

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Tekniska kontoret - Planenheten

## Planbeskrivning

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2024-01-24

### Laga kraft-handling

Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl,  
**"Björnekulla Ås"** i Åstorp, Åstorps  
kommun, Skåne län

Diarienummer	KS 2023/311
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2023-08-09
Antagen av bygg- och miljönämnden	2024-02-19
Laga kraft	2024-03-14

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>8</b>
	1.1 SYFTE.....	3		4.1 KOMMUNALA .....	8
	1.2 PLANPROCESS .....	3		4.1.1 DETALJPLAN .....	8
	1.3 HANDLINGAR .....	3		4.1.2 PLANBESKED.....	9
				4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....	9
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>10</b>
	2.1 HELA DETALJPLANEN .....	4		5.1 VISUELLA KONSEKVENSER .....	10
	2.2 GENOMFÖRANDETID .....	6	<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>14</b>
	2.3 KVARTERSMARK .....	6		6.1 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR .....	14
	2.4 BEFINTLIGT .....	6		6.2 EKONOMISKA FRÅGOR .....	14
	2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	6		6.2.1 Planekonomisk bedömning .....	14
	2.6 ÄRENDEINFORMATION.....	6		6.2.2 Ersättningsanspråk.....	14
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS</b>			6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	14
	<b>REGLERINGAR .....</b>	<b>8</b>		6.3.1 Tidplan.....	14
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....	8			
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR</i>				
	<i>KVARTERSMARK.....</i>	8			

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## 1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte uttrycker kortfattat vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

### 1.1 SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra att tilltänkt utbyggnad kan genomföras, därav ändras totalhöjd till nockhöjd. Det är endast planbestämmelsen som ändras och inte höjderna som tillhör bestämmelsen.

### 1.2 PLANPROCESS

Planändringen handläggs med begränsat förfarande enligt PBL (2010:900).

Det är möjligt för sakägare att godkänna planändringen under samrådet.

Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet. Om inte planen godkänns av samtliga i samrådsgruppen övergår planprocessen automatiskt till standardförfarande.



### 1.3 HANDLINGAR

Till planändringen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planbeskrivningen innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Planen berör tre centrala kvarter av gällande detaljplan för Gladan 2 m fl (1277-P2020/4). Gällande detaljplan är ett större stadsutvecklingsprojekt på ca 5 ha och rymmer mellan 200-250 bostäder. Området har en variation av hus som t ex lägre och högre flerbostadshus samt radhus i olika format. Området innehåller även offentliga ytor som parkmark och torg.



Bild på gällande detaljplan för Gladan 2 m fl (1277-P2020/4) där rödmarkerade kvarter berörs av aktuell ändring.

## Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



*Illustration som visar hur området kan tänkas att exploateras i framtiden (Gunilla Svenssons arkitektkontor AB).*



*Illustrationsbild som visar bebyggelsens karaktär och skala (Gunilla Svenssons arkitektkontor AB).*

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Då planen är en ändringsplan gäller 4 kap 22§ PBL, vilket innebär att genomförandetiden för denna plan är samma som underliggande detaljplan, Gladan 2 m fl (1277-P2020/4).

## 2.3 KVARTERSMARK

De västra kvarteren som berörs av ändringen är reglerad som BCK (Bostäder, Centrum och Kontor) för att ge en möjlighet till etablering av bostäder, småskalig kommersiell service och kontor. Det västra kvarteret är reglerat till B (Bostäder) där det finns möjlighet att bygga flerbostadshus upp till fyra våningar utmed Järnvägsgränd och radhus i två plan i södra delen av kvartetet.

## 2.4 BEFINTLIGT

Idag är området ett fd industriområde som är på gång att omvandlas till ett nytt bostadsområde, vissa vägar är etablerade.



*Bilden visar hur området ser ut idag samt att fastighetsregleringen är genomförd för planens områden (rödmarkerat).*

## 2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Enligt 2 kap. 15 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning ska planbeskrivningen innehålla en motivering till varför ändring av detaljplan har valts, i stället för att ta fram en ny detaljplan.

