



ÅSTORP

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plankontoret

SAMRÅDSHANDLING

2022-02-18

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastighet Björnen 8,
"Kvarteret Stiftet" i Åstorps samhälle,
Åstorps kommun, Skåne län

DNR 2019/7

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Planförfarande</i>	3
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	3
PLANDATA	4
<i>Läge och areal</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktliga planer</i>	5
<i>Detaljplaner</i>	5
<i>Bygglov</i>	6
MILJÖKONSEKVENSER	6
<i>Behovsbedömning</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Natur</i>	7
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Service</i>	8
<i>Rekreation</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	10
<i>Hälsa och säkerhet</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
<i>Bebyggelse</i>	13
<i>Gator och trafik</i>	13
Hälsa och säkerhet	14
<i>Klimat</i>	16
<i>Ekosystemtjänster</i>	16
EXPLOATÖRENS FÖRSLAG	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
<i>Organisatoriska frågor</i>	18
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Ekonomiska frågor</i>	18
<i>Tekniska frågor</i>	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Sol- och skuggstudie

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I december 2018 inkom en ansökan om planändring av fastigheten Björnen 8 till Åstorps kommun. Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-06 att bevilja planbesked för detaljplanen. Efter sommaren 2020 har en dialog med fastighetsägare skett och ett nytt förslag med vårdboende har presenterats för fastigheten. Detta har gjort att ett omtag har skett för detaljplanen vilket erfordrar ändrat planförfarande.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra vårdboende för äldre samt vidimera befintligt trygghetsboende inom planområdet. Planens ambition är att vara flexibel och därför tillåter den även bostäder och centrumverksamhet i bottenplan.

Planförfarande

Detaljplanen avser handläggas med standardförfarande. Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen får laga kraft.



SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

- Möjliggöra för vårdboende och bostäder till en yta av 2100 kvm, 45% av fastighetsytan, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.
- Tillåta en varierad totalhöjd från 12 till 15 meter för att skapa en varierad stadsbild.
- Bestyrka den befintliga markanvändningen som trygghetsboende.

- Göra befintliga byggnader planstridiga då deras byggnadsarea överstiger den nya byggrätten.

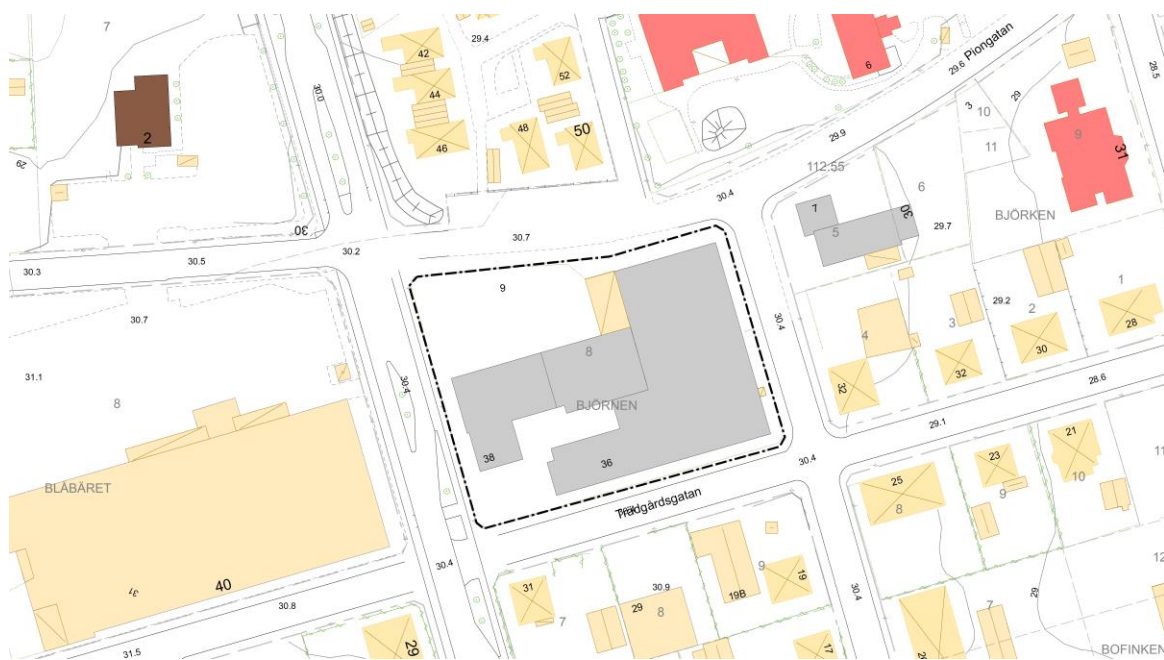
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 5 000 kvadratmeter och är lokaliserad i centrala Åstorp. Planområdet avgränsas av Trädgårdsgatan i söder, Västergatan i väst, Piongatan i norr och Skogsgatan i öst.



