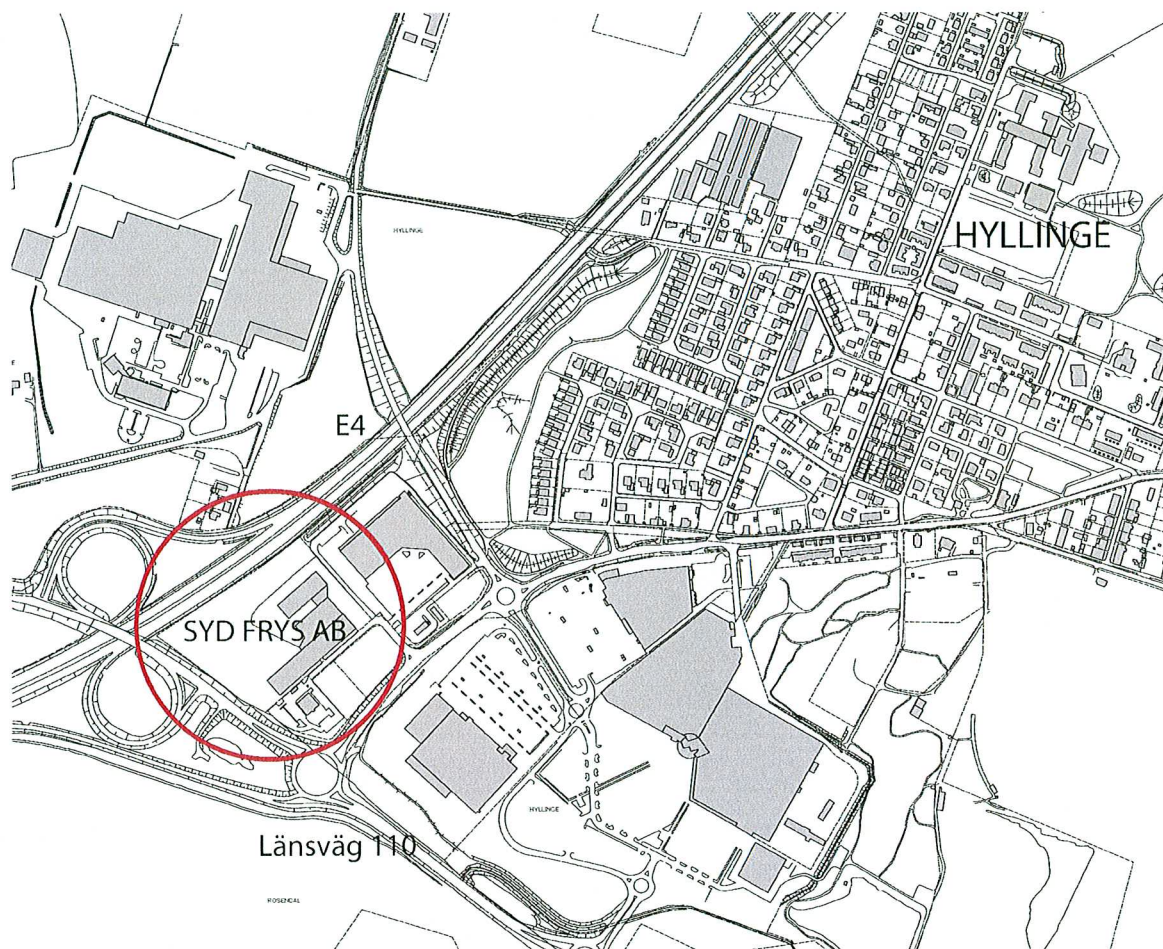




Antagen KF 21 juni 2010
Laga kraft 22 juli 2010



Oversikt över planområdet

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

**DETALJPLAN FÖR HYLLINGE 36:275, SYD FRY S,
HYLLINGE SAMHÄLLE, ÅSTORPS KOMMUN, SKÅNE LÄN**

PLANBESKRIVNING

Till planförslaget hör:

- Plankarta med planbestämmelser inkl. grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Särskilt utlåtande efter samråd
- Behovsbedömning för MKB
- Dagvattenutredning
- Kompletterande dagvattenutredning, NSVA, 2010-01-25
- Fastighetsförteckning
- Remisslista
- Riskanalys för kylanläggning, Ammonia Partnership AB, 2008-10-29

Detaljplanen upprättas genom enkelt planförfarande, då planen har ett begränsat allmänt intresse och är förenlig med kommunens översiktsplan.