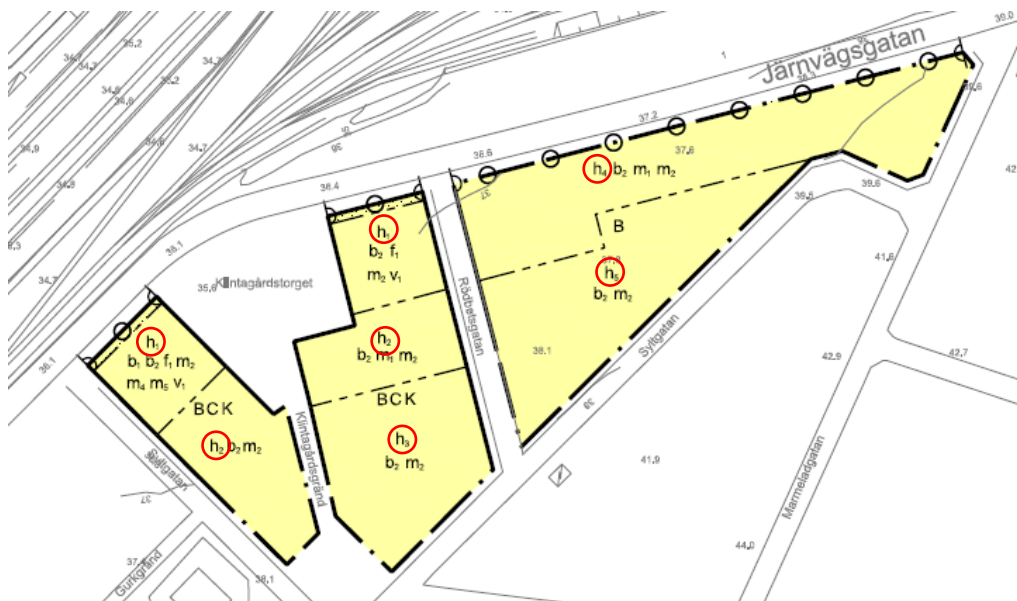
## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

Ändringen innebär ett borttagande av egenskapsbestämmelsen totalhöjd som i detta fall begränsar tekniska utrymmen på taken. Ingen ändring av höjdvärdet föreslås utan

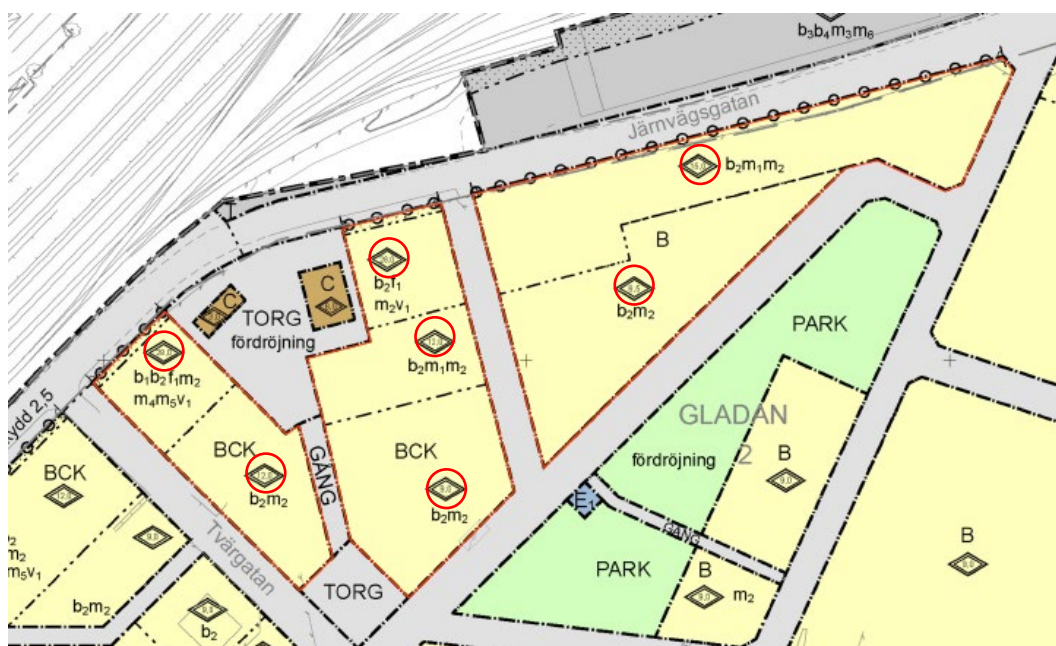
## Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

istället ersätts bestämmelsen om totalhöjd med höjdbestämmelse för nockhöjd. Förändringen föreslås för att planerad bebyggelse ska kunna genomföras enligt planerad utformning.

