

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plankontoret

# SAMRÅDSHANDLING

2022-04-08

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Hyllinge 36:3  
"Lydinge villapark" i Åstorps samhälle,  
Åstorps kommun, Skåne län

DNR BMND 2021/15

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>3</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>3</b>
Bakgrund .....	3
Syfte .....	3
Planförfarande .....	4
<b>SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET</b> .....	<b>5</b>
Läge och areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>7</b>
Riksintressen.....	7
Översiktliga planer .....	7
Bostadsförsörjningsprogram .....	7
Planprogram.....	8
Detaljplaner .....	8
Bygglov .....	9
<b>MILJÖKONSEKVENSER</b> .....	<b>10</b>
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	10
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	11
Biotopskyddsområden och strandskydd.....	12
Jordbruksmark .....	12
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>14</b>
Natur .....	15
Bebyggelse .....	17
Service .....	18
Rekreation.....	19
Gator och trafik .....	20
Hälsa och säkerhet .....	21
Teknisk försörjning .....	24
<b>FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>26</b>
Natur .....	26
Bebyggelse .....	28
Service .....	36
<b>Skola och barnomsorg</b> .....	<b>36</b>
Rekreation.....	37
Gator och trafik .....	38
Hälsa och säkerhet .....	45
Klimat.....	50
Ekosystemtjänster .....	51
Understödjande .....	52
Reglerande.....	52
Kulturella.....	53
Producerande.....	53
<b>EXPLOATÖRENS FÖRSLAG</b> .....	<b>53</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....	<b>54</b>
Organisatoriska frågor.....	54
Avtal .....	54
Fastighetsrättsliga frågor.....	55
Ekonomiska frågor.....	55
Tekniska frågor .....	55
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER</b> .....	<b>62</b>
Lina Bengtsson   Camilla Eriksson .....	62

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk och markmiljöteknisk utredning (PM och MUR), PQ AB, 2022-02-24
- Trafik- och parkeringsutredning, SWECO, 2022-03-16
- Bullerutredning, TES Ingenjörbyrå, 2022-03-16
- VA-utredning, Landskapsprojektörerna, 2022-04-13

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Redan år 2010 beviljades plantillstånd för planområdet och arbetet med ett planprogram inleddes. Arbetet avstannade efter samråd och planprogrammet antogs aldrig av kommunfullmäktige.

I gällande översiktsplan, ÖP 2012, finns ett större område i utpekad som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder i Hyllinges östra och södra ytterområde. Genom området löper större kraftledningar, vilket är skälet till att ytan ännu inte planerats för någon utbyggnad.

En ansökan om planbesked inkom till kommunen den 5 mars 2021. Sökande har fört en dialog med kraftbolaget och man ser nu en möjlighet att hantera kraftledningarna genom att de läggs ner i marken. Syftet med planbeskedet är att möjliggöra nybyggnation av bostadsområde i Hyllinge, intill Lydinge golfbana.

Planbesked beviljades av kommunstyrelsen den 5 maj 2021 § 88.

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny stadsdel i Hyllinge i ett kollektivtrafiknära läge. Stadsdelen utformas med småstadskaraktär som anknyter till den äldre bebyggelsen i Hyllinge och har en sammanhängande struktur av gatunät, parkstråk, parker, mötesplatser och målpunkter.

Avsikten är att skapa en unik och blandad boendemiljö med villor, parhus, radhus och flerbostadshus; planerad som en helhet men som byggs ut i takt med efterfrågan.

Planförslaget kan ses som en samtida tolkning av småstaden anpassad till Hyllinge. Småstaden karaktäriseras av varierande men måttfulla bebyggelsehöjder, en blandning av olika hustyper, hus som ligger med en tydlig relation till gatan och där gränserna är tydliga mellan privat och offentligt. De sammanhängande gatunäten avgränsar tydliga kvarter. En tydlig tanke är att ju närmare Hyllinge centrum man bygger, desto mer ansluter den nya bebyggelsen i karaktär till den befintliga kulturmiljön, medan friheten är större i utformningen desto längre söder- och österut man kommer inom planområdet.

Planförslaget innehåller en variation av både små och större tomter för enbostadshus, flerbostadshus i tre till fyra våningar med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan och en förskola med 60–80 barn.

Allmänna platser som gator och parker utformas för människor i alla åldrar och med fokus på oskyddade trafikanter.

### **Planförfarande**

Detaljplanarbetet påbörjades 2021-04-01. Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande eftersom förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och i övrigt stor betydelse. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, se undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM) samt rubrik Miljökonsekvenser på sidorna 8–12.

Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida.



Här är vi nu

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

- Planförslaget omfattar cirka 150–250 bostäder fördelade på flerbostadshus, radhus, parhus och enbostadshus.
- Detaljplanen innehåller förutom bostäder även centrum, förskola, tekniska anläggningar och allmän plats i form av gator, parker och torg.

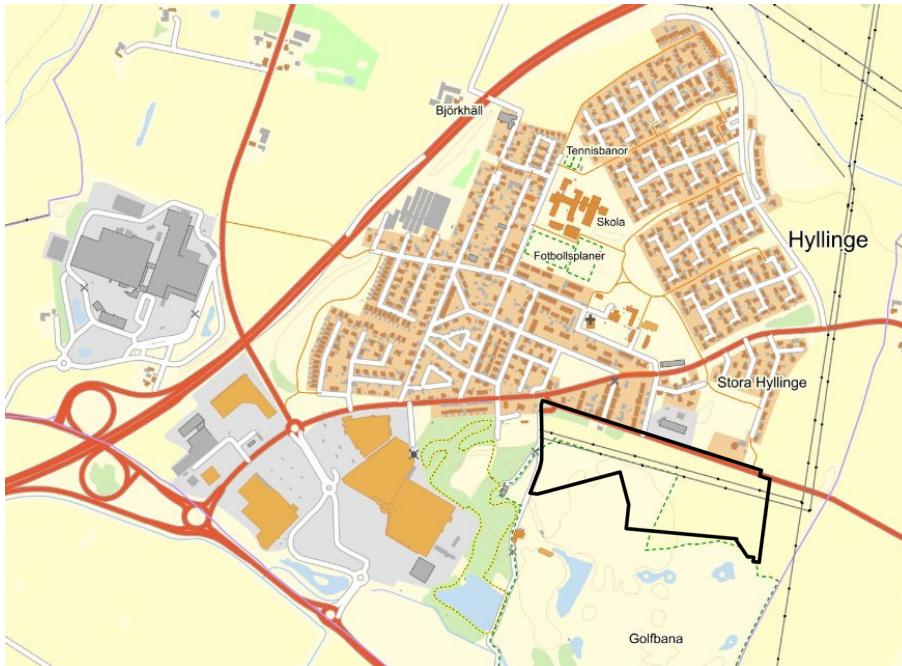
I planförslaget föreslås dagvatten hanteras med bland annat öppna lösningar som integreras i områdets parker och gatumiljöer.

- Bebyggelsen närmast Hyllinges kulturmiljö föreslås utformas på ett sätt som anknyter till kulturmiljön och harmonierar med den befintliga bebyggelsen.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Hyllinge tätort och omfattar cirka 15 hektar (150 000 kvadratmeter). Marken utgörs till största del av golfbana och jordbruksmark. Inom området finns även en liten yta naturmark bevuxen med träd och sly.



Figur 1. Planområdets lokalisering i förhållande till Hyllinge tätort. Planområdet är markerat med en svart linje.



Figur 2. Planområdets avgränsning. Planområdet är markerat med en vit linje.

### Markägoförhållanden

Hyllinge 36:3 ägs av privatpersoner.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Riksintressen**

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, Ängelholms flygplats MSA-område och Influensområde för väderradar: Bjäre. Inom området får inte höga objekt uppföras.

För att säkerställa att ingen skada sker på de riksintressen som omfattas av sekretess och därför inte kan redovisas öppet på karta, är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre än 45 meter inom tätort. Det innebär att alla ärenden avseende höga objekt måste skickas på remiss till Försvarsmakten.

### **Översiktliga planer**

I kommunens Översiktsplan 2012 finns ett större område utpekad som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder i Hyllinges östra och södra ytterområde. Platsen är utpekad i gällande översiktsplan som område lämpligt att exploatera för bostads-ändamål. Samma område är också utpekad i förslag till ny översiktsplan som lämpligt för sammanhängande bebyggelse. Den nya översiktsplanen förväntas antagas i början av 2022.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

Bostadsförsörjningsprogram för Åstorps kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-04-24. Enligt riktlinjerna i är det viktigt att kommunen drar nytta av sitt geografiska läge och tillgången till goda kommunikationer. Människor ska lockas att bosätta sig i kommunen genom att erbjudas attraktiva boendemiljöer, bra kommunal service samt goda pendlingsmöjligheter.

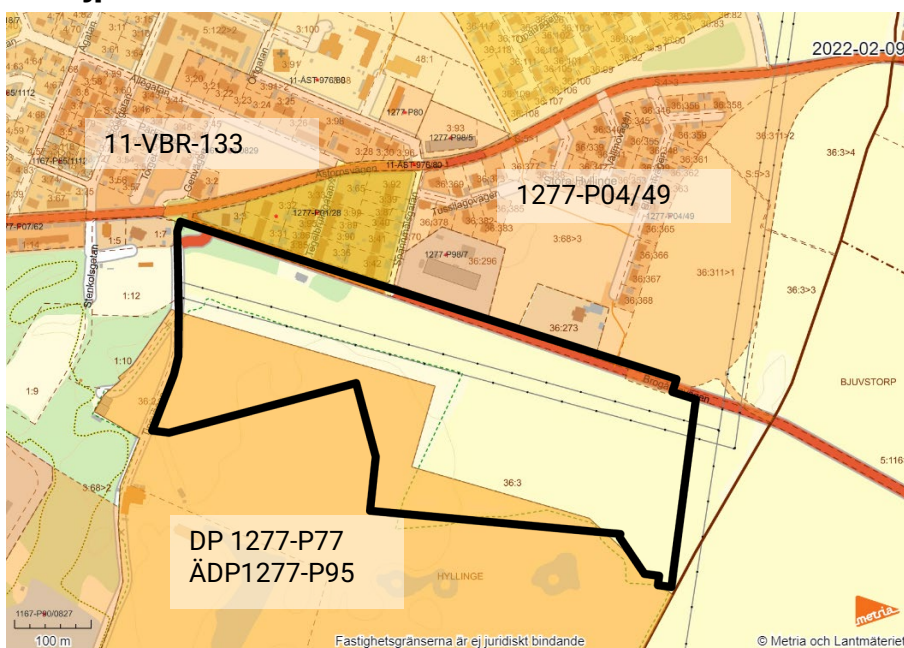
Vidare står det att det finns en stor efterfrågan på småhus-tomter samt bostäder i flerbostadshus med 2- och 3-rums-lägenheter i Hyllinge samt att det enda möjliga utbyggnadsområdet i Hyllinge ligger sydost om samhället.

Aktuellt planförslag överensstämmer väl med bostadsförsörjningsprogrammets inriktning.

## Planprogram

Under 2010 påbörjades arbetet med ett planprogram för området. Planprogrammet är idag delvis inaktuellt men i vissa drag överensstämmer det väl med det aktuella planförslaget. Ambitionen att skapa en centralt belägen bostadstadsbebyggelse med inslag av service/centrumverksamheter i en trygg och säker bostadsmiljö finns i såväl planprogrammet som aktuellt planförslag. Planprogrammet skickades på samråd men avslutades därefter på grund av att det då inte var aktuellt att markförlägga kraftledningarna.

## Detaljplaner



**Figur 3. Befintliga detaljplaner. Svart heldragen linje är planområdesgräns för ny detaljplan.**

Det aktuella planförslaget överlappar en gällande detaljplan. När planförslaget får laga kraft kommer berörda delar av detaljplanerna att upphävas.

### DPL 1277-P77 och ÄDP 1277-P95

Detaljplan 1277-P77 ”Del av Hyllinge 36:3 m fl, Lydinge golfbana”, laga kraft 2008-09-11 *samt* Ändring av detaljplan 1277-P95 ”Del av Hyllinge 36:3 m fl, Lydinge golfbana”, laga kraft 2015-06-18.

Detaljplanen anger markanvändningen i huvudsak golf och handel samt restaurang och klubblokal. Ändringen av detaljplanen ändrade markanvändningen till Golfbana och där tillhörande verksamhet samt utökade byggrätten i höjd och gjorde den mer flexibel i dess planering.



Planområdet omfattar drygt 60 hektar varav aktuellt planförslag kommer ersätta en mindre del i norra delen. I och med ombyggnad av golfbanorna kommer marken i norr att frigöras för annan användning. Aktuellt planförslag påverkar därmed inte den gällande detaljplanens syfte eller pågående markanvändning negativt.

#### Avstyckningsplan 11-VBR-133 "Hyllinge 3:1 och 4:2" daterad 1947-10-06

Den del av planområdet som aktuellt planförslag påverkar reglerar markens användning till allmän gata till en bredd av 15–18 meter. Aktuellt planförslag avser säkerställa pågående markanvändning och påverkar därmed inte gällande detaljplan negativt. Området som upphävs kommer att få användningen väg.

#### Detaljplan 1277-P04/49 "Sydöstra delen av Hyllinge samhälle Parkbyn", laga kraft 2002-04-28

Den del av planområdet som aktuellt planförslag påverkar reglerar markens användning till gata, GC-väg och cykelpassage. Detaljplanen har inte blivit genomförd inom det område som kommer påverkas av aktuellt planförslag. Brogårdavägens sträckning och framtida cykelväg på södra sidan påverkas inte negativt av aktuellt planförslag. Området som upphävs kommer att få användningen väg och gata.

### **Bygglov**

Det finns inga pågående bygglov inom planområdet.

## MILJÖKONSEKVENSER

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Undersökningens syfte är att göra en översiktlig bedömning om eventuella konsekvenser rörande miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser vid genomförande av denna detaljplan. Undersökningen utgör underlag för beslut om det behövs eller inte behövs utföras en strategisk miljöbedömning för detaljplanen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats den 17 december 2021. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken (MB).

