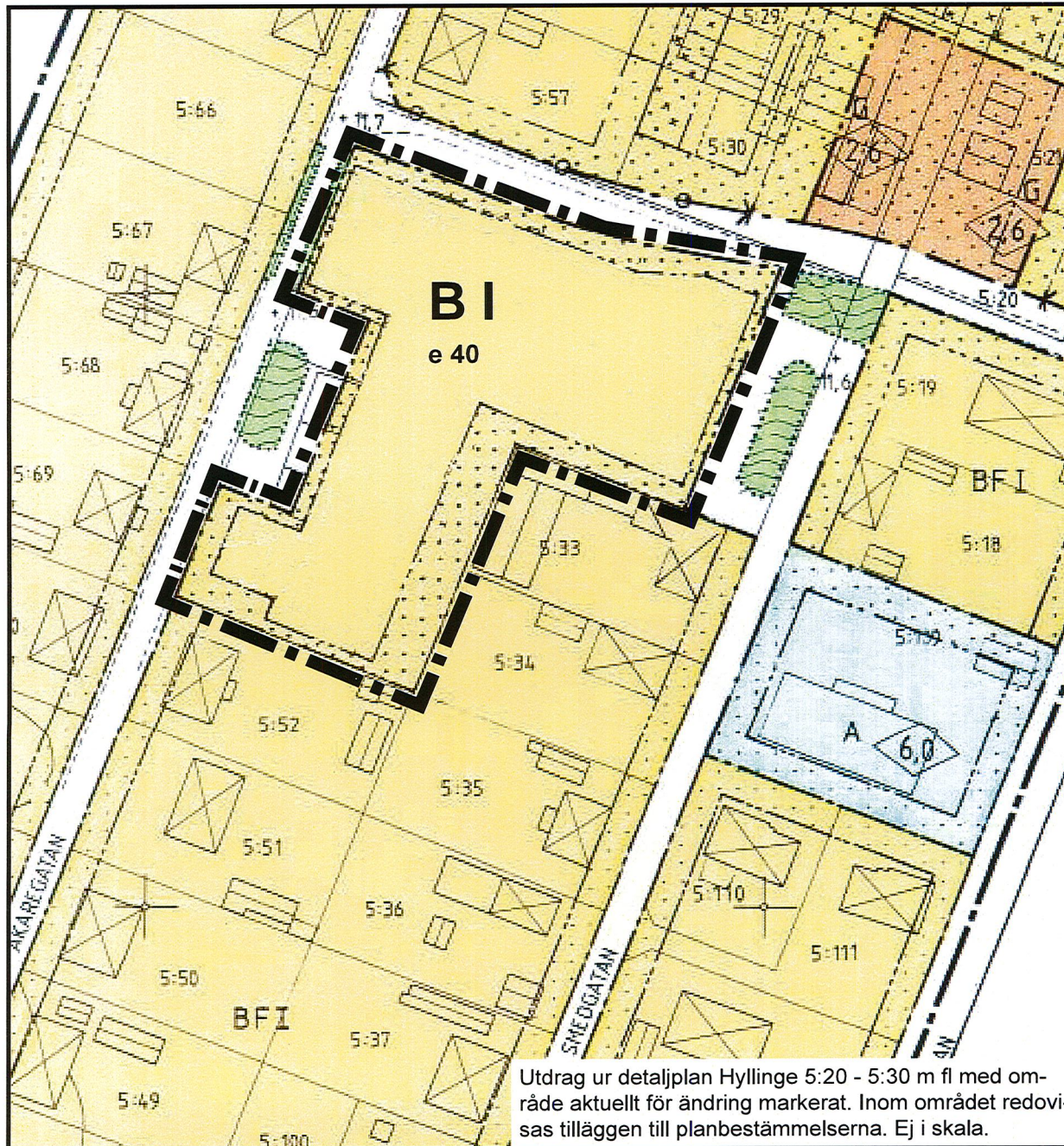




Utdrag ur detaljplan Hyllinge 5:20 - 5:30 m fl med område aktuellt för ändring markerat. Inom området redovisas tilläggen till planbestämmelserna. Ej i skala.

Tillägg till planbestämmelser

Följande gäller med nedanstående beteckningar inom markerat område. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Underliggande detaljplan Hyllinge 5:20 - 5:30 m fl, Hyllinge samhälle, Åstorps kommun, Laga kraft 1981-12-23, gäller jämsides med ändringen.

GRÄNSBETECKNINGAR

■ ■ ■ ■ ■ Gräns för planändringen.

