



Planområdet sett från söder.

LAGA KRAFT HANDLING 2014-07-04

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
del av fastighet Hyllinge 3:68
i Hyllinge, Åstorps kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Remisslista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I översiktsplan 2012 för Åstorps kommun planeras det för att kommunens befolkning kommer att öka. För att möta befolkningsökningen behövs detaljplaner för bostäder och därför pekas ett antal områden som är lämpliga för förtätning ut i översiktsplanen. Denna detaljplan är ett av de utpekade förtätningsområdena. Det aktuella förtätningsområdet är beläget i Hyllinge som med sin närhet till skola och service är en av kommunens mest attraktiva orter. Hyllinges närhet till Helsingborg samt till externhandelscentrumet Familia bidrar också till attraktiviteten. Eftersom det främst är barnfamiljer som flyttar till kommunen är friliggande villor en efterfrågad bostadsform i kommunen. Samhällsbyggnadsenheten har fått i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Hyllinge 3:68, "Safirvägen".

Kommunstyrelsens arbetsutskott beviljade plantillstånd 2012-05-02, § 96, för detaljplan för del av Hyllinge 3:68, "Safirvägen" i Hyllinge.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta med bostadsbebyggelse, kompensera för den parkmark som tas i anspråk och genomföra hastighetsdämpande åtgärder på Diamantvägen.

Planförfarande

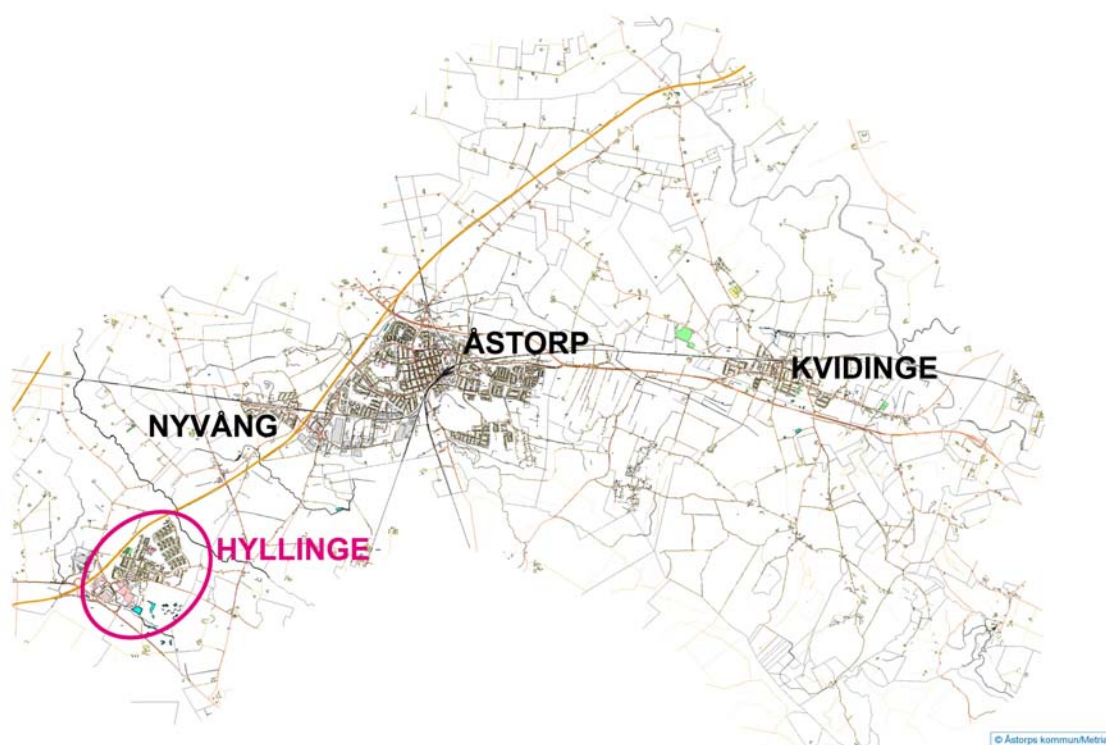
Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

- Planförslaget möjliggör en förtätning med bostadsbebyggelse på parkmark i hörnet av Safirvägen och Diamantvägen i Hyllinge.
- Planförslaget kräver att en ny gårdsgata ansluts från Diamantvägen och detta innebär att trafiksituationen i området har undersökts.

