

PLANUTREDNING

Utbyggnadsmöjligheter, NORREGÅRD



Figur 1. Område som utreds för bebyggelse, redovisat inom rödmarkerad yta.

Bakgrund och syfte

Norregårdsområdet har länge funnits med i kommunens planering för utbyggnadsmöjligheter på kommunalägd mark och har pekats ut som Perstorps största utbyggnadsområde, med potential att rymma en blandad bebyggelse (villor, parhus och flerbostadshus), med exploateringsfokus vid Zodiaken/Norregårdsvägen.

I **Översiktsplan 2006** framgår att;

Norregårdsområdet bedöms som blivande område för småhusbebyggelse, inom de kommande 10-15 åren. Området ligger så till att det med riktig planering av skyddsavstånd kan komma att vara lämpligt för hästgårdar, som det finns efterfrågan på.

I **Förslag till Översiktsplan 2030** framgår att;

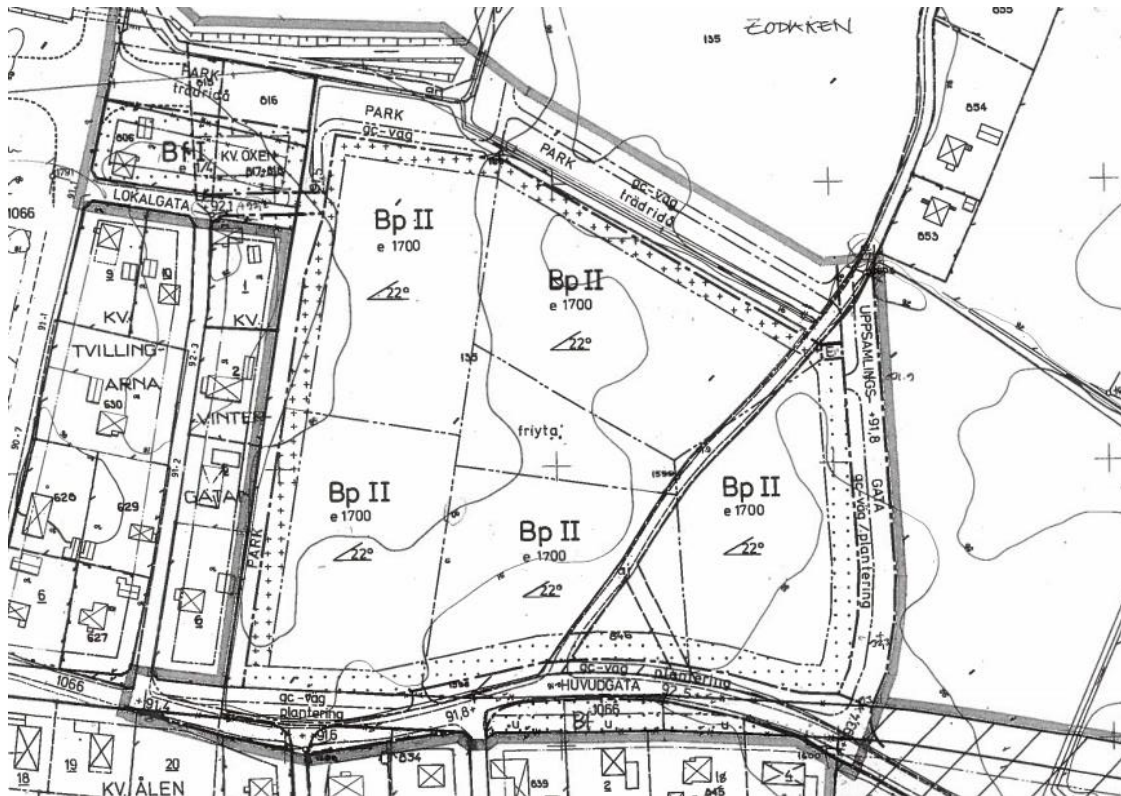
omvandling och förtätning, av bostäder inom Perstorps tätort, föreslås vid Zodiaken/Norregårdsområdet, samt att det är viktigt att gränsen mellan by/tätort och landsbygd definieras på ett bra sätt.

Av denna anledning utreds den nordöstra delen av Perstorps tätort för utbyggnadsmöjligheter i relation till översvämningsrisker och intresse för hästverksamheter. Syftet med detta är att föreslå en, utifrån förutsättningarna, lämplig utformning av utbyggnadsområdet.

Planeringsförutsättningar

Gällande planer

Inom utredningsområdet finns en gällande detaljplan för Zodiaken (laga kraft 1990-08-17) som möjliggör par- eller flerbostadshus med högst två våningar. I områdets östra del finns förslag på en uppsamlingsgata som utgör en ny vägdragning av Norregårdsvägen.

