

SAMRÅDSHANDLING II

Planbeskrivning

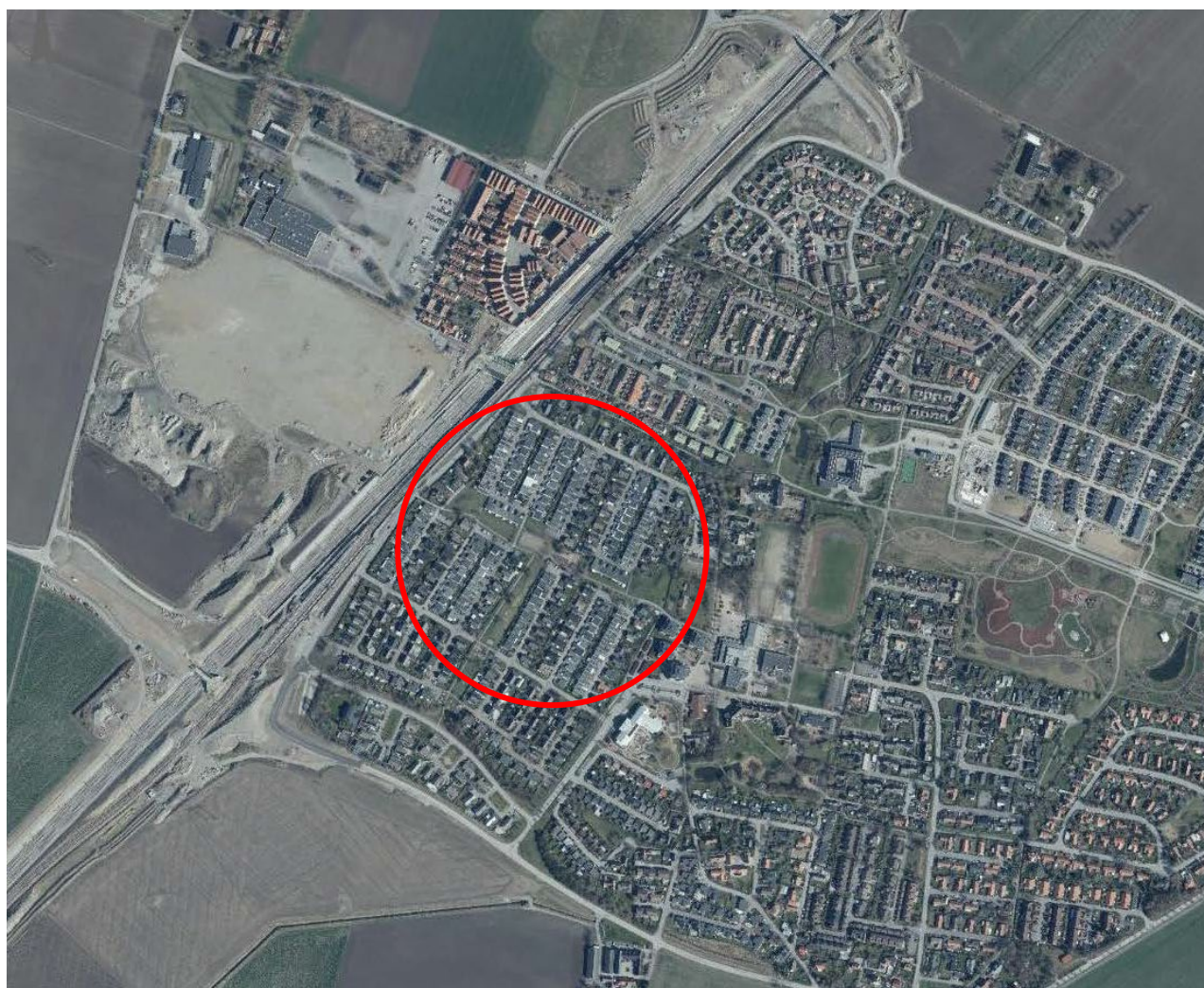
Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)

i Hjärup, Staffanstorps kommun

2024-02-01



Staffanstorps
kommun



Figur 1. Orientering.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte	s. 3
-----------	------