PLANDATA

Läge och areal



Hyllinge är beläget i den sydvästra delen av Åstorps kommun.



Planområdet är markerat med en vit cirkel i kartan ovan. Det är beläget i nordöstra Hyllinge i hörnet av Safirvägen och Diamantvägen.



Planområdet i förhållande till befintlig bebyggelse och grönområdet.

Planområdet avgränsas i öster av Diamantvägen, i söder av Safirvägen, i väster av befintlig bebyggelse och i norr av parkmark och befintlig bebyggelse. Planområdet är 0,6 hektar stort.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Åstorps kommun och är en del av fastigheten Hyllinge 3:68.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2012 för Åstorps kommun pekas planområdet ut som ett förtätningsområde för cirka sex villor (sid. 24).

I "Grönstrukturplan för Åstorps kommuns samhällen" beskrivs planområdet som en trivial gräsyta med låg tillgänglighet och låga sociala, kulturella och naturliga värden. Området beskrivs som intressant att studera vidare eftersom det idag är en kostsam skötselyta för kommunen. Området borde kunna ha en tydligare och mer attraktiv funktion (sid. 39).

Detaljplaner

I detaljplanen för Östra delen Hyllinge med laga kraft 1974-11-08 är delar av marken inom planområdet markerad med användningen "park eller plantering".

I detaljplan för Nordöstra Hyllinge med laga kraft 1978-10-20 är delar av marken inom planområdet markerad med användningen "park eller plantering". Det framgår i planbeskrivningen att den här planen är en ändring och utvidgning av detaljplanen ovan (detaljplan för Östra delen av Hyllinge, laga kraft 1974-11-08).

Bygglov

Detaljplanen som den här plan- och genomförandebeskrivningen tillhör kommer **inte** att omfattas av den minskade bygglovsplikten som finns inom gällande detaljplaner i området.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och därför krävs ingen vidare miljöbedömning. Bedömningen grundas på följande:

- Platsen bedöms vara något negativt påverkad av buller från omgivningen, nämligen från E4:an som är belägen norr om planområdet. Men eftersom befintlig bebyggelse är belägen mellan E4:an och planområdet bedöms påverkan från bullret på platsen enbart vara marginell.
- Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet och utnyttjande av mark bedöms få positiv påverkan. Exploateringen innebär att trafiksituationen på Diamantvägen ges möjlighet att förbättras och inom planområdet kommer en exploatering av parkmark som idag är kostsam att sköta göra att parkmarken utnyttjas bättre. Parkmarken som exploateras kommer att utgöra grund för kompensationsåtgärder. Det innebär att den kvarvarande parkmarkens kvalitet höjs vilket ger positiv påverkan.
- Planen bidrar till att uppfylla miljömålet ”ett rikt odlingslandskap” eftersom marken utnyttjas effektivare istället för att ta jordbruksmark i anspråk för bostadsbebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet idag

Idag är planområdet en öppen gräsyta som omges av bostadsområden i väster och norr, av Diamantvägen i öster och av Safirvägen i söder.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Omkringliggande bebyggelse är bostäder i form av friliggande villor och radhus som byggts under 70-talet och 00-talet.

Den omkringliggande bebyggelsen från 70-talet är belägen runt de små gemensamma torg som är belägna i mitten av varje kvarter. Förhållandet mellan den befintliga 70-talsbebyggelsen och Diamantvägen hanteras genom en gräsremsa som löper längs med hela vägens västra sida, för karta se sidan 3 – 4. Bebyggelsen från 70-talet har inte någon direkt kontakt med gatumiljön kring Diamantvägen.

För bebyggelsen från 00-talet som är belägen längs Ametistvägen öster om Diamantvägen, är förhållandet till Diamantvägen avskuret av både en väg och en grönremsa. Inte heller den här bebyggelsen har någon direkt kontakt med gatumiljön vid Diamantvägen.