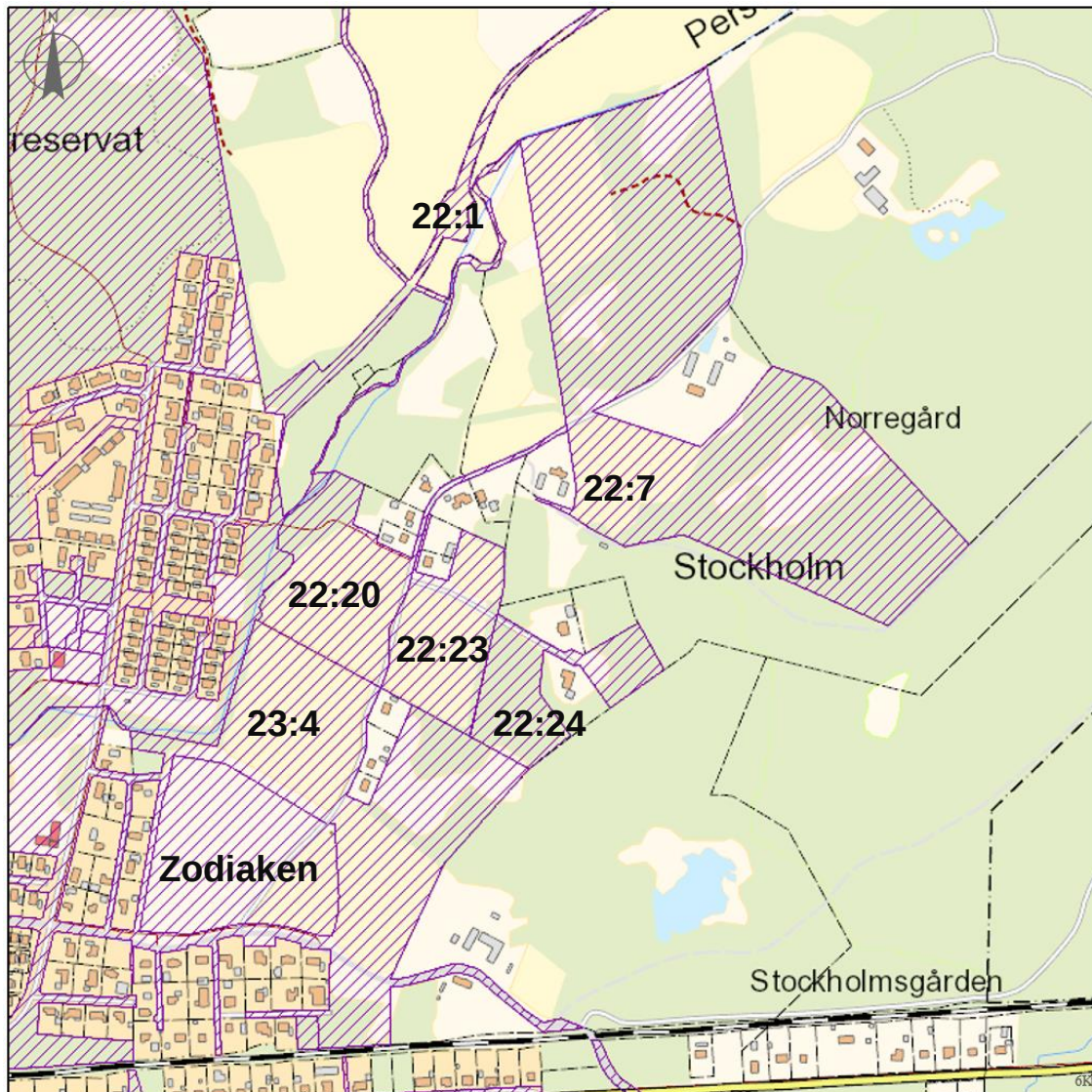


Figur 2. Detaljplan för Zodiaken.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom utredningsområdet är i kommunal ägo. Fastigheterna som omfattas är Zodiaken 1, Perstorp 22:20, Perstorp 22:23, Perstorp 22:24, samt delar av Perstorp 23:4.

Under utredningens gång har intresse inkommit från markägare för uppköp av Perstorp 22:1, Perstorp 22:20, Perstorp 22:23 och del av Perstorp 22:7.



