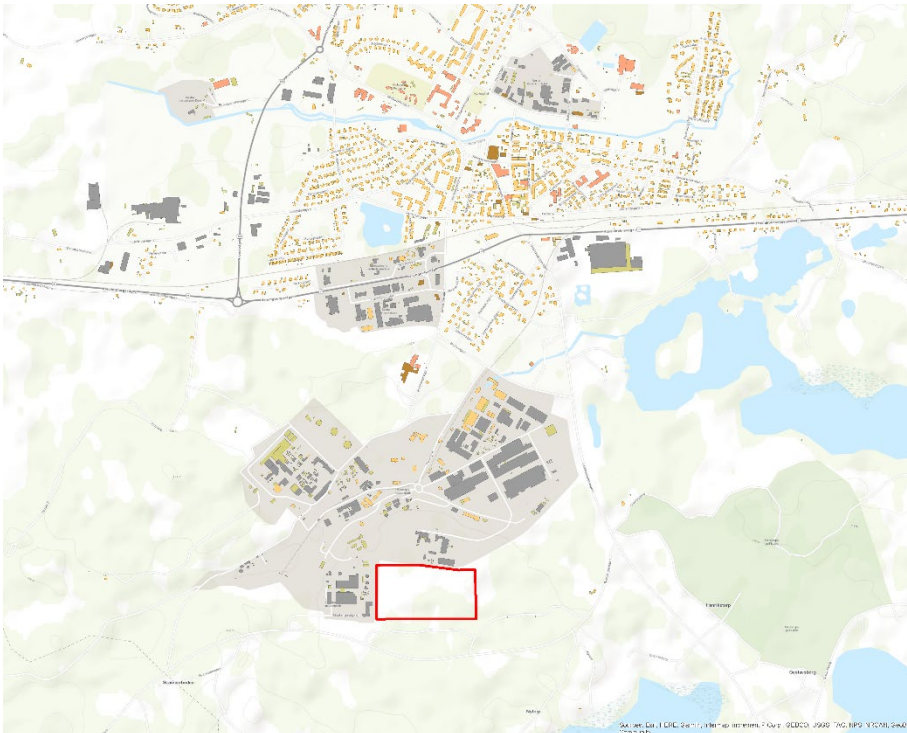


SAMRÅDSHANDLING

Beslut om:

| | |
|-----------|------------|
| Uppdrag | 2024-08-21 |
| Samråd | 2024-11-21 |
| Antagande | 202x-xx-xx |



Ändring av detaljplan "Perstorp Industripark", del av Perstorp 25:115, Perstorp tätort

Perstorps kommun, Skåne län

Begränsat standardförfarande

Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5)
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-11-04