ÖVRIGA BETECKNINGAR

B Område för bostadsändamål.

ÖVRIGA BETECKNINGAR

e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

I Högsta antal våningar. Observera att planbestämmelsen inte är förändrad gentemot underliggande plan.

Inom markerat område har plusprickad mark ("mark för uthus och dylikt") tagits bort.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet om att anta ändringen vunnit laga kraft.

LAGAKRAFTHANDLING

Dnr 2014/348

BESLUT

Antagen av Bygg- och miljönämnden 2014-11-18
Laga kraft 2014-12-12

Ändring av detaljplan

Hyllinge 36:329 m fl "Glasblåsaregatan",
Hyllinge, Åstorps kommun, Skåne län

Malin Bergman
Malin Bergman
planarkitekt

Linda Svederberg
Linda Svederberg
tf. stadsarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsenheten

2014-12-12 1(5)

Dnr: 2014/348

LAGA KRAFT HANDLING 2014-12-12

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

"Detaljplan för del av Hyllinge 5:20 – 5:30 m fl, Hyllinge samhälle, Åstorps kommun", laga kraft 1981-02-23

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till denna planändring hör följande handlingar:

- Förslag till ändring av detaljplan (tillägg till plan- och genomförandebeskrivning samt tillägg till planbestämmelser)
- Gällande detaljplan med tillhörande handlingar, ”Detaljplan för del av Hyllinge 5:20-5:30 m fl. i Åstorps samhälle och kommun”, laga kraft 1981-02-23
- Fastighetsförteckning, daterad 2014-10-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kullahusen Mark Jonstorp AB avser genom planändringen pröva möjligheten att bebygga fastigheterna Hyllinge 36:329, 36:330, 36: 331, 36:332, 36: 333, 36:334, 36:335, 36:336, 36:293 samt S:14 i Hyllinge med byggnation för bostäder på annat sätt än vad gällande detaljplan ger utrymme för.

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra den mer flexibel genom förändra vilka planbestämmelser byggrätten regleras med.

Planförfarande

Detaljplanändringen avses hanteras med enkelt förfarande. Detaljplanarbete avses påbörjas under hösten 2014 och beräknas vara klart för ett antagande beslut i Bygg- och miljönämnden under november/december 2014.

FÖRUTSÄTTNINGAR

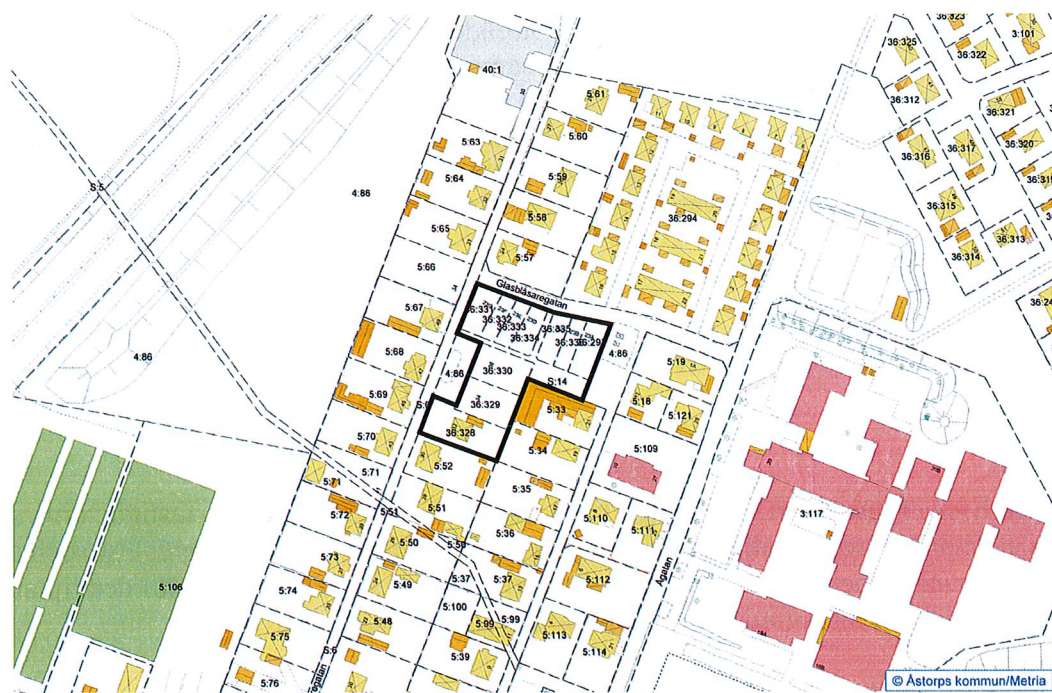
Gällande detaljplan för fastigheten är från 1981-02-23 och benämnd ”Detaljplan för del av Hyllinge 5:20 – 5:30 m.fl. i Åstorps samhälle och kommun”.