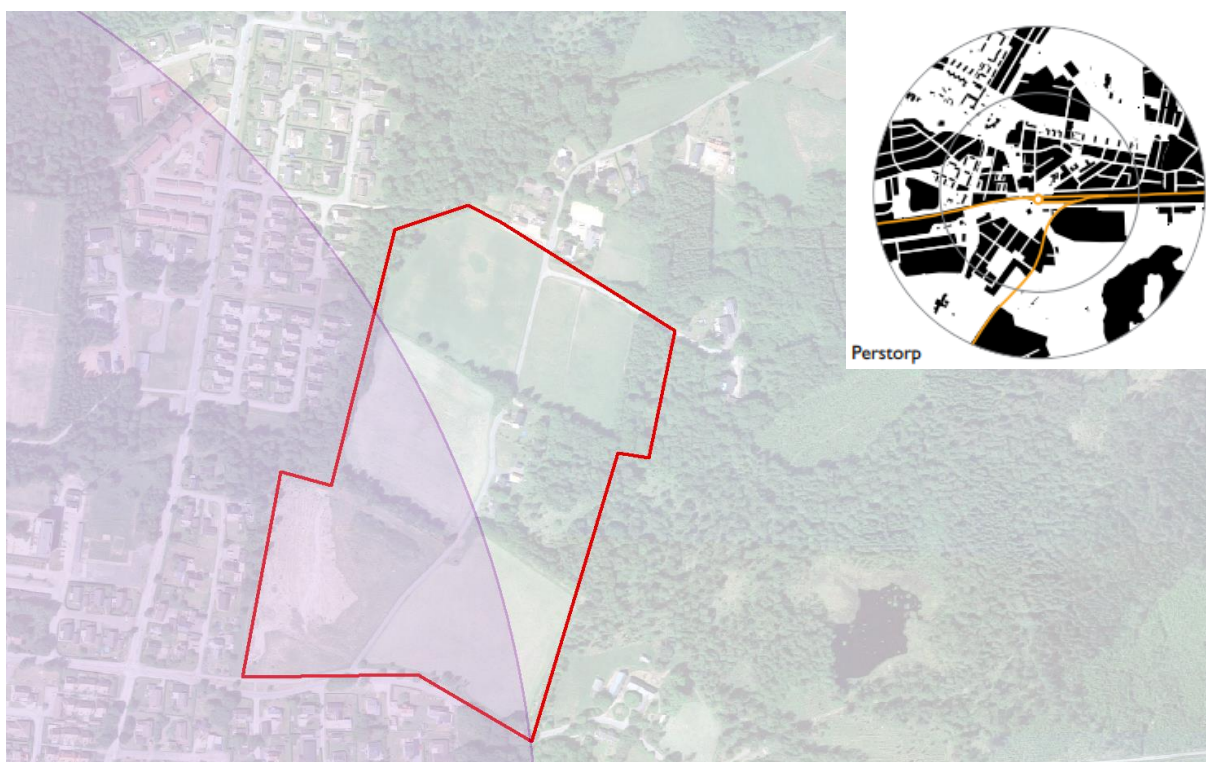
Figur 3. Kommunal mark, redovisad inom områden markerade med lila skraffering.

Trafik och infrastruktur

Kollektivtrafik

Skånebanan

Tågförbindelser mot Helsingborg - Hässleholm - Kristianstad finns på nära avstånd från utredningsområdet. Utredningsområdet ligger delvis inom gränsen för stationsnära läge. Länsstyrelsen definierar stationsnära läge som *ett område inom 600 - 1 000 meter från station*. Nedan redovisas vilka delar av utredningsområdet som ligger inom 1 000 meter från Perstorps station.



Figur 4. Stationsnära läge inom lila zon, enligt Länsstyrelsens definition.

Figur 5. 1 000 meters radie från Perstorps Station.

Gång- och cykelvägar

Utredningsområdet nås med cykel och till fots via asfalterade gång- och cykelbanor från centrum längs Järnvägsgatan och Stockholmsvägen, samt via gång- och cykelbana i grus mellan Bärnstensvägen och Norregårdsvägen (se *Gång- och cykelplan*, antagen 2014-11-26).

Stockholmsvägen

Stockholmsvägen är 1,5 km lång och är en av Perstorps strukturbildande huvudgator som ansluter till Väg 21 i öster och med Oderljungavägen i väster. Stockholmsvägen ingår i det kommunala vägnätet och utgör en av kopplingarna mellan väg 21 och centrala tätorten.

Stockholmsvägen används även till viss del som genomfartsväg för trafik mellan de statliga vägarna 21 och 108, som utgör tätortens regionala kopplingar till Helsingborg, Hässleholm och E4:an norrut. Stockholmsvägen är en av de mest trafikerade gatorna inom Perstorps tätort. Kapaciteten bedöms god i förhållande till de aktuella motorfordonsflödena. Hela Stockholmsvägen är huvudled och är utpekad som viktig utryckningsväg. Där Stockholmsvägen möter Norregårdsvägen råder 50 km/h. Enligt aktuell trafikmätning, utförd mellan 24/5-3/6 2019, passerade i genomsnitt 1 264 fordon/dygn i västlig riktning. Omräknat med månadsindex och ett antagande om att trafikmängden är lika stor i båda riktningar, blir ÅDT 2370 fordon/dygn. I den mest belastade timmen passerade 149 fordon. Andelen tunga fordon var ca 4%.

Norregårdsvägen

Norregårdsvägen utgör befintlig infrastruktur i utredningsområdet. Området trafikmatas från Norregårdsvägen och Stockholmsvägen.

Parkering

Parkering för småhusbebyggelse sker på den egna tomten. Gästparkering ska uppfylla det parkeringsbehov som uppstår av besökande fordon.

Teknisk infrastruktur

Fiber-, fjärrvärme- och VA-nätverk finns i anslutning till utredningsområdet. Utbyggnad av nätverken behöver ske i Norregårdsområdet.

Kommersiell, offentlig och social service

Centrum ligger i närheten av utredningsområdet, där det finns tillgång till servicefunktioner, såsom bibliotek och bank. I Perstorp bedrivs skolverksamhet i Skolområde 1 och 2.

Skolområde 1 innefattas av *Parkskolan F-1, Norra Lyckanskolan 2-3, Oderljunga skola F-5*, samt förskolorna *Bokebacken, Hattstugan, Klockareskogen, Nalle Puh, Opalen, Pärlan, Solparken och Familjens Hus/Öppen förskola*. Skolområde 2 innefattas av *Centralskolan 4-9*. Det finns en gymnasieskola i Perstorp; *Perstorp Tekniska Gymnasium*.