TIDPLAN

Samråd: 28 oktober – 24 november 2009

Antagande: Juni 2010

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget till detaljplan föranleds av att Syd Frys AB vill komplettera sina lagerlokaler med ett höglager. För att rätt utnyttja den moderna tekniken krävs ett högt utrymme som ford-
rar en yttre bygghöjd på 32 m. Det tänkta höglagret ligger inom den idag gällande bygggrät-
ten om 12 m. Även en kompletterande lågdel ingår i förslaget.

Hårdgjorda ytor för in- och utfart av lastbilstrafik måste anläggas på fastighetens nordväst-
ra del som idag är betecknad som naturmark. Dessa ytor är idag gräsbevuxna med låg
skötselnivå.

Förändringarna mot gällande detaljplan innebär i korthet:

- Tillåten bygghöjd ändras till 32 m på en area om ca 5100 m²
- Del av naturmark i nordväst samt sydväst ändras till mark som ej får bebyggas men
föreslås tillåtas att asfalteras som kör- och uppställningsyta för fordon knutna till den
aktuella verksamheten.

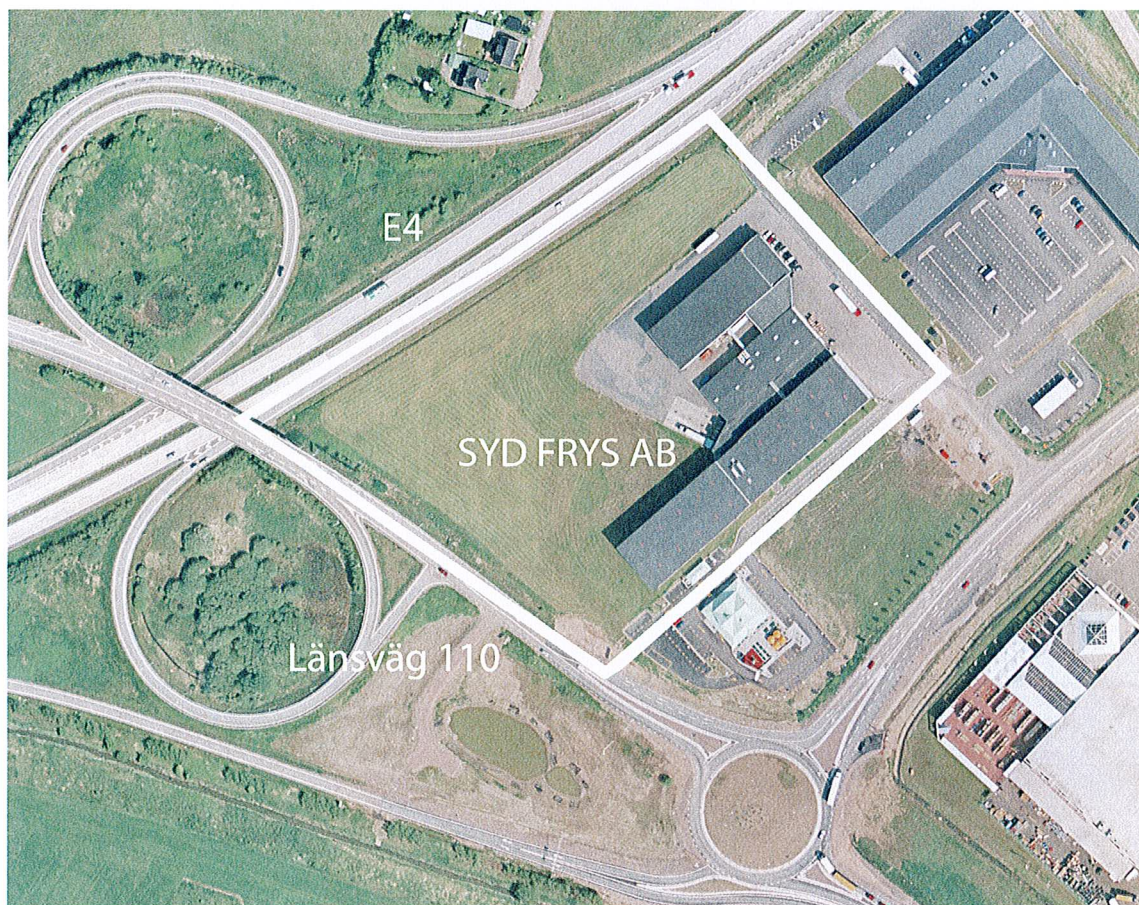
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Hyllinge 36:275, om ca 35 000 kvm. Planområdet är
beläget öster om väg E4 och norr om länsväg 110 i Hyllinge tätorts sydvästra del. Plan-
området är i stort sett horisontellt med en svag lutning mot söder.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hyllinge 36:275 ägs av Syd Frys AB.



Planavgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Åstorps kommuns Översiktsplan 2002, antagen av KF 2002-09-30, anger området som arbets-, service- och handelsområde. Det nu aktuella planområdet ingår i ett större område för handel och verksamheter i den sydvästra delen av Hyllinge tätort.

Gällande detaljplaner

Det aktuella planområdet är idag planlagt. Enligt gällande detaljplan fastställd 1987-06-25 och ändrad 1997-07-21 får området användas för småindustri med en tillåten byggnadshöjd om 12 m. Mot E4 samt länsväg 110 finns ett område avsett för natur.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2009-06-03 beviljat plantillstånd för ny detaljplan.

Riksintressen

Planområdet är beläget intill väg E4 som innefattas i riksintresset för vägar. Den nu gällande detaljplanen har en bebyggelsegräns som är belägen ca 50 m från vägområdet.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning för MKB har gjorts, se särskild handling. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap 11 § och PBL 5 kap 18 § kräver att särskild miljöbedömning skall göras.

Ställningstagandet motiveras i behovsbedömningens sammanfattning med följande:

- Området omfattas av gällande detaljplan för småindustri. Planförslaget innebär ingen förändring av områdets användningsbestämmelser. Förändringen avser byggnadshöjden för att ny lagringsteknik kräver detta. En landskapsbildsanalys med fotomontage har gjorts och påverkan på landskapsbilden bedöms inte vara negativ, utan snarare positiv och kunna ge ett tillskott till miljön såsom landmärke för Hyllinge.
- Planområdet berör inte riksintresse eller andra skyddade områden. Nuvarande bebyggelsegräns mot E4:an behålls.
- Genomförandet av planen bedöms inte innebära risk för människors hälsa. I närområdet finns inga verksamheter som kräver skyddsavstånd. En ny kylanläggning är under uppförande idag. Riskanalys med hänsyn till kylmediet ammoniak har gjorts i samband med detta. Ingen utökning av mängden kylmedia är aktuell pga planförslaget.
- Området är idag bullerutsatt av trafiken på E4:an och störningar som den bedömda trafikökningen alstrar bedöms vara marginell i relation till befintliga förhållanden.
- Generellt är en fortsatt användning av befintligt verksamhetsområde positivt ur naturresurssynpunkt då oexploaterad mark ej behöver tas i anspråk.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med lagerbyggnader för Syd Frys AB. Verksamheten som bedrivs är kyl- och fryslagring av livsmedel med tillhörande kontor. Byggnaderna har kommit till successivt från 1986 och fram till idag. Idag omfattar byggnaderna ca 8125 kvm och utgör arbetsplats åt ca 15 personer.

Den nu aktuella tillbyggnaden omfattar ca 6000 kvm lagerutrymmen varav ca 5000 som höglager.