Detaljplanen reglerar markanvändningen i ett ganska stort område väster om Hyllinge skola till i huvudsak bostäder med planbestämmelsen B. Några kvarter i detaljplanen reglerade till sammanbyggda hus medan övervägande delen är fristående hus. För större delen av bebyggelsen är våningsantalet begränsat till en våning. För kvarteren med sammanbyggda hus är byggrätterna starkt begränsade och styrda genom prickad samt plusprickad mark.

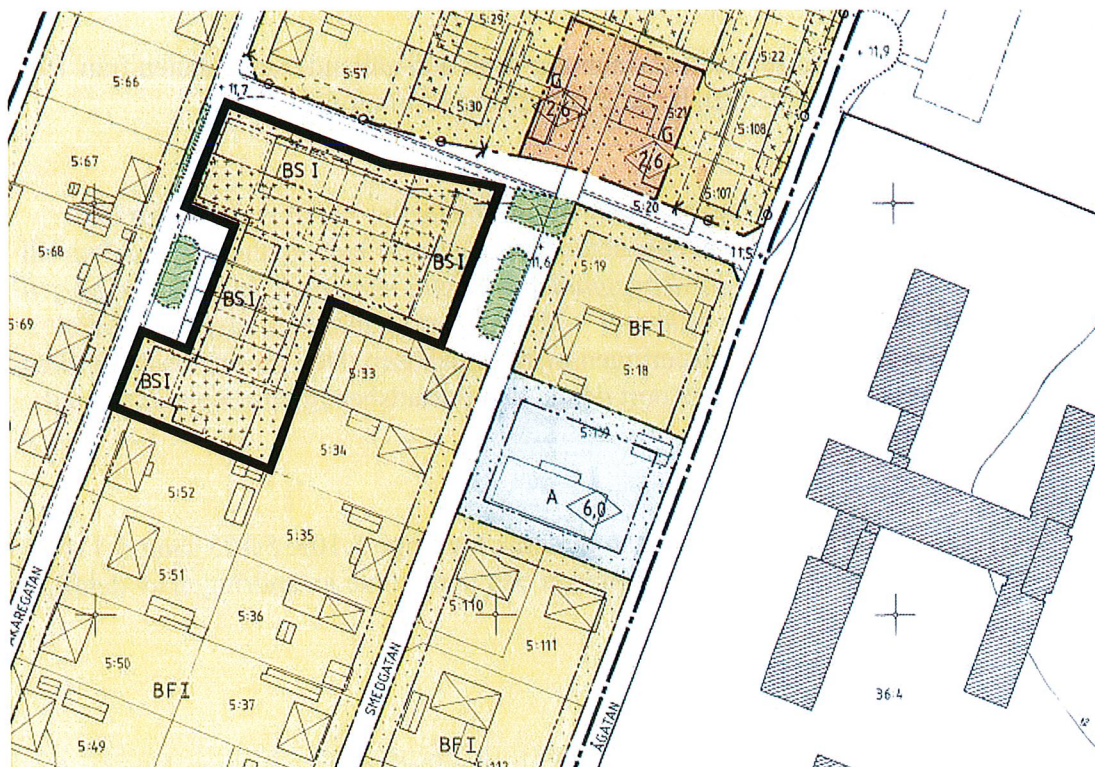
Avgränsningen för ändring av detaljplan föreslås omfatta fastigheterna Hyllinge 36:328, 36:329, 36:330, 36: 331, 36:332, 36: 333, 36:334, 36:335, 36:336, 36:293 samt S:14. Dessa fastigheter omfattas av planbestämmelsen ”sammanbyggda hus” och har byggrätter som är starkt begränsade och styrda genom prickad samt plusprickad mark.

Ägarförhållanden

Fastigheterna Hyllinge 36:329, 36:330, 36: 331, 36:332, 36: 333, 36:334, 36:335, 36:336, 36:293 samt Hyllinge S:14 ägs av Kullahusen Mark Jonstorp AB. Fastigheten Hyllinge 36:328 ägs av Patrik Svärd och Michelle Svärd.



Utdrag ur primärkarta med fastigheter berörda av ändringen markerade med svart linje.



