dagvattensystem och har Perstorbäckens som recipient.

Perstorbäckens bedöms enligt VISS ha en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

### 4.3.3 BULLER

Vid nybyggnation av bostäder reglerar förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader riktvärden för buller utomhus som inte bör överskridas. I detaljplan ska det säkerställas att följande riktvärden kan hållas.

	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 <sup>1</sup>	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 <sup>2</sup>

1) För bostäder om högst 35 kvadratmeter är riktvärdet vid fasad 65 dBA.

2) Värdet får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06-22

## 4.4 MILJÖ

### 4.4.1 DAGVATTEN

Planområdet är till cirka 50% hårdgjort där parken utgör den största delen icke hårdgjord mark. Dagvatten från planområdet hanteras inom verksamhetsområde för kommunalt VA.

## 4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.5.1 RISK FÖR OLYCKOR

Byggrätten som möjliggörs i detaljplanen hamnar inom 75–150 meter från Skånebanan som transporterar både persontåg och godståg. Enligt RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i

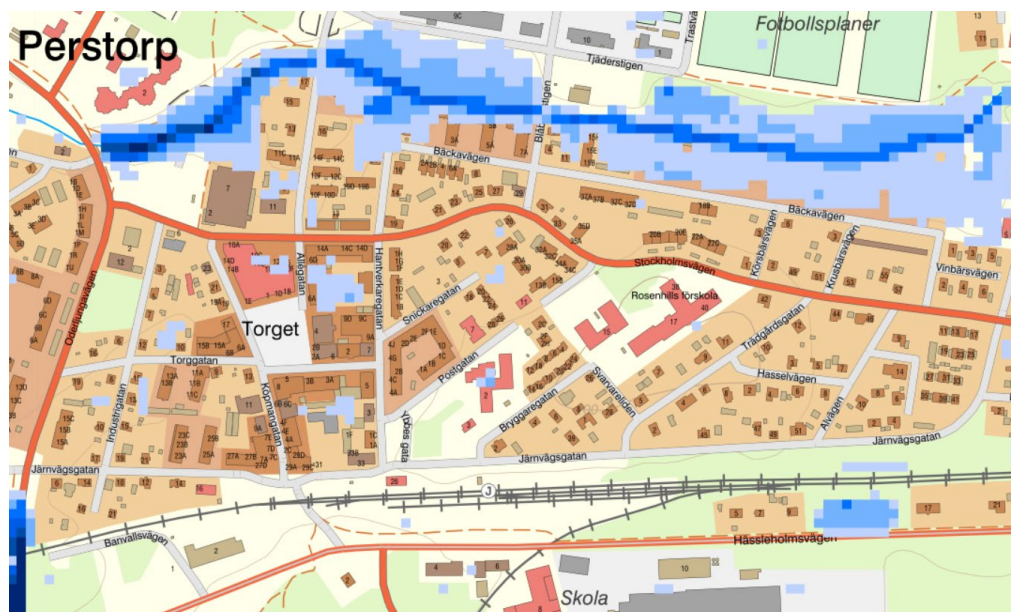
## Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

samhällsplaneringen) kan risker från farligt godsled anses försumliga för sammanhängande bostäder om avståndet överstiger 150 meter, i annat fall bör platsens specifika förutsättningar undersökas. Då byggrätten inte uppnår detta avstånd togs en riskutredning avseende järnvägens transport av farligt gods fram 2024-04-03 genom Radar Arkitekter AB.

Vidare ligger planområdet inom en påverkansradie från Industriparken, ett industriområde med fokus på kemisk produktion, riskutredningen har även tagit hänsyn till denna risk.

### 4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

På innergården av befintlig byggnad finns lågpunkter. Dessa indikerar att området riskerar vattensamlingar vid nederbörd eller snösmältning. Området är anslutet till NSVAs dagvattensystem.