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Bakgrund och förenlighet med kommunens översiktsplan	s. 3
2.2 Förenlighet med gällande detaljplan	s. 4

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

3.1 Motiv till reglering	s.4
3.2 Schematiska illustrationer som läsförståelse till egenskapsbestämmelser	s.6

4. KONSEKVENSER

4.1 Konsekvenser för befintlig bebyggelsemiljö	s.8
4.2 Skuggstudier	s.8



1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl) antagen 4 februari 1969 och laga kraft-vunnen 29 oktober 1969, är genom denna detaljplan föremål för en ändring. Området i Hjärup som berörs framgår av figur 1.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge fastigheter inom planområdet möjlighet att bygga uthus, uterum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank på sin fastighet.

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Bakgrund och förenlighet med kommunens översiktsplan

Bygglov för uthus, uterum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank har, trots prickmark enligt *Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)*, beviljats inom planområdet med stöd av dispens- eller avvikelser regler i äldre bygglagstiftning. Det har därmed bidragit till att forma en bebyggelsekaraktär inom planområdet. Det faktum att det finns ett ökat intresse av att utöka den beboeliga delen av fastigheterna inom planområdet ger Staffanstorps kommun incitament att genomföra föreslagen ändring. Ändringen medför att detaljplanen bättre anpassar sig till dagens förutsättningar och behov. Ändringen medför även att Staffanstorps kommun får en bättre bedömningsgrund när fastigheterna ansöker om bygglov för uthus, utrum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan (ÖP 2020 – 2040) som anger att förtätning generellt kan ske inom tätorterna Hjärup och Staffanstorp.

Antagande och överklagan

Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl) antogs av Staffanstorps kommun 2023-06-14. Ärendet överklagades av sakägare och enligt dom från Mark och Miljödomstolen 2023-12-20 så upphäver Mark- och miljödomstolen kommunens beslut att anta *Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)*.



Fortsatt hantering av ärendet


I enlighet med Mark- och miljödomstolens dom har Staffanstorps kommun kompletterat planhandlingarna, vilket framgår av plankartan och denna planbeskrivning. Planhandlingarna är därför föremål för nytt samråd (*Samråd II*) innan den skickas på granskning för att därefter bli antagen.

2.2 Förenlighet med gällande detaljplan

Tillhörande plankarta samt denna planbeskrivning ska läsas tillsammans med plankartan för *Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)*.