För att avgöra vem som är berättigad skolskjuts finns en uppsättning regler och principer som ska följas. Skolvägen måste vara ett visst antal km till skolan. Skolväg avser den kortaste användbara gångvägen från hemmet till den skola eleven anvisats. Skolskjuts berättigas för elever i:

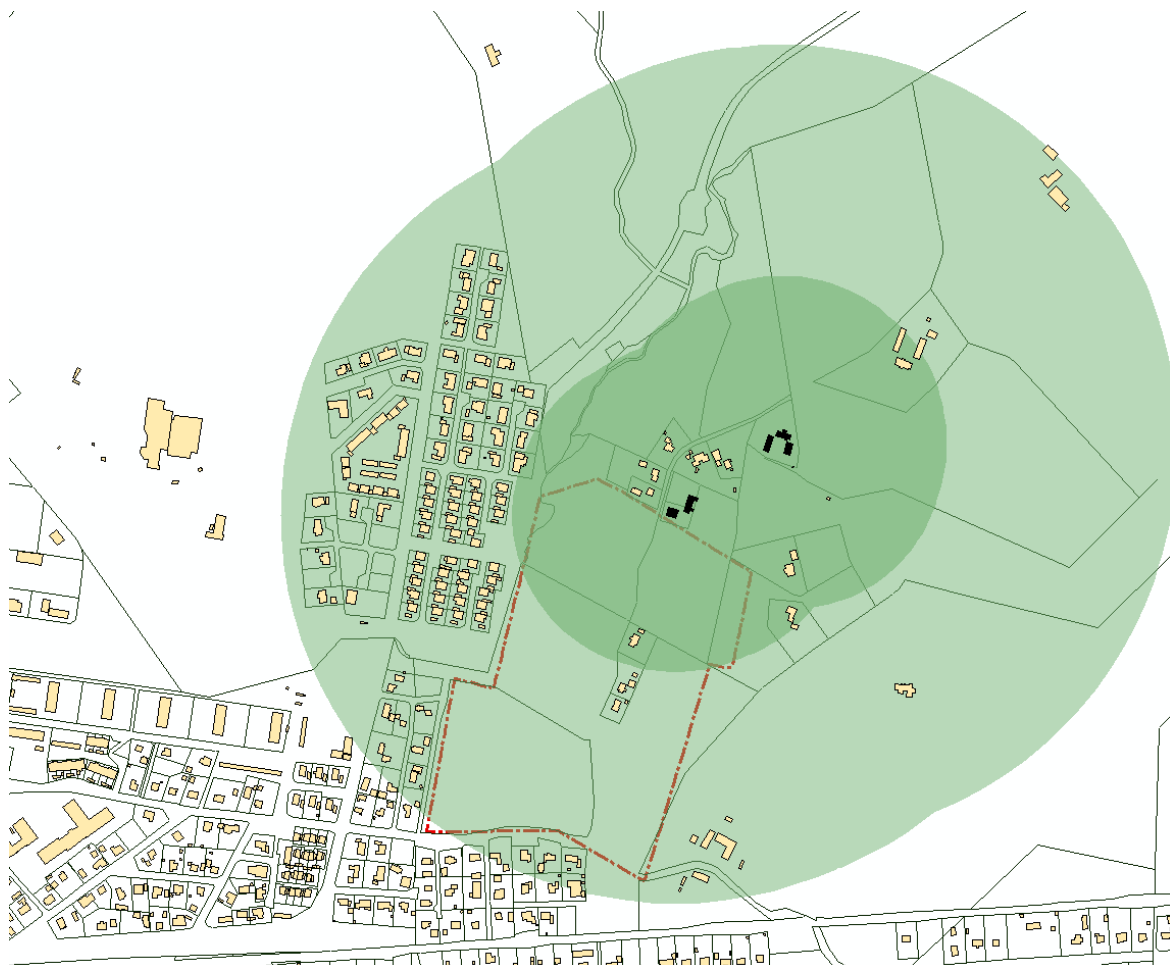
- *Förskoleklass och årskurs 1-2 med skolväg överstigande 2 km.*
- *Årskurs 3-5 med skolväg överstigande 3 km.*
- *Årskurs 6-9 med skolväg överstigande 4 km.*
- *Gymnasiesärskola med skolväg som överstiger 4 km.*
- *Gymnasieskola med skolväg som överstiger 6 km.*
- *Förskoleklass samt årskurs 1-5 (Oderljunga skola) med en skolväg som överstiger 2 km.*

Skolskjutshållplatserna förläggs så att hållplatsavstånden inte överstiger ovannämnda avstånd. Skolskjuts beviljas inte om bostaden och skolan finns inom samma tätort. För förskola och fritidshem anordnas ingen skjuts av kommunen.

