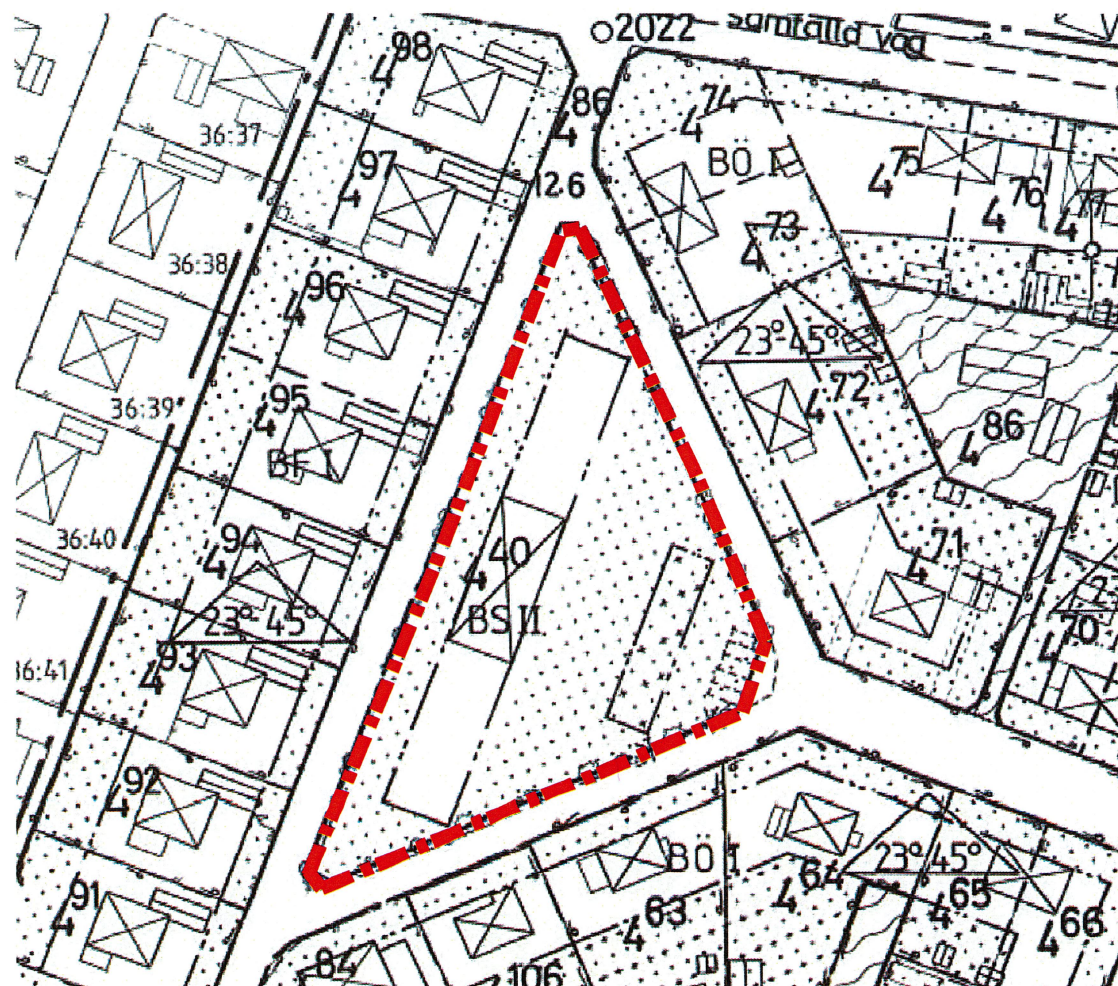




Utdrag ur detaljplan för centrala delen av Hyllinge samhälle med fastigheten aktuell för ändring markerad. Observera att utdraget ej är i skala.

TILLÄGG TILL PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller med nedanstående beteckningar inom markerat område.
Endast angiven användning och utformning är tillåten. Underliggande detaljplan för centrala delen av Hyllinge samhälle, som laga kraft 1985-11-12, gäller jämsides med ändringen.

GRÄNSBETECKNINGAR



Gräns för planändring. Den juridiska gränsen för planändringen sammanfaller med fastighetsgränsen för Hyllinge 4:40

UTNYTTJANDEGRAD

Andel av fastighet som får bebyggas är 60 %.

Inom markerat område har följande planbestämmelser tagits bort:

- prickmark - mark som inte får bebyggas
- korsmark - mark där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras

UTFORMNING

Inom markerat område har planbestämmelsen S- sammanbyggda hus tagits bort.