Radhusbebyggelsen nordost om planområdet är belägen med husens entrésida mot Diamantvägen och trädgårdssidan vänd åt motsatt håll. Trots att deras entrésida är vänd mot vägen har inte heller den här bebyggelsen någon direkt kontakt med Diamantvägen. Det är tydligt att livet mellan radhusen sker på trädgårdssidan som vänder sig bort från Diamantvägen.

Den nya bebyggelsen kommer att knytas mer direkt till Diamantvägen i och med att fastigheterna är belägna kant i kant med vägen. I och med den direkta kontakten mellan Diamantvägens gatumiljö och de nya fastigheterna möjliggör detta att Diamantvägen tydligare blir en gata i en bostadsmiljö. Förhoppningen är att detta kommer påverka hur förarna kör sina fordon på vägen.



Foton från kvarteret närmast väster om planområdet.

Kvarteret närmast väster om planområdet består av enplanshus med fasader i tegel med träpanel runt fönsterna.



Ovan till vänster: bebyggelsen norr om planområdet.

Ovan till höger: bebyggelsen nordost om planområdet med radhusen längst till höger i bild.

Bebyggelsen norr om planområdet består av 1 och 1,5 planshus i tegel och trä. Radhusen nordost om planområdet är i två våningar med huslängans avslutande gavel i tegel och övriga fasader i tegel med träpanel runt fönster och dörrar.



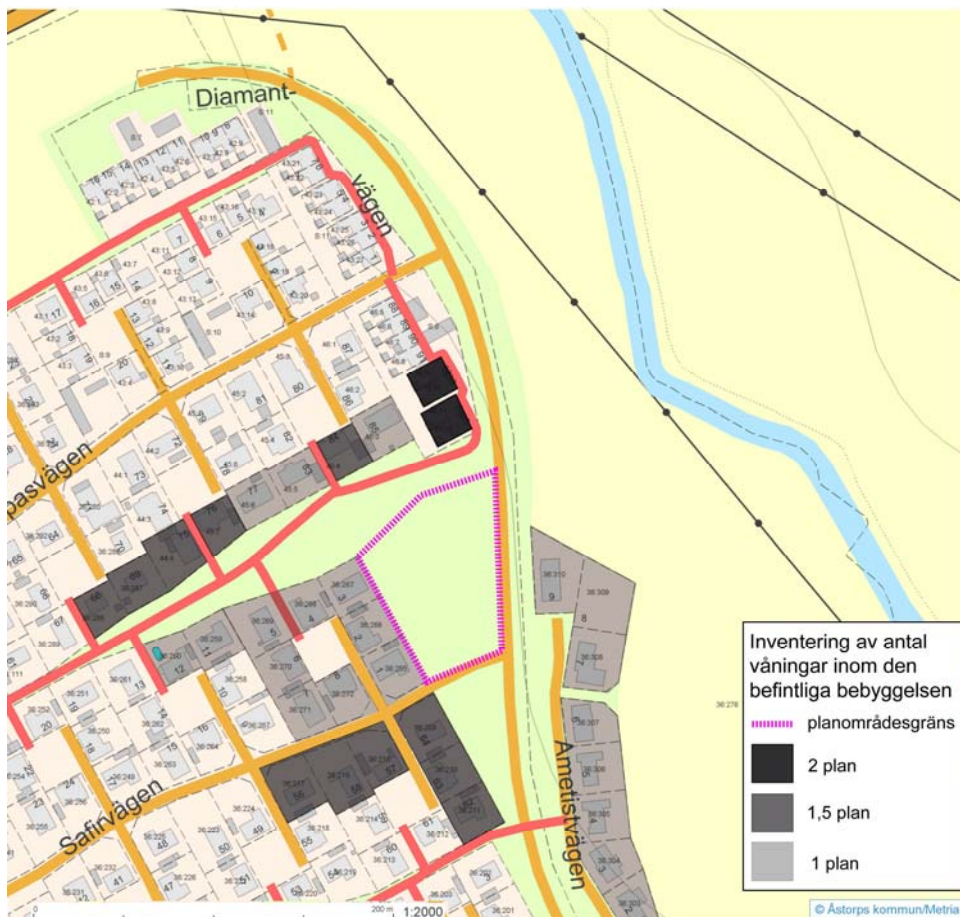
Foton från kvarteret sydväst om planområdet.