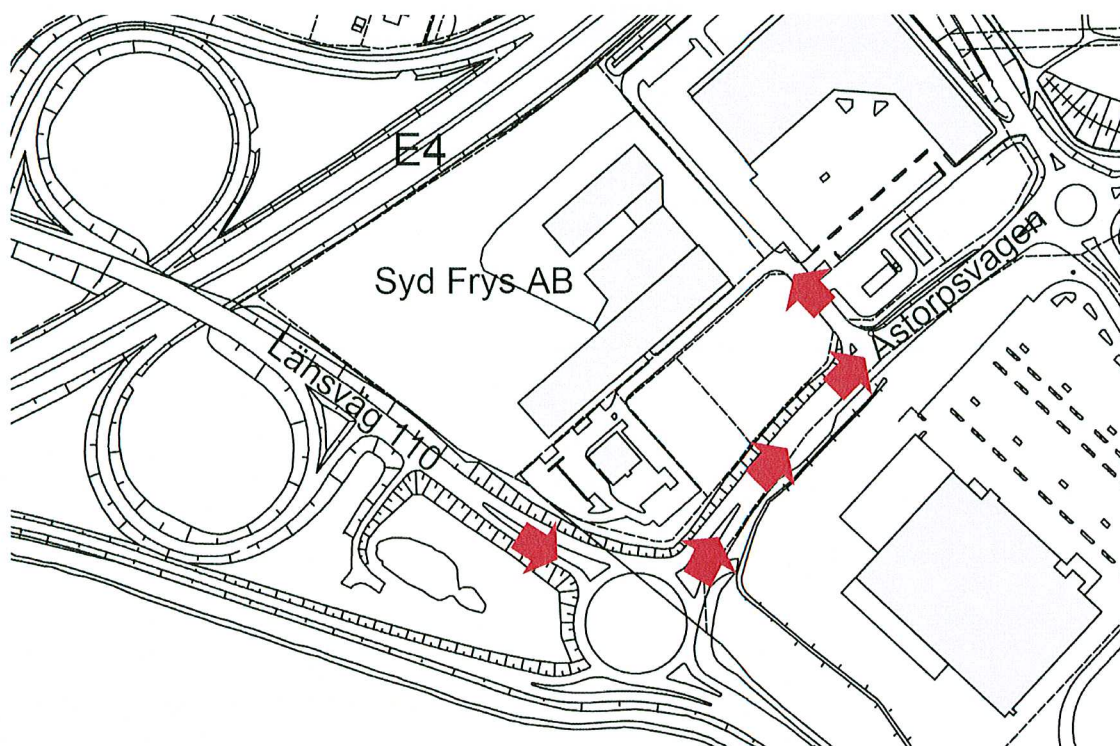
Det nya höglagret kommer med sin storlek att utgöra ett landmärke som tydligt markerar E4:ans avfart mot Hyllinge/Bjuv och i synnerhet Hyllinge handelsområde. Handelsområdet är, i likhet med andra motsvarande områden disparat i sin framtoning och kommer att må väl av att domineras av en byggnad med mera konsekvent utformning. Byggnadens väl tilltagna dimensioner omöjliggör varje försök att underordnat anpassa sig till omgivningen. Utformningen är därför gjord med syftet att byggnaden skall synas och att skapa en identitet åt området.

Utgångspunkten i utformningen har varit att skapa ett eget uttryck på en byggnad, som av tekniska och ekonomiska orsaker, bör utföras med väggar av standardiserade sandwich-element, vars yttersta skikt utgörs av en slät eller nästan slät plåt. Gestaltningen av byggnaden laborerar dels med formen och dels med att skapa mönster genom varierande nyanser på fasadelementen. Fasadkrönens avböjning utåt ger byggnadsvolymen en mjuk avslutning som skapar liv och lätthet. Fasaden ger sig själv ett väderskydd motsvarande ett takuthäng, vilket kommer att hålla den fräsch under lång tid. För att bryta ner monoto-

nin och ytterligare understryka lättheten används fyra olika ytnyanser i en ljus skala i vitt, ljusgrått och två silvernyanser. Dessa två förhållandevis enkla åtgärder ger byggnaden karaktär i sitt uttryck.

Gator och trafik

Planområdet är idag väl tillgodosett ur trafiksynpunkt, med väl utbyggda tillfarter och läge intill korsningen mellan väg E4 och länsväg 110. Dagens transporter till och från anläggningen är ca 15-17 lastbilar/dygn. Den framtida mängden uppskattas av företaget till maximalt 25 lastbilar/dygn.



In- och utfart till Syd Frys anläggning från avfarten på E4:an.

Busshållplats för kollektivtrafiken finns idag ca 500 m från planområdet i anslutning till det närbelägna handelsområdet.

Mark och vegetation

Fastigheten är idag bebyggd och hårdgjord till stora delar. Utmed E4 och länsväg 110 finns större sammanhängande ytor med klippt gräsmatta, vilket är den enda växtligheten inom planområdet. Dessa ytor kommer i förslaget att minskas för att kunna hårdgöra större yta för transporter och uppställning av fordon. Som kompensation för minskade grönytor kommer trädplantering att ske längs fastighetens västra del mot E4. Likaså kommer trädplantering att ske mot länsväg 110. Trädplanteringen kommer i viss mån bidra till omhändertagande av dagvatten och försköna verksamhetsområdets entré och det visuella mötet med motorvägsavfarten. Trädplanteringar kommer inte att påverka siktförhållandena negativt vare sig för E4 eller väg 110.

Inom naturområdet kommer också fördröjningsmagasin för dagvatten att anordnas.