I undersökningen identifieras en negativ miljöpåverkan, i form av att en del av planområdet är belägen på brukningsvärd jordbruksmark. Ianspråktagandet av jordbruksmark motiveras med att området är utpekad i gällande, och kommande, översiktsplan, att området ligger både kollektivtrafiknära och med närhet till service, samt att exploateringen går i linje med bostadsförsörjningskravet. Resonemang och motivering utvecklas i planbeskrivningen.

Undersökningen identifierade även flera aspekter av positiv miljöpåverkan, eftersom projektet bidrar till att stärka ortsbilden, med underlag till kollektivtrafiken och minskade elektromagnetiska fält i och med att kraftledningar grävs ned.

Sammantaget är kommunens bedömning att föreslagen utveckling inte medför någon betydande miljöpåverkan. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Kommunens ställningstagande grundar sig på att ett genomförande av kommande detaljplan:

- inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten med mera
- inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat

## **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning.

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen.

Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

### **Luft**

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG. I Åstorp genomförs regelbundet mätningar av luftkvaliteten för att kontrollera att luftkvalitetsnormen inte överskrids.

MKN luft riskerar inte att överskridas inom aktuellt planområdet eftersom planområdet är beläget i ett öppet landskap med god luftgenomströmning och låg trafik. Planförslaget bedöms inte heller medföra att MKN luft överskrids även om planen leder till en ökad trafik. Goda möjligheter att åka kollektivt och gång- och cykelvägar till och inom planområdet skapar förutsättningar för ett mer hållbart resande för boende och besökare.

### **Vatten**

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Ytvatten från planområdet avrinner åt två håll, åt Hasslarpsån och Vege å. Planområdet är beläget på Ängelholm-Ljungbyhed grundvattenförekomst.

Hasslarpsån ovan Skavebäck (SE622888-131328) har otillfredsställande ekologiska status och uppnår ej god kemisk status. Vege å Humlebäcken-Hallabäcken (SE622036-132352) har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Ängelholm-Ljungbyhed grundvatten-förekomst har god kvantitativ, kvalitativ och kemisk status.

Inför granskning av planförslaget ska en dagvattenutredning utföras. Utredningen ska föreslå en lösning för hur dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas så att föroreningar som når recipienterna är inom acceptabla nivåer. Eftersom dagvattnet från planområdet avleds, renas och fördröjs innan det når recipienten så bedöms inte dagvattnet försvåra för recipienten att uppnå MKN.

## **Buller**

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. Detta fräntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Planområdet är påverkat av trafikbuller. Detta beskrivs under rubriken Omgivningsbuller.

## **Biotopskyddsområden och strandskydd**

Generellt biotopsskydd gäller för biotoper som ofta finns i jordbrukslandskapet. Det kan bland annat vara alléer, odlingsrösen, stenmurar, åkerholmar eller småvatten och våtmark. Inom planområdet finns inga områden som omfattas av generellt biotopsskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet gäller vid samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek.

Söder om planområdet finns det golfdammar. Dessa omfattas inte av strandskydd.

## **Jordbruksmark**

Inom planområdet finns cirka 6,5 hektar jordbruksmark av klass 8.

I publikationen ”Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg” från Jordbruksverket framförs tre frågor som kommunen behöver ta i beaktning för att efterleva 3 kap. 4 § Miljöbalken i samband med att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredställande?

Nedan följer kommunens motivering till att valet att bebygga aktuell jordbruksmark.

#### Nuläge och brukningsvärde:

Enligt lantbruksstyrelsens klassning graderas marken till klass 8 på en 10-gradig skala där 10 är högst. Den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd sett till marken fortfarande är i produktion.

Jordbruksmarken kan däremot anses vara mindre brukningsvärd än omgivande jordbruksmarken då den ligger avgränsad av vägar och golfbanan och genomkorsas av kraftledningar som försvårar ett rationellt jordbruk.

#### Väsentligt samhällsintresse och alternativ lokalisering:

Kommunen gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse som väger upp mot förlusten av jordbruksmark.

Det finns en efterfrågan på bostäder i Hyllinge men möjligheterna att bygga ut samhället begränsas av större vägar och sammanhängande jordbruksmark. Det finns ingen alternativ yta som har närmare till kollektivtrafik och service eller som skulle kunna vara ett alternativ till att exploatera på jordbruksmarken.

Ianspråktagandet av jordbruksmark motiveras med att området är utpekad i gällande översiktsplan, att området ligger både kollektivtrafiknära och med närhet till service, samt att exploateringen går i linje med bostadsförsörjningskravet.

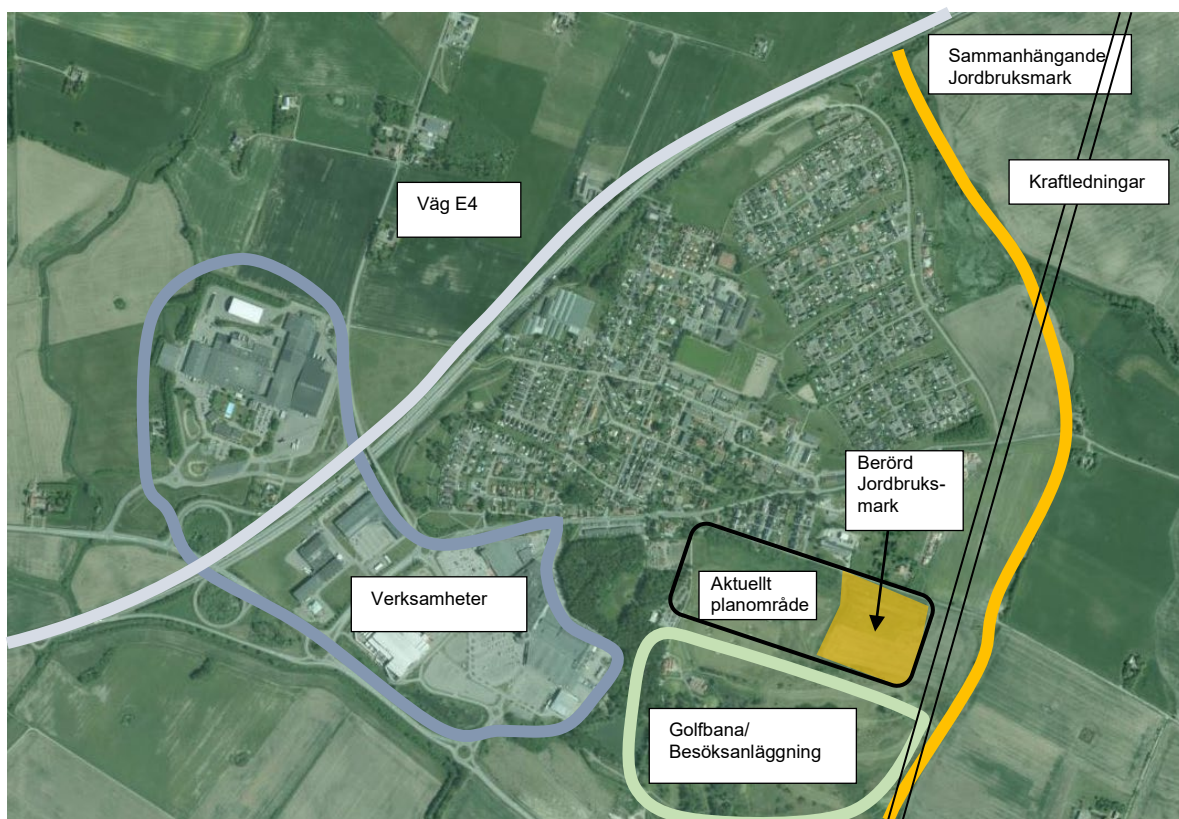
#### Planförslag och konsekvenser:

Planområdet är beläget intill busshållplatser med regional busstrafik och goda pendlingsmöjligheter. Planförslaget föreslår en tät och blandad bebyggelse med en effektiv markanvändning.

Kommunens samlade bedömning är att jordbruksmarken kan tas i anspråk i linje med 3 kap. 4 § miljöbalken.

När ett område är av intresse för både jordbruk och bebyggelse behöver ett regionalt perspektiv anläggas. I aktuellt fall finns det god tillgång på brukningsvärd jordbruksmark i området runt Hyllinge, medan tillgången på annan mark som är lämplig för bostadsbebyggelse är låg. Aktuellt planområde ianspråktar en jämförelsevis liten yta jordbruksmark och mer än hälften av planområdet utgörs av annan mark än jordbruksmark.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra stora positiva samhällsekonomiska effekter som överväger den negativa effekten av den förlorade jordbruksmarken.



**Figur 4.** Kartan illustrerar de begräsningar som finns för att expandera Hyllinge tätort.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Inom planområdet finns jordbruksmark, golfbana samt mindre ytor med naturmark bevuxen med träd, buskar och sly. Naturmiljön är starkt påverkad av mänsklig närvaro, planering och skötsel. Inga intresseområden avseende naturmiljö finns redovisade i myndigheternas register.

Planområdet är småkuperat med lokala sänkor/högpunkter och svagt sluttande ner mot söder/sydväst.



**Figur 5:** Inom planområdet finns jordbruksmark (gult), golfbana (ljusgrönt), klippt gräsmatta (blått) och naturmark (mörkgrönt).



**Figur 6:** Planområdet sett från väster.

## Geotekniska förhållanden

Berggrund i området utgörs (enligt kartmaterial från Sveriges geologiska undersökning) av sedimentär art, slamsten, lersten eller siltsten. De geologiska kartorna indikerar att berggrunden börjar på 20–30 m djup.

En geoteknisk undersökning (daterad 2022-02-16) har utförts. Den visar att ytlagren utgörs av mulljord, mullhaltig lerjord eller fyllningsjord med inslag av tegel och byggrester. Mäktighet på ytlagret är mellan 0,3 och 1,0 m. Därunder följer vanligtvis naturligt lagrad siltig lera alternativt lermorän. På vissa ställen finns sand- och siltskikt i den naturliga lerjorden. Fasthet på lera är generellt god och likvärdig i alla undersökta punkter men med hänsyn till stora avstånd mellan undersökningspunkter så kan avvikande partier finnas.

Stabiliserad grundvattennivå i installerade observationsrör och i öppna skruvborrhål har under december 2021 och januari 2022 inmätts till mellan +13,8 och +12,7 alternativt mellan 0,5 och 1,0 meter under markyta.

## Markradon

Området ligger på lera, vilket indikerar att risken för skadligt markradon är liten. Enligt den övergripande markradonundersökning SGU (Sveriges Geologiska Undersökning), gjort i Åstorps kommun bedöms området som lågriskområde för radon.

## Fornlämningar

Det finns inga kända eller misstänkta fornlämningar inom planområdet.

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) ska Länsstyrelsen kontaktas omgående.



## Bebyggelse

Inom planområdet finns en övergiven garagelänga.



Figur 7. Bilden visar garagelänga inom planområdet.

### Kulturmiljöprogram för Skåne län

Norr om planområdet finns äldre bebyggelse i form av bland annat arbetarbostäder. Bebyggelsen innehar höga kulturvärden och ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet för Skåne.

#### Motiv för bevarande:

Miljön i Hyllinge är representativ för det skånska brukssamhället så som det var utformat i nordvästra Skåne under 1900-talets första decennier. Av betydelse för miljön är såväl stadsplanen som de äldre byggnaderna.

Hyllinge småkyrka är en god representant för de moderna kyrkorna i Skåne. Anläggningen har höga arkitektoniska värden. Även folkets hus byggnaden är ett viktigt inslag i brukssamhället.

#### Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen i Hyllinge har sitt ursprung i slutet av 1800-talet när gruvan och tegelbruket anlades. Bebyggelsen i anslutning till planområdet har tegelfasad eller vitputsade fasader. Det finns både flerbostadshus och enbostadshus omgivna med trädgårdar. Husen, omspanner en byggnadsperiod från sekelskiftet och fram till 1920-talet. Gatunätet är rätvinkligt med trädkantade gator. Bitvis omsluts tomterna av tegelmurar.

