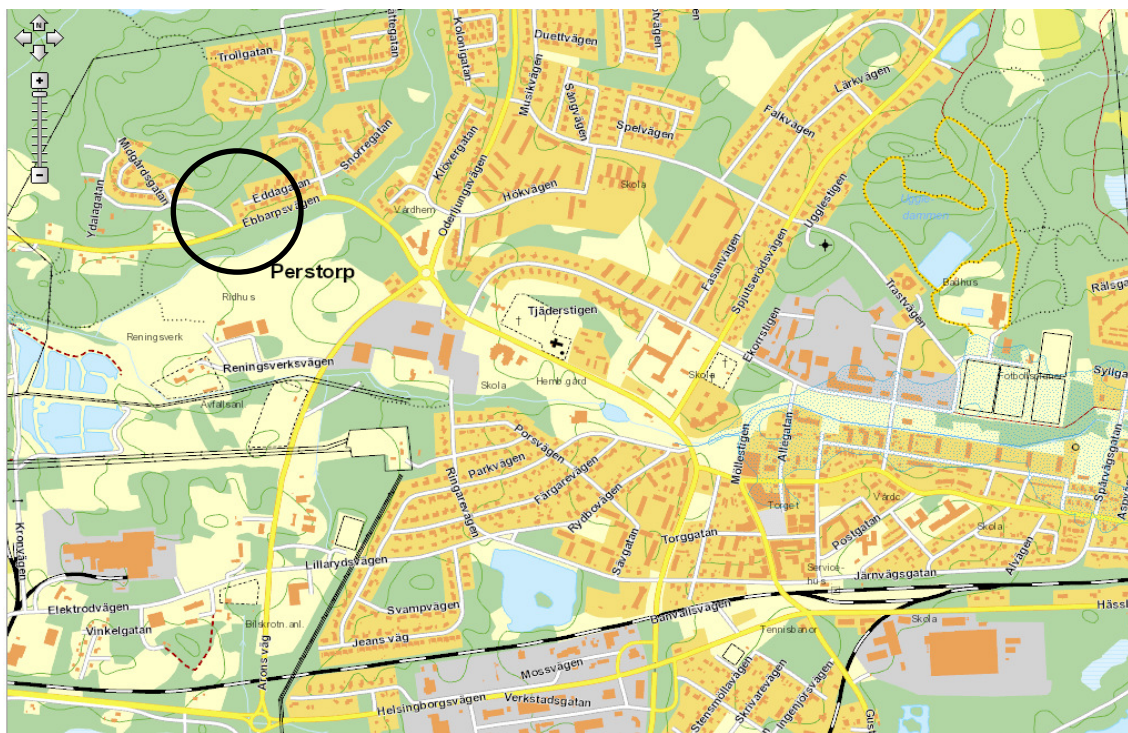




Detaljplan för fastigheten Loke 7, Perstorps kommun, Skåne län

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplanen har

Upprättas:2012-05-30

Antagits av BN:2012-08-30

Vunnit laga kraft:

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en fastighetsreglering innebärande att en mindre yta av allmän platsmark i anslutning av befintlig bostadsfastighet förs över till kvartersmark för bostadsändamål.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Loke 7 har ansökt hos kommunledningen om att köpa del av intilliggande kommunal mark med fastighetsbeteckningen Perstorp 20:3.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2011-11-23, § 448, "att ställa sig positiv till försäljning av rubricerad mark, samt att uppdra till byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för aktuellt område".

Byggnadsnämnden beslöt 2012-01-27, § 6 BN, att "uppdra till stadsarkitekten att upprätta utvidgad detaljplan för Loke 7".

