

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
1.2	HANDLINGAR	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	HELA DETALJPLANEN	5
2.2	GENOMFÖRANDETID	5
2.3	KVARTERSMARK	5
2.4	ÄRENDEINFORMATION	5
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	6
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i>	6
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	6
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
4.1	KOMMUNALA	6
4.1.1	DETALJPLAN	6
4.1.2	PLANBESKED	7
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	7
4.2	RIKSINTRESSEN	7
4.2.1	TOTALFÖRSVAR	7
4.2.2	<i>Natura 2000</i>	7
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER	8
4.3.1	<i>Vatten</i>	8
4.3.2	<i>Luft</i>	8
4.3.3	<i>Buller</i>	8
4.4	MILJÖ	9
4.4.1	<i>STRANDSKYDD</i>	9
4.4.2	<i>DAGVATTEN</i>	9
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	9
4.5.1	<i>OMGIVNINGSBULLER</i>	9
4.5.2	<i>RISK FÖR ÖVERSVÄMNING</i>	10
4.6	FYSISK MILJÖ	11
4.7	TEKNIK	11
4.8	KULTURMILJÖ	11
5	PLANERINGSUNDERLAG	11
5.1	KOMMUNALA	11
5.1.1	DETALJPLAN	11
5.1.2	GRUNDKARTA	11
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	11
5.1.4	<i>UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)</i>	11
5.1.5	<i>SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</i>	11
5.2	UTREDNINGAR	12
5.2.1	<i>BULLERUTREDNING</i>	12
5.2.2	<i>BARNKONSEKVENSANALYS</i>	12
6	KONSEKVENSER	12
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	12

6.2	NATUR.....	12
6.2.1	GRÖNOMRÅDE.....	12
6.2.2	NATURRESERVAT.....	12
6.3	MILJÖ	12
6.3.1	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	12
6.3.2	DAGVATTEN	13
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	13
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	13
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	13
6.5.2	ÖVERSVÄMNING	13
6.6	SOCIALA	13
6.7	RIKSINTRESSE	13
6.7.1	TOTALFÖRSVAR	13
6.7.2	NATURA 2000.....	13
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	14
6.9	TRAFIK.....	14
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
7.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
7.1.1	Förändrad fastighetsindelning	14
7.1.2	Rättigheter	14
7.2	EKONOMISKA FRÅGOR	14
7.2.1	Planavgift	14
7.2.2	Drift vatten och avlopp.....	14

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

"Detaljplanens syfte är att möjliggöra försäljning av kommunal mark (del av Perstorp 22:1) till privat fastighetsägare (Myran 1) genom att tillskapa cirka 105 kvadratmeter kvartersmark för bostadsändamål."

1.2 HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Tjänsteskrivelse, 2024-03-01
- Plankarta, 2024-03-01
- Planbeskrivning, 2024-02-29
- Fastighetsförteckning, 2023-02-29
- Granskningsredogörelse, 2024-02-26
- Behovsbedömning av detaljplan, 2023-10-16

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

"Planområdet omfattar cirka 105 kvadratmeter mark som genom detaljplan 11-PES-107/74 "Stadsplan för del av västra Spjutseröd" och 1275-P06/33 "Del av Perstorp 22:1 och Spjutseröd 7:10" regleras som allmän platsmark- GATA. Detaljplan 1275-P06/33 reglerar även kvartersmark- Bostadsändamål i anslutning till planområdet.

På initiativ från privat fastighetsägare som önskar utöka den egna fastigheten tar kommunen nu fram förslag till detaljplan för att pröva lämpligheten att minska användningsområdet "GATA" till fördel för kvartersmark.

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 GENOMFÖRANDETID

"Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

2.3 KVARTERSMARK

"Hela planområdet regleras genom användningsbestämmelsen B- bostäder. Användningsbestämmelsen kompletteras med egenskapsbestämmelser för att begränsa markens användning."