Planområdet i förhållande Åstorps tätort.



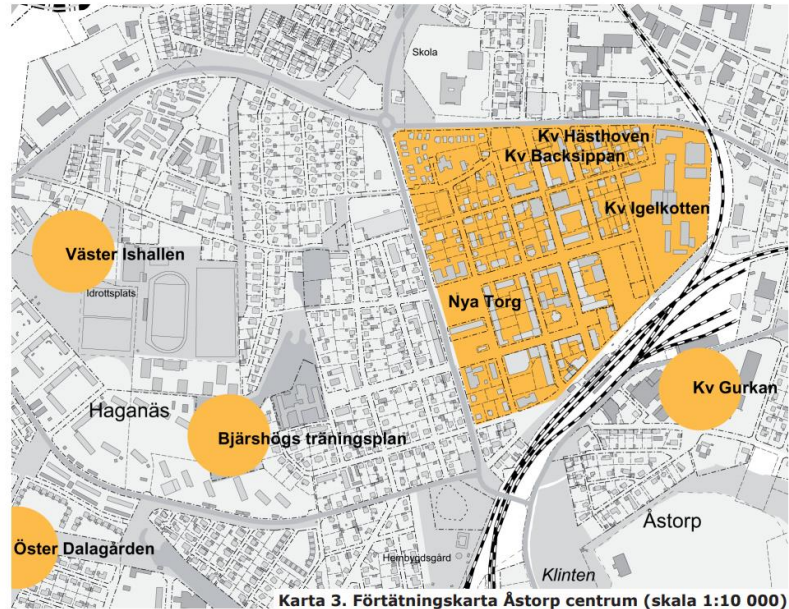
Planområdet med planavgränsning.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Björnen 8, vilken ägs av sökande till planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



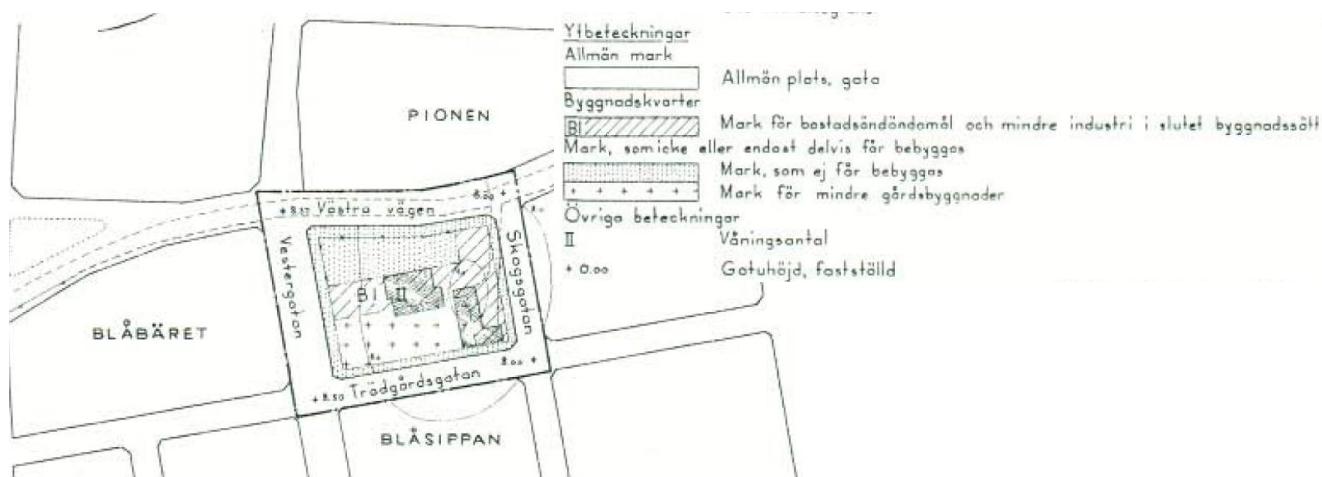
Den gällande översiktsplanen (2012) pekar ut området som lämpligt för förtätning. Förslaget bedöms därför vara förenligt med översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet konstaterar att åldersgruppen 65 år och över kommer öka och att det i slutet av perioden 2013–2020 kommer det finnas behov att utöka antalet platser inom särskilt boende.