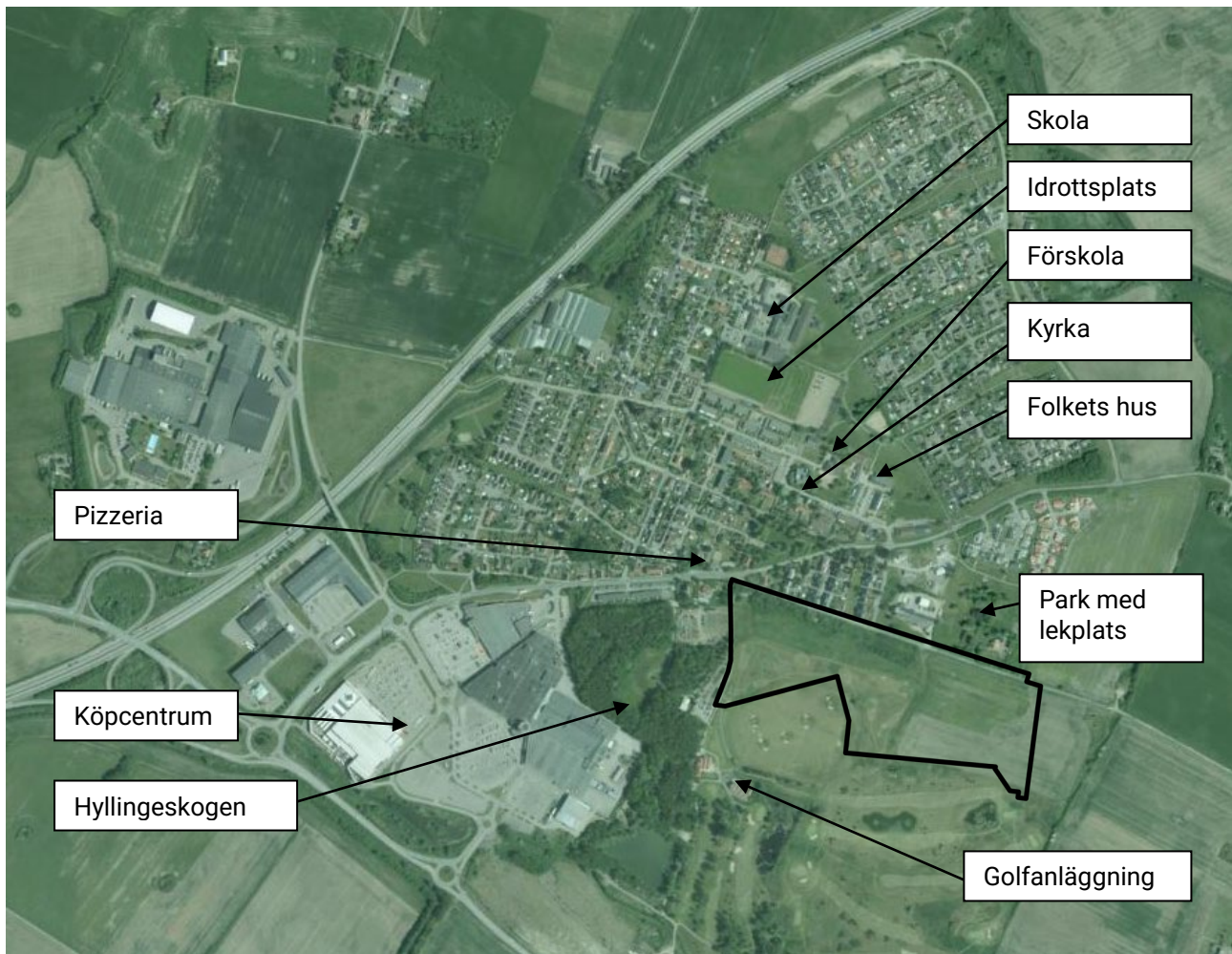
Norr om planområdet finns även Målarkalks lokaler som finns i en äldre ekonomibyggning av tegel. Norr om planområdets östra del finns även nyare bebyggelse från tidigt 2000-tal.



**Figur 8.** Bilderna visar parhus, enbostadshus och Målarkalk norr om planområdet.

### **Service**

Inom 500 meter från planområdet finns pizzeria, förskola, stadsdelskyrka, folkets hus och golfklubben med bland annat restaurang. Grundskola med bibliotek och köpcentrum med specialvaruaffärer och livsmedelsbutiker finns inom en kilometer från planområdet.



Figur 9. Service och rekreation inom Hyllinge tätort. Planområdet är markerat med en svart linje.

### Rekreation

Söder om planområdet finns en golfanläggning och väster om planområdet finns Hyllingskogen med 2 kilometer elljusspår och en mountainbikebana. I Hyllingskogen finns en liten sjö med bad- och fiskemöjlighet. Norr om planområdet finns också parker, lekplatser och idrottsplats.



Figur 10. Hyllingedammen i Hyllingskogen.

## Gator och trafik

### Biltrafik

Planområdet angörs från Brogårdavägen, via Tippvägen. På Brogårdavägen passerar cirka 1 200 fordon per dygn (ÅDT) och andelen tung trafik uppskattas till 5 procent enligt mätning år 2019. Hastigheten på Brogårdavägen är reglerad till 50 km/h för större delen av sträckan som passerar planområdet.

### Parkering

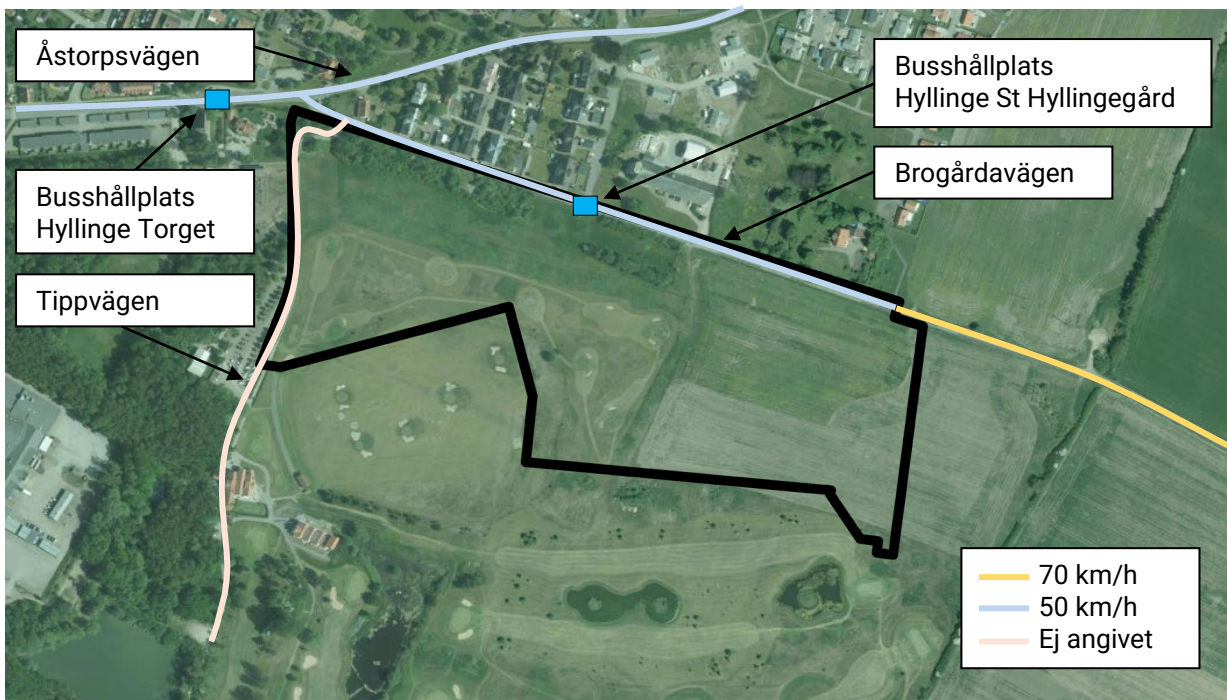
Det finns ingen allmän parkering i närheten av planområdet i nuläget.

### Gång- och cykeltrafik

Det saknas idag gång- och cykelmöjlighet längs Brogårdavägen. Enligt åtgärdsvalsstudie för cykelvägsplan för Skåne 2018–2029 avser Trafikverket att bygga en cykelväg längs Brogårdavägen som ska förbinda Hyllinge med Bjuv. Cykelvägen planeras stå klar senast år 2026.

### Kollektivtrafik

Brogårdavägen trafikeras av linje 250 som går mellan Helsingborg och Ekeby via Bjuv. Busslinje 520 mellan Helsingborg och Åstorp trafikerar torget cirka 300 meter från planområdet. Det tar cirka en halvtimme att åka med bussen till Helsingborg, 20 minuter till Åstorp och 10 minuter till Bjuv.



Figur 11. Kartan visar vägarnas namn och hastighet samt var busshållplatser finns. Planområdet är markerat med svart linje.

Busshållplatsen på Brogårdavägen är en så kallad körbanehållplats, vilket innebär att bussen stannar på körbanan och blockerar bakomvarande trafik. Skånetrafiken och Trafikverket planerar att bygga om busshållplatsen för att förbättra säkerheten och bekvämligheten för resenärer. En säker gång- och cykelöverfart behöver också ordnas i anslutning till busshållplatsen.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

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 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.

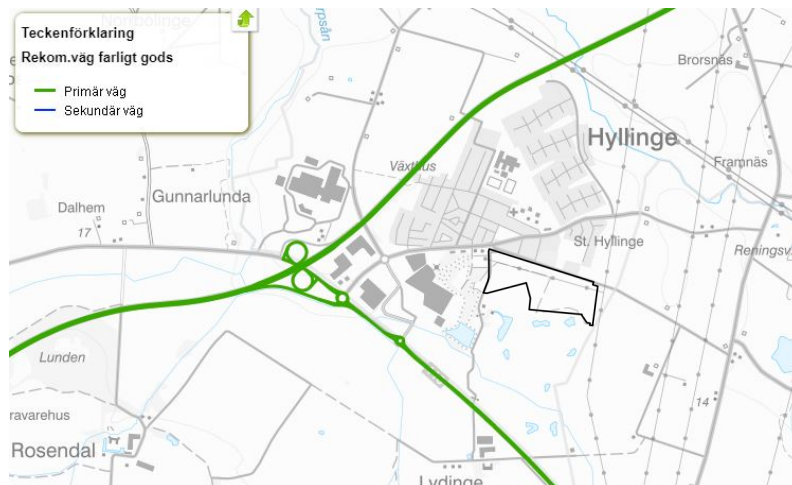
Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids 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 ljudnivå ändå överskrids, bör nivån 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.

## Farligt gods

Väg E4 och Tjutebrovägen (väg 110) är rekommenderade transportleder för farligt gods. Båda vägarna är belägna cirka 700 meter från planområdet och bedöms inte påverka planförslaget.

Norr om planområdet finns småindustrin Målarkalk AB. Verksamheten regleras sedan 1998 av en detaljplan som anger att verksamheten inte får vara störande för de närboende.



**Figur 12. Kartan visar rekommenderade vägar för farligt gods vid Hyllinge. Planområdet är markerat med svart linje.**

## Markföroreningar

En markmiljöteknisk undersökning (2022-02-16) har utförts. Erhållna resultat visar halter av arsenik, kobolt, koppar, nickel och kadmium överskrider gränsvärde för känslig markanvändning (KM) i tre prover, mellan 0-0,5, 0-0,4 respektive 0,4-1,0 m under markytan i borrhpunkt 3 och 13.

I sju av samlingsproven, (mellan 0,05–0,8 meter under markytan), har resthalter av bekämpningsmedel påvisats, bh 3, 4, 5, 8, 9 och 13. Halterna understiger dock tydligt riktvärdet för KM.

I nära 70% av resterande prover finns även en viss påverkan av ämnen, där halterna bedöms överstiga mindre än ringa risk (MRR) men understiger riktvärdet för KM, blivande markanvändning.

Målsättningen är att projektet ska uppnå massbalans genom att massorna återanvänds inom fastigheten.

### Riktvärden för förorenad mark

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Känslig markanvändning avser markanvändningar där såväl barn som vuxna vistas en större del av dagen och exponeringsrisken är hög exempelvis bostäder och skola.

Mindre känslig markanvändning avser platser där människor vistas en längre tid av dagen men risken för exponering är liten. Markanvändningar enligt PBL är kopplade till främst arbetsplatser där barn inte vistas. Den avser industriändamål, handelsändamål, kontorsändamål, parkering och hotell samt andra centrumändamål.

Inom planområdet finns även markanvändningen park. Riskbedömningen för exponering inom park liknar den för känslig markanvändning. Att människor plockar och äter bär, frukt och svamp som tagit upp föroreningar tillhör bland annat riskbilden. Även risken för att små barn äter jord utgör exempel på förutsättningar för detta riktvärde.

### Grubbrytning

Kolbrytning har förekommit under en del av området men avslutades omkring 1925. Riskutredning med riskkartor finns upprättade av WSP (2008-10-03). Efter avslutad brytning fylls gruvgångarna med vatten och nu finns det inte någon risk för sättningar. Grundförhållandena bedöms således stabila och gruvgångarna utgör inte något hinder för exploatering av området.



Figur 13. Kartan visar ett utsnitt ur Riskkarta för gruvgångar i Åstorps kommun (WSP, 2008). Den turkosa färgen anger att området tillhör den lägsta riskklassen för gruvgångar. Planområdet är markerat med svart linje.

## Elektromagnetiska fält

Nordväst om området finns ett ställverk som ägs av Öresundskraft. Det finns inga generella skyddsavstånd till ställverk men anläggningen ska uppfylla god elsäkerhetsteknisk praxis enligt ELSÄK-FS 2008:1. Brandrisk, magnetfält och buller är exempel på anledningar till att ett skyddsavstånd behövs. Avståndet mellan ställverket och närmaste bostadskvarter i planförslaget är cirka 90 meter.

Från ställverket löper i väst-östlig riktning två 145 kV luftburna ledningar. Dessa ledningar skall kablas och kommer att placeras längsmed Brogårdavägen. Inom samma schakt kommer även två 24 kV ledningar att förläggas. En beräkning av det magnetfält som förväntas från 2x145 kV samt 2x24 kV markkabel har gjorts av Öresundskraft (2022-01-10). Magnetfältet har beräknats utifrån årsmedelströmlasten för kablarna och ger således ett genomsnittligt värde på magnetfälten från kablarna över året. Beräkningarna avser alstrat fält på 1,5 m nivå ovan markytan. Genomförda magnetfältberäkningar visar att det totala magnetfältet blir högre på de sträckor där kabeln förläggs parallellt med andra ledningar. Det beräknade magnetfältet bedöms dock vara förenligt med myndigheternas rekommendationer avseende exponering för magnetiska fält. Erforderligt skyddsavstånd mellan bostadsfastighet och ledningarna finns i planförslaget, vilket innebär att exploateringen kan genomföras utan skadliga elektromagnetiska fält för de boende.

Strax öster om detaljplaneområdet går i syd-nordlig sträckning en 130kV dubbelledning Mörap-Höganäs. I samband med att detaljplan för bostadsområdet "Parkbyn" norr om Brogårdavägen upprättades 2001 gjordes mätningar av magnetfältet kring ledningarna. 24 meter från ytterfas var magnetfältet 0,1–0,2 mikrottesla varför detta byggnadsfria avstånd fastställdes i denna detaljplan.

Planområdesgränsen för aktuell detaljplan har placerats så att ett skyddsavstånd på 35 meter från den aktuella ledningen till närmaste bostadsfastighet kan uppnås.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Det finns en anslutningspunkt till befintligt ledningsnät cirka 400 meter norr om planområdet. Hyllinge har idag kapacitetsbrist i ledningsnätet och det behövs investeringar för att klara av fler påkopplingar.