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

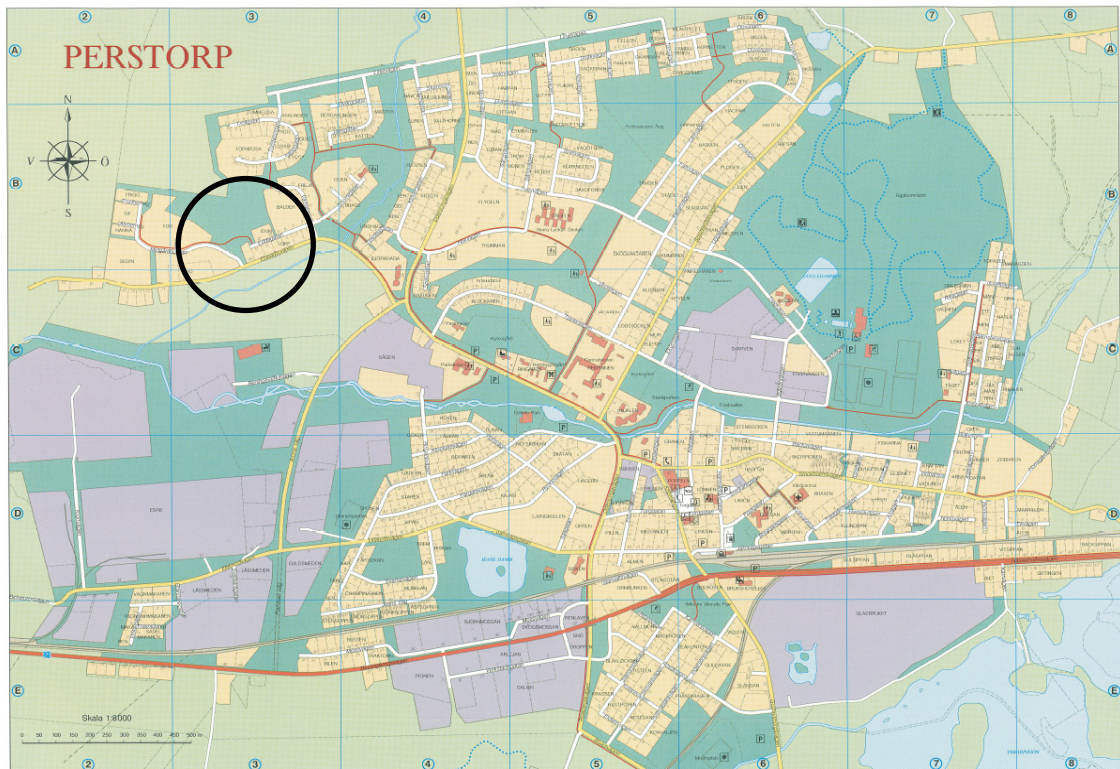
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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.

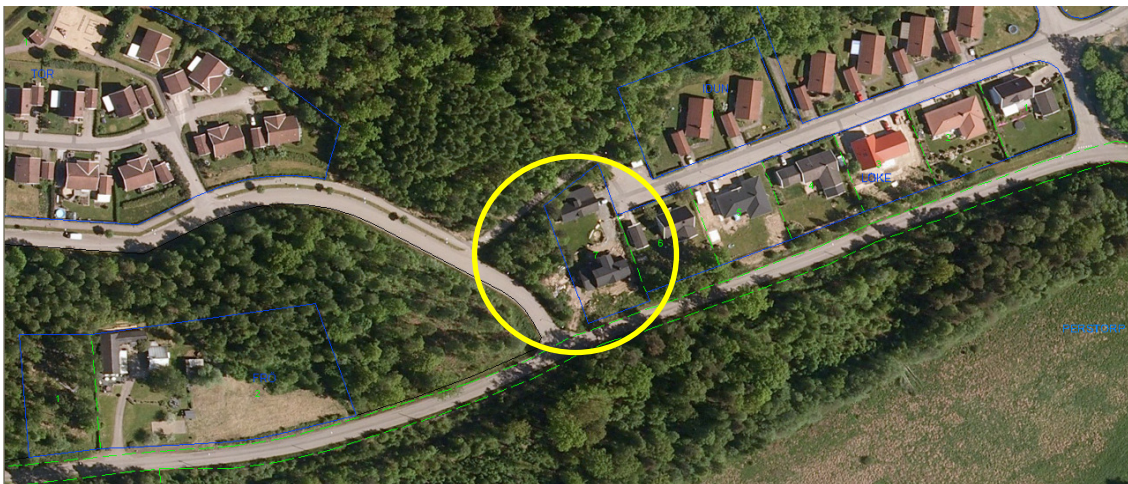
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i nordvästra delen av Perstorps tätort. Området består av bostadsfastigheten Loken 7 samt en mindre del av Perstorp 20:3.