Detaljplanen har en aktiv genomförandetid men ändringen står inte i konflikt med planens syfte. Det finns i dagsläget inga grannar som angränsar till de aktuella fastigheterna och ändringen påverkar inte nämnvärt bebyggelsens visuella aspekter. Kommunen gör därmed bedömningen att åtgärden faller inom ramen för ändring av detaljplan samt att inga sakägare berörs av förändringen.



Utdrag ur aktuell ändring med markerade nockhöjdbestämmelser som läggs till.



Utdrag ur gällande detaljplan med markerade symboler för totalhöjd som tas bort.

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

### 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.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### **h<sub>1-5</sub> – Högsta nockhöjd är 6,5 - 28 meter**

Egenskapsbestämmelsen totalhöjd ersätts med en bestämmelse för nockhöjd. Ändringen innebär ett borttagande av egenskapsbestämmelsen totalhöjd som i detta fall begränsar tekniska utrymmen på taken. Ingen ändring av höjdvärdet föreslås utan istället ersätts bestämmelsen om totalhöjd med höjdbestämmelsen nockhöjd. Förändringen föreslås för att planerad bebyggelse ska kunna genomföras enligt planerad utformning. Det finns i dagsläget inga grannar som angränsar till de aktuella fastigheterna och ändringen påverkar inte nämnvärt bebyggelsens visuella aspekter.

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Här följer en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Här beskrivs vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som hanteras i planarbetet. Redovisningen innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som har använts och vilka slutsatser som har varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

### 4.1 KOMMUNALA

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplanen för Gladan 2 m fl innefattar ett större område söder om centrala Åstorp. Planen vann laga kraft 2020-11-13 och har en genomförandetid på 10 år. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av både en- och flerbostadshus i kombination med kontor, handel samt övrig centrumverksamhet. Planförslaget har sin utgångspunkt i att det på platsen ska inrymma cirka 200-250 nya bostäder.



## Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

### 4.1.2 PLANBESKED

Positivt planbesked för ändringen av detaljplanen gavs i kommunstyrelsen 2023-08-09, Ks § 115. Detaljplan för Gladan 2 m.fl, Björnekulla Ås med planbeteckning 1277-P2020/4 har vunnit laga kraft men ett missförstånd angående totalhöjd kontra nockhöjd har gjort att ändring behöver ske inom genomförandetiden. Fastighetsbeteckningarna Gladan 14 - Gladan 20 behöver ändra beteckningen ”totalhöjd” till ”nockhöjd” för att också få plats med t ex ventilhuvar, skorstenar eller hisschakt.

### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Området som ändringen av detaljplanen berör ligger inom mark som i översiktsplanen pekats ut som förtättningsområde samt utpekats som ändrad användning och mångfunktionell bebyggelse. Enligt översiktsplanen är det angeläget att nyttja möjligheten att förtäta i Åstorps centrala delar och ta vara på det stationsnära läget på grund av kommunens begränsade yta och stora andel högkvalitativa jordbruksmark. Planen följer översiktsplanens intentioner.

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## 5 KONSEKVENSER

Här redovisas detaljplanens konsekvenser.

### 5.1 VISUELLA KONSEKVENSER

Planändringen innebär att totalhöjd ersätt med nockhöjd för att t ex ventilhuvar, skorstenar eller hisschakt ska kunna byggas på taken utan att vara planstridiga. Bilderna nedan visar exempel med och utan tillkommande installationer på tak. I enlighet med gällande planbestämmelse för totalhöjd går det inte att få till byggnadernas tekniska utrymmen uppe på taken och samtidigt bibehålla de våningsantal som beskrivs i planbeskrivningen för gällande plan. Byggnaderna nedan var i gällande plan tänkta att vara åtta respektive fyra våningar med en höjd på 28 respektive 12 meter. Med nockhöjdsbestämmelsen går våningstalen att tillgodoses.