## Dagvatten

I nuläget infiltreras dagvatten i marken eller avrinner till någon av de närliggande vattendragen. Vattendragen omfattas av dikningsföretag.

Dagvattenhanteringen ska följa Åstorp kommuns dagvattenpolicy.

## Energi

Det finns ingen utbyggt fjärrvärmenät i Hyllinge.

## El

Det finns elnät norr om planområdet.

## Avfall

Avfall ska hanteras enligt Renhållningsordning för Åstorps kommun.

## FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

I samband med planområdets exploatering kommer marken att jämnas ut så att inga lågpunkter där vatten kan samlas vid skyfall finns kvar.

Befintliga träd, buskar och sly kommer att ersättas med ny planterad grönska av olika slag. Inom parkområdena kommer det finnas planeringar som bidrar till en biologisk mångfald och gynnar ekosystemtjänster. Längs gatorna planteras alléer för att skapa lummiga miljöer med behagligt lokalklimat. Träd i gatumuljöer ska planteras ovanpå skelettjord som både bidrar till dagvattenreglering och underlättar för träden att överleva och utveckla ett starkt rotsystem i hårdgjorda miljöer.



Figur 14. Exempel på plantering med insektshotell som både gynnar biologisk mångfald och människors välbefinnande.



Figur 15. Exempel på park med integrerad dagvattenhantering.



**Figur 16.** Kartan visar hur föreslagen grönstruktur inom planområdet kopplas till befintliga grönområden utanför planområdet.

## Planbestämmelser

allé<sub>1</sub> *Allé*

Syftet med bestämmelsen är att reglera trädplantering längs med huvudgator och lokalgator.

Trädplanteringar längs med gatorna är en viktig del i att skapa den gröna struktur som planförslaget avser.

damm<sub>1</sub> *Damm*

Syftet med bestämmelsen är att reglera ytor avsedda för dammar inom planområdet.

Parker och grönytor inom planområdet ska bland annat inrymma dagvattenhantering i form av avledande svackdiken och fördröjande dammar.

## Geotekniska förhållanden

Inför exploatering kommer en detaljerad geoteknisk undersökning att genomföras. Efter detaljerad undersökning behöver sättningsfrågan åter studeras och i samband med detaljprojektering sättningar sannolikt beräknas.

Den höga grund-vattennivån medför att skadliga vibrationer kan fortplanta sig mycket långt under grundvattenytan. Schakt- och terrasseringsarbeten skall därför utföras vid torr väderlek och efter grundvattensänkning.

Vid grundläggning skall växttäckning, mullhaltig och övrig lös eller på annat sätt otjänlig yttjord bortschaktas under golv och grundläggning och återanvänds på andra platser inom fastigheten. Därefter kan grundläggning ske med konventionella metoder. Notera att vid djupgrundläggning för till exempel källare så kommer den höga grundvattennivån att behöva beaktas. För djupschakter i området, till exempel för källare och VA-ledningar skall grundvattensänkande eller –säkrande åtgärder medräknas. Bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kap miljöbalken. Om åtgärden bedöms som tillståndspliktig ska samråd genomföras i tidigt skede med Länsstyrelsens enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Byggnaderna förses med normal dränering och kapillärbrytande skikt. Beakta för ouppvärmda konstruktioner att befintlig jord huvudsakligen är tjälfarlig.

## Bebyggelse

### Bebyggelsens utformning

De tre kvarteren närmast Hyllinge centrum ansluter i karaktär direkt till de kulturhistoriskt intressanta arbetarbostäderna norr om Brogårdavägen, vid Tegelbruksgatan/ Spannmåls-gatan. Nya gator ansluter till Brogårdavägen i korsningar mitt för Tegelbruksgatan respektive Spannmåls-gatan och idén är att den nya bebyggelsen ska samspela med de befintliga husen.

De gamla gruvearbetarbostäderna karaktäriseras av parhus-bebyggelse i ett- och etthalvt våningsplan av tegel med sadeltak. Husen ligger på linje parallellt mot gatan med en mindre grön förgårdsmark. Entréerna ligger direkt från gatan och på baksidan finns mindre tillbyggnader, garage och uthus.

För att skapa harmoni med denna bebyggelse föreslås att de första kvarteren får en bebyggelse med liknande utformning i skala och bebyggelsetypologi och att parhusen i dessa tre kvarter uppförs i tegel för att ytterligare stärka kopplingen till den befintliga kulturmiljön. Husen placeras på tre meters avstånd från gatan med grön förgårdsmark framför. Entrén riktas mot gatan medan parkering sker mellan och bakom husen. Utmed Brogårdavägen ska tomtgräns tydligt definieras med plank eller mur, både för att knyta an till kulturmiljön och för att skapa bullerskydd. Husen med gaveln mot gatan med murar i tomtgräns är vanligt förekommande hos den äldre bebyggelsen i Hyllinge.

I kvarteren utmed Brogårdavägen, längre bort från Hyllinge centrum, får större frihetsgrad i bebyggelsens utformning. I dessa kvarter är bostäderna genomgående enbostadshus, villor och radhus, som får uppföras i ett till två våningar med sadeltak. Husen placeras i linje med gatan med tre meters förgårdsmark samt med entréerna riktade mot gatan.

Utmed Brogårdavägen finns möjlighet att variera kvarterens norra sida och bygga radhus som tydligt sluter bebyggelsen mot Brogårdavägen. På så sätt kan man skapa en bullerskyddad miljö i kvarterens inre men även stärka känslan utmed Brogårdavägen att röra sig i en bymiljö med entréer som vänder sig ditåt.

Centralt i planområde finns ett parkstråk, Parkgatan. Parkstråket är lätt förskjutet mellan de olika kvarteren för att skapa variation, olika utblickar, fondperspektiv samt bryta vinden och skapa gott mikroklimat. Parkområdet omges av en tydligt definierad bebyggelsekant med hus vars entréer vetter mot parkstråket och som får direkt utsikt över det. Längs med parkstråket löper också gångfartsområden där man i lugn och ro kan röra sig genom hela området.



**Figur 17. Volymkiss över Brogårdavägen, framtida GC-väg och gångfartsgata.**



Figur 18. Volymskiss över Parkgatan och Parktorget.

Entréer kan med fördel riktas med framsidan mot Parkgatan. För att skapa en tydlig gräns mellan offentligt och privat bör bostadshusen längs med stråket ha en förgårdsmark som avgränsas med staket eller häckar. Bebyggelsen varierar i höjd och skala. Radhus och parhus får uppföras i två våningsplan med antingen sadeltak eller indragen takvåning därtill.

Flerbostadshus får uppföras i tre våningar med ytterligare ett våningsplan på indragen takvåning eller under sadeltak. Flerbostadshusen placeras utmed Parkgatan så att de ligger i fondperspektiv eller intill de större platserna/parkerna. I flerbostadshusens bottenvåningar kan med fördel placeras lokaler för service, co-working och liknande.

I de återstående kvarteren, mot golfbanan i söder och jordbruksmarken i öster, orienterar sig husen mer mot landskapet än mot gatan och tomterna blir också större. Ju längre bort från Hyllinge centrum vi kommer desto friare organisering av bebyggelsen på fastigheterna bör tillåtas. Maximal byggnadshöjd på enbostadshusen är reglerad till 8 meter vilket möjliggör för två våningar.

## Planbestämmelser



*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att reglera ett byggnadsfritt avstånd mellan fastighetsgräns och bostadshus.

Förgårdsmarken mellan gatan och bostaden bidrar till att gatumiljön upplevs inbjudande och trygg. Det skapar en zon mellan de offentliga och privata miljöerna.

- $h_1$  0,0 *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*
- $h_2$  *Högsta nockhöjd för friliggande enbostadshus är 8 meter*
- $h_3$  *Högsta nockhöjd för sammanbyggda enbostadshus är 10 meter*
- $h_4$  *Högsta nockhöjd för flerbostadshus är 17 meter*
- $h_5$  *Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter*
- $h_6$  *Högsta nockhöjd för förskola är 10 meter*

Syftet med bestämmelserna är att reglera höjden för bebyggelsen.

Höjden på bebyggelsen regleras för att anpassas till den befintliga bebyggelsen och landskapet runt omkring. Intill befintlig kulturmiljö begränsas höjden till 8 meter medan längre ifrån tillåts högre höjder. De olika höjderna inom planområdet bidrar till forma gaturum och skapa en varierad miljö.

- $o_1$  0,0 *Minsta takvinkel är angivet värde i grader*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera takvinkeln så att den nya bebyggelsen som ligger i anslutning till befintlig kulturmiljö ska harmoniera med den befintliga bebyggelsen.

Takkonstruktionen på de nya husen blir sadeltak precis som på befintliga hus.

- $e_1$  *Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera storleken på byggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

Friliggande enbostadshus behöver ha tomtmark på alla sidor av byggnaden, vilket gör att ytan som kan bebyggas är mindre än för sammanbyggda enbostadshus och flerbostadshus.

För en tomt på 800 kvadratmeter innebär det att ett bostadshus på 200 kvadratmeter får uppföras.

- e<sub>2</sub> *Största byggnadsarea för sammanbyggda enbostadshus är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera storleken på byggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

Sammanbyggda enbostadshus, som radhus, har tomt på en till två sidor om bostadshuset, vilket resulterar i att en stor del av fastighetsytan bebyggs.

För en radhustomt på 200 kvadratmeter innebär det att ett bostadshus på 120 kvadratmeter får uppföras.

- e<sub>3</sub> *Största byggnadsarea för flerbostadshus är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera storleken på byggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

Flerbostadshus kan ha tomtmark på flera sidor om huset eller vara sammanbyggda. Eftersom själva bostadshuset är stort blir ytan som upptas stor även om det finns gott om yta för uteplatser.

För en flerbostadshustomt på 1 000 kvadratmeter innebär det att ett bostadshus på 400 kvadratmeter får uppföras.

- e<sub>4</sub> *Största totala byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera storleken på byggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

Bestämmelsen reglerar den sammanlagda byggnadsarean för bostadshus och komplementbyggnader inom fastigheten.

- e<sub>5</sub> *Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup> per friliggande enbostadshus*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera storleken på byggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

Inom fastigheter där enbostadshus uppförs är det också tillåtet att uppföra upp till 50 kvadratmeter komplementbyggnader. Utöver dessa 50 kvadratmeter får även friggebodar och bygglovsfria åtgärder uppföras enligt gällande lagstiftning.



- e<sub>6</sub> *Största byggnadsarea för förskola är 1300 m<sup>2</sup>*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera storleken på byggnader inom egenskapsområdet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.
- Inom den yta som avses för förskola ska det finnas både byggnader och friytor. Storleken på byggnaderna till 1 300 kvadratmeter för att det ska finnas tillräckligt utrymme för friytor.
- b<sub>1</sub> *Fasad ska vara klädd med tegel*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadmaterialet på den nya bebyggelsen som ligger i anslutning till befintlig kulturmiljö så att den harmonierar med den befintliga bebyggelsen.
- Kulturmiljön i Hyllinge består av tegelbyggnader i olika rödbruna toner.
- b<sub>2</sub> *Mur eller plank till en höjd av 1,2 meter ska uppföras i fastighetsgräns mot Brogårdavägen*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera en bullerdämpande åtgärd på ett sätt som harmonierar med befintlig kulturmiljö.
- I Hyllinge är det vanligt med låga murar längs med tomtorna och byggnadens gavel mot gatan. En mur som uppförs till en höjd av 1,2 meter kommer även att möjliggöra för en ljuddämpad uteplats på gårdarna.
- s<sub>1</sub> *Centrum endast i bottenvåning*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera omfattningen av centrumverksamheten.
- Centrumverksamhet i bottenplan bidrar till en varierad bebyggelsemiljö av småstadskaraktär, men det är inte meningen att byggnader ska kunna uppföras med endast centrumverksamheter i flera våningsplan.
- f<sub>1</sub> *Endast friliggande eller sammanbyggda enbostadshus*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadstyp.
- Inom vissa delar av planområdet bedöms det inte vara lämpligt att uppföra flerbostadshus.
- f<sub>2</sub> *Endast parhus*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadstyp.
- I anslutning till befintlig kulturmiljö föreslås endast parhus tillåtas för att harmoniera med befintlig bebyggelse.

d<sub>1</sub> 0,0 *Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är angivet värde i m<sup>2</sup>*

d<sub>2</sub> 0,0 *Minsta fastighetsstorlek sammanbyggda enbostadshus är angivet värde i m<sup>2</sup>*

d<sub>3</sub> 0,0 *Minsta fastighetsstorlek för flerbostadshus är angivet värde i m<sup>2</sup>*

Syftet med bestämmelsen är att reglera fastighetsstorleken så att fastigheter inte kan bli för små utifrån den planerade bebyggelsen.

Planförslaget innehåller en tät bebyggelse som möjliggör små fastigheter. Det är dock viktigt att de inte vid genomförandet eller i framtiden avstyckas till mindre än planerat.

d<sub>4</sub> 0,0 *Största fastighetsstorlek för förskola är angivet värde i m<sup>2</sup>*

Syftet med bestämmelsen är att reglera storleken för förskolans fastighet för att definiera hur mycket mark som ianspråkats för samhällsfunktionen.

Inom 5 000 kvadratmeter bedöms en förskola för 60-80 barn inrymmas.

p<sub>1</sub> *Friliggande enbostadshus ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns*

Syftet med bestämmelsen är att reglera så att friliggande bostadshus inte placeras för nära fastighetsgräns.

Avståndet till fastighetsgräns regleras för att det ska finnas utrymme för parkeringar och möjlighet till underhåll av byggnaden.

p<sub>2</sub> *Huvudbyggnad ska placeras högst 3 meter från fastighetsgräns mot gata*

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens placering så att den harmonierar med befintlig kulturmiljö.

Byggnaderna norr om planområdet ligger placerade cirka 3 meter från gatan. De nya byggnaderna föreslås ligga i linje med dessa, vilket innebär att de inte får placeras varken för nära gatan eller för långt in på tomten.