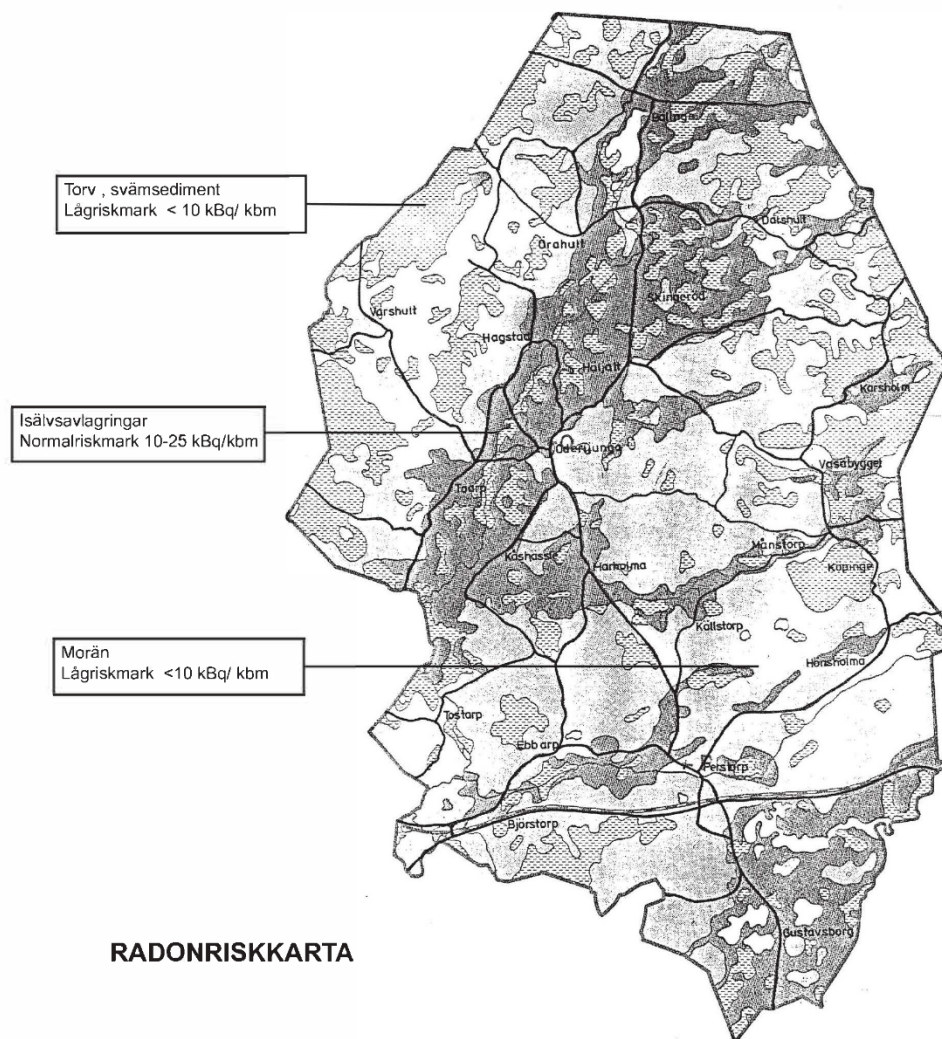
*Bildtext: Utdrag ur länsstyrelsens lågpunktskartering.*

### 4.5.3 RADON I MARK

LTH och SGU i Lund utförde år 1990 i samarbete med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Perstorp en översiktlig undersökning av markradonrisken inom Perstorps kommun.

Undersökningen utgör ett underlag för prioriteringen av insatser vid såväl spårning av befintliga hus med hög radonhalt som vid planläggning och nybyggnad där förebyggande åtgärder mot radon behövs. Undersökningen grundar sig på 200 mätningar av radonhalten på djupet 0,7 m under markytan.

Slutsatser av undersökningen är att det inte finns några områden med högriskmark inom Perstorps kommun. Områden med morän enligt jordartskartan är generellt lågriskmark. Områden med isälvsavlagringar enligt jordartskartan är generellt normalriskmark och kräver radonskyddat byggande. Inga markradonhalter större än 25 kBq/m<sup>3</sup> är funna i kommunen och majoriteten av mätpunkterna i marken visar radonhalter under 15 kBq/m<sup>3</sup>. Samtliga bergarter, som förekommer inom kommunen, har låga till normala uranhalter. Ur medicinsk synvinkel finns ingen anledning att befara en förhöjd lungcancerrisk i kommunen på grund av markradonförekomster.



