



PERSTORPS  
KOMMUN

Datum:  
2021-09-22

Diarienummer:  
BN-2021/49

## Detaljplan för Kv. LINJALEN m.fl. (Österbo), Perstorps kommun, Skåne län

### SAMRÅDSHANDLING



#### Detaljplanen har

Upprättats: 2021-07-23

Antagits av KF: 202x-xx-xx

Vunnit laga kraft: 202x-xx-xx

# PLANBESKRIVNING

## INLEDNING

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöka Kv. LINJALEN och den byggrätt som ryms därinom för att möjliggöra utbyggnad av Österbo, det kommunala särskilda boendet för äldre. Nu gällande bestämmelser möjliggör vuxenutbildning och särskilt boende för äldre. Dessa bestämmelser gäller separat inom respektive fastighet. Marken som omfattar föreslagen utökning är en del av Stadsparken och regleras i gällande plan som parkmark. Översiktsplanen lägger fram strategin att ”Utveckla lokaler för [...] äldreomsorg [...] utifrån behoven.”. Översiktsplanen lyfter även att ”Ett förnyelsearbete [...] pågår med upprustning av bl.a. Stadsparken och gatumiljöerna, som behöver fortgå och fullföljas.”.

### Bakgrund

Perstorps kommun har tidigare haft två särskilda boende för äldre; Ybbåsen och Österbo. Verksamheten i Ybbåsen har avvecklats. Kommunen har beslutat om utbyggnad av Österbo för att möta ett framtida ökat behov av särskilt boende för äldre. Att ianspråka en liten del av Stadsparken i anslutning till Kv. LINJALEN för utbyggnad kan dels tillgodose ett ökat behov av särskilt boende samt stärka pågående upprustning av Stadsparken.

### Planförfarande

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

SAMRÅD

GRANSKN./UNDERR.

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

*Process – Standardförfarande*

### Handlingar

Planhandlingarna består av:

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

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan samt kraven i Miljöbalken och anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Vid genomförande resulterar planförslaget i en utbyggnad i två etapper. Etapp 1 resulterar i totalt 15 nya lägenheter. Vid genomförande av Etapp 2 tillkommer ytterligare 18 lägenheter. Således möjliggör planen 33 nya lägenheter vid total utbyggnad, vilket innebär ett totalt antal om 87 lägenheter.

Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på befintliga miljöförhållanden. Planen bedöms bidra till kommunens miljömål och visioner.

# PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

## Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt och stationsnära i Perstorps tätort i anslutning till Stadsparken. I öster och söder avgränsas planområdet av Stadsparken, i väster av Oderljungavägen och i norr av Spjutserödsvägen, Centralskolan och en begravningsplats.

## Markägare

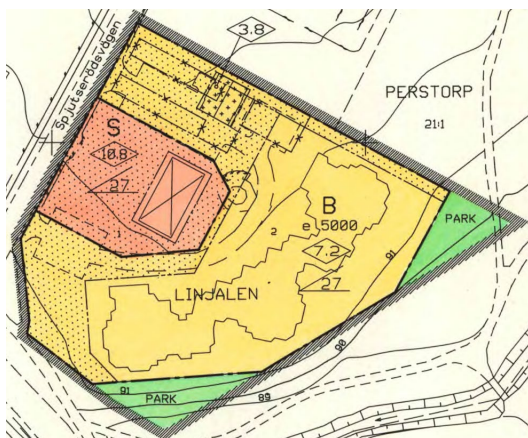
Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1 samt Kv. Linjalen.

Perstorps församling är markägare av Perstorp 21:11. Införskaffande av delen av fastigheten belägen inom planområdet regleras genom avtal mellan parterna.

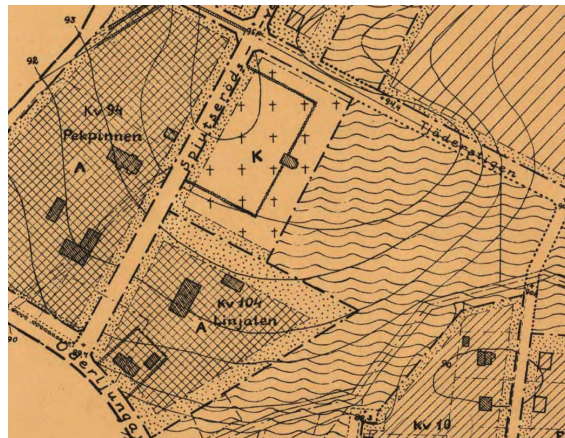
## Beskrivning av området

### Befintlig markanvändning

Föreslaget planområde är idag reglerat med "park", "bostäder", "skola", "mark som endast får bebyggas med uthus och garage", "mark som ej får bebyggas" och "mark för begravningsändamål".