Gällande detaljplan. Område som omfattas av ändringen markerat.

FÖRESLAGEN ÄNDRING

Ändringen är ett tillägg till befintlig detaljplan inom avgränsat område genom att

- Planbestämmelse om användning BS (Område för bostadsändamål - sammanbyggda hus) ändras till B – Bostäder. Kravet på sammanbyggande tas därmed bort. Observera att planbestämmelse om antal våningar (1) inte ändras utan gäller som innan.
- Planbestämmelser om plusprickad mark (mark för uthus och dylikt) tas bort och byggrätten regleras istället med planbestämmelse om att maximalt 40% av fastighetens yta får bebyggas. Dessa 40 % anses motsvara den tidigare byggrätten.

FÖRTYDLIGANDE

Med anledning av Länsstyrelsen samråds/granskningsyttrande förtydligar vi följande ställningstagande kring hur aspekten hälsa och säkerhet hanterats i samband med denna planändring.

Buller

Längs med E4:an finns redan bullervallar både väster om och nordost om, fastigheterna som omfattas av ändringen av detaljplan. I relation till att det finns befintlig bebyggelse, och att den gällande stadsplanen från 1981 gäller tillsammans med det här tillägget till detaljplan, kommer bullerfrågan inte utredas mer inom ramen för den här processen.

I Länsstyrelsens samlade bedömning av ärendet anser de att det i det här fallet tydligt bör framgå av planhandlingarna huruvida platsen är lämplig avseende buller med tanke på närheten till E4:an. Länsstyrelsens gör emellertid bedömningen att det är rimligt att anta att man klarar gällande riktvärden för buller på platsen om man utgår från avstånd, trafikmängd och befintligt bullerskydd.

Farligt gods

Detta borde vara utrett i samband med att man tog fram den gällande stadsplanen från 1981. De befintliga bullervallarna kan även ha en riskhanteringsfunktion, se ovan.

Markens lämplighet

Planändringen medför ingen ändring av användning, inte heller utökning av byggrätt. Plusprickad mark tas bort vilket i gällande stadsplan begränsar bebyggandet av marken till *"uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader om detta kan anses förenligt med prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret"*. Marken har i gällande stadsplan således ansetts byggbar men man har styrt placeringen av bostadshusen. Den plusprickade marken är belägen inåt kvarteret och genom att ta bort denna kan bostadsbebyggelsen placeras med längre avstånd till gata (och väg E4).

Föroreningar

Tidigare åkeriverksamhet har funnits på fastigheterna Hyllinge 5:103, 5:105 samt 5:116 m.fl. Dessa är belägna den i södra delen av stadsplanen och berörs inte av ändringen av detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Förslaget på ändring avses genomföras med enkelt planförfarande, eftersom ärendet bedöms vara av begränsad betydelse och intresse för allmänheten. Planarbetet kommer att genomföras med så kallade sammanslagna skeden dvs. att samråd och godkännande av förslaget sker vid

samma tillfälle. Samrådshandlingar kommer att tillsändas kända sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, Länsstyrelsen i Skåne län samt Lantmäterimyndigheten i Ängelholm.

Preliminär tidplan

Godkännande av samrådshandling i Bygg- och miljönämndens arbetsutskott: 2014-10-09

Samråd och godkännande av förslag till ändring: 2014-10-13 – 2014-10-26

Antagande av Bygg- och miljönämnden: 2014-11-18

Laga kraft: Tre veckor efter justerat protokoll

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Byggrätten förändras inte varför planen inte ger direkt upphov till behov av fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor

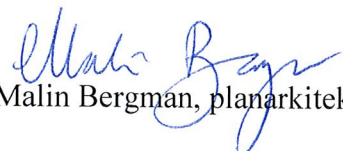
Enligt upprättat plankostnadsavtal står Kullahusen Mark Jonstorp AB för alla kostnader för ändringen av detaljplan och kostnader som ändringen ger upphov till.

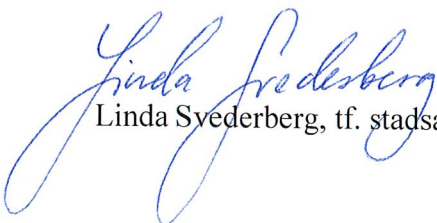
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johanna Perlau, stadsarkitekt

Ingvar Persson, byggnadsinspektör

Håkan Nilsson, bygglovshandläggare


Malin Bergman, planarkitekt


Linda Svederberg, tf. stadsarkitekt