#### 4.5.4 MARKMILJÖ

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. På angränsade fastighet finns en utpekad lågriskpunkt, som inte antas ha negativ påverkan på detaljplanens genomförande.

### 4.6 FYSISK MILJÖ

Planområdet innehåller en byggnad från 1960-talet, allmän parkering och en allmän park. Bygganden, även kallad Ybbåsen, uppfördes på mark planlagd för "allmänt ändamål" och har sedan uppförandet används för olika verksamheter. Idag används det främst som äldreboende, träffpunkt för seniorer och flyktingboende. I bottenplan har tidigare förskoleverksamhet bedrivits, men denna flyttades under 2024.

Den allmänna parkeringen rymmer ett 20-tal parkeringsplatser, idag nyttjas de av besökare till Ybbåsen samt boende i området.



## Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

Parken ligger på en höjd och har flera äldre lövträd, under sommarmånaderna ligger parken till stor del i skugga. Höjdskillnaden i väst, norr och söder bidrar till att parken upplevs svårtillgänglig och privat. Inom parken finns en villa som är planlagd för centrumändamål, villan är kommunalägd men dess placering och avsaknad av tomtavgränsning bidrar till parkens privata karaktär.



*Bildtext: Foto över parken och villan, i bakgrunden skymtas Ybbåsen.*



*Bildtext: Befintlig användning illustrerad genom ytor.*

### 4.6.1 FORNMINNEN

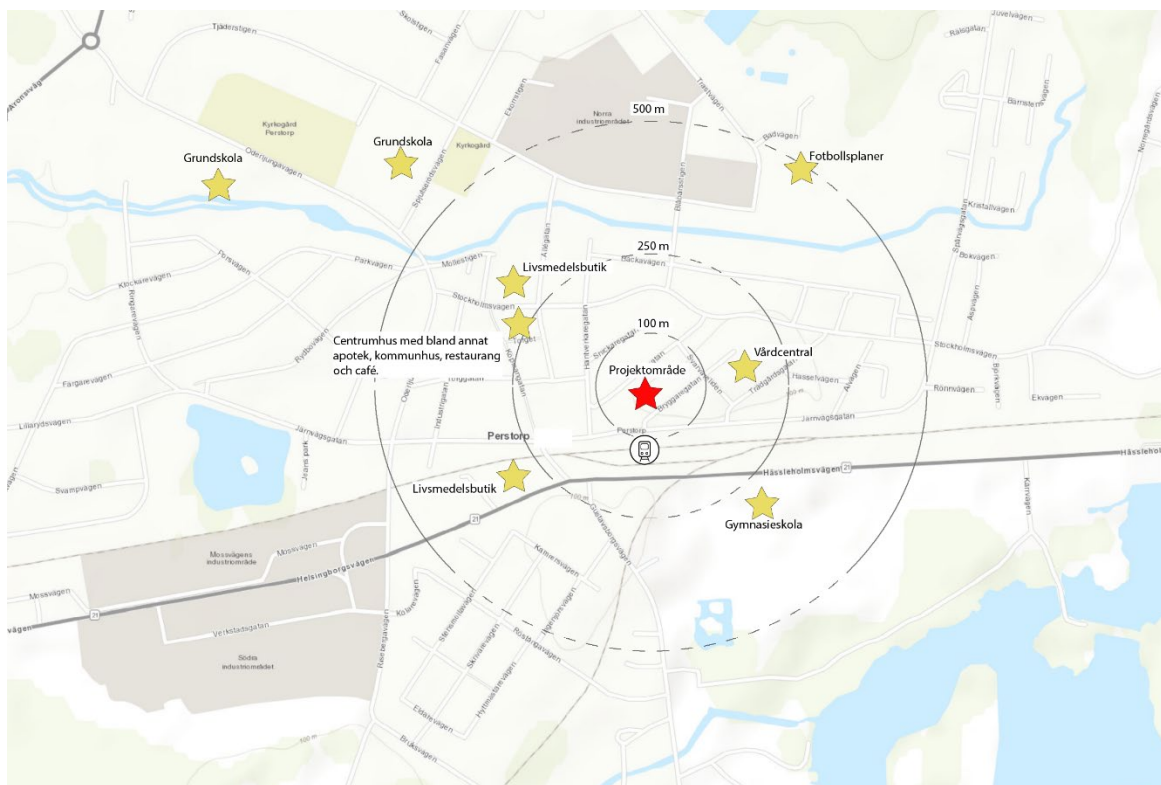
Det finns inga kända fornminnen inom planområdet. Om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

