



GRANSKNINGSHANDLING

Beslut om:

Uppdrag	2022-01-19
Samråd	2022-05-05
Granskning	2024-05-23
Antagande	202x-xx-xx



Detaljplan för Inägan 1, Perstorp tätort

Perstorps kommun, Skåne län

Standard förfarande

Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5)
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-05-06

Detaljplan för INÄGAN 1 i Perstorp tätort

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	3
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
	2.1 HELA DETALJPLANEN	3
	2.2 GENOMFÖRANDETID	3
	2.3 BEFINTLIGT	4
	2.4 ÄRENDEINFORMATION	4
	2.4.1 Tidplan	4
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	5
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	5
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
	4.1 KOMMUNALA	5
	4.1.1 DETALJPLAN	5
	4.1.2 PLANBESKED	5
	4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	5
	4.2 RIKSINTRESSEN	6
	4.3 MILJÖKVALITETSNORMER	6
	4.3.1 LUFT	6
	4.3.2 VATTEN	6
	4.3.3 BULLER	7
	4.4 MILJÖ	7
	4.4.1 STRANDSKYDD	7
	4.4.2 DAGVATTEN	7
	4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	8
	4.5.1 OMGIVNINGSBULLER	8
	4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	8
	4.6 KULTURMILJÖ	8
	4.7 TEKNIK	8
	4.8 TRAFIK	9
5	PLANERINGSUNDERLAG	9
	5.1 KOMMUNALA	9
	5.1.1 DETALJPLAN	9
	5.1.2 GRUNDKARTA	9
	5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	9
	5.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
	5.2 BESLUT FRÅN ANNAN MYNDIGHET	10
	5.2.1 Upphävande av strandskydd	10
6	KONSEKVENSER	10
	6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	10
	6.2 MILJÖ	10
	6.2.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	10
	6.2.2 DAGVATTEN	10
	6.3 HÄLSA OCH SÄKERHET	11
	6.3.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	11
	6.3.2 ÖVERSVÄMNING	11
	6.4 SOCIALA	11
	6.5 TEKNISKA	11
	6.6 EKONOMISKA	12

1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att tillskapa kvartersmark för bostadsändamål vilket gör det möjligt att utöka fastighet Inägan 1. Detaljplanen ska möjliggöra byggnation i form av komplementbyggnader.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Förslaget till detaljplan möjliggör utökandet av Inägan 1 till förmån för dess fastighetsägare. Förslaget innebär att markanvändningen inom den utökade fastigheten regleras som kvartersmark för bostadsändamål. Bostadsändamålet föreslås bli reglerat i enighet med idag gällande plan, medan omkringliggande mark som idag regleras som allmän platsmark föreslås övergå till kvartersmark som delvis inte får bebyggas och delvis endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) med s.k. standardförfarande och är baserad på Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från och med det datum planen vinner laga kraft.

2.3 BEFINTLIGT

Föreslaget planområde är idag reglerat med ”bostäder”, ”natur”, ”mark som ej får bebyggas” och ”gata”.



Övre: Gällande detaljplan, 1275-P98/3 (digitaliserad och tolkad)

Nedre: Utsnitt ur gällande detaljplan, 11-PES-1071/74 (digitaliserad och tolkad)

Bebyggelsen i området utgörs av villor. Inkluderat Inägan 1 är fem bostadsfastigheter belägna på Ängsvägen.

2.4 ÄRENDEINFORMATION

Fastighetsägaren till Inägan 1 inkom med en förfrågan om att utöka sin villatomt genom att förvärva kommunal mark intill den befintliga privata fastigheten. Möjligheten att erbjuda mark åt övriga fastigheter utmed Linjevägen har undersökts. Kommunen har bedömt att tre av fastigheterna norr om Linjevägen kan erbjudas att köpa till mark intill sina befintliga fastigheter. Inägan 1 är föremål för detta planarbete medan de två andra fastigheterna behandlas med separata ärenden. Övrig mark utmed Linjevägen bedöms som ej lämplig att försälja på grund av befintliga ledningsdragningar.

Kommunstyrelsen beslutade, 2022-01-19 § 11, att ge Plan- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som ska tillgodose en utökad tomträtt. Ett förslag till detaljplan upprättades och benämndes ”Detaljplan för Inägan 1, Perstorps kommun, Skåne län”.

För att utöka villatomten krävs avtalsskrivning, planläggning, fastighetsreglering och markförsäljning. Fastighetsägaren står för samtliga genomförandekostnader.

2.4.1 TIDPLAN

Planarbetet bedrivs med inriktning mot antagande i byggnadsnämnden sommar 2024.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - BOSTAD: Möjliggöra utvidgning av en privatägd fastighet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ – Högsta nockhöjd: Reglera nockhöjden för att reglera påverkan gentemot närområdet.

h₂ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnader: Reglera nockhöjden för komplementbyggnader för att skapa enhetlighet gentemot närområdet.

e₁ – Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsytan inom användningsområdet: Reglera byggbar yta för att skapa enlighet gentemot närområdet.

p₁ – Placering: Bestämmelsen syftar till att tillåta placering av icke bygglovspliktiga byggnadsverk 2,5 meter från fastighetsgräns vilket ger ett bättre nyttjande av fastigheten.