Planområdet är beläget i korsningen Ebbarpavägen i söder, Midgårdsgatan i väster och en gång- och cykelväg i öster och utgör totalt drygt 2 000 m². Planområdet består av en bostadsfastighet och ett vildvuxet grönt område i anslutning till bostadsfastigheten.



Markägare

Fastigheten Loken 7 ägs av privat ägare. Fastigheten Perstorp 20:3 ägs av Perstorps kommun.

Beskrivning av området*Bebyggelse och grönområden*

Planområdet består enbart av en bostadsfastighet och ett mindre grönområde. Bostadsfastigheten är bebyggd med enbostadshus. Angöringen till fastigheten sker från Eddagatan nordost om fastigheten.

Grönområdet utanför bostadsfastigheten är idag vildvuxet med lövträd av olika kvalitet och storlek. Ingen värdefull markvegetation finns.



Vy från Ebbarpssvägen



Vy från Midgårdsgatan mot Ebbarpssvägen

Trafik

Aktuellt planområde gränsas till söder mot Ebbarpssvägen, Midgårdsgatan mot väster samt en gång- och cykelväg mot norr. Trafiken på dessa vägar är mycket begränsad och hastigheten är begränsad till 50 km i timmen.

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. (SFS 1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Teknisk försörjning

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

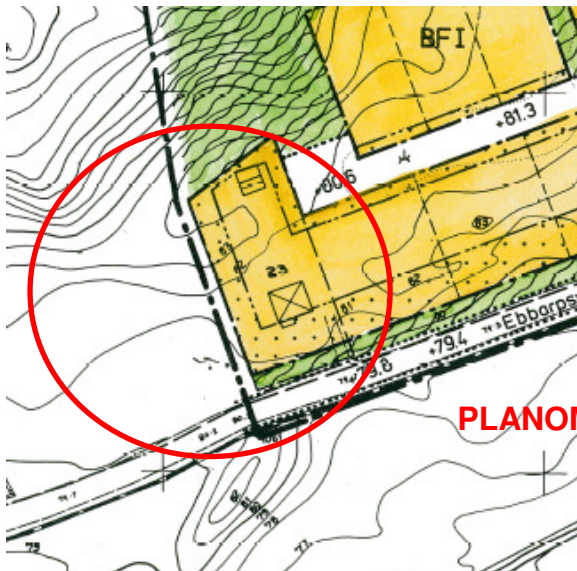
Tidigare ställningstaganden*Översiktsplan*

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.

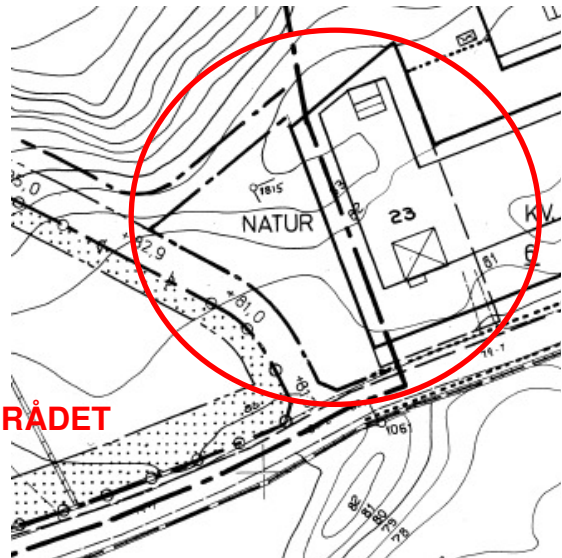
Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan Klockareskogsområdet etapp 5 fastställd 1981-08-27. Detaljplanen innebär att området ska användas till bostadsändamål bebyggt med fristående hus i en våning. Byggrätten är fastställd till max en fjärdedel av fastighetens yta, byggnadshöjden till 4,4 meter för huvudbyggand respektive 3,0 meter för komplementbyggnad samt taklutningen till högst 45°.

För området gäller även stadsplan Klockareskogsområdet (Klockaren 6) fastställd 1990-03-21. Området enligt denna detaljplan är markerat som NATUR.