Störningar

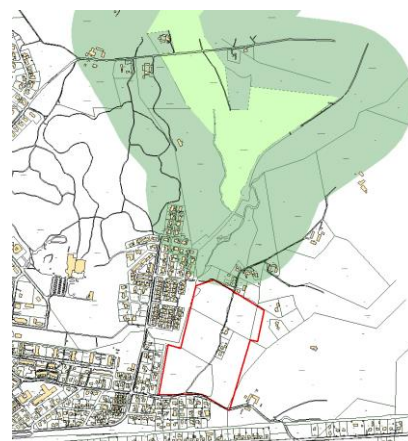
Djurhållning

I huvudsak gäller markägarintressen utökad verksamhet för ridanläggning och hästhållning. Inom planområdet måste detta tas i beaktning vid uppförande av ny bebyggelse. Plan och bygglagen (2010:900), PBL, reglerar frågan om djurhållning vid nybyggnad. För djurhållning i närhet av bebyggelse träder även miljöbalken (1998:808), MB och dess bestämmelser, in. Det saknas uttryckliga lagstöd och därmed tydliga avståndsangivelser för hur nära djurhållning ny bebyggelse får uppföras. I Boverkets numera upphävda allmänna råd "Bättre plats för arbete; planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet", BAR 1995:5, angavs 500 meter som riktvärde för säkerhetsavstånd för djurhållning i lantbruk samt ridanläggningar. Socialstyrelsen har valt att rekommendera ett skyddsavstånd på 500 meter vid nyetablering av ridanläggning och 200 meter som ett rimligt avstånd mellan bostäder och hästhållning.



Figur 6. Redovisning av 200-500m skyddszon runt befintliga hästgårdar.

Med ett analyserat skyddsavstånd av 200 meter räknat från befintliga hästgårdar, med intresse att expandera, påverkas inte Zodiaken. Del av Perstorp 23:4 ligger delvis inom zonen, medan Perstorp 22:20 och Perstorp 22:23 är helt omslutna av den. Fastigheterna längs Spårväggsgatan, samt delar av kvarteren söder om Stockholmsvägen, faller inom 500 meters skyddsavstånd från de befintliga hästgårdarna.



Figur 7. Det intilliggande lantbruket beräknas inte vara störande för ny bebyggelse inom utredningsområdet.

Fornlämningar

I anslutning till utredningsområdet finns tre, av Riksantikvarieämbetet (RAÄ), utmärkta fornlämningar. Perstorp 22:15 är bedömt som kulturhistorisk lämning i form av Bytomt/gårdstomt. Söder om Stockholmsvägen har ytterligare en kulturhistorisk bytomt markerats, samt en milstolpe i granit.



Figur 8. Fornlämningar i anslutning till utredningsområdet.

Översvämningsrisker

De klimatförändringar vi upplever idag förväntas resultera i en ökad nederbörd i Sverige med 20-60% fram till år 2100. Under en vecka sommaren 2014 drabbades Perstorp av översvämnningar som gav upphov till skador för 2 miljoner kronor. Det finns därför ett behov av att optimera dagvattenavrinningen i tätorten. Enligt Perstorps kommuns dagvattenpolicy är målsättningen på kort sikt att *etablera ett flertal fördröjningsmagasin i vattensystemet* samt att *minska inläckaget till spillvattennätet*. Målsättningen på lång sikt är att *skapa fria transportvägar för dagvattnet* samt att *i möjligaste mån eliminera inläckaget till spillvattennätet helt*.

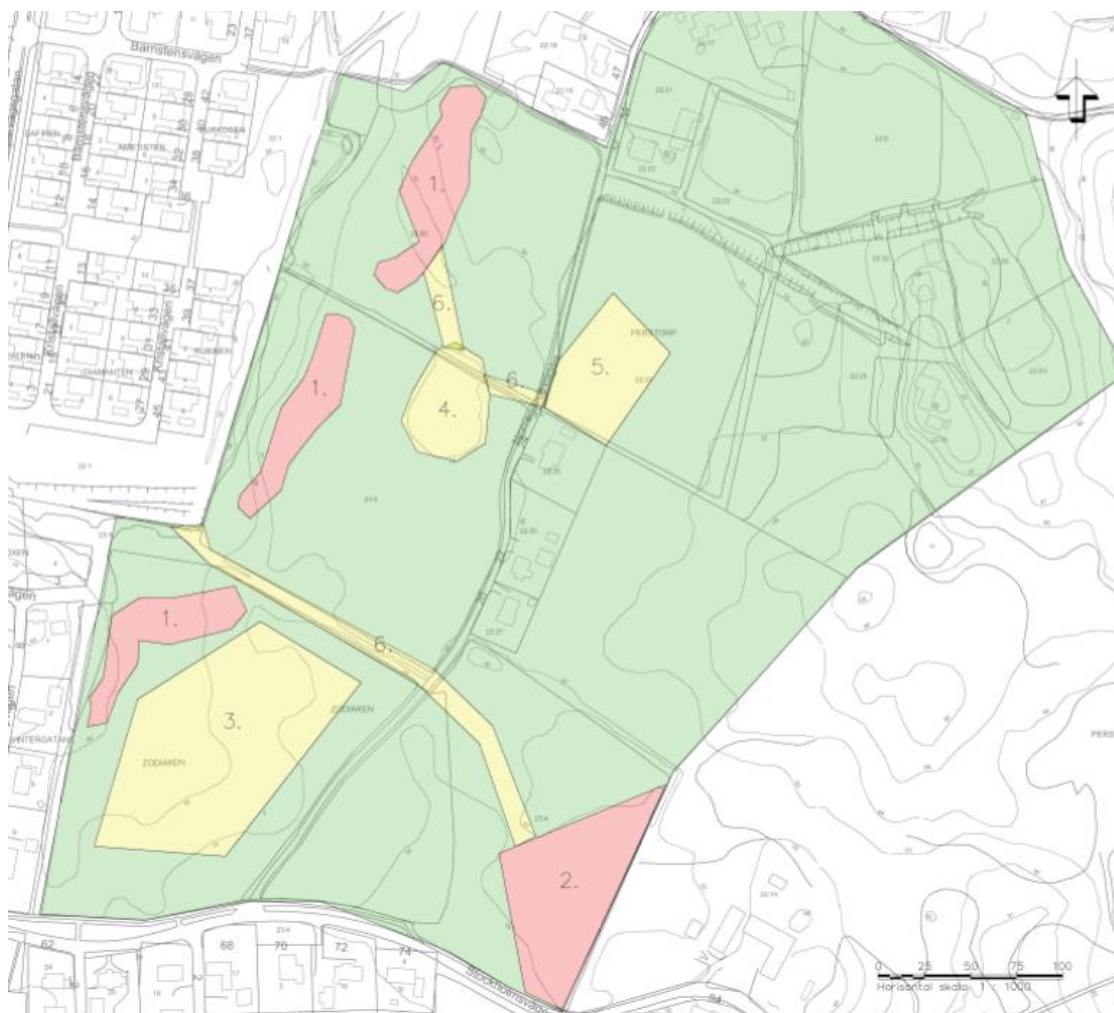
Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Perstorps kommun utfört en geoteknisk och en geohydroteknisk undersökning. Syftet med den geotekniska undersökningen var att kartlägga jordlagerföljden och förekommande jordars tekniska egenskaper. Resultatet ska utgöra underlag för fortsatt detaljplaneläggning av området. Grundvattennivån kan förväntas variera med årstid och nederbörd. Grundvattennivåerna har varit låga under sommaren och hela hösten 2018. Vintertid och under våren stiger vanligen nivåerna men under perioden december 2018 till januari 2019 rapporterar SGU att grundvattennivåerna generellt har sjunkit i området och i större delen av landet, vilket är mycket ovanligt för perioden. För att kunna avgöra områdets normala årstidsvariationer bör grundvattenytan mätas under en längre period över våren och in på sommaren. De hydrologiska förutsättningarna visar inga betydande tecken på översvämningsrisk eller instängda områden inom Zodiaken. De platser som har ett potentiellt översvämningsproblem presenteras med röda ringar i figur 7. Där ses speciellt område 1 och 3 som svårare att lösa. Område 2 kan hanteras med att placera husen en bit bort från lågpunkten. Dagvattenhanteringen föreslås vara så lokal som möjligt. Resultaten visade att det undersökta området är byggbart, ur både geo- och hydrologiskt perspektiv.