Detaljplaner

Området regleras i dagsläget av en detaljplan från 1940-talet (Förslag till ändring i stadsplan för kvarteret Björnen i Åstorps municipalsamhälle, 1941-10-25).



Planen möjliggör bostadsändamål och mindre industri, samt allmän platsmark i form av gata. Bebyggelsen får uppföras i en, respektive två våningar och begränsas till den centrala och östra delen av fastigheten. Den sydvästra delen får bebyggas med gårdsbyggnader.

Bygglov

Bygglov som strider mot den befintliga detaljplanen beviljades i enlighet med PBL 9 kap 31b§ punkt 2 och 31c § punkt 1. Samt i enlighet med undantag i befintlig detaljplan för våningsantal och hushöjd som beslutas av bygg- och miljönämnden.

MILJÖKONSEKVENSER

Bedömning av planens miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt Miljöbalken 6 kap. medför att en strategisk miljöbedömning måste göras. Ställningstagandet är baserat på de frågor som hanteras i den undersökning av betydande miljöpåverkan som tagits fram. Checklistan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den effekt planens genomförande bedöms medföra på miljön.

Eventuell miljöpåverkan av den planlagda verksamheten hanteras av miljöprövningsförordningen och aktuell tillsynsmyndighet i ett senare skede.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historia

Fastigheten har tidigare varit småindustri där det producerades pennor, vilket i sin tur har gett platsen namnet Stiftet i folkmun.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består främst av hårdgjorda ytor i form av byggnader och parkeringsytor. Det förekommer inslag av grönska i form av gräsmattor, planteringar och ett fåtal träd av olika arter.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största del av postglacial sand som har en hög naturlig genomsläpplighet av dagvatten. Det finns också inslag av morängrovlora i västra delen och isälvsediment i östra delen. Det finns ingen kartlagd risk för ras och skred inom planområdet.

Markradon

Planområdet befinner sig inom det område som klassats som eventuellt högriskområde för radon i SGU:s rapport från 2007. Vid påträffande av högradonmark är SGU:s rekommendationer att byggnaderna uppförs radonsäkert.

Fornlämningar

Inom Åstorps tätort i stort finns flera fornlämningar men inom och i angränsning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kap. 10§ i Lag om Kulturminnen med mera (SFS: 1988:950) ska Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Markföroreningar

Marken inom planområdet är klassat som måttligt förorenad (klass 3) enligt Länsstyrelsens EBH-karta.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes 2012 av TYRÉNS. Denna rapport togs fram inför försäljning av fastigheten och omvandling till bostäder. Resultatet från denna rapport var att det fanns något förhöjda metallhalter i fyllningen inom fastigheten med halter över värden för känslig markanvändning (bostäder). De naturliga massorna bedömdes som rena och grundvattnet inom fastigheten bedömdes inte vara förorenat. Vid framtida bostadsbyggande föreslås efterbehandling i form av urschaktning och därefter provtagning.

Därefter gjordes en riskbedömning 2019, också av TYRÉNS för det trygghetsboende som planerades på den västra delen av fastigheten. Syftet med den förenklade riskbedömningen var att bedöma om påvisade föroreningar kunde utgöra en hälsorisk för personerna som skulle vistas där. Rapporten

kom fram till att föroreningsituationen var av begränsad omfattning. Inga av de uppmätta halterna bedöms utgöra oacceptabel hälsorisk för de som flyttar in.