## Offentliga platser

Planområdet angränsar till några större grönområden; golfbanan i söder, Hyllinge skog i väster och de större parkområdena norr om Brogårdavägen. Till öster finns en ägogräns med vegetation mot det öppna jordbrukslandskapet som har potential att utvecklas till ett promenadstråk som leder hela vägen ner till Vegeå.

Det bärande konceptet bakom planförslagets gröna struktur är att Lydinge Parkstad får en skarp gräns mot landskapet och golfbanan, samt en central park- och naturmiljö i ett rumsligt tydligt definierat parkstråk, parkgatan, en axel som går igenom hela planområdet, och som sammanlänkas med grönområdena i närområdet. I bägge ändar på detta parkstråk öppnar det upp sig i större grannskapsparker och har däremellan varierande bredd samt vidgar sig i ett par gröna platser. Grannskapsparken öster är cirka 3 600 kvadratmeter och i väster finns 8 400 kvadratmeter park fördelad på tre områden.

Centralt i området finns ett torg, Parktorget. Torget kan ges olika funktioner och kopplas till centrumverksamhet i bottenplan på angränsande flerbostadshus. Torget är cirka 1 000 kvadratmeter.

Parkstråket med sina gångfartsgator, Parkgatan, är en bärande del av stadsbyggnadsgreppet. Parkgatan är en stor tillgång för de boende och fungerar som en attraktion. Parkstråket är av offentlig karaktär och för att skapa den känslan är det viktigt att parkstråket också rumsligt definieras av en tydlig bebyggelselinje med en offentlig framsida mot Parkgatan. Parkstråket får en blandad bebyggelse med enbostadshus, radhus och flerbostadshus.

Genom en blandning av gröna ytor för lek, vistelse och rekreation och hårdgjorda ytor för rörelse skapar man ett sammanlänkande offentligt parkstråk som är tillgängligt för boende, besökare och övriga boende i Hyllinge. Parkstråket ska fyllas med en blandning av olika biotoper, lek- och mötesplatser, dagvattenhantering samt kunna användas för sport och rekreation; med attraktivitet för alla i Hyllinge.

Sammanlagt finns det cirka 16 000 kvadratmeter park inom planområdet.



**Figur 19. Volymskiss över planområdet med fokus på de offentliga platserna.**

## Service

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i bottenvåningen på flerbostadshusen inom planområdet. Inom användningen centrum tillåts kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, gym och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

## Skola och barnomsorg

Planförslaget uppskattas generera ett behov av fler förskoleplatser i Hyllinge. Kommunstyrelsen har fattat beslut om att bygga en ny förskola som ska ersätta några av de befintliga förskolorna i Hyllinge. Den nya förskolan ska inrymma 120 barn och beräknas stå klar under våren 2023. Sammanlagt med de befintliga förskolorna kommer det finnas 200 förskoleplatser i Hyllinge. Enligt prognos bedöms maxkapacitet nås redan 2027-2028, förutsatt att utbyggnaden enligt denna detaljplan kommer till stånd enligt planering. Därför finns behov av att bygga ytterligare en förskola för att inrymma de barn som aktuellt planförslag medför.

Åstorps kommun planerar för en förskola inom planområdet som kan inrymma 60–80 barn. I anslutning till förskolan kommer skolgård med fria för lek och utevistelse att skapas.

När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvadratmeter per barn i förskolan, enligt Boverket. I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner. Med en friyta på 40 kvadratmeter per barn innebär detta att planerad förskola har ett behov av 2 400–3 200 kvadratmeter friyta. Målsättning om grönyta inom 300 meter från planområdet klaras med god marginal då planområdet gränsar till ett parkområde i söder och cirka 300 meter från förskolan finns det ytterligare en park med lekområde, dock behöver Brogårdavägen korsas för att nå det området.

En förskola kan generera mycket biltrafik när bilburna föräldrar hämtar och lämnar barn på väg till och från arbetet. Planområdet ligger nära regional kollektivtrafik och har goda cykelförbindelser vilket ger goda förutsättningar för att föräldrarna använder andra färdmedel än bil. Parkeringsbehov och hur förskolan angörs på bästa sätt utreds i samband med bygglovsprövningen.

## **Rekreation**

Planförslaget innehåller flera parker som kan inrymma lekplatser, utomhusgym, bollplaner med mera.

Inom parkerna föreslås även stadsodlingar kunna förekomma. En stadsodling innebär att en förening tecknar skötselavtal med kommunen. Det är sedan föreningen som ansvarar för att organisera odlingen och att de enskilda odlarna inom föreningen följer gällande lagar, riktlinjer och annat som anges i ett upprättat skötselavtal mellan kommunen och föreningen. Odling sker i pallkragar/odlingsbäddar/kärl.



Figur 20. Exempel på liten odling i parkmiljö.



Figur 21. Exempel på småskalig livsmedelsproduktion

## Gator och trafik

### Gaturum

Gatunätet är ett rutnät som avgränsar tydliga kvarter och utformat för att undvika utrymmeskrävande vändplatser. De nya gatorna orienterar sig mot Brogårdavägen och relaterar i så stor utsträckning som möjligt till befintliga gator, grönområden och rörelsestråk.

Brogårdavägen är idag en landsväg som utgör gräns för orten. I och med planförslaget formas Brogårdavägen om till en gata integrerad i byns gatunät, omgiven av bebyggelse, med fler korsningar, gång- och cykeltrafikanter tvärs över och till följd därav kommer hastigheten behöva sänkas på vägen.

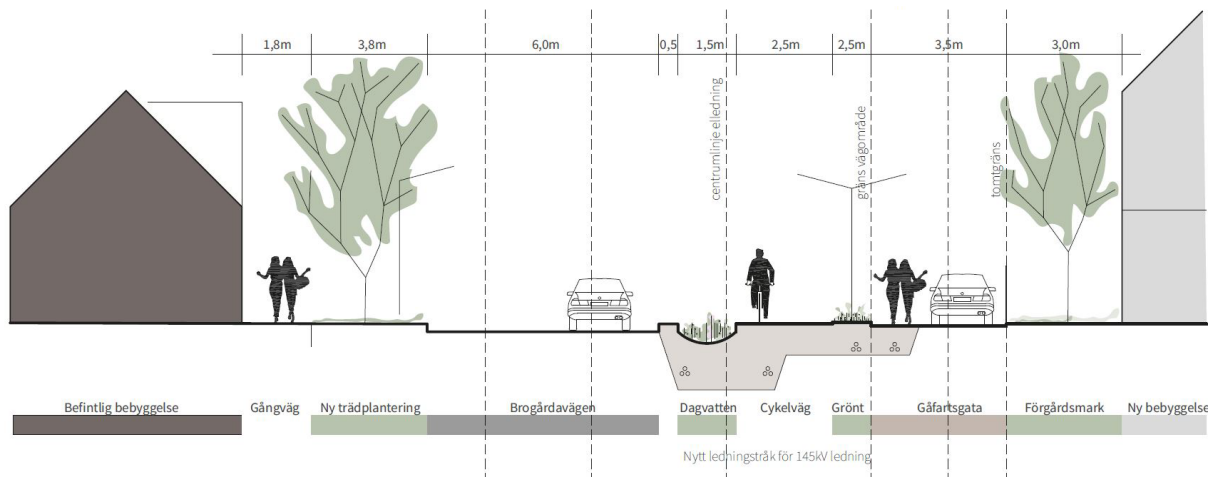
Den dominerande gatutypen inom planområdet är gångfartsgator för att göra bostadsgatorna lugna och trygga och för att utöka vistelseområdena kring parkerna.



Figur 22. Volymskiss över en gångfartsgata.



Figur 23. Kartan visar gatunätet.



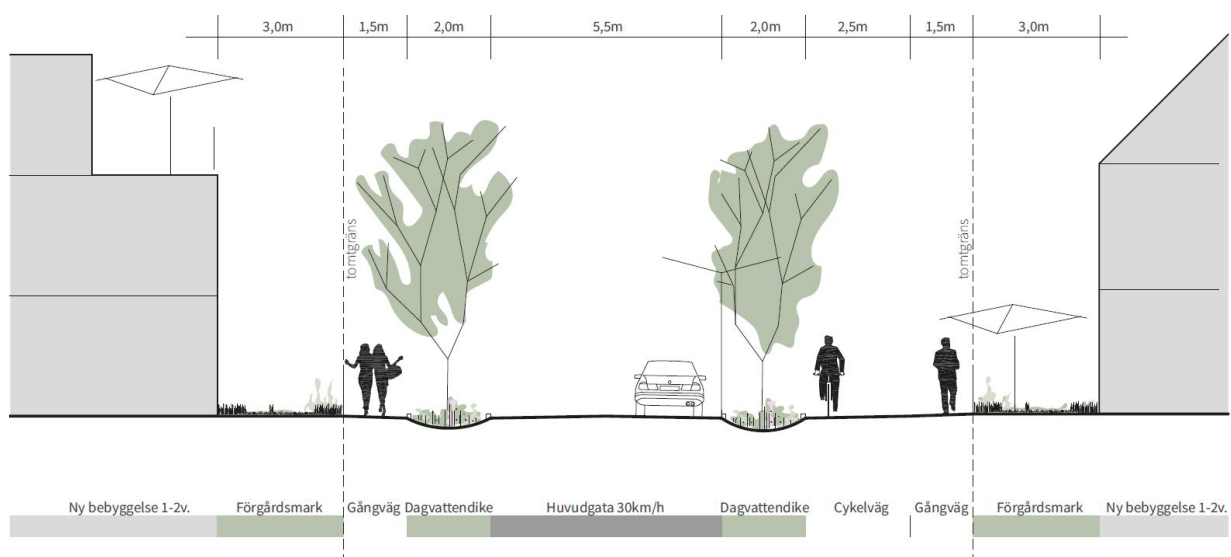
**Figur 24. Gatusektion. Möjlig utformning av Brogårdavägen, med cykelväg.**

Parallellt med Brogårdavägen föreslås en gångfartsgata med blandad trafik. Gatan utformas så att låga hastigheter hålls, genom exempelvis planteringar. Gatan behöver även utformas så att den tydligt avskiljs från Brogårdavägen och bländskydd behöver uppföras så att trafiken på Brogårdavägen inte störs av fordon på gångfartsgatan.

## Planbestämmelser

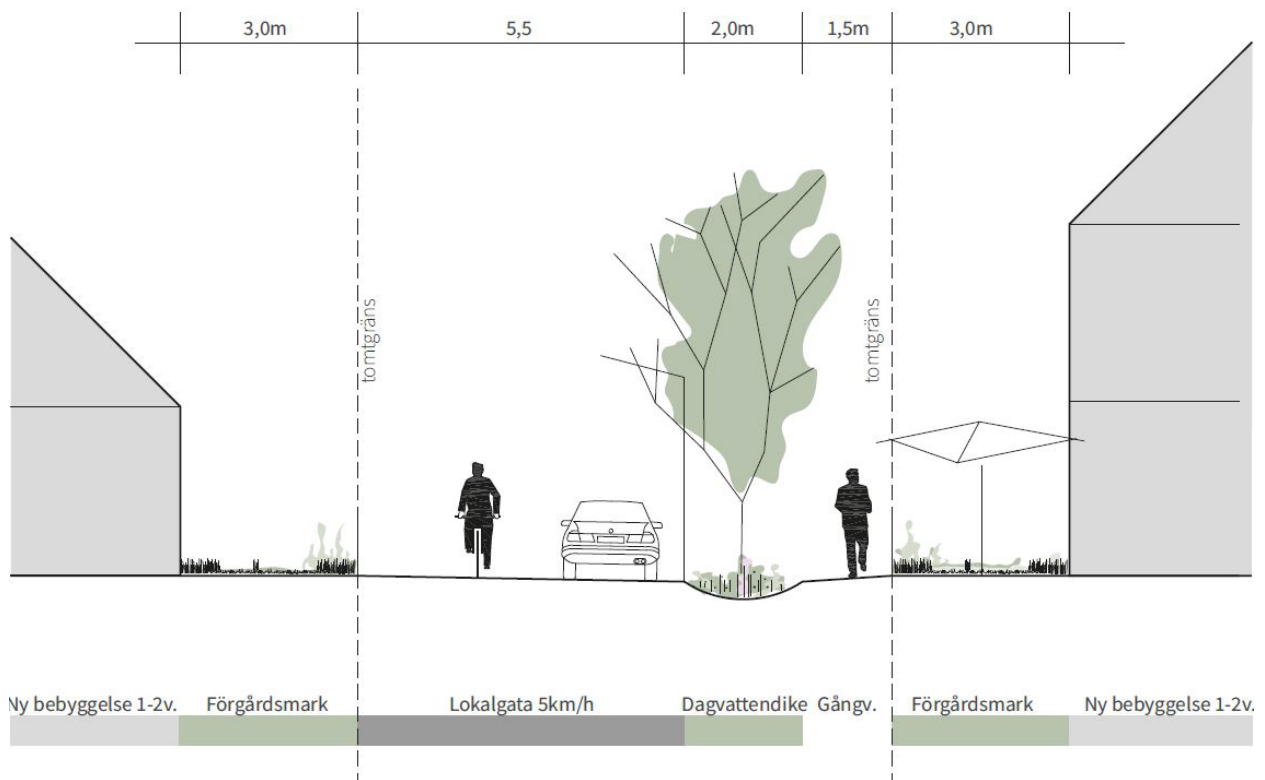
skydd<sub>1</sub> *Bländskydd i form av plank eller motsvarande ska finnas mot Brogårdavägen*

Syftet med planbestämmelsen är att ljus från gångfartsgatan inte ska störa trafiken på Brogårdavägen.