2.4 ÄRENDEINFORMATION

"Beslutet att ta fram en ny detaljplan och därmed möjliggöra försäljningen föranleds av ett byggnadsverk som uppförts på kommunal mark planlagd som "GATA". Kommunen gör bedömningen att marken kan avyttras utan större konsekvenser för kommunen, allmänhet och närmst berörda grannar. Där det är möjligt utan att påverka kommunala eller allmänna intressen har fler fastigheter längs Linjevägen erbjudits möjlighet att planlägga och utöka den egna fastigheten enligt Kommunstyrelsens beslut 2022-01-19 §11."

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder: Möjliggöra markförsäljning till befintlig bostadsfastighet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

U-OMRÅDE - BESTÄMMELSEFORMULERING: Säkerställa ledningsägares rättigheter till befintliga underjordiska ledningar.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

"Planområdet regleras av detaljplan 11-PES-107/74 och 1275-P06/33. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Bildtext: Planområdet i förhållande till gällande detaljplaner. Observera att förhållandena redovisas på

digitaliserade planer genom Lantmäteriets NGP. Den juridiskt gällande kartan är den fysiska pappershandlingen."

4.1.2 PLANBESKED

"Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2022-01-19 §11."

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

"Planområdet ligger i anslutning till planlagd mark, i anslutning till föreslagen bostadsutveckling. Förslaget till detaljplan ligger inom ramen för kommunens generella strategi att förtäta på ianspråktagna ytor. Planförslaget bedöms inte strida mot antagen översiktsplan."



Bildtext: Utdrag ur kommunens ÖP 2030, [ÖVERSIKTSPLAN PERSTORP 2030](#) "

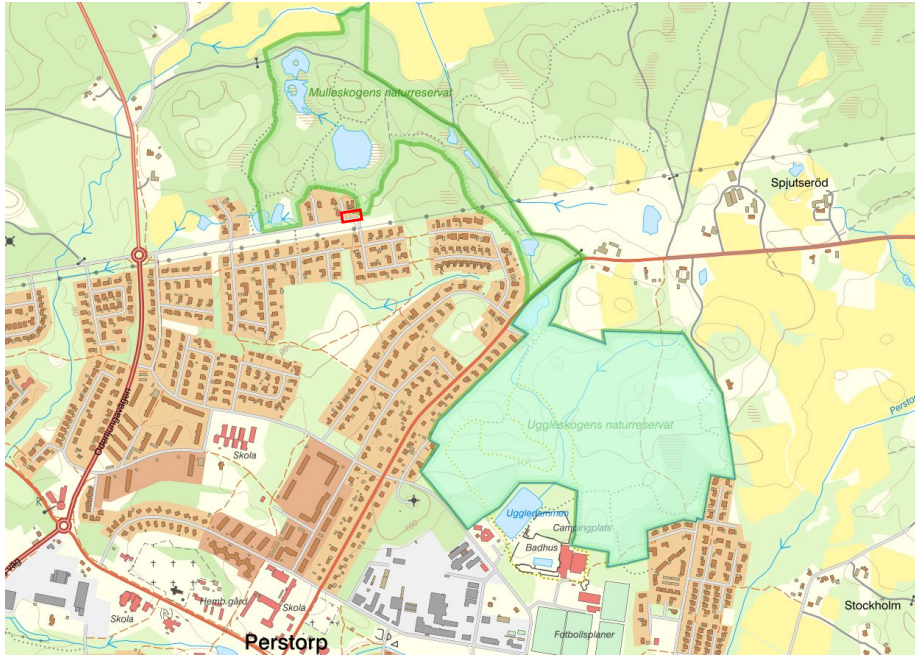
4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 TOTALFÖRSVAR

"Hela Perstorp tätort ligger inom påverkansområde för väderradar Bjäre. Planen möjliggör varken byggnader eller byggnadsverk av den höjd som riskerar att påverka riksintresset."

4.2.2 NATURA 2000

"Planområdet ligger cirka 500 meter från ett utpekad Natura 2000 område (Habitatdirektivet SCI)."