## 4.7 SOCIALA

Ybbåsen bidrar till ett socialt sammanhang för de som besöker träffpunkten. Parken används av olika målgrupper under olika tider på dygnet. Under trivseltvandringar som kommunen höll under hösten 2023 uppgavs parken vara sparsamt använd då det saknas aktiviteter och målpunkter i anslutning till parken.

## 4.8 SERVICE

Inom 250 meter från planområdets mittpunkt finns service som vårdcentral, restauranger och tågstation. Inom 500 meter från planområdets mittpunkt finns ytterligare service som kommunhus, idrottsplatser och livsmedelsbutiker.



*Bildtext: Karta med avstånd och målpunkter.*



## 4.9 TRAFIK

Planområdet avgränsas av lokalgatorna Hantverkargatan, Järnvägsgatan, Postgatan och Bryggaregatan. Postgatan är avstängd för genomfartstrafik.



## 4.10 TEKNIK

Längsmed kvartersmarkens västra sida löper elledningar som sen tidigare regleras med en bestämmelse om ledningsrätt. Då de aktuella ledningarna skyddas genom allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) tas ledningsrätten för elledningarna bort i det nya planförslaget. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Inom planområdet finns markförlagda teleanläggningar som förser befintliga byggnader. Markarbeten samordnas med ledningsägaren, eventuellt behov av flytt av ledningar bekostas av exploitören.

### 4.10.1 VATTEN- OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och är i dagsläget anslutet till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Då planen skapar kvartersmark där det idag finns allmänna ledningar säkerställs åtkomst till dessa genom en bestämmelse om markreservat i plankarta. Markreservatet för ledningarna innebär en begränsning för användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Ett markreservat behöver kompletteras med en ansökan om bildande av ledningsrätt.

Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande, så som flytt eller ändringar av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Planområdet kommer fortsatt vara anslutet till det kommunala nätet. Den potentiellt ökade belastningen på VA-nätet efter planens genomförande bedöms som liten och den kommunala infrastrukturen kan hantera detta.

## 4.11 ANNAT

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde och omfattas av förbud mot markavvattning (4 § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet). Syftet med vattenskyddsområdet är att skydda grundvattentäkten i Perstorp, åtgärder som kan leda till förorening av grundvattnet är därför kraftigt begränsade eller förbjudna. Planens genomförande bedöms inte innebära en påtaglig risk för vattenskyddsområdet, eventuell byggnation sker på mark som redan schaktats och iordningställt för byggnation. Planens tillåtna användningsområde tillåter inte hantering av farliga ämnen. Avfall från bostäder eller centrumverksamhet hanteras enligt Närabs föreskrifter och spillvatten hanteras av det kommunala VA-nätet.

Uppstår behov av schaktningsarbete inom planområdet gäller följande: Enligt 5 § i skyddsföreskrifterna ska schaktarbeten som sker till en lägre nivå än 1 meter ovan den högsta grundvattennivån anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden, som i detta fall är Söderåsens miljöförbund. Detta behöver anmälas i samband med planens genomförande.



## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av två detaljplaner, ”förslag till ändring av stadsplan kv. Gäddan” och ”DP för Ybbes plats”, inom planområdet ersätts dessa detaljplaner av planförslaget vid laga kraft. Kommunens detaljplaner finns tillgängliga via lantmäteriets nationella geodatabas, både som tolkad och original - [Detaljplaner \(lantmateriet.se\)](#).

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta framtagen av kommunens mätingenjör 2024-05-06.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

ÖP 2030- [ÖP 2030 - Perstorps kommun](#).

#### 5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan gjordes 2024-05-02

#### 5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Beslut om att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan fattades 2024-05-02 av plan- och byggförvaltningen.

