

DETALJPLAN FÖR ETT OMRÅDE ÖSTER OM DIAMANTVÄGEN I HYLLINGE SAMHÄLLE, ÅSTORPS KOMMUN, SKÅNE LÄN.

BESKRIVNING

Program

Något särskilt program har inte bedömts erforderligt.

Föreslagen exploatering överensstämmer med av kommunfullmäktige 1998-06-22 antagen översiktsplan.

Området är beläget öster om Diamantvägen i Hyllinge och omfattar cirka 20 000 m². Kommunen äger marken.

Detaljplan saknas för området som utgörs av ängsmark.

Vatten- och avloppsledningar löper genom området och föreslagna lokalgator är belägna över dessa vatten- och avloppsledningar.

Den norra delen av planområdet är belägen inom strandskyddsområde. Strandskydd råder med 100 m på ömse sidor om Vegeån.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

a. Trafikbuller. Avståndet till motorväg E4 är minst 310 m. Cirka 300 dagar om året är vinden västlig vilket innebär att området är skyddat av befintlig bebyggelse som tar upp ljudet från E4. Befintlig radhusbebyggelse närmast E4 är utformad som s k bullerhus med en neutral sida mot motorvägen som tar upp bullret. Radhusen är uppförda med två våningar.

Trafiken på Diamantvägen är koncentrerad till tiden 06.00-08.00 samt 16.00-18.00.

Diamantvägen är en återvändsgata och trafiken på gatan utgörs nästan uteslutande av personbilar med undantag för enstaka servicefordon. Hastigheten är begränsad till 50 km/h. Det innebär att Diamantvägen inte medför några problem i form av trafikbuller.

b. Vatten och avlopp. Området avses anslutas till det kommunala ledningsnätet via befintliga vatten- och avloppsledningar. Exploateringen medför endast att serviser får anordnas på befintliga ledningar.

- c. Exploaterings påverkan på omgivningen.** Området avses användas uteslutande för envåningsbostäder. Trafiken avses samlas upp via två lokalgator som ansluter till Diamantvägen som är dimensionerad för nu tillkommande trafik och saknar tomtutsläpp.

Exploateringen kommer därför inte att medföra några störningar på omgivningen.

- d. Ianspråktagande av naturmark.** Området utgörs av vildvuxen natur- ängsmark. Föreslag- en detaljplan utgör en del av ett större sammanhängande naturområde som ägs av kommu- nen och som är beläget längs Vegeån. Exploateringen tar totalt, inklusive park- mark, cirka 20 000 m² i anspråk medan den av kommunen ägda fastigheten omfattar cirka 110 000 m².

Allmänhetens tillgång till stranden vid Vegeån försvåras inte.

Inom området finns inte några unika biotoper för växter eller djur.

Kommunen har anlagt utjämningskanaler för dagvatten öster om exploateringsområdet. Dessa påverkas inte av exploateringen.

Vattennivån i Vegeån är i medelvattenföring cirka +3,50.

Vid extremt vattenflöde har det förekommit att vattennivån stigit till +5,80 m.

Den lägst belägna tomtgränsen är belägen på +7 m.

- e. Service m m** Avståndet till Hyllinge låg- mellan- och högstadieskola samt bibliotek är 500 m. Här finns också sporthall, fritidsgård samt idrottsplats.

Avståndet till barnomsorgsverksamhet är också cirka 500 m.

Trafikseparerade gång- och cykelvägar leder fram till skola och barnomsorg.

I anslutning till barnomsorgslokaler finns även stadsdelskyrka och Folkets Hus. Avståndet till busshållplats för regional linjetrafik med cirka 18 turer dagligen i varje riktning från och till Helsingborg och till kommuncentrum är också cirka 500 m.

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Trafik

Trafiken till området avses lösas via två lokalgator som ansluter till Diamantvägen mitt för Safirvägen och Rubinvägen. Lokalgatorna är utformade som återvändsgator med 120 - 150 m längd.

Inom området byggs det ut gång- och cykelvägar som dels kopplar ihop de båda lokalgatorna dels ansluter till befintliga gång- och cykelvägar, dels ger en anknytning ut i naturområdet kring Vegeån.

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse utgörs av 14 enbostadshus som får uppföras i högst en våning. Vind får inte inredas. Taklutning får vara högst 27°. Tomtstorleken är 650-800 m².

Högst 30 % av tomtytan får bebyggas.

Avloppsledningar skall utbyggas så att avlopp kan anordnas från källare på samtliga tomter.

Parkmark

Inom området föreslås dels parkmark längs Diamantvägen dels ett centralt beläget parkområde där möjligheter finns att anordna mindre lekplats. Lekplats för större barn med bollspel etc. finns i anslutning till och öster om skolan.

Vatten- och avloppsförsörjning

Anslutning avses ske till det kommunala avloppsledningsnätet via befintliga ledningssystem. Exploateringen kräver att serviser anordnas på befintliga ledningar samt att en ny avloppsledning skall anordnas för de lägst liggande tomterna.

Om avlopp skall anordnas från suterrängplanet krävs det en extra ledning öster om tomterna och en pumpstation. Detta ger en merkostnad om 230 000:-.