Figur 9. Områden med översvämningsproblem. Framtagen av Ramböll Sverige AB.

Undersökningen visade även att ett behov av 491 kubikmeter (m³) fördröjningsmagasin för dagvatten- och skyfallshantering kommer att uppstå i utredningsområdet. Hela området (grönmarkerat i figur 8.) bedöms byggbart ur både geotekniska och hydrogeologiska förhållanden. Ur hydrologiskt perspektiv har Ramböll identifierat områden med begränsad

byggbarhet. Områdena identifierades som *"ej lämpliga"* och som områden där *"markpreparering krävs innan exploatering"*. Enligt figur 8, definieras rödmarkerade ytor (1.) som *"översvämningssytor/svämplan, som kan kombineras med dagvattenhantering."* och rödmarkerad yta (2.) som *"översvämningssyta som lämpligen leds mot Perstorpsbäcken enligt punkt 6."* För gulmarkerad yta (3.) bedöms att *"markytan bör anläggas med jämt fall mot översvämningssyta i nordväst"*. Gulmarkerad yta (4.) definieras som *"översvämningssyta, en lokal sänka som kan utjämnas om avrinningsvägar från punkt 5 säkras"*. Gulmarkerad yta (5.) definieras som *"översvämningssyta, behålls lämpligen som skyfalls- och dagvattenyta som kan ledas västerut längs skyfallsled."* Gulmarkerade ytor (6.) visar föreslagna *"skyfallsvägar som bör anläggas för att säkra avrinning från punkt 2,4 och 5."* enligt genomförd bedömning av byggbar mark i utredningsområdet.



Figur 10. Byggbarhet i utredningsområdet. Framtagen av Ramböll Sverige AB.

Landskapsbild

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen består av hästgårdar och villor av olika karaktär.

Förhärskande vindriktning

Den förhärskande vindriktningen är sydlig till sydvästlig.