### 5.2 UTREDNINGAR

#### 5.2.1 BULLERUTREDNING

Bullerutredning med hänsyn till järnvägsbuller togs fram genom Radar Arkitekt AB 2024-02-02. Planområdet påverkas både av buller från järnväg och bilväg, bullerutredningen visar att påverkan från järnväg med god marginal understiger gällande riktlinjer.

Bullerutredningen kompletterades 2024-11-01 genom Efterklang AB, med utökade beräkningar avseende biltrafiken. Trafikräkning för Hantverkargatan och Postgatan utfördes inom ramen för bullerutredningen. Data för riksväg 21, Järnvägsgatan och Bryggaregatan fanns sedan tidigare via NVDB (Riksväg 21) och trafikräkningar som utfördes i samband med en trafikutredning för järnvägsgatan genomförd av Norconsult 2020 (Järnvägsgatan och Bryggaregatan). Beräknat buller kombinerades med tågbullret för att ge en enhetlig bild över områdets utsatthet för buller. Den nya utredningen visar liksom den första att bullervärdena understiger gällande riktlinjer för bostäder och att det finns lämpliga områden för gemensamma uteplatser.

Beräknade trafikbullernivåer vid byggnaden klarar riktvärden enligt trafikbullerförordningen för bostäder. Som högst beräknas 56 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att bostäder och särskilt boende kan planeras fritt i byggnaden utan att krav på planlösningar finns.

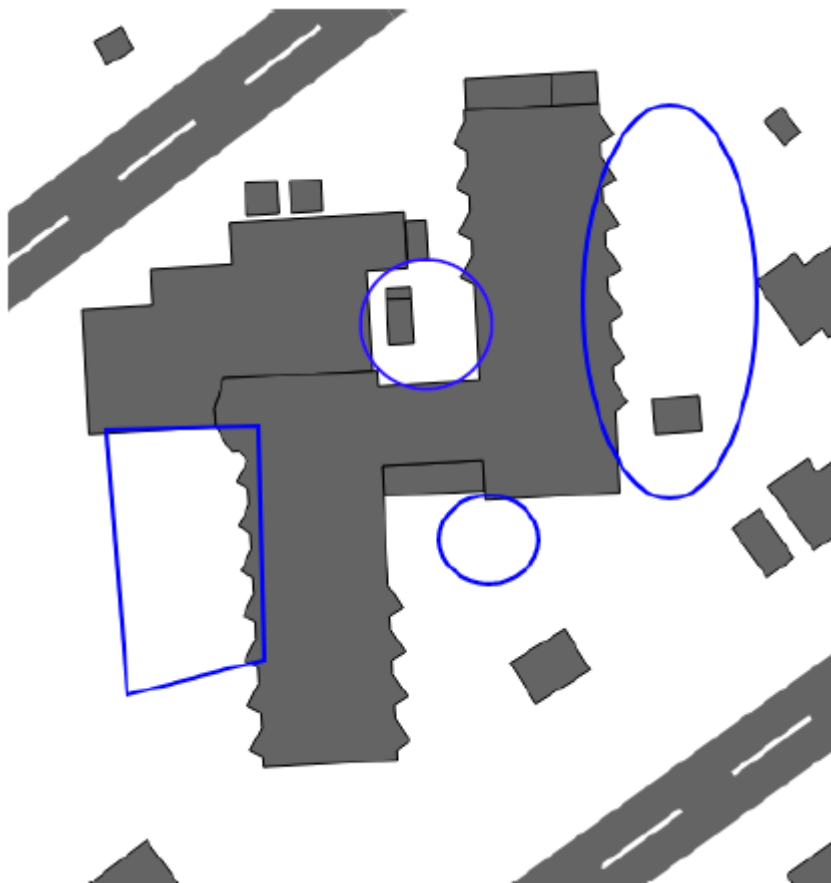
I markplan finns områden där ekvivalent ljudnivå 50 dBA klaras i anslutning till byggnaden. Det är främst de maximala ljudnivåerna som begränsar placeringen av uteplats. Om det

## Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

uppförs lägenhetsanknutna uteplatser dvs balkonger, överskrids i de flesta fall riktvärden för uteplats. Men om det samtidigt finns en gemensam uteplats, i markplan i anknötning till byggnaden där riktvärden klaras, ses balkonger som komplement och behöver därmed inte klara riktvärden. I dagsläget är det de äldre persontågen (PASS) som medför högst maximala ljudnivåer från spårtrafik. Då det endast passerar två gånger om dygnet så är det området där uteplatser kan placeras orange, gult och grönt område.