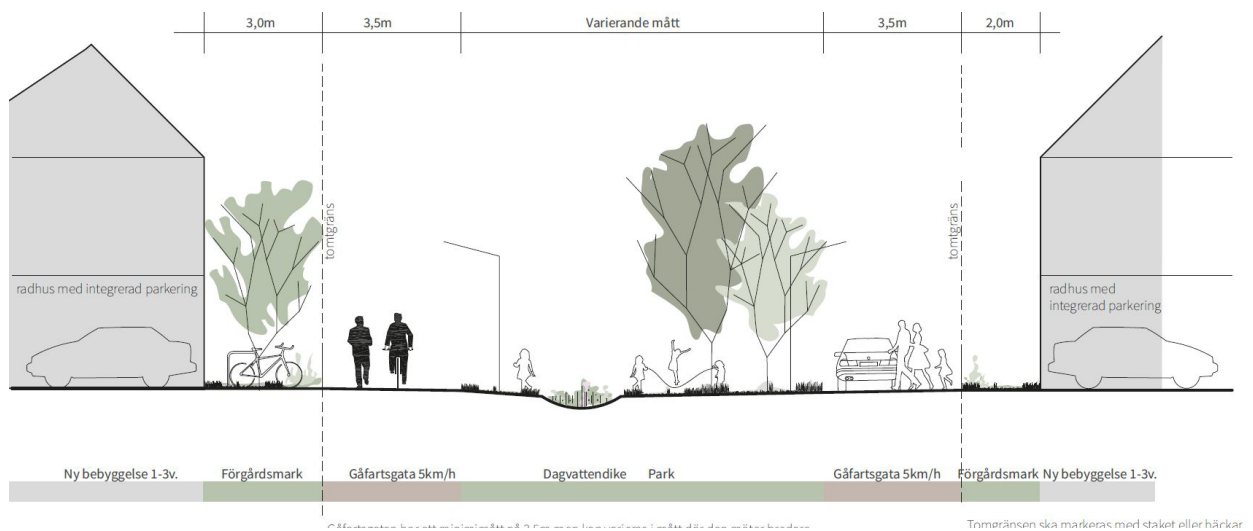


**Figur 25. Gatusektion. Föreslagen utformning av huvudgator inom planområdet.**





**Figur 26. Gatusektion. Föreslagen utformning av lokalgator/gångfartsgator inom planområdet.**



**Figur 27. Gatusektion. Föreslagen utformning av Parkgatan.**

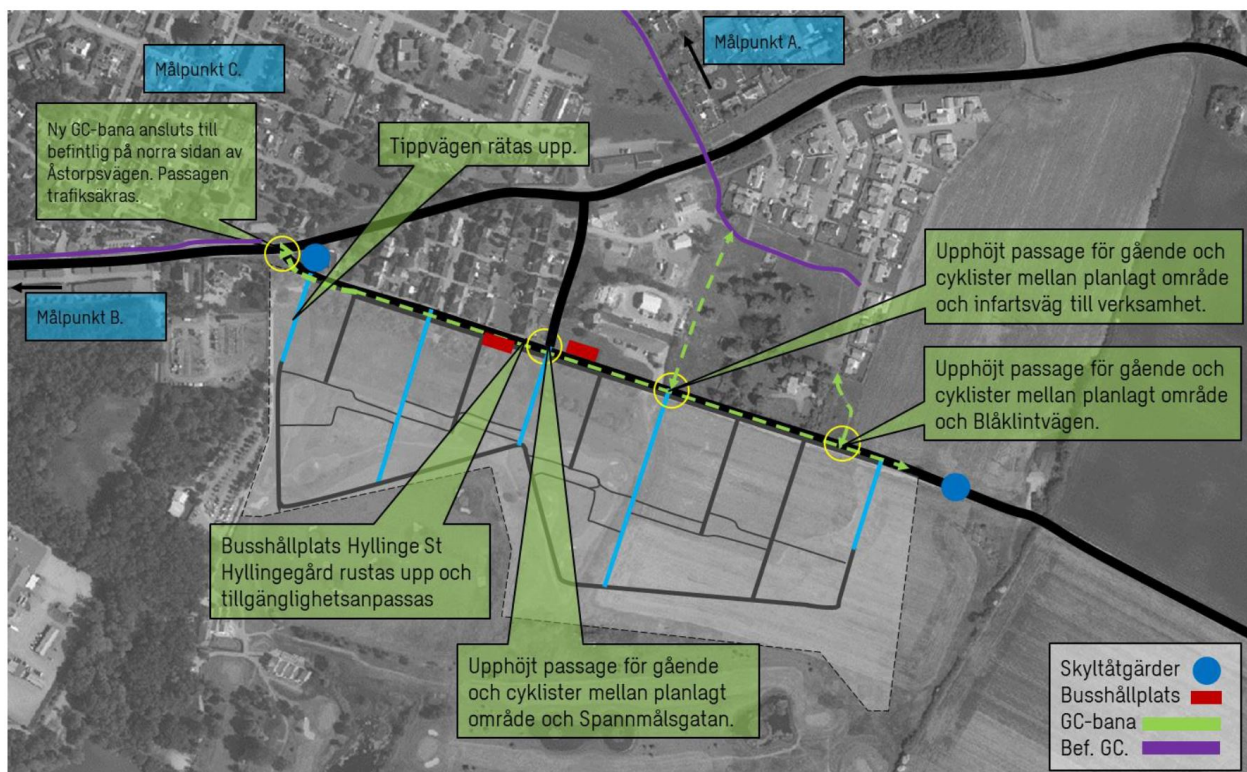
## Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet föreslås blandtrafik och flera av gatorna kommer vara gångfartsgator där hastigheterna anpassas efter de oskyddade trafikanternas hastighet. Det föreslås även gång- och cykelbanor längs huvudgatorna inom planområdet. Centralt i planområdet kommer ett parkstråk koppla ihop planområdet med befintlig park norr om planområdet. Brogårdavägen föreslås korsas via en trafiksäker gång- och cykelöverfart.

## Planbestämmelser

gc- *Gång- och cykelväg*  
väg<sub>1</sub> Syftet med bestämmelsen är att reglera gång och cykelbanans placering inom huvudgator.

Huvudgator (GATA<sub>1</sub>) inom planområdet är breda och avsedda för att ha en separat GC-bana, trädplantering och annat som hör till gatans funktion.



Figur 28. Förslag på åtgärder inom och utanför planområdet för att höja trafiksäkerheten.

## Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att fler resenärer kommer att använda busshållplatsen vid Brogårdavägen. Det är därför viktigt att hållplatsen förbättras och att säker gångöverfart ordnas.

## Biltrafik

Inom planområdet samsas biltrafiken med oskyddade trafikanter. Hastigheterna är låga och flera av gatorna föreslås vara gångfartsgator där hastigheten anpassas efter de oskyddade trafikanterna.

Planområdet ansluter till Brogårdavägen i fem korsningspunkter, varav en korsningspunkt är befintlig idag. Avståndet mellan korsningspunkterna varierar från 120 meter upp till 240 meter. Vid tre av korsningspunkterna föreslås hastighets-sänkande åtgärder i form av förhöjd korsning.

En trafikutredning har utförts (2022-03-16) där planförslagets trafikallstring har beräknats med hjälp av Trafikverkets allstringsverktyg. Verktöget tar hänsyn till och justerar skattningen med hänsyn till ett antal faktorer såsom kollektivtrafikutbud, cykel- och gångåtgärder.

De faktorer som är kända för området såsom turtätheten för busstrafiken mm har matats in i modellen och okända faktorer eller faktorer som saknas (till exempel bussar i stadstrafik) sätts som alternativ ”inget svar”. Resultatet har kontrollerats mot *Så reser vi i Åstorps kommun. Resvaneundersökningen 2018*.

Planförslaget beräknas generera mellan 800–900 fordon per årsdygn enligt trafikallstringsverktyget, jämfört med cirka 1000 fordon per årsdygn om beräkning sker enligt resvaneundersökningen. Uppskattad riktningfördelning är 50% öst / 50 % väst på Brogårdavägen och 60 % öst / 40 % väst på Åstorpsvägen.

Utifrån beräknad trafikallstring har analyser för påverkan på korsningen Brogårdavägen/Åstorpsvägen genomförts. Analyserna visar att det inte innebär några kapacitetsproblem vid korsningen mellan dessa vägar med tillkommande trafik från föreslagen ny bostadsbebyggelse samt vid en uppräkningsnivå till 2040-års nivå. Det krävs oerhört stora trafikpåslag för att nå en kritisk nivå på 1,0.

## Parkering

Boendeparkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark, inom egen fastighet eller gemensamt på kvartersmark.

Gatuparkering ska i första hand ska utgöras av korttids-och besökandeparkering. I området ska parkering för personer med funktionshinder införas nära entréer och viktiga målpunkter. Minst 2 % av det totala beståndet ska vara reserverade för rörelsehindrade och lokaliseras lättillgänglig inom 25 meters avstånd mellan bilplats och entré.

Cykelparkering anordnas inom den egna tomten för småhus. Flerbostadshus har andra förutsättningar och behovet antas därför till minst 1,0 platser per lägenhet. Minst 25 % av dessa platser bör utföras väderskyddade. Därtill bör 2 % avsättas för cyklar med större ytbehov.

Följande parkeringstal har använts för att beräkna parkeringsbehovet:

Typ	Bilparkering
Lägenhet	1,1
Parhus	1,5
Radhus	1,0
Villor	2,0
Förskola	Särskild utredning krävs

Minst 5 % av det totala parkeringsbeståndet ska avsättas för besökare, 2% för motorcyklar och 10 % bör avsättas för elbilar och anläggas nära entréer. Gångavstånd mellan parkeringsplats och bostad/målpunkt bör inte överskrida 300 meter för boende och 200 meter för besökare.

Det totala parkeringsbehovet inom planområdet uppskattas till 429 för bilar, 8 för motorcyklar och 153 för cyklar (endast flerbostadshus).

Planförslaget möjliggör för olika alternativa parkeringslösningar. Under flerbostadshusen kan parkering ske antingen i delar av bottenvåningen, eller i halvt nedgrävda eller komplett nedgrävda parkeringsgarage. Parkering som sker under mark medför att mer mark kan bebyggas med bostadshus. Då kvartersmarken är begränsad medför markparkering automatiskt en mindre bygggrätt. Vid anläggning av underjordiska garage behöver den höga grundvattennivån i området beaktas.

För enbostadshusen och parhusen kan parkeringar anordnas framför, bakom eller vid sidan av bostadshuset. Det kan också vara möjligt att utforma byggnaden så att bilen parkeras under husets andra våning.



Figur 29. Parkering vid radhus parallellt med gatan, inom kvartersmark.



Figur 30. Parkering vid radhus, integrerad i bostadshusets bottenplan.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En bullerutredning (2022-03-16) har utförts under planarbetet. Trafikmängder på Brogårdavägen och den närliggande Åstorpsvägen har hämtats från Trafikverkets Trafikflödeskarta, från mätningar genomförda under 2019 respektive 2016 och 2015. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Antalet fordon har därför räknats upp enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstal som anger att personbilstrafiken antas öka med 1,37 % per år och lastbilstrafiken med 1,48 % per år fram till år 2040 i den aktuella regionen (källa: "Trafikuppräkningsstal för EVA och manuella beräkningar 2017-2040-2065"). Även trafiken på närliggande väg 110 och E4 har tagits med i beräkningen. Påverkan är minimal men då vägarna är så pass stora ger de ändå en liten effekt på resultatet i området. Trafikmängden på Tippvägen finns inte inmätt och antalet fordon har därför antagits.

Den trafikmängd som området antas alstra är beräknad med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg och visar att planområdet kommer att generera totalt ca 1 400 fordon per dygn. Samtliga av dessa resor förväntas ske ut via Brogårdavägen, jämnt fördelat i båda riktningar. Största delen av den tillkommande trafiken som kör västerut på Brogårdavägen antas fortsätta vidare på Åstorpsvägen och därför räknas trafikmängden upp något även där.

Ljudutbredningen är genomgående beräknad för situationen 1,5 m över mark och frifältsvärdena vid fasad är beräknade per våningsplan.

Samtliga planerade byggnader uppfyller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad som gäller vid ny bostadsbebyggelse, både för nuläge år 2022 och för år 2040. De högsta ljudnivåerna uppstår på de fasader som ligger närmast Brogårdavägen. Där uppgår den ekvivalenta ljudnivån till som högst 57 dBA.

Om hastighetsgränsen på Brogårdavägen inte sänks till 40 km/h utan behåller sin nuvarande gräns 50 km/h även i framtiden, kommer det bidra till ökade ljudnivåer på de bostäder närmast vägen.

Ungefär 1 dBA kommer den ekvivalenta ljudnivån att höjas vid fasad på dessa bostäder och den högsta ljudnivån uppgår istället till 58 dBA år 2040, vilket innebär att riktvärdet ändå uppfylls.

Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där ljudnivån inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. De allra flesta byggnaderna i aktuellt planförslag år 2040 får en yta inom fastigheten där dessa krav uppfylls, men inte alla. De hus närmast Brogårdavägen i områdets västra del hamnar över 50 dBA ekvivalent ljudnivå över hela den föreslagna fastigheten. Med ett 1,2 meter högt bullerplank mot vägen kan man sänka ljudnivån och skapa plats för uteplatser. Observera att det ska vara fri sikt i korsningarna och plank får därmed inte placeras inom 10 m från korsande gata.

Eftersom man i dagsläget inte vet precis hur byggnaderna kommer att placeras och utformas kan man inte fastställa vilka exakta åtgärder som krävs, utan det är i stället viktigt att i ett senare skede säkerställa att minst en uteplats i anslutning till varje bostad placeras på en plats där riktvärdena uppfylls. Uteplatsen kan vara en balkong eller en anordnad plats på egen tomt eller på en gemensam plats.

Förskolan i planområdet är placerad i den östra delen av området. Intill byggnaden ryms en förskolegård som uppfyller riktvärdet 50 och 55 dBA för ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dBA, uppfylls däremot endast på en liten del av förskolegården. Enligt Naturvårdsverkets vägledning får man dock överskrida nivån upp till fem gånger per timma. Då det förväntas passera få lastbilar på gatan söder och väster om förskolan antas detta undantag uppfyllas och i beräkningen har därför den tunga trafiken tagits bort här, med samma resonemang som angående ljudnivå vid uteplats i föregående kapitel. På så sätt uppfylls riktvärdet på skolgården.