Utsnitt ur gällande detaljplan, 1165-P94/1207/2



Utsnitt ur gällande detaljplan, 11-PES-202/46

### Bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs dels av Östra Skolan där Artur Lundkvist Utbildningscentrum bedriver vuxenutbildning, dels av Österbo, det särskilda boendet för äldre. Skolbyggnaden anses ha höga historiska och kulturella värden och avses med föreslagen plan regleras med varsamhetsbestämmelse med syfte att säkerställa att byggnadens karaktär bevaras.

Skolbyggnaden regleras i dag med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd om 10,8 meter. Det särskilda boendet regleras med en högsta byggnadshöjd om 7,2 meter.

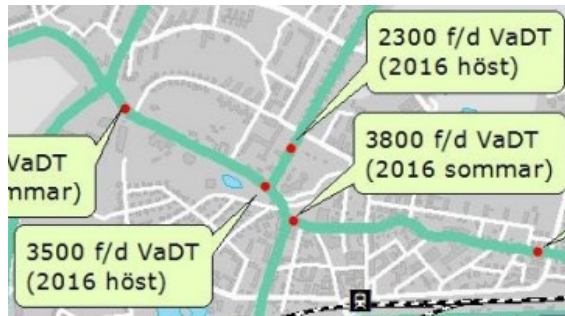
### Trafik

I dagsläget finns 41 p-platser varav sex platser möjliggör laddning av elbil och två är reglerade som RHP. Trafiken i området bedöms inte öka nämnvärt till följd av planförslagets genomförande. Personal förväntas parkera på anvisade platser i kommunen. Tio nya p-platser tillkommer, avsedda för hemtjänsten. Trafiksituationen regleras så att sophämtning och varuintag sker på öster sida om tillkommande utbyggnad av huvudentrén. På väster sida återfinns huvud- och personalentré. Vid genomförande skapas även parkeringsmöjligheter för 15 el-cyklar och 25 cyklar.



Trafikmätningar gjordes under hösten 2016 i två punkter. Den ena punkten mätte genomsnittlig vardagsdygnstrafik, VaDT, utmed den del av Spjutserödsvägen som går längs Kv. Linjalen. Mätningen visade en trafikmängd om 2300 f/d VaDT, hösten 2016. Med en prognostiserad ökning med 1,1% per år resulterar detta i ca 2925 f/d VaDT år 2040.

Den andra punkten mätte genomsnittlig vardagsdygnstrafik, VaDT, utmed den del av Oderljungavägen som möter Spjutserödsvägen. Mätningen visade en trafikmängd om 3500 f/d VaDT, hösten 2016. Med en prognostiserad ökning med 1,1% per år resulterar detta i ca 4530 f/d VaDT år 2040.



Mätpunkter. Ur förslag till hastighetsplan, 2019.

### *Arkeologi*

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

### *Teknisk försörjning m.m.*

NSVA ansvarar för försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. I området finns goda möjligheter att ansluta till VA-nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient.

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än tre meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

## **Tidigare ställningstaganden**

### *Översiktsplan*

För området gäller *Översiktsplan Perstorp 2030*, laga kraft-vunnen 2020-02-20.

Plan- och byggförvaltningen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande.

*Gällande detaljplaner m.m.*

För området gäller idag 1165-P94/1207/2 och 11-PES-202/46. Vid laga kraft ersätter föreslagen detaljplan de idag gällande över aktuellt planområde.

## **Riksintressen och andra skyddsbestämmelser**

*Riksintressen*

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

*Skyddade områden enligt miljöbalken*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre gräns.

*Andra skyddade områden*

Planområdet berör inte några andra skyddade områden enligt Miljöbalken.