Därefter har sanering och urschaktning utförts för den västra delen av fastigheten vilken har godkänts av Miljökontoret och Bygg- och Miljönämnden i Åstorps kommun.

Den östra delen av fastigheten där det finns befintliga industrilokaler har det inte gjorts några provtagningar.

Bebyggelse

Fastigheten Björnen 8 är till största del bebyggt med verksamhetslokaler i två våningar. Det finns även ett flerbostadshus (trygghetsboende) i tre våningar.



Bild överst till vänster: Befintlig bebyggelse i kvarteret Björnen 8. Bild tagen från sydöst.

Bild överst till höger: Befintlig bebyggelse i kvarteret Björnen 8. Bild tagen från nordöst.

Bild nederst till höger: Ny bebyggelse i kvarteret Björnen 8. Bild tagen från sydväst.

Väster om planområdet finns en större matbutik och tillhörande parkering. Norr om Piongatan finns ett bostadskvarter med enbostadshus i en och en halv våning, samt Piongårdens förskola.





Öster och söder om området domineras av bostadsbebyggelse i form av villor och enstaka flerfamiljshus i en till tre våningar.



Service

Det aktuella kvarteret är beläget i nära anslutning till Åstorps centrum. Där finns service så som caféer, detaljhandel, hotell, bibliotek, systembolag, mataffärer, apotek och primärvård i form av exempelvis vårdcentral och tandläkare.

Rekreation

Planområdet innehåller inga platser för rekreation. Enligt kommunens grönstrukturplan är tillgången till parkmark i Åstorps tätort andels- och arealmässigt ganska god. Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns en trädunge som sedan övergår i ett större grönområde, Vidåsens park. Bjärshögs idrottsplats finns inom 0,5 km och är en större idrottsplats med ishall.

Vidare finns elljusspår och vandringsleden Skåneleden i Tingvallaskogen på Söderåsen, söder om Åstorps tätort, cirka 1,5 km från aktuellt planområde. I närheten av Tingvalla finns också Åstorps ryttsförening.



Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är omgärdat av bilvägar men inga av dess bilvägar är inkluderade i detaljplanen.

Kvarteret avgränsas av Västergatan (50 km/h), Piongatan (30 km/h), Skogsgatan (50 km/h) och Trädgårdsgatan (50 km/h). En stor andel av biltrafiken på Västergatan består av besökare till livsmedelsaffären, som har sin infart mot Västergatan.



Trädgårdsgatan och Västergatan är båda huvudleder och där de korsas har trafikanter på Trädgårdsgatan väjningsplikt. Längs Trädgårdsgatan och Piongatan finns infarter till bostadshus och längs Skogsgatan finns infarter och parkeringar till verksamhetslokaler i form av bilverkstad och begravningsbyrå. Angöring till planområdet sker idag via Piongatan och Trädgårdsgatan.

Veckodygnstrafiken uppmättes på tre av vägarna, Västergatan, Piongatan och skogsgatan av Tyréns 202-11-15. Västergatan var mest trafikerad med 4435 fordon per veckomedeldygn, följt av Piongatan och Skogsgatan med 300 respektive 260 fordon per veckomedeldygn.