GENOMFÖRANDETID

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

Antagen av bygg- och miljönämnden 2017-12-19

Antagen av kommunfullmäktige 2018-02-26

Laga kraft 2018-06-14



LAGA KRAFT-HANDLING

2018-06-14 dnr 2017/94

Ändring av detaljplan för centrala delen av Hyllinge samhälle

Hyllinge samhälle, Åstorps kommun, Skåne län

Klara Harmark
Planarkitekt

Camilla Eriksson
Förvaltningschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen



Planområdet med befintlig bebyggelse

LAGA KRAFT-HANDLING 2018-06-14

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för "centrala delen av Hyllinge samhälle", laga kraft
1985-11-12, Hyllinge samhälle, Åstorps kommun

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 på plankarta)
- Gällande detaljplan med tillhörande handlingar, ”Detaljplan för centrala delen av Hyllinge samhälle”, laga kraft 1985-11-12
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Sjödin Fastigheter AB avser bygga ett flerbostadshus med åtta lägenheter på fastigheten Hyllinge 4:40 vilket nuvarande detaljplan inte medger. Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-07 att bevilja planbesked för ändring av detaljplan för ”centrala delen av Hyllinge samhälle”.

Syfte

Syftet är att med planändring möjliggöra byggande av lägenhetshus i två plan vilket nuvarande detaljplan inte medger.

Planförfarande

Planändringen har hanterats med standardförfarande. Anledningen är att ärendet är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstagande

Gällande detaljplan vann laga kraft 1985-11-12 och heter ”Detaljplan för centrala delen av Hyllinge samhälle”. Detaljplanen reglerar markanvändningen till B- *bostäder*, Jm- *småindustri*, ”*park eller plantering*” samt ”*gata eller torg*”. Föreslagen ändring omfattar endast mark med beteckningen B-*bostäder* inom fastigheten Hyllinge 4:40.

Med undantag av de tre befintliga byggnaderna omfattas aktuellt område av prickmark (*mark som inte får bebyggas*) eller korsmark (*mark där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras*) vilket medför att ingen ny bebyggelse kan upprättas på fastigheten Hyllinge 4:40. Gällande detaljplan tillåter sammanbyggda hus (S), två våningar samt att 40 % av tomt får bebyggas. Endast en utfart är tillåten, övrig gräns mot gatumark omfattas av utfartsförbud.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik i form av regionbusstrafik finns på Åstorpsvägen samt vid motorvägshållplats Hyllinge. På Åstorpsvägen, cirka 350 meter sydöst om planområdet, går regionbuss 520 mellan Åstorp – Helsingborg och omvänt. Vid motorvägshållplats Hyllinge, cirka 450 meter nordväst om planområdet, går SkåneExpressen 10 mellan Örkelljunga– Helsingborg och omvänt.

Fornlämningar

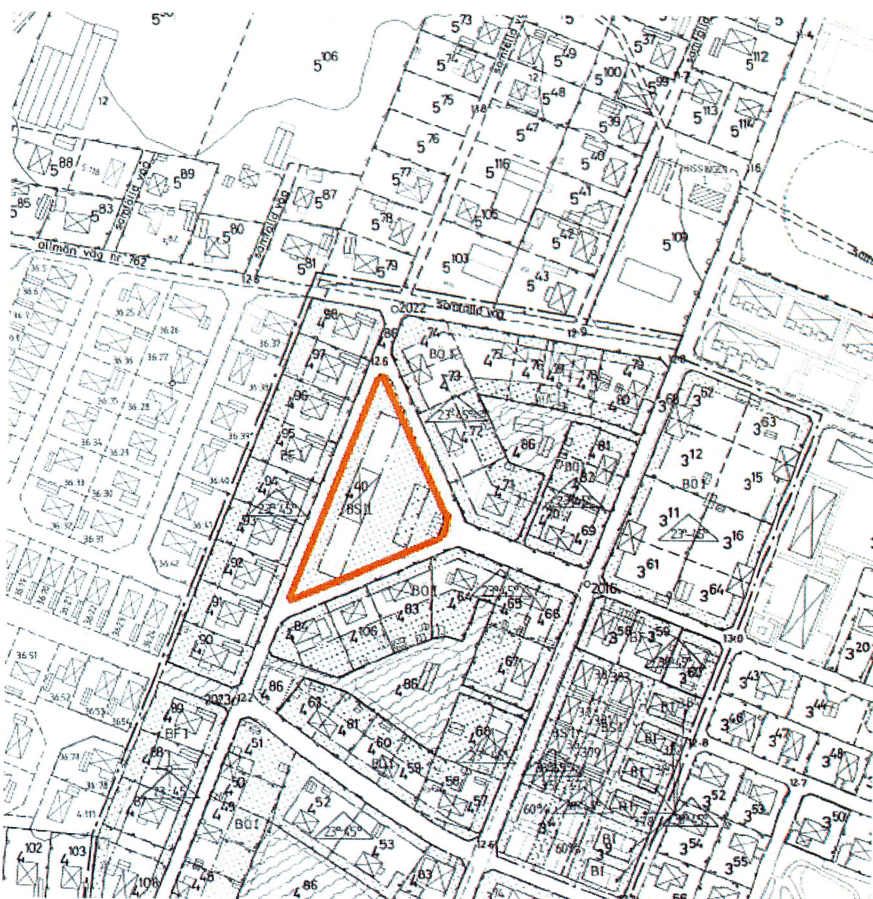
Inom och i angränsning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kap. 10§ i Lag om Kulturminnen med mera (SFS: 1988:950) skall Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Störningar

År 2017 utfärdade regeringen en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande. Förordningen innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och ska från och med 2017-07-01 tillämpas vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1:e juli 2017 innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivån ändå överskrider bör den dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Utdrag ur plankartan från gällande detaljplan med aktuellt område markerat med orange linje.