Bildtext: Utdrag ur länsstyrelsens Naturvärdesöversikt, [Naturvärdesöversikt Skåne \(lansstyrelsen.se\)](http://Naturvärdesöversikt_Skåne_(lansstyrelsen.se))

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 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.

4.3.2 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.

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, dock aldrig

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"

4.4 MILJÖ

4.4.1 STRANDSKYDD

"Planområdet ligger strax utanför strandskyddsområde för mulledammen och anlagda dagvattendammar och påverkas inte av strandskyddet."

4.4.2 DAGVATTEN

"Planområdet består till stor del av gräsyta, där dagvatten från närliggande väg och bostad delvis infiltreras. Dagvatten som inte kan tas upp av markytan avvattnas via dagvattensystem till recipient Perstorpsbäcken."

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

"Planområdet påverkas av trafikbuller från lokalgatan "Linjevägen". Linjevägen utgör angöring för 19 bostäder som ligger längsmed Tonvägen och Dungevägen.



Bildtext: Illustration av vägarna som påverkar planområdet."

4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

"Planområdet bedöms inte ligga inom riskzon för översvämning. Dagvattendammar och sjöar ligger på sådant avstånd att en översvämning av dessa inte når planområdet.

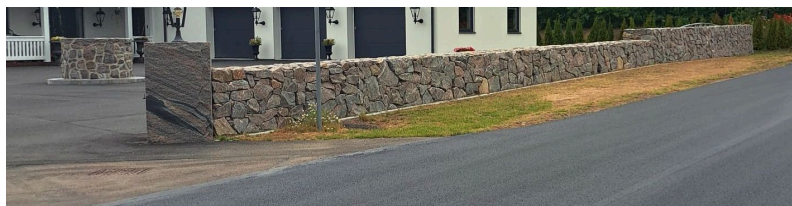
Planområdet ligger på en svag plushöjd, cirka 5-8 meter över de omkringliggande vattendragen. Ett utdrag ur Länsstyrelsens lågpunktskartering visar att planområdet inte normalt sett påverkas av ytavrinningen.



Bildtext: Utdrag ur länsstyrelsens lågpunkteringskarta."

4.6 FYSISK MILJÖ

"Planområdet innefattar idag gräs och hårdgjord yta. I anslutning till planområdet finns en lokalgata "Linjevägen" och en bostad.



Bildtext: fotografi på del av planområdet"

4.7 TEKNIK

"Planområdet har möjlighet att nyttja kommunal infrastruktur som VA och vägnät. Under planområdet ligger en dagvattenledning som anlades när det fanns planer på att bygga ut bostadsbeståndet i Nordöst.

Utänför planområdet finns en brandpost lokaliserad, den är fortsatt placerad på allmän platsmark och påverkas inte av planens genomförande."

4.8 KULTURMILJÖ

"Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, skulle misstänkta fornlämningar påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950)".

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

"Planområdet omfattas av detaljplan "Del av Västra Spjutseröd, Perstorps tätort" med digital beteckning 11-PES-107/74. Planområdet regleras som allmän platsmark GATA"

5.1.2 GRUNDKARTA

"Grundkarta framtagen 2023-11-16 av kommunens mätingenjör."

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

"Perstorp kommun omfattas av ÖP 2030 - [ÖP 2030 - Perstorps kommun](#)

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

"Undersökning gjord 2023-10-17 "

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

"Beslut om att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan fattades 2023-10-17 av plan- och byggförvaltningen."

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 BULLERUTREDNING

"Genomförandet av planen föranleder ingen trafikalstring eller uttökning av bostad, varpå en bullerutredning inte bedömts som nödvändigt."

5.2.2 BARNKONSEKVENSPANALYS

"Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon påverkan på barn och deras rättigheter i samhället. Planområdet bedöms inte utgöra en plats som barn vistas på eller skulle påverkas positivt av att vistas på, med hänvisning till dess närhet till motortrafikerad väg och avsaknad av aktivitetsmöjligheter. Till följd av ovan bedömning har inte en konsekvensanalys för planens påverkan på barn genomförts."