I plankartan säkerställs att bullernivåerna för uteplatser och skolgård uppfyller gällande riktlinjer genom bestämmelserna  $m_1$  och  $m_2$ , se rubrik *Bebyggelse* för närmare beskrivning av bestämmelserna.

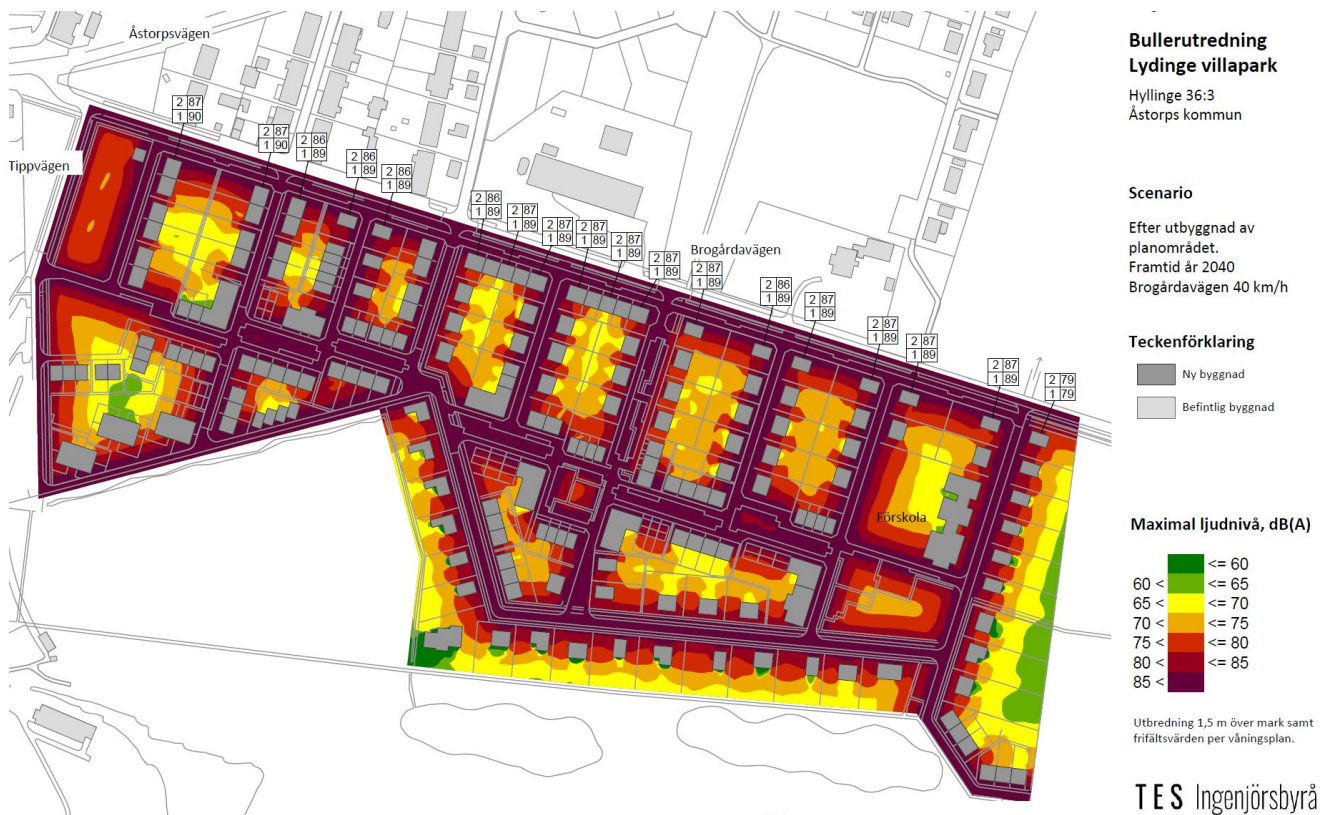
### **Planbestämmelser**

- $m_1$  *Förskola ska ha tillgång till ljuddämpad uteplats för lek, vila och pedagogisk verksamhet*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns bullerdämpade friytor inom skolgården.
- $m_2$  *Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats alternativt gemensam uteplats där gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns en bullerdämpad uteplats till varje bostad där det finns risk för att riktvärden för trafikbuller överskrids.



Figur 31. Kartan visar beräknad ekvivalent ljudnivå år 2040.

TES Ingenjörbyrå



Figur 32. Kartan visar beräknad maximal ljudnivå år 2040.

TES Ingenjörbyrå



## Markföroreningar

I samband med planens genomförande utförs en riskbedömning av markföroreningarna för att kunna återanvända så mycket massor som möjligt inom fastigheten. Inför byggnation kan föroreningar behöva schaktas bort de områden där bostäder planeras. I plankartan finns en bestämmelse gällande att startbesked inte får ges förrän markförorening har avhjälppts enligt PBL 4 kap. 14§ på dessa ytor. På så vis kan avhjälpandet av föroreningarna samordnas med grundläggningsarbeten för den nya bebyggelsen.

## Planbestämmelser

- a<sub>1</sub> *Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning.*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte är förorenad där bostäder byggs.

## Folkhälsa

Planområdets många parker och närhet till golfbanan, Hyllingskogen och befintliga parker i Hyllinge främjar folkhälsan för de boende i området.

## Trygghet

Trygghet är en subjektiv upplevelse och en känsla. Den byggda miljön kan vara trygghetsskapande genom exempelvis gestaltning, gynna att folk är i rörelse och bidra till orienterbarhet. Exempelvis bidrar entréer mot gatan och en blandning av bostäder och centrumverksamhet till att området upplevs tryggt.

## Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, pojkar och flickor i alla åldrar. Planförslaget möjliggör bland annat byggande av bostäder, centrumverksamhet och förskola.

Inom planområdet föreslås hastigheten vara låg och flera av gatorna kommer att ha gångfart, vilket är 5 km/h. Övriga gator inom planområdet föreslås regleras till 30 km/h. För större gator kommer det finnas gång- och cykelbanor. De låga hastigheterna och trafikseparering vid större gator gör att barn kan röra sig säkert i området.

Inom planområdet finns flera parker som kan användas för lek eller sport. Hyllingskogen, väster om planområdet, kan också nås säkert med passage över Tippvägen.

För att nå befintlig bebyggelse i Hyllinge med bland annat skola och förskolor behöver barn och unga korsa Brogårdavägen. Brogårdavägen saknar idag både trottoar, cykelbana och säkra övergångar för barn och unga. Hastighetsbegränsningen är vid planområdet 50 km/h, med undantag för en kort sträcka längs östra plangränsen där hastigheten är 70 km/h. Det är önskvärt att hastigheten i framtiden sänks till 40 km/h förbi hela planområdet.

Planförslaget kommer medföra nya korsningspunkter på Brogårdavägen. Vid dessa platser kan trafiksäkra övergångar anordnas. Planförslaget innehåller även en gångfartsgata parallellt med Brogårdavägen som kan användas av fotgängare i stället för att gå på Brogårdavägen.

## **Klimat**

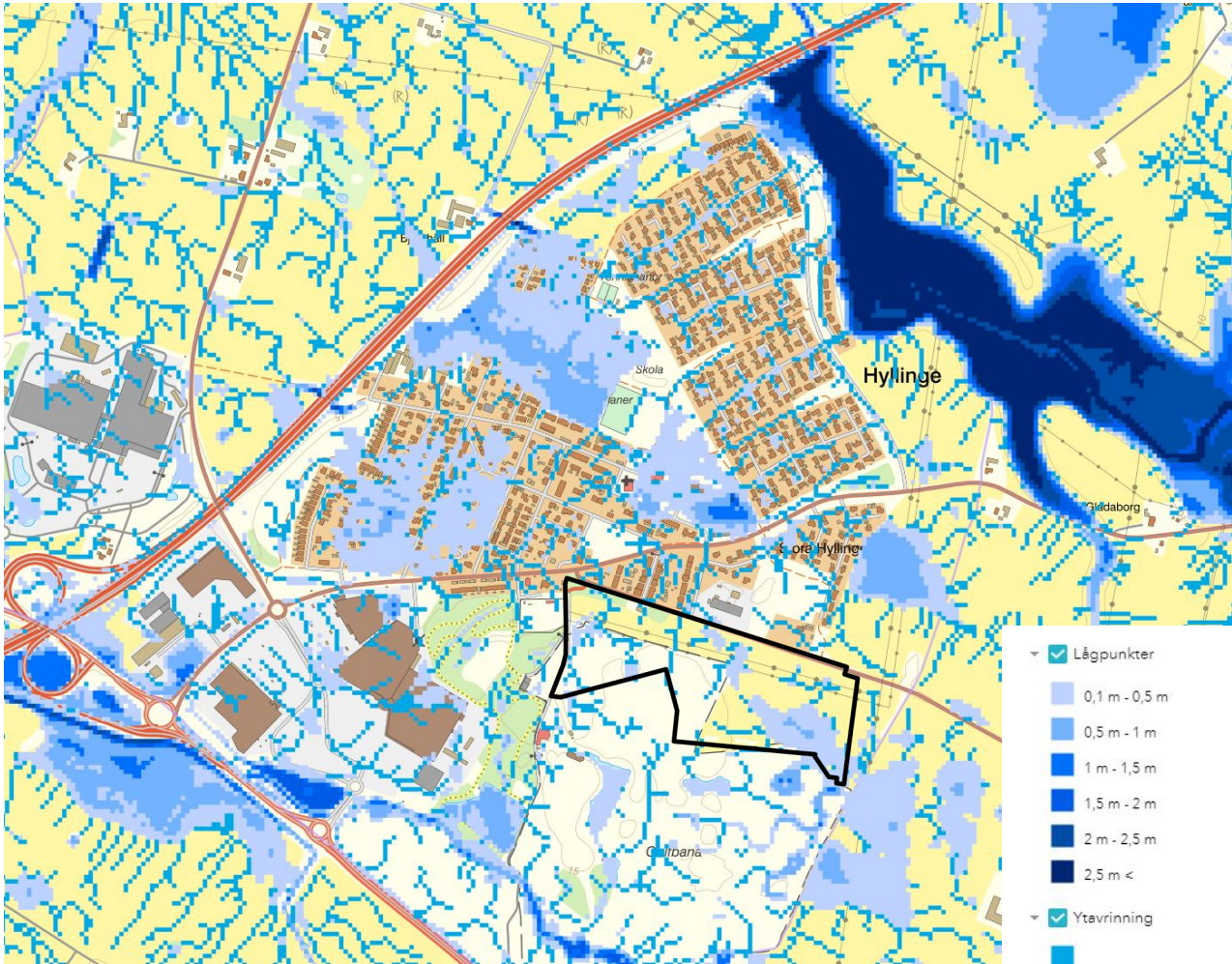
Genom en medveten stadsplanering är det möjligt att minska påverkan på klimatet, eftersom hur vi bor och reser påverkar klimatet. Uppvärmningen av våra bostäder och våra dagliga transporter står för mer än 60 procent av koldioxidutsläppen.

Aktuellt planområde ligger nära både service, rekreationsområden och kollektivtrafik och bedöms därför ha goda förutsättningar för att främja ett hållbart resande. Området bebyggs tätt och marken används effektivt. Inslag av grönska i gatumiljöerna bidrar både till att minska vind och svalka på varma dagar.

Dagvatten omhändertas lokalt och renas från föroreningar innan det släpps ut i vattendragen. Sammantaget bedöms planförslaget både bidra till en minskad klimatpåverkan och vara förberett för kommande klimatförändringar.

## Skyfall

Inom planområdet finns det idag lågpunkter. Marken behöver därför vid genomförande höjdsättas så att regnvatten vid skyfall kan rinna undan utan att skada byggnader.



Figur 33. Kartan visar lågpunkter i Hyllinge. Planområdet är markerat med en svart linje.

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Ekosystemtjänster definieras och indelas i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas producerande, reglerande, kulturella och understödjande ekosystemtjänster.

Producerande	Reglerande	Kulturella
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Matproduktion</li> <li>● Dricksvatten/rent vatten</li> <li>● Produktion av syre</li> <li>● Produktion av material</li> <li>● Energiproduktion eller lagring av energi</li> <li>● Genetiska resurser</li> <li>● Biokemikalier, naturmedicin och läkemedel</li> <li>● Förskönande resurser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Koldioxidinbindning</li> <li>● Reglering av jordens funktioner</li> <li>● Luftrening</li> <li>● Vattenrening</li> <li>● Reglering av vattenflöden</li> <li>● Klimatanpassning</li> <li>● Reglering av ljudkvaliteten</li> <li>● Erosionsreducering eller erosionskydd</li> <li>● Återföring av näringsämnen</li> <li>● Pollinering</li> <li>● Sjukdoms- och skadedjurs-reglerande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hälsa</li> <li>● Stadsodling</li> <li>● Förskönande av omgivningen</li> <li>● Estetiska värden</li> <li>● Rekreation</li> <li>● Turism</li> <li>● Sociala relationer</li> <li>● Kulturell mångfald</li> <li>● Pedagogik, kognitiv utveckling</li> <li>● Tysta områden</li> <li>● Andlig inspiration</li> <li>● Vetenskapliga upptäckter</li> <li>● Platsuppfattning, känsla av tillhörighet</li> <li>● Kulturarv</li> </ul>
Understödjande		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fotosyntesen</li> <li>● Jordbildning</li> <li>● Näringscyklerna</li> <li>● Vattencykeln</li> <li>● Biologisk mångfald</li> </ul>		

Figur 34. Illustration som visar olika typer av ekosystemtjänster indelat i fyra kategorier (Boverket).

## Understödjande

Planförslaget möjliggör för växtlighet både inom bostädernas trädgårdar och i parkerna. Träd, buskar och blommande rabatter i kombination med dagvattenhanteringen bidrar till att skapa biotoper för många insekter.