Detaljplan för del av Perstorp 25:114 i Perstorps tätort

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | DETALJPLANENS SYFTE | 3 |
| 1.1 | SYFTE | 3 |
| 1.2 | VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS | 3 |
| 2 | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 3 |
| 2.1 | HELA DETALJPLANEN | 3 |
| 2.2 | GENOMFÖRANDETID | 4 |
| 2.3 | KVARTERSMARK | 4 |
| 2.4 | ÄRENDEINFORMATION | 4 |
| 3 | MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 5 |
| 3.1 | MOTIV TILL REGLERINGAR..... | 5 |
| | <i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....</i> | <i>5</i> |
| 4 | PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 5 |
| 4.1 | KOMMUNALA..... | 5 |
| 4.1.1 | DETALJPLAN..... | 5 |
| 4.1.2 | PLANBESKED | 5 |
| 4.1.3 | ÖVERSIKTSPLAN | 6 |
| 4.1.4 | GRUNDKARTA..... | 6 |
| 4.1.5 | UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)..... | 6 |
| 4.2 | RIKSINTRESSEN | 6 |
| 4.3 | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN | 7 |
| 4.4 | MILJÖKVALITETSNORMER..... | 7 |
| 4.4.1 | LUFT..... | 7 |
| 4.4.2 | VATTEN..... | 8 |
| 4.4.3 | BULLER..... | 8 |
| 4.5 | MILJÖ | 8 |
| 4.5.1 | STRANDSKYDD | 8 |
| 4.5.2 | DAGVATTEN..... | 8 |
| 4.6 | HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 8 |
| 4.6.1 | OMGIVNINGSBULLER..... | 8 |
| 4.6.2 | RISK FÖR OLYCKOR | 9 |
| 4.6.3 | RISK FÖR ÖVERSVÄMNING | 9 |
| 4.7 | KULTURMILJÖ..... | 9 |
| 4.8 | FYSISK MILJÖ | 9 |
| 4.9 | TEKNIK..... | 9 |
| 4.10 | TRAFIK | 9 |
| 5 | KONSEKVENSER | 10 |
| 5.1 | NATUR..... | 10 |
| 5.2 | MILJÖ | 10 |
| 5.2.1 | STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)..... | 10 |
| 5.2.2 | DAGVATTEN..... | 10 |
| 5.3 | MILJÖKVALITETSNORMER..... | 10 |
| 5.4 | HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 10 |
| 5.4.1 | BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER..... | 10 |
| 5.4.2 | ÖVERSVÄMNING..... | 11 |
| 5.4.3 | OLYCKOR..... | 11 |
| 5.5 | SOCIALA..... | 11 |
| 5.6 | TRAFIK | 11 |
| 6 | GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 11 |
| 6.1 | EKONOMISKA FRÅGOR..... | 11 |
| 6.1.1 | Planavgift..... | 11 |
| 6.1.2 | vatten och avlopp | 11 |
| 6.1.3 | Gatukostnader..... | 11 |

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Ändringen av detaljplan syftar till att möjliggöra en sammanhängande byggrätt på planlagd industrimark, byggrätten utökas genom borttagandet av prickmark. Egenskapsbestämmelsen om bygglovsbefrielse ersätts med bestämmelse om vissa undantag för att anpassa planen efter nuvarande förutsättningar.

1.2 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Den gällande detaljplanen "Ändring av Detaljplan för industriparken" 1275-P57, möjliggör idag uppförandet av industriverksamheter till en högsta höjd av 70 meter. Detaljplanen, som är från 2011, är till stor del bebyggd och en av de kvarstående ytorna delas upp av prickmark som enligt planbestämmelse får bebyggas med mindre byggnader. För att kunna utveckla nya verksamheter och skapa förutsättningar för att hålla lämpliga säkerhetsavstånd gentemot befintliga industrier föreslås prickmarken genom en ändring tas bort.

Då detaljplanen i övrigt anses aktuell, och skapandet av en enhetlig byggrätt ligger i syfte med gällande plan, bedöms ändring av detaljplan vara ett lämpligt förfarande. Ändringen bedöms kunna redovisas med tydlighet och handlingarna tillgängliggöras på ett sådant sätt att det för allmänhet och myndigheter blir enkelt att avläsa vilka regleringar som gäller inom aktuellt planområde.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Ändringen av detaljplanen tar bort prickmark från gällande plan motsvarande 42 000 kvadratmeter, cirka 3% av den totala mängden prickmark i hela planen, samt ersätter en bestämmelse om bygglovsbefrielse med en bestämmelse som specificerar vissa undantag från bygglov.

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan 2030, som pekar ut området som industri. Planen bedöms således vara i linje med kommunens översiktsplan genom att den möjliggör fortsatt industriutveckling.

Detaljplanen tas fram genom ett begränsat standardförfarande, vilket innebär att om förslaget till detaljplan godkänns av samtliga sakägare och myndigheter kan granskningskedet uteslutas och planen antas efter samråd. Detta förfarande har valts då ändringen berör ett litet antal sakägare och inte bedöms vara av principiell karaktär.