1) Vy från järnvägen. Byggnadskroppar enligt maximal tillåten totalhöjd utan installationer på tak.



1) Vy från järnvägen. Byggnadskroppar med installationsrum på tak och dess höjd utpekad i förhållande till reglerad totalhöjd. Planbestämmelserna för byggnaden till höger påverkas inte av planändringen.

## Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



- 2) *Vy från Tvärgatan västerut. Byggnadskroppar enligt maximal tillåten totalhöjd utan installationer på tak. Planbestämmelserna för byggnaderna till vänster påverkas inte av planändringen.*

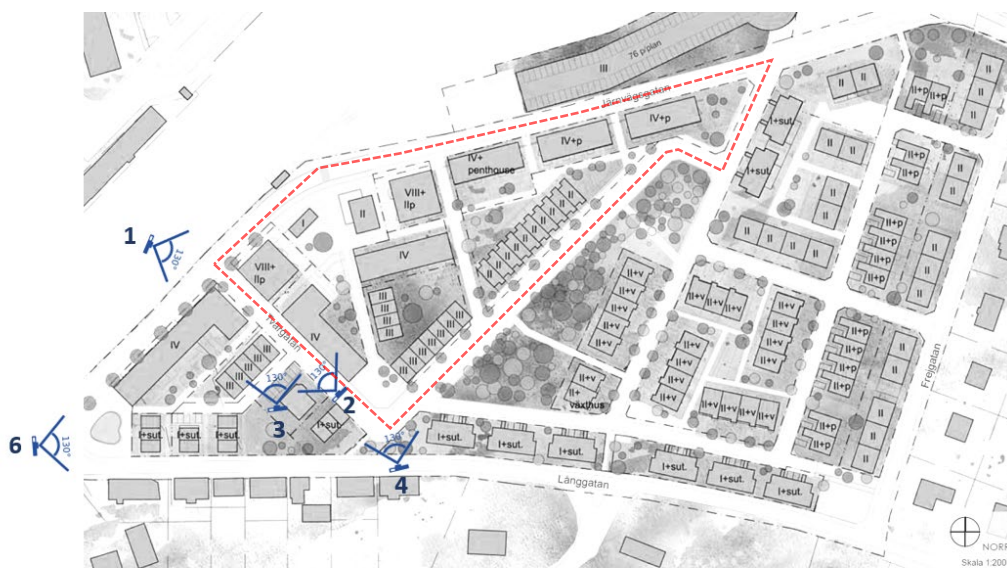


- 2) *Vy från Tvärgatan västerut. Byggnadskroppar enligt maximal tillåten totalhöjd med huvar och installationsrum på tak. Planbestämmelserna för byggnaderna till vänster påverkas inte av planändringen.*



- 3) *Vy från ovan för att visa att fläktrummen sticker upp ca 2,6 m på takytan. Planbestämmelserna för byggnaderna till vänster påverkas inte av planändringen.*

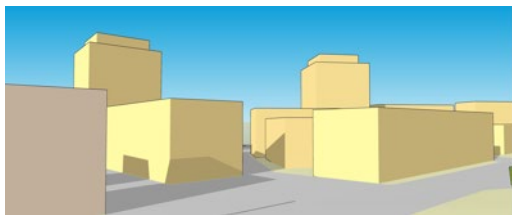
## Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



Vyerna ovan och nedan är tagna från fem olika positioner som är utmarkerade på illustrationen. Planändringen är gjord inom rödmarkerat område.