Stadsplan Klockareskogsområdet
(Klockaren 6)



Stadsplan Klockareskogsområdet

Fastighetsindelningsbestämmelser

Aktuellt planområde berörs inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Rikshintressen och andra skyddsbestämmelser

Planområdet berör inga rikshintressen eller andra skyddsbestämmelser enligt miljöbalken.

PLANENS UTFORMNING**Dispositionen i stort**

Planen avser en utökning av befintlig bostadsfastighet. Från grannfastigheten Perstorp 20:3 avstyckas ca 700 m² allmän platsmark som övergår till kvartersmark på fastigheten Loke 7.

Området är inte tänkt att bebyggas utan kommer att gallras och iordningställas. Häck och staket i den nya tomtgränsen kan komma att planteras respektive sättas upp. Frisiktsregler för hörntomter ska följas.

Byggrätten för planområdet förblir högst en fjärdedel av fastighetens area dock högst 300 m² för att den bättre ska stämma överens med resten av området. Antal våningar, byggnadshöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad m.m. fastställs i enlighet med gällande detaljplan.

Trafik

Ingen förändring i befintlig trafiklösning föreslås. Angöringen till bostadsfastigheten kommer även fortsättningsvis att ske från Eddagatan nordost om fastigheten.

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 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.

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

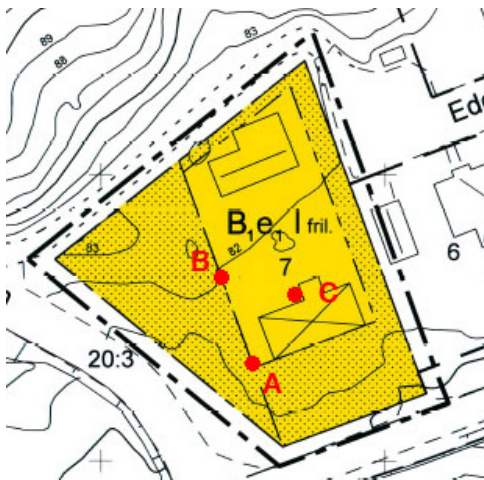
Buller

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.

Aktuellt planområde gränsas till söder mot Ebbarp svägen som har en mycket begränsad trafikbelastning med ca 1600 fordon per dygn samt en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Midgårdsgatan väster om planområdet är en matargata som försörjer enbart ett mindre bostadsområde med total villafastigheter. Byggnadskontoret har genomfört en bullerberäkning som visar att aktuell fastighet exponeras för trafikbuller om högst 52 dBA ekvivalentnivå. *Dock ligger maximalnivåerna på 69-75 dBA.* Med hänsyn till detta samt eventuell trafikökning i framtiden kompletteras plankartan med bestämmelse om störningsskydd.



	Punkt A	Punkt B	Punkt C
Ekv dBA	52	48	37
Max dBA	75	73	69

Markföroreningar

Inom planområdet finns det inga kända markföroreningar.

Risker

Söder om planområdet ligger Perstorps reningsverk. Ett skyddsavstånd mellan reningsverket och närliggande bostadsbebyggelse är viktigt främst med avseende på lukt- och bakteriespridning samt trafikbuller. Vad gäller spridning av bakterier anger Boverket i allmänna råd (*Bättre plats för arbete*, 1995:5) att "på ett avstånd av 200 meter från reningsverket är antalet bakterier obetydligt

jämfört med normala förhållanden". Riktvärden för skyddsavstånd för reningsverk med mindre än 5 000 personekvivalenter bör enligt Boverkets allmänna råd vara 300 meter.

Aktuellt planområde är belägen ca 335 meter från reningsverket och ca 450 meter från dess dammar. Byggnadskontoret bedömer att aktuellt planområde ligger utanför riskzonen för eventuella olägenheter.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Allmänt

Planinnehåll

Detaljplan möjliggör en fastighetsreglering innebärande att en mindre yta av allmän platsmark i anslutning av befintlig bostadsfastighet förs över till kvartersmark för bostadsändamål. Från grannfastigheten Perstorp 20:3 avstyckas ca 700 m² allmän platsmark som övergår till kvartersmark på fastigheten Loke 7.

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 fastighet och får samma fastighetsbeteckning, Loke 7, som denna.

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