*Bildtext: Karta från Efterklang's utredning, bilaga 3, som visar lämpliga områden för uteplatser utifrån spårtrafiken. Orange, gult och grönt är platser där gällande riktvärden för uteplats uppfylls utan bullerskyddande åtgärder.*



*Bildtext: Karta från Efterklang's utredning som visar lämpliga områden för uteplatser där hänsyn tagits till buller från spår- och biltrafik. Områdena inom blåa linjer visar platser som uppfyller gällande riktvärden för uteplatser.*

## 5.2.2 RISKUTREDNING

Riskutredning gällande områdets närhet till järnvägen, Skånebanan, togs fram genom Radar Arkitekts Ab 2024-04-03. Det rekommenderade avståndet för användningen Centrum uppfylls och bedöms därför inte vidare. Det görs dock avsteg från de rekommenderade avstånden för bostäder, vilket har belysts i riskutredningen.

Konsult har utgått från vägledning 2 i RIKTSAM, och det hänvisas till generell, inte specifik, trafikdata i analysen. Vägledning 2 är deterministisk och tillvägagångssättet är att eliminera konsekvensen av olika typer av farligt godsolyckor utan att ta hänsyn till hur ofta de sker. Fördelningen av olika farligt godsklasser har i viss mån beaktats i enlighet med tabell 9.1 i RIKTSAM, men detta är inte kopplat till hur många farligt godstransporter som går på järnvägen utan hur stor andel av det totala antalet transporter som respektive farligt gods klass utgör.

Enligt genomförd riskanalys är riskerna för negativ påverkan vid en olycka involverande farligt gods mycket liten då det är spridning av giftig gas som främst ökar inom det avstånd som överskrids. Då byggrätten ligger på en höjd är det sannolikt att majoriteten av gaser är för tunga eller lätta för att kunna påverka de som bor i eventuella bostäder. För att ytterligare minimera risken är en rekommenderad åtgärd att placera ventilationsintag och utrymningsvägar i en annan riktning än mot järnvägsspåret. Risken för negativ påverkan till följd av gasutsläpp från Industriparken bedöms vara tillräckligt låg för att anses acceptabel. För planområdet är den största risken från Industriparken gasutsläpp, att reglera placeringen av

Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

ventilation är fortsatt en rimlig åtgärd för att minimera den negativa påverkan på individer som uppehåller sig i byggnaden Ybbåsen.

Åtgärderna anses vara rimliga att kräva i plankartan, vilket innebär att för framtida åtgärder som ombyggnation eller nybyggnation behöver ventilationen anpassas efter planbestämmelsen.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planområdet påverkar två fastigheter som båda ägs av kommunen. Planbestämmelser som i normala fall kan få ekonomiska konsekvenser, till exempel markanvändning allmän kvartersmark, rivningsförbud och bevarandekrav, föranleder därför i detta fall inga ersättningskrav.

### 6.2 NATUR

#### 6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Genomförandet av planen innebär fortsatt användningsområde ”PARK” där parkeringsytor löses inom ramen för ändamålet ”PARK”. Den idag planlagda parkeringen ersätts med allmän platsmark ”PARK”, vilket säkerställer att eventuella parkeringar som tillskapas blir allmänna och kan placeras där behov finns. Träden i parken är sedan tidigare försedda med skyddsbestämmelse i detaljplan, träden kommer fortsatt ha samma typ av skydd genom utökat marklov för trädfällning inom den allmänna platsmarken. Kvartersmarken kring den befintliga byggnaden i parken utökas något för att främja en mer mångsidig användning av byggnaden, till exempel möjliggöra uppförandet av komplementbyggnader. Parken bedöms inte påverkas negativt av omfördelningen då den i detaljplan blir större, och anläggningen av allmänna parkeringar för parkens ändamål ökar tillgängligheten.