4) Konsekvensanalys från Långgatan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.  
(Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)

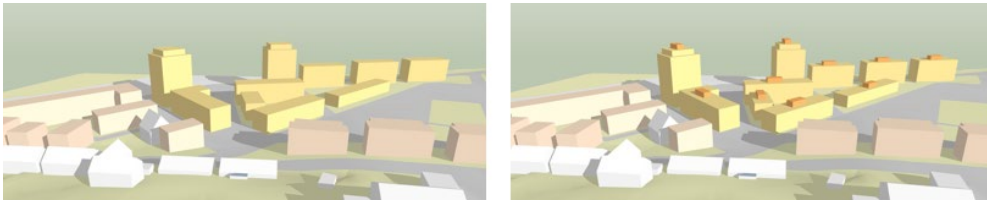


4) Konsekvensanalys från Långgatan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.  
(Utbyggnadsförslag med byggnadsvolymer utan arkitektonisk utformning)

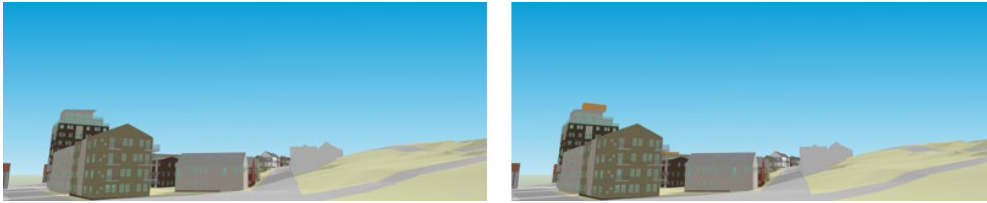


5) Konsekvensanalys från ovan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.  
(Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)

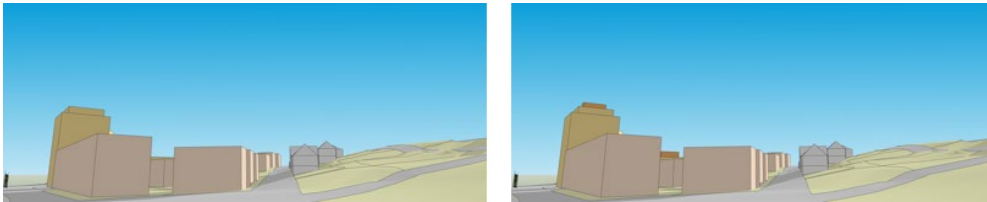
## Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun



- 5) *Konsekvensanalys från ovan inmot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.  
(Utbyggnadsförslag med byggnadsvolymer utan arkitektonisk utformning)*



- 6) *Konsekvensanalys från sidan av Långgatan mot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.  
(Utbyggnadsförslag från Gunilla Svenssons Arkitektkontor)*



- 6) *Konsekvensanalys från sidan av Långgatan mot planområdet där bilden till vänster är utan nockhöjd och bilden till höger är med nockhöjd som bygger upp 2,6 m på takytan.  
(Utbyggnadsförslag med byggnadsvolymer utan arkitektonisk utformning)*

De visuella konsekvenserna av ändringen är marginell och följer samtidigt planens intention. De uppstickande partierna bedöms inte medföra någon skada för andra fastighetsägare i närområdet och kan därför anses vara godtagbara.

# Ändring av detaljplan för Gladan 2 m fl i Åstorp, Åstorps kommun

## 6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 6.1 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen ger inte upphov till några fastighetsrättsliga ändringar.

### 6.2 EKONOMISKA FRÅGOR

#### 6.2.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark samt bekostar framtagandet av ändringen av detaljplanen.

#### 6.2.2 ERSÄTTNINGANSPRÅK

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren (14 kap, 9§ PBL). I den aktuella ändringen är det fastighetsägaren som ansökt om ändringen, ändringen bedöms inte påverka varken fastighetsägaren eller närliggande fastigheter i någon negativ mening. Därav bedöms inga ersättningsanspråk bli aktuella.

### 6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 6.3.1 TIDPLAN

Observera att tidplanen är preliminär.

- Samråd: vinter 2023
- Antagande: vår 2024.

Kommunstyrelseförvaltningen  
POSTADRESS Åstorps kommun, 26580 Åstorp  
BESÖKSADRESS Storgatan 7 TFN 042-640-00  
E-POST [plan@astorp.se](mailto:plan@astorp.se) WEBBPLATS [www.astorp.se](http://www.astorp.se)