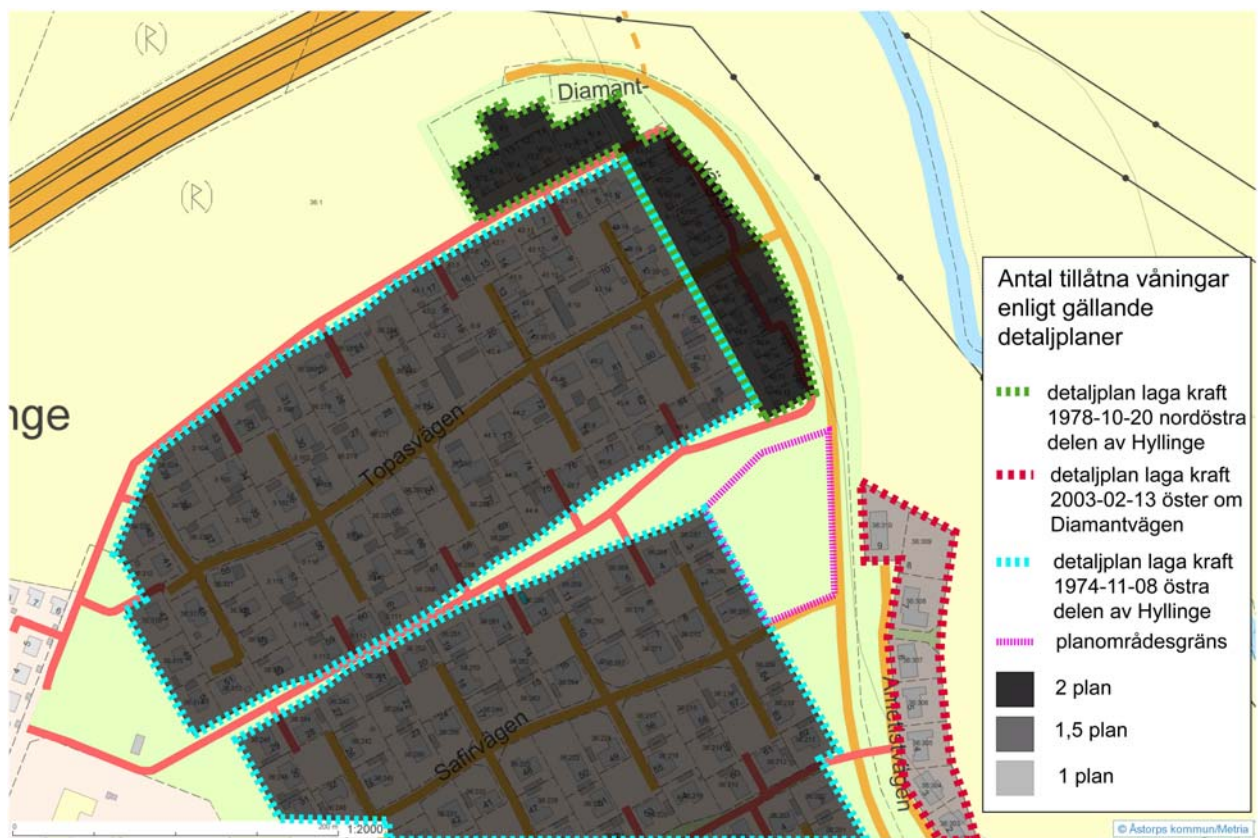
Kvarteret sydväst om planområdet längs med Safirvägen består av 1,5 planshus med fasader i trä eller tegel med gavelspetsar i träpanel. Bebyggelsen öster och sydost om planområdet och Diamantvägen är enplanshus med fasader i puts och träpanel.



Till vänster: bebyggelsen öster om Diamantvägen.



En inventering av den befintliga bebyggelsens antal våningar närmast planområdet.



Antal tillåtna våningar enligt gällande detaljplaner.

Planområdet föreslås styckas upp i sex nya fastigheter och tomterna föreslås vara mellan cirka 580 – 745 kvadratmeter stora. Bebyggelsen regleras i detaljplanen med följande planbestämmelser: e₃₀ innebär att största byggnadsarea är max 30% av fastighetens totala area. I den ytan ingår all bebyggelse, alltså huvudbyggnad samt eventuella garage, förråd och dylikt.