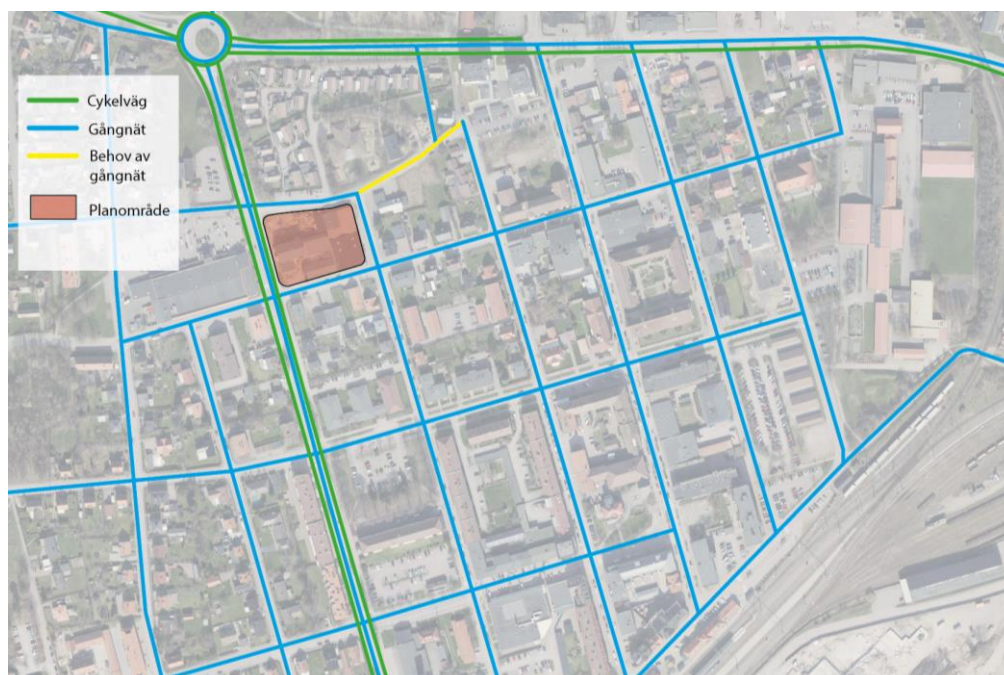
Parkering

Inom planområdet finns idag 17 parkeringar varav 1 handikapps parkering. 12 av dessa är lokaliserade inom kvartersmark vid Piongatan och fem finns i sydöstra delen av planområdet i anslutning till Trädgårdsgatan. Kantstensparkering är också möjlig intill planområdet.

Gång- och cykeltrafik

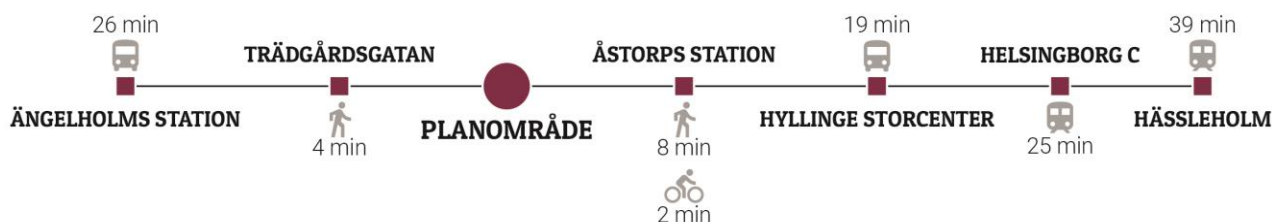
Angränsande till planområdet i väst finns separerad cykelväg längs Västragatan i nord/sydlig riktning. Följs denna går det att via cykel ta sig runt i Åstorps tätort samt till Nyvång och Kvidinge. På övriga angränsade vägar tar sig cyklister fram i blandtrafik.

Gångnätet inom Åstorps centrum är välutvecklat och det är möjligt att från planområdet röra sig till och från målpunkter som station, livsmedelsbutiker och grönområden till fots. En sträcka längs Piongatan i anslutning till planområdet har pekats ut som i behov av gångväg.



Kollektivtrafik

Från planområdet är det 4 minuter gång till Trädgårdsgatan busshållplats. Därifrån kan man ta sig till Ängelholms station på 26 minuter.



Åstorps station (tåg) ligger ca 600 meter från planområdet vilket tar ca 8 minuter att gå och 2 minuter att cykla. Från Åstorps station kan man ta sig via tåg till Helsingborg C på 25 minuter, samt Hässleholm på 39 minuter. Man kan också nå Hyllinge storcenter på 18 min via buss.

Hälsa och säkerhet

Buller

Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, vid bostadsbyggnadens fasad samt dess uteplats om en sådan ska finnas. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Från 2017-07-01 gäller följande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Farligt gods

Det går idag inga leder för farligt gods i anslutning till området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt dagvattensystem.

Energi

Planområdet har möjlighet att ansluta till ett befintligt fjärrvärmenät.