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

3.1 Motiv till reglering

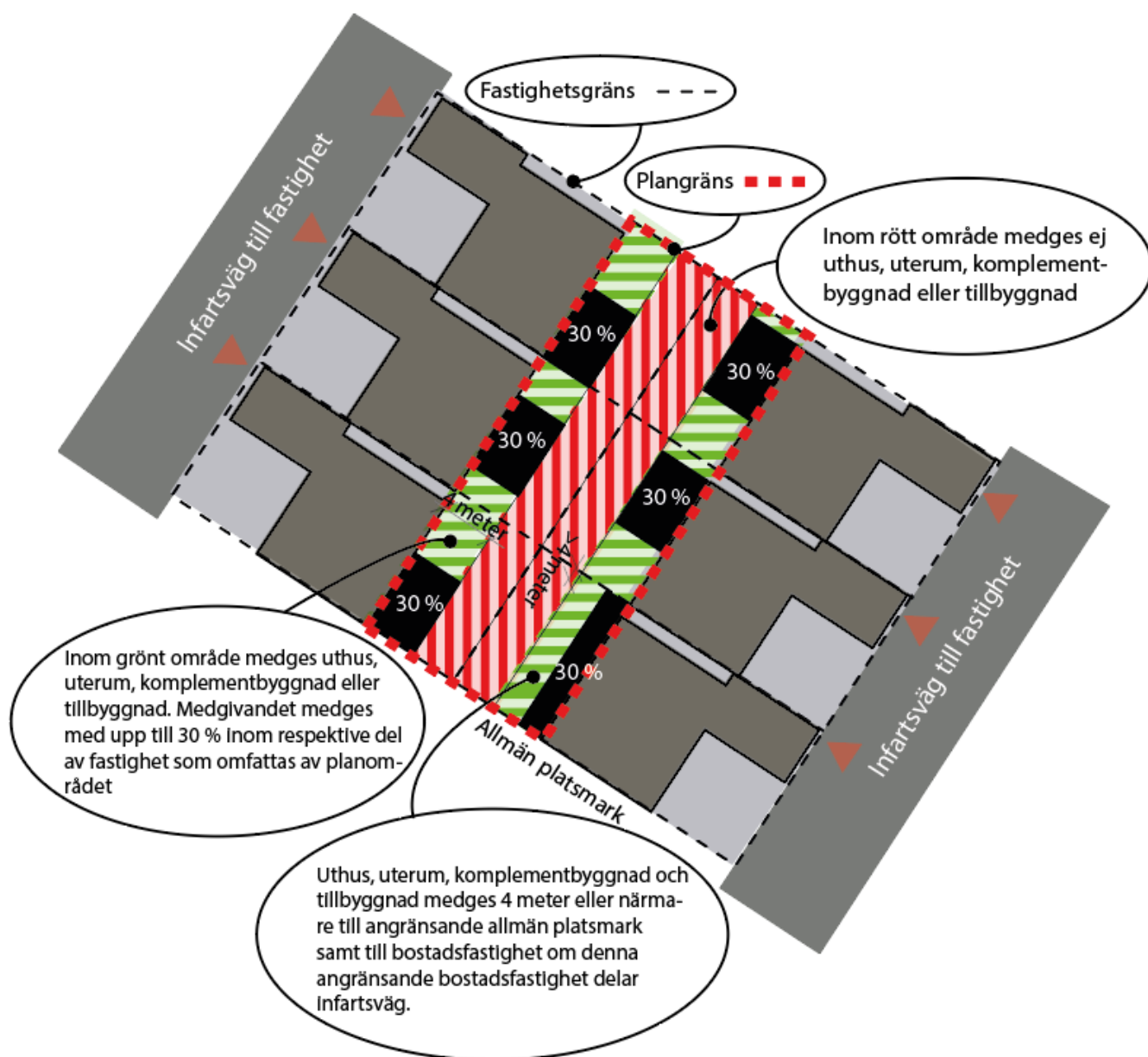
1.	ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	Syfte med bestämmelsen och hur den ska tolkas
	Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader får medges upp till 30 % av respektive del av fastighet inom röd, streckad linje. Prickmark inom röd, streckad linje upphävs. Bygglovspliktiga plank i fastighetsgräns medges upp till 1,8 meters höjd, dock ej mot allmän platsmark.	Exploatering. Syftet med bestämmelsen är att visa på hur mycket yta som får exploateras med uthus, uterum, komplementbyggnad eller tillbyggnad. Procentsatsen ska beräknas efter hela delen av fastigheten som omfattas av planområdet. Syftet är även att upphäva prickmark samt att medge plank i fastighetsgräns.
p	Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader ska placeras minst 4 meter från gräns till bostadsfastighet. Dock medges uthus, uterum,	Placering. Avståndet mellan fastighetsgräns och uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad ska vara minst 4 meter. Undantag gäller då uthus, uterum,



	komplementbyggnad och tillbyggnad närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg.	komplementbyggnad och tillbyggnad placeras mot en bostadsfastighet där infartsvägen är gemensam samt mot allmän platsmark. I sådant fall så medges det att uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras närmare än 4 meter.
h	Totalhöjd för uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader medges upp till 3,6 meter. Dock begränsas totalhöjden till 2,8 meter inom ett avstånd om 4 meter till gräns mot bostadsfastighet med gemensam infartsväg.	Totalhöjd. Syftet är att reglera totalhöjden för uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad till max 3,6 meter. Dock begränsas totalhöjden till 2,8 meter inom ett avstånd om 4 meter till angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg.