Dagvattnet tas om hand via befintliga utjämningskanaler så att den snabba avrinningen till Vegeån stoppas upp och dagvattnet magasineras under längre tid.

Inom befintliga kanaler som anordnades 1994 finns det en magasineringsvolym om cirka 2 000 m³.

Ekonomisk analys

Exploateringen medför följande kostnader.

- Gatubyggnad: 2 000 m ² x 300:-	600 000
- Förbindelsepunkter VA 14 x 10 000	140 000
- Avloppsledning för suterrängplan	150 000
- Pumpstation för suterrängplan	80 000
- Gatubelysning 10 stolpar x 15 000	150 000
- Komplettering av gång- och cykelväg	70 000
- Iordningställande av parkmark, 5 500 m ²	137 500
- Detaljplane-kostnader	40 000
- Fastighetsbildning	170 000
- Projektering, besiktning och kontroll	50 000
	1 587 500

Intäkter

- Försäljning av tomtmark 10 500m ² x 75:-	787 500
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp 14 x 50 000:-	700 000
Summa	1 487 500

Analys

Åstorps kommun har mycket låga anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Medeltalet i Skåne är drygt 60 000 kronor + moms.

Tomtpriserna är också låga jämfört med flertalet skånska kommuner.

Med nuvarande tomtpriser samt anslutningsavgifter ger exploateringen ett minus trots gynn-samma VA-förhållanden. En bidragande orsak är dock att gatorna delvis endast blir enkelsi-digt utnyttjade.

I ovanstående kalkyl har anslutningsavgiften föreslagits höjd med 61,3 % från cirka 31 000:- till 50 000:- exkl. moms.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kommunen ansvarar för samtliga åtgärder som föranleds av exploateringen med undantag för elförsörjning som NVSH ansvarar för.

SAMRÅD

Samråd med de kringboende har skett enligt bilaga 1.
Länsstyrelsen har inte haft något att erinra mot planförslaget.

Planbestämmelser

Till detaljplanen hörande bestämmelser har antecknats på plankartan.

Åstorp 1998-08-21
TEKNISKA KONTORET

DETALJPLAN
Godkänd av Bn 1998-11-23 § 112
Antagen av Kf 1999-02-22
Lagakraft 2003-02-13

Johan Mogensen
Stadsarkitekt

PM från samrådsmöte

BILAGA 1

Ärende: Detaljplan för ett område öster om Diamantvägen i Hyllinge samhälle, Åstorps kommun, Skåne län.

Tid: 1998-09-03 kl 18.30--20.00

Närvarande: Mats Nordström, Safirvägen 62, 260 61 Hyllinge
 Horst Schräjhr, Safirvägen 64, 260 61 Hyllinge
 Gunilla Aspenström, Safirvägen 64, 260 61 Hyllinge
 Leif Johansson, Rubinvägen 3, 260 61 Hyllinge
 Gert-Åke Larsson, Topasvägen 93, 260 61 Hyllinge
 Lena Arvidsson, Topasvägen 91, 260 61 Hyllinge
 Armin Kalus, Topasvägen 91, 260 61 Hyllinge
 Jerker Svensson, Topasvägen 92, 260 61 Hyllinge samt
 Johan Mogensen, Åstorps kommun.

Vid samrådsmötet lämnades följande information och gjordes följande anteckningar.

Johan Mogensen: Jag hälsar Er hjärtligt välkomna till detta samrådsmöte. Samrådsmötet är en del av planarbetet. Jag kommer att anteckna Era synpunkter från detta samråd och jag skickar ut minnesanteckningar till alla dem som har varit närvarande och Ni har då möjligheter att höra av Er om jag har missuppfattat något av det Ni har sagt. Minnesanteckningarna från samrådsmötet följer sedan planärendet och är en del i samrådsredogörelsen.

Nästa steg i planhanteringen är att jag redovisar Era synpunkter för byggnadsnämnden 1998-09-21. Byggnadsnämnden tar då ställning till om man skall ta hänsyn till era synpunkter. Om man inte tar hänsyn till Era synpunkter beslutar byggnadsnämnden att utställa detaljplanen och Ni får då hem en skrivelse där man talar om var man kan ta del av detaljplanen och hur man skall anföra besvär. Det kommer också att finnas en annons i tidningarna. (HD och NST)

Efter utställningstidens utgång, som regel 5 veckor, beslutar byggnadsnämnden om man skall ta hänsyn till de besvär som kommit in. Om man inte tar hänsyn till besvären skickas ärendet vidare till kommunfullmäktige som antar detaljplanen eller återremitterar den. Om kommunfullmäktige antar detaljplanen har de som har anfört besvär under utställningstiden möjligheter att överklaga kommunfullmäktiges beslut till länsstyrelsen. De som har klagat får hem information om detta och hur man skall gå tillväga för att överklaga.

Besvär över kommunfullmäktiges beslut skickas in till länsstyrelsen som tar ställning till besvären. Om inte Länsstyrelsen heller tar hänsyn till de besvär som har kommit in har man en sista möjlighet att överklaga till regeringen.