Genom mark markerad med prickar regleras vilken mark bebyggelsen kan vara belägen på eftersom marken markerad med prickar ej får bebyggas.

För att den nya bebyggelsen ska visa hänsyn till den befintliga regleras minsta respektive högsta takvinkel till 25 – 45 grader, för att undvika att den nya bebyggelsens tak sticker upp mer än taken på den befintliga bebyggelsen.

Efter inventeringen av den befintliga bebyggelsens antal våningar och hur många våningar som tillåts enligt gällande detaljplaner (se sidan 8) är bedömningen att den nya bebyggelsens högsta antal våningar sätts till 1 plan. Detta i kombination med att högsta takvinkel är satt till 45 grader gör att det är möjligt med hus i 1,5 plan.

Planbestämmelsen b innebär att källare ej är tillåtet inom planområdet, med hänsyn till markens beskaffenhet och eventuell risk för påverkan på grundvattnet.

Mark och vegetation

Planområdet består av öppen parkmark med gräs som enda vegetation och planområdet har inga eller mycket små höjdskillnader.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet gränsar till två vägar, Safirvägen och Diamantvägen. På Diamantvägen är hastighetsbegränsningen 50 kilometer i timmen. Trafikmätning är utförd 2012-08-14 --- 2012-08-21. Den högsta uppmätta hastigheten under perioden är för motorcyklar 69 km/h, för bilar 93 km/h, för lastbilar 52 km/h och för långtradare 34 km/h. Totalt överskrider 31% av fordonen hastighetsgränsen. Detta gör att en hastighetsdämpande åtgärd på Diamantvägen har hög prioritet.

De nya fastigheterna föreslås ansluta från Diamantvägen med en gårdsgata. På en gårdsgata får fordon inte köra fortare än gånghastighet, fordon har väjningsplikt mot fotgängare och parkering är tillåten endast på särskilt anordnade parkeringsplatser. Syftet med en gårdsgata är att skapa en liknande miljö kring de nya fastigheterna som den som redan finns kring den befintliga bostadsbebyggelsen.

Diamantvägen är en huvudgata i Hyllinges trafikvägnät och för att kunna ansluta en gårdsgata till den krävs det en hastighetsdämpande åtgärd på Diamantvägen. Detta förbättrar trafikmiljön på Diamantvägen och för fastigheterna inom och omkring planområdet. Den hastighetsdämpande åtgärden föreslås vara en avsmalnande vägbana i så kallad timglasform, vilket kommer kräva att trafiken på Diamantvägen tvingas sakta in.

Parkering

I bostadsområdena runt om planområdet är parkering anordnad på respektive fastighet. Det finns också ett mindre antal parkeringar i slutet av varje gata. Inom de angränsande

bostadsområdena finns ett antal torg. Alla utom två, som är bilfria, fungerar också som vändplats, men det förekommer också parkering på dem.

På de nya fastigheterna sköts all parkering på egen fastighet.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet löper en gång- och cykelväg i nordost-sydvästlig riktning. Via gång- och cykelvägen nås västra delen av Hyllinge där skola, kyrka, bibliotek, Folkets hus, fritidsgård och sporthall är beläget. En gång- och cykelväg föreslås gå igenom planområdet i nord-sydlig riktning. Den ansluter planområdet till befintligt gång- och cykelvägnät i Hyllinge.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik finns idag cirka 1 kilometer söder om planområdet på Åstorpsvägen. Därifrån går regionbuss 520 vars färdsträckning idag är Klippan – Åstorp – Helsingborg och omvänt. Se karta på nästa sida.



Kartan ovan visar förhållandet mellan planområdet och befintliga gång- och cykelvägar och kollektivtrafik i Hyllinge. Planområdet är markerat med en röd streckad linje, befintliga gång- och cykelvägar är markerade med orange och busshållsplatsen är markerad med en rosa oval. En planerad gång- och cykelväg mellan Hyllinge och Åstorp vilken är utpekad i Översiktsplanen är markerad med gult.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av siltig sedimentär bergart (exempelvis sandsten, gråvacka eller lerskiffer). Största delen av planområdet består av jordarten glacial styv lera, förutom det sydöstra hörnet som består av lersiltigt svämsediment. Detta innebär att bedömningen är att vidare utredning av marken inte är aktuellt.