### 6.3 MILJÖ

#### 6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Planområdet innefattar en ianspråktagen, central markyta där etablerad infrastruktur finns. Mängden dagvatten kommer förbli på dagens nivåer då befintliga ytor fortsatt kommer vara hårdgjorda.

Planen tillåter bostäder, särskilt boende och centrumverksamhet, dessa användningsområden tillåter inte miljöfarlig verksamhet. Genom att placera bostäder och centrumverksamheter centralt och stationsnära ökar valmöjligheten av hållbara transporter vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

#### 6.3.2 DAGVATTEN

Förslaget till detaljplan nyttjar till stor del ianspråkta ytor och befintlig markanvändning, för den föreslagna kvartersmarken möjliggörs ingen ytterligare hårdgöring. Inom användningsområde ”PARK” kan nya parkeringsmöjligheter skapas för att öka tillgängligheten. Parkeringsplatser föreslås uppföras med minimal hårdgjord yta.

### 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

#### 6.4.1 LUFT

Detaljplan för del av GÄDDAN 13 m.fl. i Perstorp tätort

Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på luftens kvalitet.

Om andelen lägenheter ökar kan boendetraffiken till och från området öka något, men detta är försumligt i förhållande till den befintliga trafiken. Närheten till kollektivtrafik och service främjar dessutom färre bilar per hushåll då det finns andra alternativ som har mindre påverkan på MKN för luft.

#### 6.4.2 VATTEN

Genomförandet av planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten eller hindra arbetet med att uppnå goda nivåer. De befintliga markanvändningarna bibehålls på så sätt att parken förblir park, och området som idag är bebyggd kommer fortsatt ha en användning som medger samma utsträckning av hårdgöring.

#### 6.4.3 BULLER

Genomförandet av planen bedöms inte påverka MKN för buller då inga trafikallstrande eller bullrande verksamheter tillåts.

### 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 6.5.1 ÖVERSVÄMNING

Kvartersmarken för boende-, centrum- och vårdsändamål innefattar en lågpunkt dit vatten från närområdet rinner vid regn och töväder, det är främst två ingångar i nordväst och nordöst som kan påverkas negativt av skyfall och snösmältning.

Dagvattnet som kan orsaka översvämning hanteras idag genom dagvattenbrunnar och den här lösningen bedöms även fortsatt vara lämplig för att minimera risken för negativa konsekvenser av översvämning.

#### 6.5.2 OLYCKOR

Enligt de utredningar som tagits fram med hänsyn till risken från Skånebanan finns det goda möjligheter att planlägga för de föreslagna markanvändningarna. De huvudsakliga riskerna relaterat till giftmoln åtgärdas genom att reglera placering av ventilationsintag och utrymningsvägar i en annan riktning än mot det potentiella gasutsläppet.

Risken för negativ påverkan från explosion på Skånebanan bedöms vara så låg att en förstärkning av befintlig fasad inte bedöms ekonomisk försvarbar.

Utredningen hanterade riskerna relaterat till bostäder inom planområdet, sedan dess har behovet av specifikationen ”särskilt boende” tillkommit. Enligt RITKSAMs vägledning ligger dock flerbostadsbyggnader och vård på samma rekommenderade avstånd, varpå bedömningen tillämpas för samtliga användningar.

#### 6.5.3 RADON I MARK

Planområdet ligger på morän, vilket indikerar att risken för skadligt markradon är liten. Enligt den övergripande markradonundersökning SGU (Sveriges Geologiska Undersökning), gjort för Perstorps kommun bedöms planområdet som lågriskområde för radon. Vid nybyggnation och ändringar i befintliga byggnader ansvarar byggherren för att radonhalt och gammastrålning inte överstiger gränsvärdena enligt BBR.

## **6.6 SOCIALA**

### **6.6.1 BARN**

Att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet i stationsnära läge bedöms leda till positiva konsekvenser för barn. Barn är beroende av skjuts från vuxna, gång, cykel och kollektivtrafik för att förflytta sig. För äldre barn kan motordrivna fordon vara ett alternativ, men många är begränsade till gång, cykel och kollektivtrafik. Att skapa bostäder och centrumaktiviteter nära kollektivtrafik och aktiviteter ökar barns självständighet när de på egen hand kan transportera sig inom närområdet. Användningen ”Bostäder” tillåter även en fortsatt förskoleverksamhet så inga barn behöver förflyttas till följd av detaljplanens genomförande.