Prickmark: Begränsa den bebyggda ytan.

Kryssmark: Tillåta komplementbyggnader där huvudbyggnader ej anses lämpligt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För området gäller idag 1275-P98/3 och 11-PES-1071/74. Vid laga kraft ersätter detaljplanen ”Inägan 1” de idag gällande över aktuellt planområde.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2022-01-19 § 11 om positivt planbesked för ”detaljplan för Inägan 1”.

4.1.3 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.

4.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen och bedöms inte riskera att påverka några sådana.

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

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 uppmäts 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
Benso(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.

4.3.2 VATTEN

Området avvattnas via dagvattensystem och har Perstorpsbäcken som recipient. Perstorpsbäcken bedöms enligt VISS uppnå gällande MKN för vatten med en god ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus med undantag.

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 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

4.4 MILJÖ

4.4.1 STRANDSKYDD

Planområdet omfattades av strandskydd från närliggande dagvattendammar. Länsstyrelsen beslutade 2024-02-29 att upphäva strandskyddet för bland annat planområdet. Detaljplanen bedöms således inte påverkas av strandskydd.

4.4.2 DAGVATTEN

Planområdet består av gräsyta och bebyggt område. Dagvatten från närliggande väg och bostad delvis infiltreras till viss del i gräsytan. Dagvatten som inte kan tas upp av markytan avvattnas via dagvattensystem till recipient Perstorpsbäcken.



Bildtext: Fotografi över planområdets sydvästra del, gräsområde som hanterar del av dagvatten från bostäder och väg.

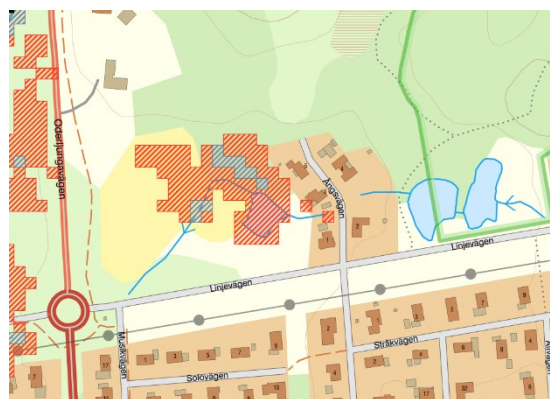
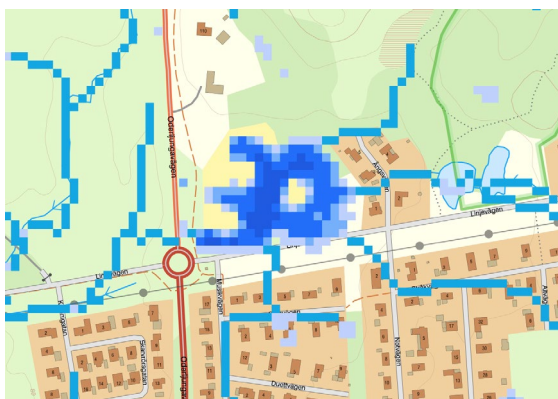
4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av buller från trafik, främst från väg 108 som är belägen cirka 200 meter väster om planområdet.

4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger i anslutning till en lågpunkt i form av dagvattendamm samt dike strax norr om plangränsen. Planområdet ligger inte i riskzon för att påverkas negativt av översvämning.



Bildtext: T.v. Utdrag från Länsstyrelsens lågpunktskartering T.h. svämplansanalys med buffert 2,5 m."

4.6 KULTURMILJÖ

"Det finns inga kända fornlämningar eller kulturvärden 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.

4.7 TEKNIK

NSVA ansvarar för driften av Va-anläggningar i kommunen. Inägan 1 är ansluten till det befintliga interna nätet för dricksvatten, spillvatten samt dagvatten.

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 fastighetsägaren.

4.8 TRAFIK

Trafiken i området bedöms inte öka till följd av föreslagen detaljplan då den inte skapar möjligheter för fler bostäder. Linjevägen är matargata till villakvarteren och är inte avsedd för genomfart. Linjerna nedan representerar möjlig genomfartsväg (lila) i anslutning till Linjevägen samt förgreningar till villakvarteren (orange). Efter förgreningen till Musikvägen (lila) är Linjevägen klassad som återvändsgata. Trafikföringen längs Linjevägen beräknas, utöver avfallsfordon och postutlämning, således inte vara större än antalet vuxna i området.



5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

För området gäller idag 1275-P98/3 och 11-PES-1071/74, kommunens detaljplaner finns tillgängliga via lantmäteriets nationella geodataplattform, [Detaljplaner \(lantmateriet.se\)](https://lantmateriet.se).

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta är framtagen av kommunens mättningsingenjör 2024-03-28.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller Översiktsplan Perstorp 2030, [ÖP 2030 - Perstorps kommun](#).