Markradon

Planområdet är beläget i ett område som bedöms vara ett lågriskområde för radon. I angränsning till planområdet är Vege å belägen. Inom området som Vege å tillhör har risken för radon ej bedömts. Planområdet är enligt "Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun" (diarienummer 2008-1273-1) bedömt som lågriskområde för radon.

Undersökningen menar att traditionella byggnadssätt därför kan tillämpas, men att det ändå alltid är viktigt att se till att byggnaden är tät mot marken.

Fornlämningar

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) skall Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Service

I anslutning till Hyllinge tätort, cirka 2 kilometer från planområdet, ligger externhandelsområdet Familia som tillhandahåller både dagligvaror och sällanköpsvaror. I Hyllinge finns ingen närservice.

En bemannad återvinningscentral är belägen utanför Nyvång och den drivs idag av Nårab I Hyllinge är en återvinningsstation belägen i hörnet av Diamantvägen och Åstorpsvägen söder om planområdet.

Rekreation

Den närmaste rekreationen är belägen bredvid planområdet i form av parkmark.

I angränsning till planområdet finns det fuktängar på Vege ås västra strand, öster om Diamantvägen. Enligt Åstorps kommuns "Naturvårdsprogram från 2008" bedöms fuktängarna som klass 2 (sid. 104). Det innebär att fuktängarna anses ha mycket högt naturvärde och är av intresse för Skåne regionen (sid. 26). De pekas också ut som betydelsefulla för friluftslivet i form vandrings-, fiske- och fågelskådarstråk.

I "Grönstrukturplan för Åstorps samhällen" beskrivs Vegeåslingen som en vildvuxen yta som delvis är svårtillgänglig med vattenfyllda svackor samt som en större öppen gräsyta med närhet till ån. De sociala och kulturella värdena, liksom tillgänglighetsvärdena, anses låga. Naturvärdena är däremot goda och Vegeåslingen pekas som helhet ut som ett kärnområde med utvecklingspotential som behöver studeras vidare (sid. 39 – 40).

I Hyllinge tätort finns tillgång till idrottsplats, sporthall och tennisbana och söder om Hyllinge finns motionsspår i ett mindre naturområde samt en golfbana.

Hälsa och säkerhet

E4:an är belägen 400 meter nordväst om planområdet vilket gör att området är något påverkat för buller. E4:an avskärmas idag av en bullervall som är belägen söder om motorvägen. Riktvärdena för buller överskrids inte idag. Vid en nybyggnation av bostäder måste hänsyn tas till i vilken utsträckning den nya bebyggelsen kommer vara utsatt för buller.

Bullerberäkningar utförda i västra Hyllinge, där bostadsbebyggelsen är belägen betydligt närmare E4:an jämfört med det aktuella planområdet, visar att befintlig bebyggelse som fungerar avskärmande gör att bullernivån minskar avsevärt. Eftersom det aktuella

planområdet är beläget både längre ifrån E4:an och med en större andel befintlig bebyggelse belägen mellan vägen och det aktuella planområdet är bedömningen att planområdet inte kommer vara utsatt för buller som överskrider riktvärdena.

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 gäller följande riktvärden för buller från vägtrafik vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena fastställdes i infrastrukturpropositionen från 1996/97 och i infrastrukturpropositionen från 2012 angavs att riktvärdena även fortsatt skall vara vägledande i planeringssammanhang.

I övrigt finns det inga verksamheter i eller i närheten av planområdet som skulle kunna utgöra en hälso- eller säkerhetsrisk för människor.