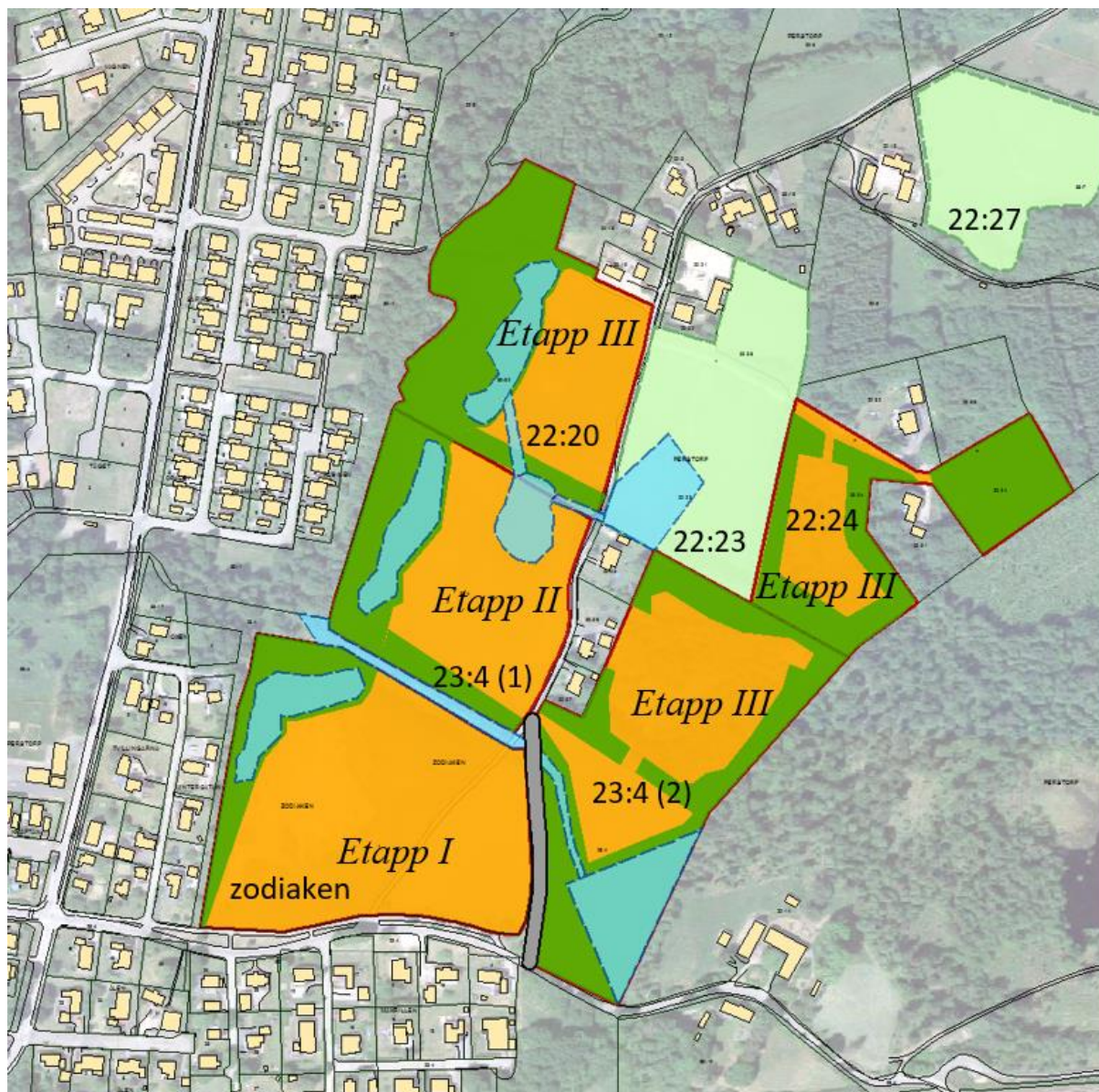
Naturvärden

Landskapet består av trädrader, vattendrag, skogspartier, jordbruksmark och öppen betesmark. Perstorpsbäcken rinner från öster till väster i södra delen av kommunen. Bäckens passerar Perstorps tätort och är dessutom recipient för avloppsreningsverket. De fiskarter som hittats i bäcken är öring, ål, sutare och lake.