El

Planområdet är anslutet till kommunalt elnät.

Avfall

Avfall hanteras med sopkärl i anslutning till bostaden. Tömning av sopkärl görs av det kommunala renhållningsbolaget.

Fiber och bredband

Planområdet har möjlighet att ansluta till fiber.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Då ett antal lägenheter enligt förslaget förläggs i söderläge bör växtlighet i form av träd och buskar planteras längsmed hela fastighetsgränsen i söder. Detta bidrar både till naturlig temperaturreglering och dagvattenhantering. Egenskapsbestämmelse i form av prickmark dikterar att en yta längs områdets södra långsida ska hållas bebyggelsefri för att möjliggöra plantering.

Bebyggelse

Detaljplanen är flexibel och medger vård, bostadsbebyggelse och småskaliga verksamheter. Den tillåtna nockhöjden inom planområdet varierar mellan 12 och 15 meter. För att möjliggöra en relativt hög förtätningsgrad regleras byggrätten till 45% av fastigheten inom användningsområdet.

Antagandet av detaljplanen leder till att befintliga byggnader blir planstridiga då de överstiger den nya tillåtna byggrätten.

Gator och trafik

Biltrafik

Antagande av detaljplanen beräknas medföra en mindre ökning av trafik i området då planen möjliggör både bostäder och arbetsplatser.

Parkering

Parkering för besökare och anställda ordnas inom kvartersmark. Exploatörens förslag innebär tillförandet av 15 nya parkeringsplatser för personbilar, vilket ger totalt 32

ett aktivt folkliv kan förväntas. Tryggheten bedöms öka eftersom slutna verksamhetsbyggnader, där människor endast vistas dagtid, kommer ersättas med vårdboende. Därmed kommer området att vara befolkat även kvällar och nätter.

Klimat

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Planen möjliggör en vidareutveckling av redan ianspråktagen mark vilket medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö. Planförslaget tillför ytterligare bostäder i form av vårdboende i ett attraktivt läge. Läget i närheten av centrum och kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil vilket bedöms främja miljömålet begränsad klimatpåverkan. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet säker strålmiljö. Fjärrvärme finns i närområdet med möjlighet att koppla på nu aktuellt område. Detta främjar miljömålen god bebyggd och begränsad klimatpåverkan.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Då planförslaget innebär en förtätning av befintlig tätort finns stora förutsättningar för boende i området att gå, cykla eller nyttja kollektivtrafik, vilket skulle bidra till att reducera partikelhalten och utsläppen av växthusgaser. Vidare kan förslaget bidra till ekosystemtjänsterna genom urban odling och planteringar på bostadsgården av växter som främjar pollinerande insekter och reglerar mikroklimatet. Då planområdet idag inte innehåller någon grönska innebär förslaget en förbättring i och med de planteringar som troligtvis kommer att tillskapas i och med förslagets realisering. Planen kan också bidra till ekosystemen genom hur dagvattnet hanteras och infiltreras, för att minska spridning av föroreningar.

EXPLOATÖRENS FÖRSLAG

Förslaget till detaljplan möjliggör att området kan vidareutvecklas. Illustrationerna och situationsplanen nedan visar hur exploatören avser utforma det nya boendet på Björnen 8.

Volymstudie



 ALTURA

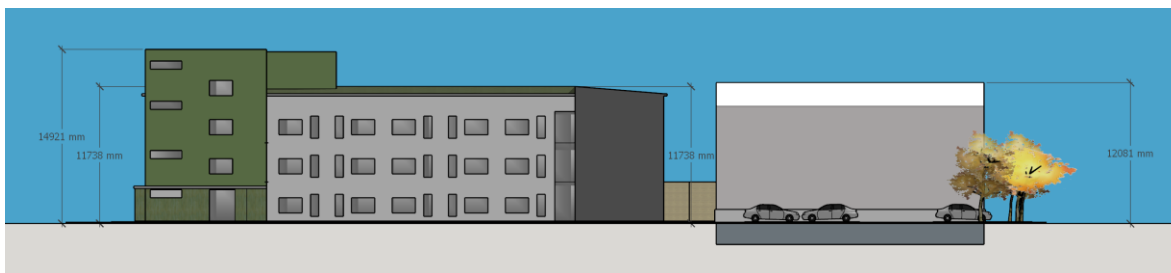
-12-

Antopp, Björnen 8
20-08-18


Situationsplan som visar den tänkta utformningen vid utveckling. Den vita byggnadskroppen visar den befintliga byggnaden, de gröna byggnaderna är tilltänkta byggnader. Illustration: Horisont Arkitekter