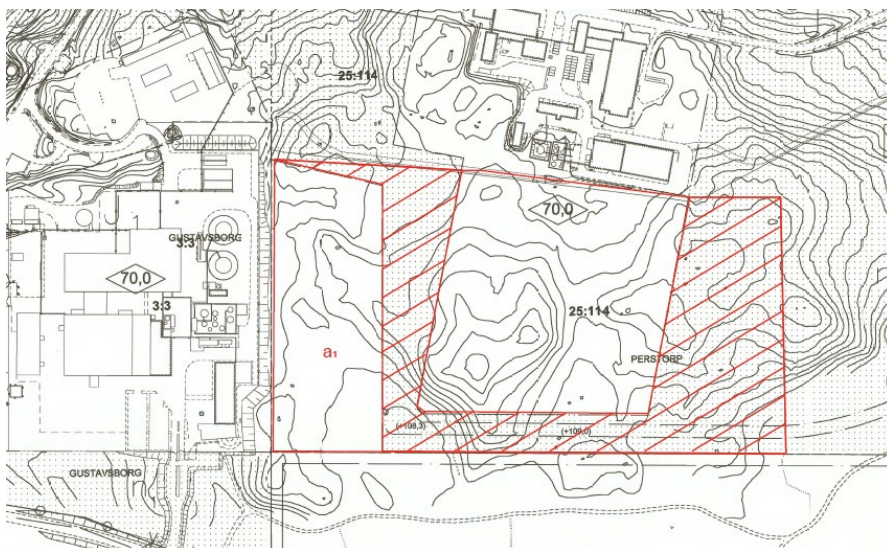
2.2 GENOMFÖRANDETID

Gällande detaljplan har ingen genomförandetid kvar. Vid ändring av detaljplan som innebär att en del av detaljplan eller en planbestämmelse upphävs ska ingen genomförandetid bestämmas. Ändring av detaljplan för Perstorp Industripark innebär upphävande av planbestämmelser, och därmed får aktuell ändring ingen ny genomförandetid kopplat till sig.

Den tid som tillägget om ändrad lovplikt ska gälla regleras direkt i egenskapsbestämmelsen, och omfattas inte heller av en genomförandetid.

2.3 KVARTERSMARK

Planändringen innebär att egenskapsbestämmelser för kvartersmark ändras. Kvartersmark som är planlagd för industri kommer få en mer sammanhängande byggrätt.



Bildtext: Utdrag från plankartan som visar ändringen i sin helhet

2.4 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen beslutade 2024-08-21 128§ om positivt planbesked. Inför beslutet om planbesked har Söderåsens miljöförbund, NSVA och räddningstjänsten hörts för synpunkter på planförslagets huvuddrag. De tillfrågade instanserna hade ingen erinran på förslaget att ta bort prickmark, men upplyste kommunen om allmänna frågor som dagvattenhantering och brandvattenförsörjning.

Planen tas fram genom ett begränsat standardförfarande, förutsatt att planförslaget godkänns av samtliga sakägare beräknas planen antas under Q1 2025.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

a₁- ändrar lovplikt: Bygglov krävs inte för nybyggnad, tillbyggnad eller annan ändring av en byggnad som inte överstiger 30 kvm. Bygglov krävs inte heller för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra andra anläggningar och sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar. Anmälan krävs enligt PBF (2011:338) 6 kap. 5 §. Bestämmelsen gäller under den tid som detaljplanen är gällande.

Bestämmelsen möjliggör en resurseffektiv utveckling inom området med hänsyn till områdets privata karaktär där mindre åtgärder inte bedöms påverka allmänhet, grannar eller landskapsbild.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER SOM TAS BORT

PRICKMARK: Prickmark tas bort från planen för att möjliggöra en sammanhängande byggrätt.

Ändrad lovplikt: Den äldre bestämmelsen som medger total bygglovsbefrielse ersätts med a₁- ändrar lovplikt. Tiden lovplikten ska gälla regleras i egenskapsbestämmelsen och är satt till 15 år.