5.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planens genomförande bedöms inte innebära en ökad miljöpåverkan. Resultatet av planen är i stort administrativt och ger fastighetsägaren till Inägan 1, tillika beställaren av detta planuppdrag, utökad tomtmark. Den del som läggs till Inägan 1 och regleras som

kvartersmark med bostadsändamål föreslås begränsas så att marken delvis inte får förses med byggnadsverk och delvis endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Parallellt med planprocessen har en ansökan om upphävande av strandskydd gjorts, ansökan beviljades av Länsstyrelsen 2024-02-29 varpå förslaget till detaljplan inte kan antas innebära en negativ påverkan på växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till vattendragen.

5.2 BESLUT FRÅN ANNAN MYNDIGHET

5.2.1 UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Länsstyrelsens beslut om upphävande av detaljplan 2024-02-29, diarienummer 22851-2023.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Perstorps kommun är markägare av Perstorp 20:3 samt Perstorp 22:1. Beställaren är markägare av Inägan 1. Beställarens införskaffande av delarna av Perstorp 20:3 samt Perstorp 22:1 som ligger inom planområdet regleras genom avtal mellan parterna. Beställaren bekostar lantmäteriförrättningen.

Ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Inägan 1, tillika beställaren är framtaget. Avtalet behandlar markinköp och planläggning. Det arrendeavtal som reglerar del av Perstorp 20:3 som betesmark måste revideras vid planens genomförande.

6.2 MILJÖ

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

Planen påverkar ett litet geografiskt område och innebär inga väsentliga förändringar i den bebyggda strukturen. Genomförandet av planen innebär ingen påverkan på buller och luft genom trafikstring eller en betydande påverkan på områdets dagvattenavrinning.

Följdeffekterna av planens genomförande bedöms inte påverka MKN eller utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet. Planen bedöms inte heller påverka biologisk mångfald eller på andra sätt verka negativt för närmiljön. Genomförandet av detaljplanen antas därför inte innebära en betydande miljöpåverkan.

6.2.2 DAGVATTEN

Detaljplanen möjliggör uppförande av komplementbyggnader på mark som delvis är planlagd för parkmark, och delvis oplanerad. I PM från 2022-06-29 beskriver NSVA konsekvenserna av att den planlagda ytan hårdgörs och avrinningen från fastigheten ökar.

Slutrecipienten för avrinningen är Perstorpsbäcken som idag har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Dikena som leder till slutrecipient omfattas inte av MKN och är inte klassade i VISS. Genomförandet av detaljplanen bedöms ha en begränsad påverkan på MKN hos slutrecipienten då tillkommande dagvatten leds genom grönområden, diken och dagvattendammar för att slutligen hamna i bäcken. För goda råd och exempel på hur påverkan på Perstorpsbäcken ytterligare kan minskas rekommenderas NSVAs Dagvattenpolicys.

6.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.3.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planen medger inte fler bostäder än i dagsläget varför antalet fordonsrörelser inte bedöms öka till följd av förslaget. Då området varken utsätts för eller tillskapar buller utöver trafikbuller bedöms konsekvenserna relaterat till buller vara obefintliga.

Väg 108, som är den mest trafikerade leden i planområdets närhet, är placerad cirka 200 meter från plangräns. En översiktlig beräkning baserat på uppräknade trafiknivåer visar att planområdesgränsen i väst 2040 utsätts för 46 dBA ekvivalentnivå, vilket understiger de rekommenderade nivåerna. I beräkning har inte hänsyn till bullerdämpande hinder som terräng och vegetation tagits, varpå den verkliga ljudnivån troligen understiger beräknad nivå.

Gränsvärdena för buller vid bostad beräknas vid fasaden och skall i detaljplaneprocessen beräknas när byggrätten är maximalt nyttjad. Då de uppskattade bullernivåerna understiger riktlinjerna med god marginal bedöms vidare utredning överflödigt.

6.3.2 ÖVERSVÄMNING

Planområdet som kan bebyggas med bostads- eller komplementbyggnad ligger på tillräckligt avstånd för att risken för negativa konsekvenser av en översvämning ska bedömas som små och inte utgöra ett hinder för genomförandet av planen.

6.4 SOCIALA

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser. Planförslaget möjliggör att Inägan 1 utökas till ytan, men den byggbara ytan utökas inte, bortsett yta för komplementbyggnader.

6.5 TEKNISKA

Genomförandet av detaljplanen innebär inga ytterligare investeringar i teknisk infrastruktur, så som anslutningar till VA.

6.6 EKONOMISKA

Fastighetsägaren till Inägan 1 är planuppdragets beställare och svarar för samtliga kostnader relaterade till detaljplanens genomförande. Kostnaderna omfattar plan-, kart- och mätkostnader, markens kostnad och lantmäteriförrättning.

Planarbetet bekostas av sökande till planen, varpå inga planavgifter kommer tas ut i samband med bygglov."

Lina Bengtsson
Planarkitekt
Perstorps Kommun

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