Volymskiss över exploatörens förslag. Byggnader med vitt tak är befintliga. Illustration: Horisont Arkitekter



Sektion som visar på höjdvariationen hos bebyggelsen.

Illustration: Hosiront Arkitekter

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär:

- Samråd: Vår 2022
- Granskning: Höst 2022
- Antagande: Vinter 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförande inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger inte upphov till fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark samt bekostar nödvändiga bullerskydd. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Densamme bekostar även nödvändiga lantmäteriförrättningar som detaljplanen ger upphov till. Vid konflikt med planerad bebyggelse kan VA- ledningarna komma att behöva flyttas. Kostnaden för ledningsflytten bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från

brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 1200 l/m. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg görs från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Räddningstjänstens åtkomlighet

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter. Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar. Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 meter och det kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära till fasaden för att utskjutet är begränsat upp till åttonde våningen.

Räddningsvägar

För räddningsvägar gäller generellt att de ska ha en körbanebredd om minst 3 meter och en vinkelradie om minst 50 meter, en innerradie om minst 9,1 meter, en fri höjd om minst 4 meter, ska tåla axeltrycket 100 kN, ska ha ett hårdgjort ytlager, ska ha en högsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 % samt ska vinterväghållas.

Uppställningsplatser för höjdfordon

För uppställningsplatser för höjdfordon gäller generellt att de ska vara minst 5 meter breda med samma bärighet som övriga räddningsvägar, ska vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordonet och avståndet mellan husväggen och höjdfordonets rotationscentrum bör inte överstiga 9 meter, ska vara minst 12 meter långa och inte ha en större lutning än 8,5 % i någon riktning, ska vinterväghållas samt bör kunna nås utan att fordonet behöver backas. Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Insatstider

Räddningstjänsten Söderåsen är organiserad så att 90 % av invånarna ska kunna nås av en räddningsstyrka inom 20 minuter. Brandstationer finns inom de fyra tätorterna Klippan, Kvidinge, Ljungbyhed och Åstorp. Inom dessa

tätorter kan man generellt sett räkna med en betydligt kortare insatstid.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom egen fastighet ska ske enligt Åstorps kommuns antagna dagvattenpolicy (KF 2013-05-27). För att fastighetens dagvatten inte ska ha en negativ påverkan på det kommunala dagvattensystemet kommer 30 kubikmeter behöva fördröjas för rening inom planområdet. Den antagna dagvattenpolicyen förordar i första hand lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) i form av fördröjning. Detta uppfylls genom att andelen grönytor och andra permeabla ytor prioriteras samt att diken anläggs i stället för ledningar där detta är möjligt. Där hårdgjorda ytor är nödvändiga uppmanas exploatören att göra dessa genomsläppliga. Detta förstärks genom en bestämmelse om maximal hårdgjord yta på fastigheten.

Planförslaget innebär att dagvattenhanteringen sker i anslutning till bostädernas uteplatser. Dagvattenhanteringen kan med fördel utformas så att den, förutom ekologiska värden, även tillför estetiska och sociala kvaliteter till uteplatser. Säkerställandet av att fastigheten kan fördröja rätt mängd dagvatten sker under bygglovsprocessen.

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för att provtagning och eventuell sanering av marken utförs enligt MB 10 kap 3§. Exploatören ansvarar även för att föroreningsvärdena för känslig markanvändning ligger under naturvårdsverkets gällande riktlinjer innan nybyggnation påbörjas.

Avfall

Avfallsutrymmen för fastigheten bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. I övrigt ska utformning och lokalisering följa renhållningsordningen för Åstorps kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Niklas Andersson

Planarkitekt

Lina Bengtsson

Planarkitekt