Ägarförhållanden

Fastigheten Hyllinge 4:40 ägs av Sjödin Fastigheter AB.

FÖRESLAGEN ÄNDRING

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

- Planbestämmelserna korsmark (*mark där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras*) och prickmark (*mark som inte får bebyggas*) tas bort.
- Planbestämmelsen S (*sammanbyggda hus*) tas bort.
- Planbestämmelsen *andel av tomt som får bebyggas 40 %* ändras till *andel av fastighet som får bebyggas 60 %*.



Förslaget till ändrad detaljplan möjliggör att området kan utformas på olika sätt. Skissen ovan visar hur fastighetsägaren just nu avser placera ett nytt flerbostadshus med 8 lägenheter öster om befintliga byggnader.

KONSEKVENSER

Planändringen bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och lokaliseringen är förenlig med översiktsplanens ställningstagande att nya bostäder ska placeras i närhet till skola, rekreation och kollektiva kommunikationer.

Planförslaget innebär en mer flexibel detaljplan eftersom planbestämmelserna gällande sammanbyggda hus och prick- samt korsmark tas bort, samtidigt som högsta tillåtna exploateringsgrad utökas. Planbestämmelsen gällande antal våningar blir oförändrad.

Planändringen bedöms medföra en mindre påverkan på rådande trafikmiljö, det på grund av att trafikökningen antas bli begränsad samt att bestämmelse gällande utfartsförbud kvarstår. Parkering för boende samt gäster ska anordnas inom fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Förslaget till ändring av detaljplanen avser genomföras med begränsat standardförfarande. Förfarandet består av samråd, samrådsredogörelse och antagande innan planen kan vinna laga kraft.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger inte upphov till behov av fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor

Enligt upprättat plankostnadsavtal står Sjödin Fastigheter AB för alla kostnader i samband med ändringen av detaljplan och de kostnader som ändringen av detaljplan ger upphov till.

Tekniska frågor

Dagvatten

Vid hårdgöring av markytor ska tillkommande dagvattnen i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten. Om detta inte är möjligt ska dagvatten fördröjas innan det släpps till det kommunala ledningsnätet. För att minska belastningen som uppstår på ledningsnätet vid ytterligare byggnation ska dagvatten från fastigheten fördröjas med 600 m³/ha reducerad area. Recipienten för dagvatten från området är Vege å och dess dikningsföretag vilket har hårda flödeskrav på inkommande vatten.

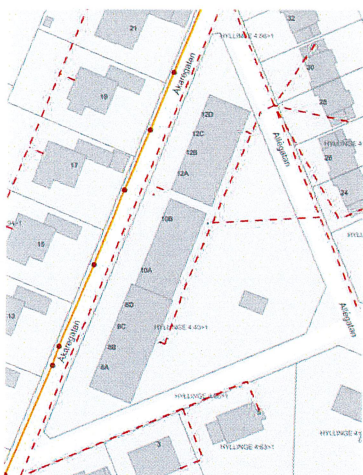
Eftersom området kring fastigheten tidigare har drabbats av kraftiga översvämningar rekommenderas att nya hus inte byggs med källare. Höjdsättningen vid byggnation av nytt hus är av yttersta vikt. Huset ska ligga högre än omgivande mark och marken runt omkring huset ska luta bort från byggnaden. Nya byggnader får inte försämra förutsättningarna för avledning av ytledes rinnande dagvatten från omkringliggande byggnader på fastigheten eller intilliggande fastigheter.

Dricksvatten

Om sprinklers ska installeras ska en separat vattentank finnas för det.

E/

Inom planområdet finns kabelanläggningar, vilka kan komma att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av nedanstående karta. De verkliga förhållandena får avgöras genom utsättning av ledningar på plats. Krävs det flyttning av Öresundskraft AB:s anläggningar bekostas det av exploatören.



Kabelanläggningarnas ungefärliga läge.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i *Vatten- och avloppverksföreningens råd*, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska uppgå till 600 l/minut.

Avståndet mellan brandposterna ska maximalt uppgå till 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Information inför byggprocessen

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

Om utrymning sker med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning ska avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken understiga 11 meter samt att markytorna intill fasaden ska vara utformade så att bärbar stege kan ställas upp.

Insatstider

Planområdet ligger utanför normal insatstid (10, 20 eller 30 minuter beroende på bebyggelse och verksamhet) vilket innebär att utrymning av byggnader ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Klara Harmark
planarkitekt

Camilla Eriksson
chef för samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Bjerndell
planarkitekt och planförfattare