Geoteknik

Marken inom planområdet består i huvudsak, under ett ca 30-40 cm matjordslager, av glacial styv lera, på sedimentär berggrund. Fastigheten är bebyggd sedan tidigare och geotekniska undersökningar är gjorda 1985-09-18, 1996-02-19 och 1999-03-08 i samband med tidigare byggnation. Den geotekniska bedömningen är att förhållandena är mycket goda för byggnation med låg sättningsbenägenhet.

Markradon

Marken inom planområdet är klassad som lågriskområde för markradon enl. SGU 2008. Översiktlig markradonundersökning i Åstorps kommun.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skulle under mark dolda fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetena avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Anmälningsplikt gäller enligt kulturminneslagen.

Tillgänglighet

Planområdet är i stort sett horisontellt med goda förutsättningar för tillgänglighet. Gällande regler för tillgänglighet skall följas.



Flygfoto över Hyllinge från sydväst (Foto: Perry Nordeng)

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Verksamheten är i sig inte störande för omgivningen. De störningar som kan uppkomma är relaterade till trafikbuller i samband med lastbilstransporter till och från anläggningen. Dessa är i relation till omgivande miljö, med stora vägar och aktiva verksamhetsområden, att betrakta som små.

Farligt gods

Väg E4 trafikeras med transporter av farligt gods. I nu gällande detaljplan ligger bebyggelsegränsen ca 50m från vägområdet och denna kommer inte att förändras i planförslaget. Avstånden och markanvändningen uppfyller de riktlinjer som Länsstyrelsen i Skåne län angivit (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007).

Kylanläggning

En ny kylanläggning med ammoniak som kylmedium håller på att uppföras på fastigheten (Bygglov 2009-01-23). I samband med detta har en riskanalys upprättats (Ammonia Partnership AB dat. 2008-10-29). Räddningstjänsten betonar att det är viktigt att de riskreducerande åtgärder som föreslås i utredningen genomförs. Riskanalysen bifogas planhandlingarna. Den planerade tillbyggnaden av höglagret kommer inte att innebära en ökning av mängden kylmedia.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon säkerställs genom att yta avsätts för brandväg längs byggnadernas södra fasad.

Den relativt höga byggnadshöjden på 32 m medför att särskilda hänsyn måste tas till räddningstjänstens möjligheter för släckning. Det kan bli aktuellt med sprinkler, gassläcksystem och brandcellsindelning. Dessa frågor kommer att utredas och klarläggas i en kommande byggnadsprojektering.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd och ansluten till kommunens va- och dagvattennät. Tillbyggnaden och större hårdgjorda ytor kommer att öka belastningen på dagvattenhanteringen. Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering medger ett maximalt flöde på 2 l/s per hektar till det kommunala nätet. Då markens beskaffenhet (lerjord) endast medger infiltration i mindre omfattning måste magasinering vid höga flöden ske på fastigheten.

Den dagvattenutredning som har gjorts avseende 20-årsregn samt kompletterats med analys av konsekvenser för ett 100-årsregn ger vid handen att ett fördröjningsmagasin om ca 2050 m³ behövs anordnas för att kunna hantera ett 100-årsregn.

Föreslagen placering av magasinet är inom naturområdet på fastighetens södra del i form av ett öppet dagvattenmagasin. Tillgänglig yta för magasinet är ca 1600 m² vilket enl. utredningen ger ett djup på 1,30 m. Utloppet kan komma att behöva pumpas för anslutning till det kommunala ledningsnätet. Utredningen påtalar också vikten av hänsynstagande till ännu större regnmängder och en eventuell bräddning av magasinet. Exakt utformning av magasinet och övriga tekniska åtgärder kommer att utredas inom kommande detaljprojektering.

El

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till Öresundskrafts nät. En servisledning för starkström till Syd Frys anläggning finns idag i fastighetens nordöstra del.

Sophantering

Avfallshantering för verksamheten löses på fastigheten.

Riksintressen

Riksintresset för vägar bedöms inte påverkas av detaljplanen, då befintlig bebyggelsegräns mot E4:an (ca 50m från vägområde) inte ändras i relation till nu gällande detaljplan.

Luftfarten

Kontakt har tagits med Transportstyrelsen med hänsyn till luftfartens intressen. Transportstyrelsen har meddelat att de inte har något att erinra avseende ökning av byggnadshöjd till 32 m då planområdet ligger inom Hyllinge tätort. Planområdet ligger utanför de angivna höjdbegränsade områdena för Ljungbyheds flygplats.