Johan Mogensen delade ut bestämmelser och beskrivning över detaljplanen. (bilaga).

Leif Johansson: Varför bygger Ni inte på redan planlagd mark?

Johan Mogensen: Kommunen äger inte någon ytterligare planlagd mark i Hyllinge samhälle. Befintlig planlagd mark ägs av NCC och priset på denna mark är enligt kommunens bedömning för högt. I av kommunfullmäktige 1998-06-22 antagen översiktsplan är det nu aktuella planområdet redovisat som ett utbyggnadsområde och byggnadsnämnden har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att planlägga området. Exploateringen är ur ekonomisk synpunkt förhållan-

devis gynnsam eftersom vi bygger över befintliga vatten- och avloppsledningar och kommunen äger marken.

- Varför bygger man inte närmare Åstorpsvägen?

Johan Mogensen: Detta område ägs av NCC AB och ingår inte som utbyggnadsområde i den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Boende vid Topasvägen: Tänkbart att det kan vara glidning i leran.

Johan Mogensen: Vi kommer att utföra erforderlig geoteknisk undersökning men leran är fast konsoliderad och kan alltså inte jämföras med de blålorer som finns t ex i Götaälvsdalen.

- Det är dåligt att Ni bygger på detta naturområde. Vi känner oss lurade eftersom vi flyttade hit under förespejling av att området skulle vara obebyggt.

Johan Mogensen: Området har inte varit aktuellt för bebyggelse tidigare men området är beläget utanför detaljplan. Det är alltså inte frågan om att vi tar ett parkområde i anspråk utan området är inte planlagt utan utgör ängs- och åkermark.

Leif Johansson: Vi köpte den här tomten för att den låg fritt.

Johan Mogensen: När Ni köpte Era tomter i slutet på 1970-talet var det inte aktuellt att bygga detta område men i samband med den översiktsplan som kommunen nu har upprättat har man bedömt det lämpligt att bebygga området.

Boende vid Topasvägen: Detta är att bråka med folk i onödan. Slopa de nordligaste tomterna så blir i varje fall vi inte berörda.

Tänk på att vi har öppna spisar och att det kommer att bli problem med rök från dessa.

Johan Mogensen: Avståndet från Era hus till blivande hus blir minst 40 m och Ni får naturligtvis inte använda Era öppna spisar så att det blir olägenheter för omgivningen. När Ni fick tillstånd att anordna Era öppna spisar fanns det med ett yttrande från miljönämnden där det står att Ni inte får lov att använda de öppna spisarna så att det blir olägenheter för omgivningen. I så fall kan miljönämnden meddela eldningsförbud.

- Hur hade Du själv reagerat om Du hade bott här?

Johan Mogensen: Jag har förståelse för att Ni känner Er besvikna på att området blir bebyggt men utsikt är ingenting man kan garantera om man inte själv äger marken eller om det inte finns en detaljplan som säkerställer att ett visst område skall vara obebyggt. Jag påpekar på nytt att området är beläget utanför detaljplan idag och det innebär att det inte finns några garantier för att en utsikt skall finnas kvar för all framtid. Kommunen har t ex utan vidare rätt att plantera lövskog på området och det hade också inneburit att Ni hade blivit av med utsikten.

- Fåglar och växter har etablerat sig och kommer att försvinna.

Johan Mogensen: Större delen av naturområdet blir ju kvar ograverat och det är bara en liten del av området längs Vegeån som tas i anspråk. Området är inte någon värdefull biotop för varken växter eller djur utan utgör normal ängsmark.

- Utsikten är mycket viktig och vi har utsikt mot Söderåsen och Nyvångshögen. Jag tycker att Ni skall bygga på platån mot Åstorpsvägen istället.

Leif Johansson: Om kommunen bygger hus på detta området får Ni lösa in mitt.

Johan Mogensen: Frågan om inlösen av byggnader provas i annan ordning men jag kan inte se att den här detaljplanen medför krav för kommunen att lösa in befintliga hus.

- Marken sköts inte och jag tycker att det ser för bedrägligt ut.

Gunilla Aspenström: Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det olämpligt med bebyggelse öster om Diamantvägen.

Johan Mogensen: Området är utformat med en skyddszon mot Diamantvägen som ju är en återvändsgata och ändå har en begränsad trafik. Vi kommer att anordna ett övergångsställe där gångtrafiken passerar Diamantvägen och sikten är mycket god. I övrigt finns det fartbegränsning till 50 km/tim på vägen och jag är medveten om att vissa bilister kör alldeles för fort men detta är en polisiär fråga.

Övrigt

Rondellen vid Åstorpsvägen-Väg 110 som redovisas enligt översiktsplanen är mycket viktig. Vad händer med den?

Johan Mogensen: Diskussioner pågår med NCC AB och Bergendahl & Son som äger marken och det är min förhoppning att trafiksystemet kommer att byggas om inom en tvåårsperiod.

Johan Mogensen:

Jag tackar för visat intresse och förklarar detta samrådsmöte avslutat.

Åstorp 1998-09-07

Johan Mogensen
Stadsarkitekt