Industriväg: Markreservat för intern industriväg. Tas bort för att öka friheten i placering av väg utifrån rådande förutsättningar.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

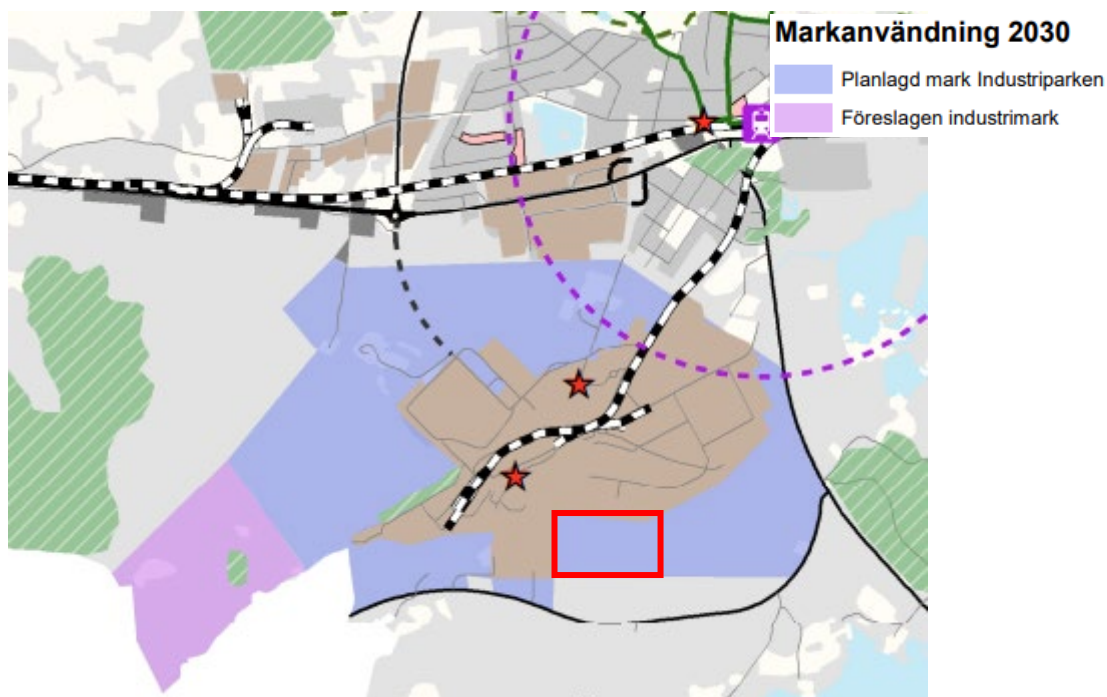
Planområdet regleras av detaljplan för Industriparken, 1275-P57 LK 2011-03-07, och användningsområdet inom planområdet är J- industri. Vid laga kraft kommer enbart de ändringar som specificeras i plankartan ersättas i gällande detaljplan, utanför ändringsområdet kommer gällande bestämmelser fortsatt gälla. Kommunens detaljplaner finns tillgängliga via lantmäteriets nationella geodatabas, både som tolkad och original - [Detaljplaner \(lantmateriet.se\)](http://lantmateriet.se).

4.1.2 PLANBESKED

Positivt planbesked gavs av kommunstyrelsen 2024-08-21 128 §.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

För planområdet gäller kommunens översiktsplan "ÖP 2030". I översiktsplanen pekats området ut som befintlig industri och ändringen av detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanen.



Bildtext: Utdrag ur kommunens ÖP 2030. Planområdets ungefärliga utsträckning visas med röd linje. Öp finns i sin helhet på kommunens hemsida www.perstorp.se

4.1.4 GRUNDKARTA

Grundkarta framtagen 2024-10-30 av kommunens mätingenjör genom utdrag ur kommunen primärkarta.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes 2024-10-28, bedömningen blev att ändringen av detaljplan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras på att genomförandet av ändringen inte skapar väsentligt annorlunda förutsättningar än det som redan tillåts. Varken allmänhet, MKN eller naturvärden bedöms påverkas negativt av borttagandet av prickmark.