## Reglerande

Grönskan i planområdet kan fungera som skydd mot extremväder och vara klimatreglerande. Den kan även bidra till att reducera buller och förbättra luftkvaliteten. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten avsätts i planförslaget. Genom att anordna ett välfungerande omhändertagande av dagvatten kan risk för översvämning minskas.

## **Kulturella**

Närheten till rekreation bidrar till att ge boende goda möjligheter till fysisk aktivitet. Inom planområdet skapas mötesplatser i form av park och torg. Förslaget förespråkar att stor vikt läggs vid estetiska aspekter vid utformning av det offentliga rummet.

## **Producerande**

Inom planområdet föreslås att stadsodling eller odlingslotter ska kunna finnas. Det bidrar med matproduktion, rekreation och kan ge en positiv upplevelse av området.

## **EXPLOATÖRENS FÖRSLAG**



**Figur 35. Volymstudie över planförslaget.**

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär:

- Samråd: maj – juni 2022
- Granskning: november 2022
- Antagande: februari 2023

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning

Åstorps kommun kommer att vara huvudman för allmän plats.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark samt bekostar nödvändiga bullerskydd.

## Avtal

Innan detaljplanen föres till antagande ska korsningspunkternas utformning godkännas av Trafikverket och ett avtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra hur exploateringen ska gå till samt fördela ansvaret mellan parterna. Exploateringsavtalet ska tecknas inför detaljplanens antagande.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Exploateringsavtalet skall bland annat reglera parternas åtaganden och ansvarsfördelning vid exploateringsområdets utbyggnad, exploateringsområdets avgränsning, exploateringen utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande, påföljds klausuler gentemot exploatör om avtalet inte följs, ekonomisk garanti/ säkerhet för avtalets fullföljande, erläggande av anslutningsavgifter för VA.

Enligt kommunens riktlinjer ska exploateringsavtalet innehålla kostnader för de allmänna anläggningsarbeten som detaljplanen närmare reglerar som till exempel gata, VA, belysning, park, utredningsavgift med mera. För dessa kostnader i sin helhet skall exploatören till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av exploateringsavtalet lämna en säkerhet i form av en bankgaranti eller motsvarande.

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger upphov till fastighetsrättsliga förändringar. Fastighetsindelingsbestämmelser bedöms inte som nödvändiga. Kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren. Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en kommunalägd park- eller gatumarksfastighet, förslagsvis Hyllinge 3:68. Nya bostadsfastigheter och nätstation inom området kommer att bildas genom fastighetsbildning.

### Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Area som regleras (cirka)	Regleras till	Ändamål
Hyllinge 36:3	33 200 kvm	Hyllinge 3:68	Allmän plats, Gata
Hyllinge 36:3	26 500 kvm	Hyllinge 3:68	Allmän plats, Park
Hyllinge 36:3	1 100 kvm	Hyllinge 3:68	Allmän plats, Torg
Hyllinge 36:3	99 300 kvm	Nya fastigheter	Kvartersmark, Bostäder
Hyllinge 36:3	104 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark, Nätstation

### Ekonomiska frågor

Ett exploateringsavtal ska upprättas som reglerar kostnader för iordningsställande av allmän platsmark.

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Densamme bekostar även nödvändiga lantmäteriförrättningar som detaljplanen ger upphov till.

### Tekniska frågor

#### Markkabelförläggning

Parallellt med planarbetet pågår arbete med att utreda möjligheterna av markkabelförläggning av befintlig 2x145

kV luftledning in till Hyllinge station. En ansökan om nätkoncession med tillhörande MKB har upprättats av Öresundskraft. Ansökan kommer att lämnas in till Energimarknadsinspektionen (Ei) under första halvan av 2022 och förväntas få ett positivt beslut inom cirka ett till två år från det att ansökan inkommit till Ei.

Kablarna föreslås förläggas inom vägområde för Brogårdavägen, norr om planområdet. Eftersom kablarna kommer förläggas inom vägområdet kommer det även att krävas tillstånd från Trafikverket. Trafikverket har i nuläget en handläggningstid på cirka 6 månader och ansökan behöver därför skickas in i god tid innan planerat markarbete.

Båda 145 kV-kablarna samt de två 24 kV-kablarna kommer att förläggas i samma schakt. Totalt kommer schaktets bredd vid markytan bli cirka 12 m. Där 145 kV-kablarna förläggs kommer schaktet vara drygt 1 meter djupt (med ca 0,9 m övertäckning över kablarna). Schaktets bredd vid markytan blir ca 3 meter och vid botten ca 2,5 meter med 2 m mellan de två kablarna.

Under förläggningsskedet kommer området intill kableschaktet att nyttjas för transporter, upplag av massor, rör, kabeltrummor, arbetsmaskiner med mera. Arbetsområdet kan bli upp mot ca 20 meter brett. Bredden anpassas till lokala förhållanden. När förläggningen genomförts återställs marken och eventuella överskottsmassor fördelas ut över intilliggande område eller transporteras bort.

Den sträcka där luftledning ska raseras är kort och består av ett fåtal luftledningsstolpar i stål med betongfundament. Rivning sker genom att linorna monteras ner och rullas in, stolparna lyfts upp och fundamenten grävs upp. Då området avses exploateras sker återställning i dialog med berörd markägare och tillika exploitör.

### Geotekniska förhållanden

Inför exploatering kommer en detaljerad geoteknisk undersökning att genomföras. Efter detaljerad undersökning behöver sättningsfrågan åter studeras och i samband med detaljprojektering sättningar sannolikt beräknas.

Inom huvuddelen av området bör hårdgjorda ytor med mera, efter avbaning av yttlig mulljord och uppenbart otjänlig fyllning, kunna dimensioneras enligt AMA Anläggning och materialtyp 5A. Inom vissa partier förekommer dock mull i fyllningen ner till ca 1 meter på djupet. I förekommande fall



skall materialtyp 5B användas alternativt schaktas mullhaltig jord bort.

VA-ledningar projekteras och utförs generellt enligt AMA Anläggnings anvisningar. Grundvattenåtgärder skall beaktas vid ledningsläggning under grundvattenytan och i eventuella partier med fyllning under ledning kan förstärkningsåtgärder krävas lokalt, till exempel genom massbyte eller förstärkt ledningsbädd.

Geoteknisk kontroll utförs med minst följande omfattning:

- Granskning av geokonstruktionsritningar och beräkningar.
- Schaktbottenbesiktning. Schaktbotten skall vara torra, fasta och fria från organiskt material.
- Kontroll av ingående material i geokonstruktionerna, (till exempel spont).
- Packningskontroll, vid >0,5 m mäktig uppfyllnad. Metod beror på val av fyllnadsmaterial och avgörs i samråd med geotekniker.
- Kontroll av (grund)vattennivåer och verifiering av att (grund)-vattenytan ligger minst 0,5 m under färdiga schaktbotten.
- Kontroll av omgivningspåverkan, innefattande kontroll av påverkan på omgivande byggnader, anläggningar och mark.

### Bortledning av grundvatten

Om underjordiska källare eller garage skulle byggas kan det kräva bortledning av grundvatten. Bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kap miljöbalken. Om åtgärden bedöms som tillståndspliktig ska samråd genomföras i tidigt skede med Länsstyrelsens enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

### Masshantering

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska försöka uppnå massbalans inom planområdet. En riskbedömning utförs inför detaljplanens genomförande för att kunna återanvända så mycket massor som möjligt inom fastigheten. Överskottsmassor sorteras och hanteras i samarbete med Nordvästra Skånes renhållnings AB. Förorenade massor kan lämnas på återvinningsanläggning i Helsingborg.

Observera att om massorna ska flyttas från fastigheten och uppvisar halter över mindre än ringa risk (MRR), kräver hantering av dessa schaktmassor en anmälan till miljökontoret i den kommun som massorna skall

återanvändas i innan de transporteras dit, enligt Miljöbalken och Naturvårdsverkets handbok 2010:1.

För urgrävning av förorenade massor krävs en skriftlig anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område. Anmälan skall lämnas till och vara godkänd av kommunen, innan arbetena påbörjas.

### 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 avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 1200 l/min.

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

### Räddningstjänstens åtkomlighet

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter. Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 meter och det kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära till fasaden för att utskjutet är begränsat upp till åttonde våningen.

### Räddningsvägar

För räddningsvägar gäller generellt att de ska ha en körbanebredd om minst 3 meter och en vinkelradie om minst 50 meter, en innerradie om minst 9,1 meter, en fri höjd om minst 4 meter, ska tåla axeltrycket 100 kN, ska ha ett hårdgjort ytlager, ska ha en högsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 % samt ska vinterväghållas.

## Uppställningsplatser för höjdfordon

För uppställningsplatser för höjdfordon gäller generellt att de ska vara minst 5 meter breda med samma bärighet som övriga räddningsvägar, ska vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordonet och avståndet mellan husväggen och höjdfordonets rotationscentrum bör inte överstiga 9 meter, ska vara minst 12 meter långa och inte ha en större lutning än 8,5 % i någon riktning, ska vinterväghållas samt bör kunna nås utan att fordonet behöver backas.

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

## Insatstider

Insatstiden för räddningstjänsten är normalt högst 10 minuter.

## Transformatorstation

En transformatorstation kommer att anläggas inom E-området i plankartan. Det är av stor vikt att anläggningen passar in i parkmiljön och utformas så att den bidrar till att öka platsen kvalitet. Utformningen av transformatorstationen överenskommes mellan ledningsägaren och kommunen i samband med bygglovsprövning. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

## Dagvatten

Dagvatten ska företrädesvis hanteras genom öppna dagvattenlösningar. En dagvattenberäkning har utförts enligt *Svenskt vatten P110* med en klimatfaktor på 1,25 och den sammanlagda avringningskoefficienten blev 0,55. Strategin för dagvattenhanteringen är att anlägga två dammar söder om planområdet, intill golfbanan som kunna ta emot ett 100-års regn över området. Utloppet från dammarna sker till lokala dikningsföretaget enligt deras förutsättningar.

Marken inom planområdet skall justeras så det naturligt faller åt syd/sydöst mot dagvattendammarna. För regn med en återkomsttid på upp till 50 år avvattnas lokalvattnen med ensidigt fall mot ett svackdike av gräs med planterade träd eller parkområden. Svackdiket ansluts med en dagvattenbrunn och dagvattnet vidaretransporteras sedan via ledningar till dagvattendammarna. Varje fastighet har en dagvattenservis för att ta hand om dagvatten från taket, dagvatten från tomtmark skall tas omhand lokalt på fastigheten.

Vid regn med återkomsttid mellan 50 år och 100 år kommer inte svackdikena klara att ta upp allt dagvatten och då är vägarna utformade så att det klarar att leda dagvattnet mot dammen utan att bostäderna riskerar att bli översvämmade.

Inför granskning kommer en dagvattenutredning att genomföras. Den kommer innehålla ett förslag på lämpligt dagvattensystem för planområdet.

### VA-ledningar

Planområdet föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att det finns tillräcklig kapacitet i vatten- och avloppssystemet för att kunna försörja planområdet. Detta utreds parallellt med planarbetet.

Spill- och vattenanslutning till befintligt ledningsnät sker lämpligen i korsningen Åstorpsvägen och Diamantvägen, cirka 400 meter norr om planområdet. Ledningarna från anslutningspunkten till området läggs över jordbruksmarken, och det är viktigt att man har i åtanke att det eventuellt också kommer byggas bostäder på denna jordbruksmark så man inte förlägger ledningarna på ett sådant sätt att man förhindrar bebyggelsen. Placering av ledningar till planområdet ska ske i dialog med markägaren och får inte strida med gällande detaljplan "Parkbyn" 1277-P04/49.

När vattenledningen kommer till planområdet dras de via lokalgatorna till en avsättning per fastighet. Inom planområdet förläggs spillvattenledningarna med självfall i gatorna från nordvästra delen till den sydöstra delen där en pumpstation förläggs som pumpar spillvatten upp till förbindelsepunkten i korsningen Åstorpsvägen och Diamantvägen. Pumpstationen föreslås placeras öster om planområdet, inom skyddsavståndet till kraftledningarna. Exakt placering beslutas i samråd med Öresundskraft.

En VA-utredning kommer utföras inför granskning. Den kommer innehålla förslag på hur vatten- och avlopp ska hanteras.

### Energi och el

Inom planområdet finns goda möjligheter till produktion av värme eller el från förnybara källor. Tak med lutning åt sydöst, syd och sydväst har goda förutsättningar för att användas för att skörda solenergi.

Enligt 9 kap. 3 § Plan- och bygglagen krävs bygglov för att uppföra solceller inom detaljplan inom totalförsvarets riksintresseområden. Försvarsmakten ska remitteras vid

bygglovsprövningen. Vidare får inga solceller få uppföras inom 50 meter från 130 kV luftledningar och 30 meter från 50 kV luftledningar.

### **Avfall**

Avfallsutrymmen för fastigheten bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg och gärna på gemensamma platser för att effektivisera upphämtningen av avfallet. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. Planering av avfallsutrymmen sker i samarbete med renhållningsbolaget.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Jörgen Wallin, Tekniska kontoret  
Leni Ahremark, Tekniska kontoret  
Emma Ringsbo, Tekniska kontoret  
Karin Larsson, Kommunstyrelseförvaltningen  
Anders Aronsson, Miljökontoret  
Petra Johansson, Miljökontoret  
Jacob Sannum, NSVA  
Andreas Bengtsson, NSVA  
Julia Engström, Bygghuset  
Niklas Andersson, plankontoret  
Emma Karlsson, plankontoret  
Lina Bengtsson, plankontoret

Planhandlingarna är framtagna av  
Anna Sara Bergkvist, planarkitekt Metria AB  
Lisa Argus, planarkitekt Metria AB  
Viktor Ljungström, planarkitekt Metria AB  
Martin Martinsson, Martin Martinsson architecture  
Erik Lönnerholm, Tengman stadsutveckling

Foto: Martin Martinsson och Åstorps kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret

Åstorp 2022-04-08

**Lina Bengtsson**

planarkitekt

**Camilla Eriksson**

chef  
samhällsbyggnadsförvaltningen