## **Kulturmiljö**

*Arkeologi*

Det finns inga fornlämningsområden inom detaljplanområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

## **PLANENS UTFORMNING**

### **Dispositionen i stort**

Detaljplaneförslaget medger en utökad byggrätt med flexibel användning som möjliggör utbyggnad av Österbo, det särskilda boendet för äldre. Byggrätten regleras med *B – Bostäder*, *D – Vård och S – Skola*. Utbyggnaden sker etappvis. Etapp 1 resulterar i totalt 15 nya lägenheter. Vid genomförande av Etapp 2 tillkommer ytterligare 18 lägenheter. Således möjliggör planen 33 nya lägenheter vid total utbyggnad, vilket innebär ett totalt antal om 87 lägenheter.

Den del av byggrätten som omfattar Österbo regleras med en högsta nockhöjd om 16 meter för att skapa förutsättningar för tillbyggnaden. Delar av byggrätten är reglerad med såväl *”marken får inte förses med byggnad”* som mark reglerad med *”endast komplementbyggnad får placeras”*.

Även fastigheten där Östra Skolan är belägen förses med den flexibla användningen. Denna del av byggrätten begränsas, likt tidigare, till en högsta byggnadshöjd om 10,8 meter. Då Östra Skolan anses ha högt bevarandevärde regleras denna del av planen med *”kl – Byggnadens karaktär ska bevaras”*.

Delar av planen som angränsar Stadsparken är reglerade som PARK.

Vidare utredning avseende omlokalisering av ledningar krävs då tillbyggnaden är planerad ovanpå ledningsdragningar, som måste dessa planeras om.

## **KONSEKVENSER**

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Den del av området som ska ge plats åt tillbyggnaden är idag reglerat som parkmark. Med detta följer att några björkar måste fällas samt att en del av gången genom parken måste ledas om. I sin tur kan detta bidra till den fortsatta utvecklingen av Stadsparken. Att tillskapa fler lägenheter avsedda för särskilt boende för äldre i anslutning till befintlig huskropp med samma ändamål bedöms som lämpligare än genomförande på annan plats. Planen bedöms således inte leda till någon betydande miljöpåverkan samt bidra till kommunens visioner.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Brandskydd*

Brandskyddet behöver säkerställas inom området.

De åtgärder som vidtas kan vara såväl tekniska (utrustning) som organisatoriska (utbildning och information). Dessa frågor får beaktas i samband med avtalsskrivning samt i den mån åtgärden är bygglovspliktig vid bygglovsansökan samt vid tillsyn.

#### *Buller*

Bullernivåerna bedöms inte öka i området till följd av planförslaget och bedöms därmed inte föranleda några bullerreducerande åtgärder.

#### *Övriga störningar och risker*

Planområdet berörs inte av störande verksamheter eller verksamheter med skyddsavstånd.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

Planförslaget möjliggör byggande av fler lägenheter i Österbo, vilket möter ett ökat behov av särskilt boende för äldre.

## **GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i Byggnadsnämnden våren 2022.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 21:1 samt Kv. Linjalen.

Perstorps församling är markägare av Perstorp 21:11. Införskaffande av delen av fastigheten belägen inom planområdet regleras genom avtal mellan parterna.

### **Avtal**

Ett avtal mellan kommunen och Perstorps församling kommer att tas fram i samband med att området detaljplaneläggs.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören svarar för samtliga kostnader.

## **Tekniska frågor**

### ***Avfallshantering***

Avfallshanteringen hanteras av Närab och ska ske enligt gällande Renhållningsföreskrifter.

### ***Vatten och avlopp***

NSVA ansvarar för försörjning och utbyggnad av VA i kommunen. I området finns goda möjligheter att ansluta till VA-nätet. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Dagvatten leds till Perstorpsbäcken som är slutrecipient.

### ***Strömförsörjning***

E.ON elnät ansvarar för strömförsörjning. Goda möjligheter finns för anslutning såväl till elnät som fjärrvärme. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än tre meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 20 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## **Konsekvenser för berörda fastigheter**

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser. Tillkommande utbyggnad resulterar i 33 nya lägenheter, fördelat på två flyglar som byggs ut etappvis norr om befintlig huskropp. Fordonsrörelser i området bedöms inte öka betydande. Delar av befintlig parkmark tas i anspråk till förmån för den nya byggrätten. Detta bör kompenseras genom att fortsatt utveckla Stadsparken.

## **MEDVERKANDE**

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

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN, PERSTORPS KOMMUN 2021 – 09 – 22

**Mattias Bjellvi**

*Stadsarkitekt / Plan- och byggchef*

**Marcus Ekström**

*Planarkitekt*