4.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet berör inga områden för riksintressen.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planändringen bedöms bidra till god hushållning med mark då området regleras av befintlig detaljplan. Planändringen skapar bättre förutsättningar för att nyttja så stor del av marken som möjligt, vilket i sin tur minskar behovet av att ta fram nya industriområden. Marken bedöms väl lämpad för vidare industriutveckling då närheten till kemisk industri gör den mindre lämplig för andra användningsområden.

4.4 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.

4.4.1 LUFT

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.

Tabell 1. Uppmätta- och beräknade halter för respektive luftförorening inom kommunen jämfört med nuvarande miljö kvalitetsnormer (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 ³) | <NUT |
| Kvävedioxid – Dygnsmedelvärde | 60 | 48 | 36 | 30 (µg/m ³) | <NUT |
| Kvävedioxid – Timmedelvärde* | 90 | 72 | 54 | 42 (µg/m ³) | <NUT |
| PM ₁₀ – Årsmedelvärde | 40 | 28 | 20 | 17 (µg/m ³) | <NUT |
| PM ₁₀ – Dygnsmedelvärde | 50 | 35 | 25 | 23 (µg/m ³) | <NUT |
| PM _{2.5} – Årsmedelvärde | 25 | 17 | 12 | 9 (µg/m ³) | <NUT |
| Svaveldioxid – Årsmedelvärde | 20 | 12 | 8 | 2 (µg/m ³) | <NUT |
| Arsenik (2018) | 6 | 3,6 | 2,4 | 0,7 (ng/m ³) | <NUT |
| Bly (2018) | 500 | 350 | 250 | 6,9 (ng/m ³) | <NUT |
| Kadmium (2018) | 5 | 3 | 2 | 0,12 (ng/m ³) | <NUT |
| Nickel (2018) | 20 | 14 | 10 | 1,01 (ng/m ³) | <NUT |
| Benzo(a)pyren (2018) | 1 | 0,6 | 0,4 | 0,05 (ng/m ³) | <NUT |
| Bensen – Årsmedelvärde (2022) | 5 | 3,5 | 2 | 0,59 (µg/m ³) | <NUT |

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

4.4.2 VATTEN

Planområdet har Ybbarpsån som recipient. För närvarande har Ybbarpsån en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

4.4.3 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 ¹ | - |
| Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad | 50 | 70 ² |

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

Om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden

4.5 MILJÖ

4.5.1 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

4.5.2 DAGVATTEN

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten hanteras genom interna nät inom fastigheten Perstorp 25:114, tillkommande verksamheter är skyldiga att anordna erforderlig fördröjning för att de interna näten inte ska överbelastas. Detta regleras genom avtal med fastighetsägaren.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet är påverkas idag från industribuller från närliggande verksamheter.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet är beläget i utkanten av en etablerad industripark, risker för planområdet är främst relaterade till industriolyckor som kemiska utsläpp, explosion och gasläckor.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

I planområdets södra del finns lågpunkter på 0,1-1 meter där vattensamlingar kan bildas. Planområdet ligger relativt högt och är inte utsatt för översvämningsrisk från närliggande vattendrag.

NSVA och Söderåsens miljöförbund fick inför planbesked möjlighet att yttra sig om platsens lämplighet utifrån respektives kompetenser, det framkom ingen risk för översvämning.

4.7 KULTURMILJÖ

I planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

4.8 FYSISK MILJÖ

Planområdet är idag obebyggt och består av granskog. Närområdet är bebyggda områden med industri samt granskog.

4.9 TEKNIK

Området ligger utanför kommunal verksamhet för vatten. Fastigheten Perstorp 25:114 har ett utvecklat internt nät för spillvatten och dagvatten som även kommer användas för tillkommande byggrätt. Dricksvatten kommer till fastigheten från det kommunala Va-nätet, och distribueras sedan internt genom interna ledningar.

4.10 TRAFIK

Området är idag obebyggt och därför finns ingen befintlig infart. Den befintliga detaljplanen utgörs främst av kvartersmark och det är fastighetsägare som ansvarar för utbyggnad av nödvändiga gator till byggrätterna. Detaljplanen medger byggnation av väg till området.