Detaljplanens påverkan på den allmänna platsmarken ”PARK” bedöms inte vara tillräckligt stor för att påverka barn positivt eller negativt då användningen i stort förblir densamma. Mark som idag är planlagd som allmän platsmark för parkering föreslås bli kvartersmark och tillgodose parkeringsbehovet som kan uppstå av planens genomförande. Ändringen bedöms inte påverka barn avsevärt.

## **6.7 RIKSINTRESSE**

### **6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION**

Användningarna som regleras i plankartan är enligt riskutredningen som togs fram lämpliga att lokalisera på platsen. Både avstånd och skillnader i terräng skapar ett naturligt skydd från Skånebanan och Riksväg 21. Vidare regleras placering av ventilation och utrymningsvägar för att ytterligare bidra till platsens lämplighet. Planens genomförande bedöms därav inte påverka eller inskränka riksintressenas fortsatta användning och utveckling i nutid eller framtid.

### **6.7.2 TOTALFÖRSVAR**

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresse för väderradar.

## **6.8 TRAFIK**

### **6.8.1 MOTORTRAFIK**

Detaljplanens genomförande bedöms inte föranleda negativa konsekvenser för motortrafikens framkomlighet eller trafiksäkerhet. Parkeringsytor som idag är allmänna omvandlas till kvartersmark och föreslås nyttjas för de nya användningsområdena som uppstår inom användningsområdet B, C och D<sub>1</sub>. Det finns dock tillgång till fler allmänna parkeringsytor som boende kan nyttja, och det bedöms i stort vara mer rationellt att planera in parkeringslösningar inom den tänkta fastigheten än att öka behovet av allmänna parkeringsytor.

## **7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **7.1 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

Planens genomförande innebär att en ledningsrätt för allmännyttiga ledningar behöver bildas. Kommunen i form av ledningsägare initierar och bekostar bildandet av ledningsrätt.

### **7.2 TEKNISKA FRÅGOR**

#### **7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER**

Då planområdet påverkas av riskzon från Skånebanan, som är farligt godsled, krävs åtgärder kring placering av ventilation för att säkerställa att byggnaden blir lämplig för de mer känsliga användningsområdena B och D. Åtgärden bedöms vara rimlig både vid återbruk av den befintliga byggnaden och vid uppförande av nya byggnader.

#### **7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS**

Ingen ytterligare utbyggnad av allmän plats kommer ske till följd av detaljplanens laga kraft.

Ytor som går från kvartersmark till allmän platsmark kommer skötas av kommunens Teknik- och serviceförvaltning.

### **7.3 EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **7.3.1 PLANAVGIFT**

Kommunen avser ta ut planavgift enligt taxa i samband med bygglovsansökan.

### **7.4 KULTURVÄRDEN**

Inom parkområdet regleras en yta med kvartersmark för centrumändamål, kvartersmarken omger en befintlig villa som idag används som samlingslokal. Villan har ett kulturellt värde för Perstorp och skyddas med en varsamhetsbestämmelse i detaljplan. Varsamhet innebär att byggnadens karaktärsdrag värnas men det är möjligt att införskaffa nya material i samma utförande vid renovering.

Byggnaden, Ybbåsen, bedöms även den ha ett kulturellt värde. Betydelsen och värdet bedöms dock inte vara av sådan vikt att byggnaden ska skyddas genom ett rivningsförbud, det generella varsamhetskravet skyddar byggnadens uttryck utan att förhindra innovation och de ombyggnationer som krävs för att byggnaden ska kunna användas i enlighet med plankartans användning.



## PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Perstorps kommun, 284 85 Perstorp  
BESÖKSADRESS Torget 1 TFN 0435-390 00 vx  
E-POST [bn@perstorp.se](mailto:bn@perstorp.se) WEBBPLATS [www.perstorp.se](http://www.perstorp.se)