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

"Genomförandet av detaljplanen kommer resultera i en fastighetsreglering där 105 kvadratmeter kommunalägd mark läggs till fastighet "Myran 1". Fastighetsregleringen initieras av kommunen och bekostas av plansökande enligt Köpeavtal upprättat 2023-10-02 som beslutades av kommunstyrelsen 2023-06-14 §116.

Kommunen kommer ansöka om ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar, ansökan bekostas av sökande."

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

"Planens genomförande bedöms inte påverka närliggande grönområde eller möjligheten att använda dessa."

6.2.2 NATURRESERVAT

"Planens genomförande bedöms inte påverka Uggleskogens- eller Mulleskogensnaturreservat. Direkt ligger planområdet utanför reservatområdena, indirekt riskerar inte planen att påverka besöksantal eller på annat sätt användning av och tillgång till reservaten."

6.3 MILJÖ

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

"Planen påverkar ett litet geografiskt område och följd effekterna av dess genomförande bedöms inte påverka MKN eller utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet. Genomförandet av detaljplanen antas därför inte innebära en betydande miljöpåverkan."

6.3.2 DAGVATTEN

"Planen bedöms inte föranleda ökade dagvattenmängder i området. Området innefattar dock en dagvattenledning och för att säkerställa att ledningsägare har rätt att åtgärda eventuella brister som kan förekomma i framtiden ska en ledningsrätt bildas. Vid en eventuell flytt av dagvattenledningen bekostas detta av exploatören."

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

"Genomförandet av detaljplanen anses inte påverka miljö kvalitetsnormerna eller hindra arbetet med att uppnå goda nivåer. Planen bedöms inte föranleda sådan trafik alstring att detta negativt påverkar MKN för buller eller luft. Planens påverkan på recipienten Perstorpbäckens MKN bedöms som försumligt."

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

"Planens genomförande innebär inga sådana förändringar som kan antas leda till ökat buller."

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

"Planens genomförande bedöms inte öka risken för översvämning vid skyfall, varken för den egna fastigheten eller andras."

6.6 SOCIALA

"Planens genomförande bedöms inte innebära några sociala konsekvenser."

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 TOTALFÖRSVAR

"Förslaget till detaljplan möjliggör varken byggnader eller byggnadsverk av den höjd som riskerar att påverka riksintresset."

6.7.2 NATURA 2000

"Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka Uggleksogens naturreservat, Natura 2000-område, direkt eller indirekt."

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

"Planförslaget är i enlighet med hushållningsbestämmelserna i MB 3 kap. då varken jordbruksmark eller skogsmark tas i bruk."

6.9 TRAFIK

"Genomförandet av planen bedöms inte påverka de befintliga trafiklösningarna. Mellan planområdet och Linjevägen kvarstår en remsa allmän platsmark som ska säkerställa att drift av vägen kan fortgå som idag. Befintlig struktur för gång- och cykel kommer inte påverkas av detaljplanens genomförande."

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

"Vid laga kraftvunnen plan kommer 105 kvadratmeter från kommunens fastighet Perstorp 22:1 försäljas och regleras till fastighet Myran 1. Fastighetsregleringen initieras av kommunen men bekostas av sökande enligt köpeavtal."

7.1.2 RÄTTIGHETER

"Planområdet innefattar u-område för underjordiska ledningar. Kommunen kommer ansöka om ledningsrätt för allmännyttig underjordisk ledning, och uppföra ett separat avtal som vidare reglerar parternas rättigheter och skyldigheter vid framtida markarbeten."

7.2 EKONOMISKA FRÅGOR

7.2.1 PLANAVGIFT

"Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med framtida bygglov då planarbetet bekostas av sökande."

7.2.2 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplanen medför inga nya förutsättningar för bostäder eller andra byggnader och därmed inga nya kostnader för VA.

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