5 KONSEKVENSER

5.1 NATUR

Då det är en mindre del av en befintlig detaljplan som ändras bedöms inte konsekvenserna för kringliggande natur som betydelsefulla. Det finns inga kända naturvärden i området som ändras.

5.2 MILJÖ

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

Ändringen av detaljplan bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Ändringen innebär borttagande av prickmark och en ändrad lovplikt som innebär att fler byggnader kräver bygglov. Detta underlättar för kommunens granskning av bygglovshandlingarna, och möjlighet att säkerställa att byggregler följs.”

5.2.2 DAGVATTEN

Ändringen bedöms inte innebära en negativ påverkan på dagvatten då marken som görs byggbar inte tidigare skyddats från att tas i anspråk, prickmark är inte förbjudet att hårdgöra. Vidare beskrivs prickmarken i plankartans teckenförklaring ha samma funktion som kryssmark, då mindre byggnadsverk får uppföras. Då fastigheten huserar ett flertal verksamheter, och har ett gemensamt internt nät för dagvatten kommer nya etableringar behöva förhålla sig till de utsläppsvolymer som Industriparken generellt har idag. Varje verksamhetsområde behöver säkerställa fördröjning så industriparkens utsläpp till recipient inte överstiger tillåten mängd.

5.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Genomförandet av ändringen bedöms inte påverka MKN eller möjlighet att uppnå dessa. Ändringen möjliggör en utökad byggrätt, men markanvändningen är fortsatt industri och den ytterligare byggrätt som tillkommer är inte av sådan storlek att den väsentligt skiljer sig från vad som är tillåtet idag.

Påverkan på recipienterna Perstorpsbäcken och Ybbarpsån bedöms inte bli större jämfört med befintlig plan då detaljplanen som helhet, utöver ändringen, fortsatt innehåller stora ytor som ej ska exploateras.

5.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.4.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Ändringen bedöms inte leda till ökat buller som kan påverka omgivningen då ingen ny markanvändning eller nya verksamheter möjliggörs.

5.4.2 ÖVERSVÄMNING

Ändringen bedöms inte föranleda en ökad risk för översvämning, inte heller riskerar den att försätta framtida byggnation på lokaliseringar som är utsatta för översvämning idag.

5.4.3 OLYCKOR

Planområdet är idag utsatt för risk från närliggande verksamheter. Ändringen bedöms inte möjliggöra nya typer av verksamheter än vad som är möjligt idag, dock kan ändringen skapa förutsättningar för bättre säkerhetsavstånd genom sammanhängande byggrätt.

5.5 SOCIALA

Ändringen genomförs på kvartersmark avsedd för industri. När ett sådant område är ianspråktaget har inte allmänheten tillträde och ändringen bedöms därför inte ha negativ påverkan ur ett socialt- eller barnperspektiv.

5.6 TRAFIK

Genomförandet av ändringen bedöms inte påverka trafiksituationen jämfört med tillåtna verksamheter i gällande plan. Angöring till planområdet löses inom befintlig kvartersmark.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 EKONOMISKA FRÅGOR

Ändringen av detaljplan tas fram på begäran av fastighetsägaren, kostnaderna för framtagandet av detaljplanen, och alla genomförandekostnader som kan komma ska bekostas av fastighetsägaren.

6.1.1 PLANAVGIFT

Planarbetet bekostas av privat fastighetsägare varpå ingen planavgift kommer tas ut vid framtida bygglov.

6.1.2 VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp inom planområdet byggs ut och sköts på bekostnad av fastighetsägare då området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.

6.1.3 GATUKOSTNADER

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar all skötsel och utbyggnad av infrastruktur inom planområdet då detta ligger på kvartersmark och inte avser tjäna någon allmänhet.

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
POSTADRESS Perstorps kommun, 284 85 Perstorp
BESÖKSADRESS Torget 1 TFN 0435-390 00 vx
E-POST bn@perstorp.se WEBBPLATS www.perstorp.se