Räddningstjänsten

Åtkomlighet för Räddningstjänstens fordon skall anordnas inom planområdet. Det innebär att avståndet mellan körbar väg och byggnaders entré ej får överstiga 50 meter. I normalfallet skall utrymning av byggnader kunna ske utan hjälp från Räddningstjänsten. Om utrymning skall ske med hjälp av Räddningstjänstens stegutrustning får avståndet mellan fönsters underkant och/eller balkongräcke och marken ej överstiga 11 meter samt skall markytor intill fasaden vara utformade så att en bärbar stege kan ställas upp. Den nya gårdsgatan skall utformas som en räddningsväg samt skall vinterväghållas. Om avsteg görs från ovan nämnda lösningar skall de förankras hos Räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas med nya ledningar till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Den befintliga bebyggelsens dagvatten leds ut öster om Diamantvägen och så kommer också att ske med dagvattnet från de nya fastigheterna. I framtiden föreslås området öster om Diamantvägen i anslutning till Vegeå förändras till en öppen dagvattenlösning.

E/

Planområdet kommer att anslutas till befintligt elnät.

Vid exploatering av planområdet bör Öresundskrafts ledning för nät-el sättas ut. I dagsläget är Öresundskrafts ledningar belägna utanför planområdet.

Avfall

Avfall hanteras med sopkärl på respektive fastighet. Sophämtning sker via det kommunala renhållningsbolaget.

Fibernet

En kabel för fibernet passerar idag på diagonalen i nordväst-sydöstlig riktning genom planområdet. Vid detaljplanens genomförande kommer fibernetskabeln att behöva flyttas.

Skanova har en kabel för fibernet som passerar i planområdets västra kant längs med den befintliga bebyggelsen. Den markeras i plankartan med planbestämmelsen u. Det innebär att marken markerad med u-området ej får bebyggas eftersom ledningsägaren skall kunna utföra grävarbeten som har med ledningen att göra om det behövs. För att göra det extra tydligt att marken ej får bebyggas markeras den också med planbestämmelsen prick-mark som innebär just det.

Vid exploatering av planområdet bör Öresundskrafts ledning för nät-opto sättas ut. I dagsläget är Öresundskrafts ledningar belägna utanför planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär:

- Maj 2013: samråd
- September – Oktober 2013: granskning
- December 2013: antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Åstorps kommun är huvudman och ansvarig för skötseln av den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Den allmänna platsmarken inom detaljplanen omfattas av gårdsgata, huvudgata och parkmark. Exploatören är ansvarig för kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Hyllinge 3:68, som idag ägs av Åstorps kommun, kommer att styckas upp i nya fastigheter. Den allmänna platsmarken inom detaljplanen (huvudgata, lokalgata och parkmark) uppgår lämpligen i Hyllinge 3:68 i vilken den befintliga gatan och parkmarken ingår.

En flytt av en samfällighetsförenings fiberkabel som passerar genom planområdet i nordväst-sydöstlig riktning ger upphov till en omprövning av dess gemensamhetsanläggning, Hyllinge ga:4, eftersom ett annat markområde måste tas i anspråk.

Ekonomiska frågor

Tekniska kontoret på Åstorps kommun bekostar framtagandet av detaljplanen och de fastighetsrättsliga kostnader som den ger upphov till. Kostnaden för omprövningen av gemensamhetsanläggningen som uppkommer på grund av flytten av samfällighetsföreningens fiberkabel bekostas också av Tekniska kontoret.

Tekniska frågor

Nya ledningar krävs för vatten, avlopp, dagvatten och el. Det krävs också en ny gårdsgata och ny gång- och cykelväg. Vid i ordningsställande av marken kommer nya ledningar att kopplas

till kommunens befintliga vatten-, dagvatten-, avlopps- och elnät. Genomförandet kräver att en samfällighetsförenings fiberkabel flyttas.

Vid exploateringen av planområdets gator och gång- och cykelvägar skall Skanova kontaktas för att ges möjlighet att eventuellt i gång- och cykelvägen förlägga ett rör för den befintliga fiberkabeln. Detta möjliggör då för Skanova att i händelse av driftproblem med den befintliga fiberkabeln kunna ta den ur drift och istället förlägga en fiberkabel i röret som är beläget i gång- och cykelvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt-Olle Andersson, Tekniska kontoret

Elisabeth Dahlgren, Tekniska kontoret

Anders Aronsson, Miljökontoret

Jan Alfredsson, Bildningsförvaltningen

Andreas Ask, Plan- och byggkontoret

Linda Svederberg, Plan- och byggkontoret

Malin Bergman, planarkitekt

Johanna Perlau, stadsarkitekt