Planförslag

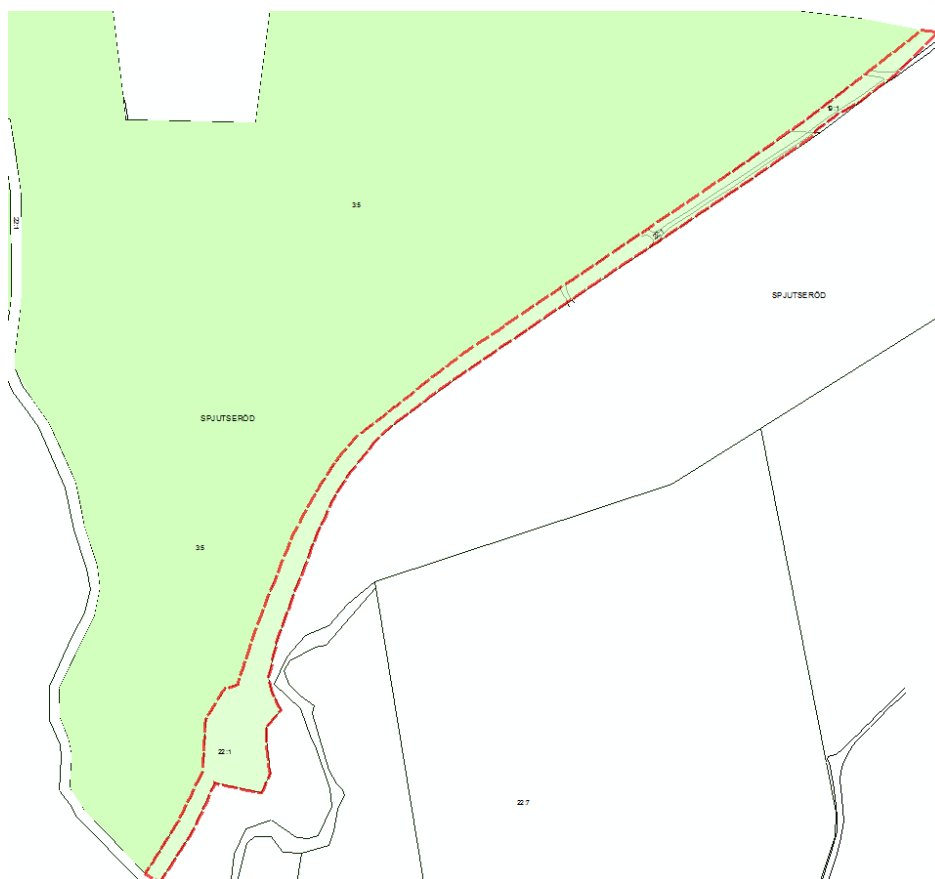
Etapputbyggnad

Utbyggnaden av området kommer att ske i etapper. Fastigheten Zodiaken 1 bebyggs i Etapp I. Del av Perstorp 23:4;1 bebyggs i Etapp II. Perstorp 22:20, Del av Perstorp 23:4;2 och 22:24 bebyggs i Etapp III.



Figur 11. Föreslagen utbyggnad. Blandad bebyggelse (orange), hästverksamhet (ljusgrön), dagvattenhantering (blå) och naturområde (mörkgrön).

Markägarintresse för uppköp av Perstorp 22:23, del av Perstorp 22:7 och Perstorp 22:1 tillgodoses. Fastigheterna som uppköps av markägare av föreslås tas i bruk i Etapp I. Området Zodiaken, som är detaljplanelagt, kan ungefärligt beräknas för 45 till 55 tomter, med en storlek av 300-640 kvadratmeter, lämpliga för par- och flerbostadshus. Med ungefärliga beräkningar kan de övriga områdena husera större villatomter, med en storlek av 1 500 kvadratmeter, fördelat på: tio till 14 tomter (23:4;1), sju till nio tomter (23:4;2), fem till sju tomter (22:20), samt fyra till sex tomter (22:24). Totalt beräknas ca 70-100 bostäder kunna upprättas i utredningsområdet. Skulle Perstorp 22:23 bebyggas tillkommer fem till sju bostäder.



Figur 12. Markägarintresse: Uppköp av intilliggande mark, inom rödmarkerat område.

Konsekvenser

Buller- och ljusstörningar

Med föreslagen etapputbyggnad av varierad bostadsbebyggelse bedöms antalet fordon och fordonsrörelser öka i området, vilket medför något ökade bullernivåer och ljusstörningar. Detta kan dämpas genom avskärmning och trafikreglerande medel. Djurhållningen kan påverka omgivningen något genom buller i form av fläktar och djurläten. Buller- och ljusstörningar kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom utredningsområdet. Markföroreningar kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Närhet till djurhållning

Med planförslaget utökas hästhagar till befintliga hästgårdar. Störningar i form av lukt från foder, djur och gödsel går bara delvis att eliminera och är därför något som till viss del måste accepteras kring denna typ av verksamheter. Genom täckning av gödselbehållare kan lukten reduceras upp till 95%. Dammfilter eller biofilter i frånluften på ventilationsanläggningar kan lukten från djurstallar minskas med 70 %. Spridning av hästallergener sker i huvudsak med människor och spridning i utomhusluft är begränsad. Redan 50 meter från stall påträffas mycket låga halter. Hästallergenets spridning sker nära marknivån och är beroende av vindriktning, avskärmande vegetation och byggnader mm. Närhet till djurhållning kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Översvämningsrisker

Inhämtad data från länsstyrelsens geoportal visar att området delvis är beläget i en riskzon för översvämning. Bebyggelse upprättas enligt föreslagna åtgärder i byggbarhetskartan (Fig. 10, s.10). Översvämningsrisker kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Luftföroreningar

Med detta planförslag beräknas trafikmängden inte öka så att risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna uppstår. Luftföroreningar kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Risker

Planförslaget kan medföra risker med översvämning i nya bostadsområden, vilket kan hanteras genom anläggning av dagvattendammar i utsatta områden. Risker kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör en ökad befolkning i Perstorps tätort. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser. Sociala konsekvenser kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Norregårdsområdet.

Fortsatt arbete/genomförande

I det fortsatta arbetet med Norregård som utredningsområde för utbyggnadsmöjligheter föreslår Plan- och byggförvaltningen att:

- *möjligheten till dagvattenhantering utreds vidare.*
- *fastighetsgränserna och servitut utreds vidare.*
- *teknisk infrastruktur som VA, fjärrvärme och fiber utreds vidare.*
- *geo- och hydrotekniska undersökningar fördjupas.*
- *ny vägdragning av Norregårdsvägen projekteras.*
- *detaljplaner för utbyggnadsområdena tas fram.*
- *tillståndsansökan för åtgärder lämnas in till Länsstyrelsen.*
- *köpeavtal upprättas för Perstorp 22:1, Perstorp 22:23 och Perstorp 22:27.*
- *investeringar läggs in i investeringsbudgeten (t.ex. omläggning av Norregårdsv.).*

PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2019-10-24

Mattias Bjellvi

Stadsarkitekt, Plan- och byggchef
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun

Marcus Ekström

Planarkitekt
Plan- och byggförvaltningen
Perstorps kommun