Bebyggelse och landskapsbild

Den utökade byggnadshöjden har studerats utifrån sin påverkan på landskapsbilden i området och hur Hyllinge presenterar sig mot på väg E4. Området ger idag ett relativt splittrat intryck med för landskapet dominerande höga skyltar och stora byggnadskomplex för handel och industri.

Den föreslagna byggnadens höjd kommer att vara väsentligt högre än intilliggande befintlig bebyggelse och kommer med sin placering intill korsningen mellan motorvägen och länsväg 110 utgöra ett väl synligt landmärke. Det är därför av vikt att byggnaderna får en omsorgsfull gestaltning. Detta har studerats ur landskapsbildssynpunkt där volymstudier och den arkitektoniska utformningen har tillmätts stor betydelse. Markplaneringen spelar också en väsentlig roll för att ge ett välkomnande intryck för Hyllinge och i detaljplaneförslaget kommer nya trädplanteringar längs E4 och länsväg 110 att betonas.

För trafikanter på E4:an bedöms inte den nya högre tillbyggnaden att skymma intilliggande etableringar, utan snarare kommer den att kunna skapa ett för förbipasserande väl synligt landmärke som markerar avfarten till handelsområdet och Hyllinge samhälle.

Då höglagret kommer att utgöra ett betydelsefullt landmärke för Hyllinge är det angeläget vara restriktiv med att tillåta reklamskyltar på höglagrets fasader. Skyltar ska anpassas och underordna sig byggnadens arkitektoniska uttryck.

Fotomontagen med den planerade tillbyggnaden nedan och på nästa sida illustrerar byggnadernas relation till omgivningen och gestaltningens vikt för upplevelsen av byggnaden som landmärke för Hyllinge.



Fotomontage som illustrerar den nya byggnaden i relation till sin omgivning, från öster vid länsväg 110



Fotomontage som illustrerar den nya byggnaden i relation till sin omgivning, från nordväst vid Ådalsvägen.



Fotomontage som illustrerar den nya byggnaden i relation till sin omgivning, från sydväst söder om väg 110.

Medverkande tjänstemän

Bengt-Olle Andersson, Samhällsbyggnadskontoret, Åstorps Kommun
Johan Hedin, Räddningstjänsten, Åstorps kommun

Bygg- och miljökontoret, den 21 april 2010

Frode Sønnergren
Arkitekt SAR/MSA
Arkitektlaget Skåne AB

Lena Rönning
Stadsarkitekt FPR/MSA



Antagen KF 21 juni 2010
Laga kraft 22 juli 2010

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR HYLLINGE 36:275, SYD FRYSS, HYLLINGE SAMHÄLLE, ÅSTORPS KOMMUN, SKÅNE LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark berörs i planförslaget.

Fastighetsägaren svarar för samtliga åtgärder och kostnader som föranleds av planförslaget.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Syd Frys AB och Åstorps kommun. Avtalet reglerar ersättning för de kostnader som är relaterade till upprättandet av detaljplanen. Dessa ska regleras innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt

I fastighetens nordöstra sida finns en ledningsrätt för starkström tillhörande Öresundskraft Nordvästra Skåne AB. Detta är en servisledning till Syd Frys anläggning. Rättigheterna och tillgängligheten till ledningen är skyddade i ledningsrätten och diskussioner har tidigare förts mellan Syd Frys och Öresundskraft om en flytt av transformator vilket skulle innebära att även ledningens dragning skulle ändras. Planförslaget föranleder ingen förändring.

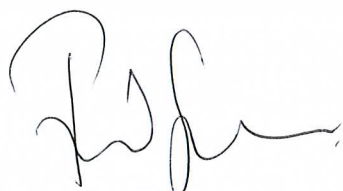
Servitut

Servitut avseende vattenledning till förmån för fastigheten Bjuv Bjuvstorp 1:11 belastar fastigheten Hyllinge 36:275. Detta servitut gäller en vattenledning som idag har en annan sträckning. Servitutet är följaktligen att betrakta som inaktuellt och bör upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd och ansluten till kommunens va- och dagvattennät. Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas inom fastigheten för anslutning till det kommunala dagvattennätet i enlighet med dagvattenutredning. Aktuella kostnader för utbyggnaden bekostas av Syd Frys AB.

Bygg- och miljökontoret, den 21 april 2010



Frode Sønhergren
Arkitekt SAR/MSA
Arkitektlaget Skåne AB



Lena Rönning
Stadsarkitekt FPR/MSA