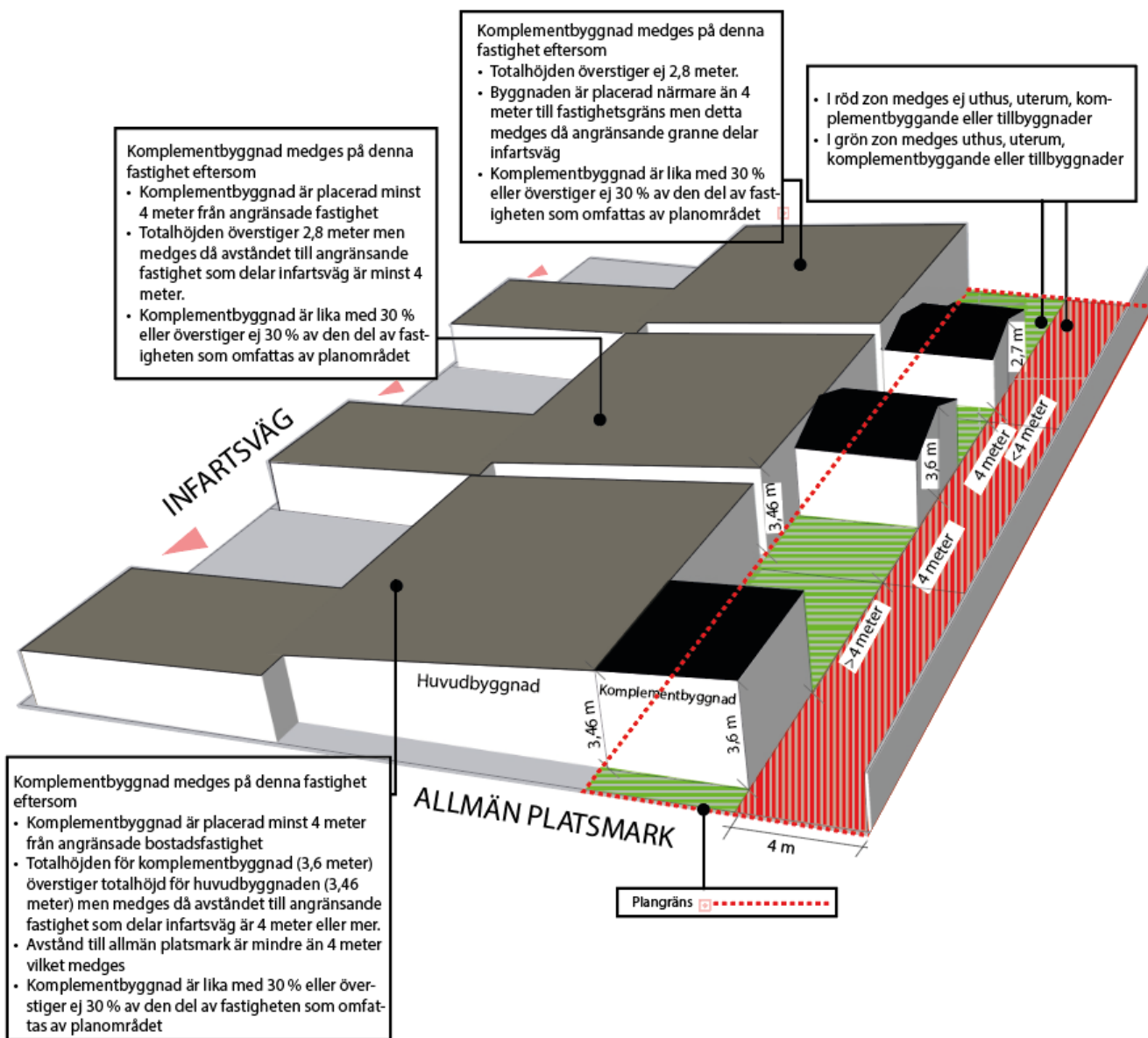


3.2 Schematiska illustrationer som läsförståelse till egenskapsbestämmelser



Figur 2. Illustration.





Figur 3. Vy.



4. Konsekvenser

4.1 Konsekvenser för befintlig bebyggelsemiljö

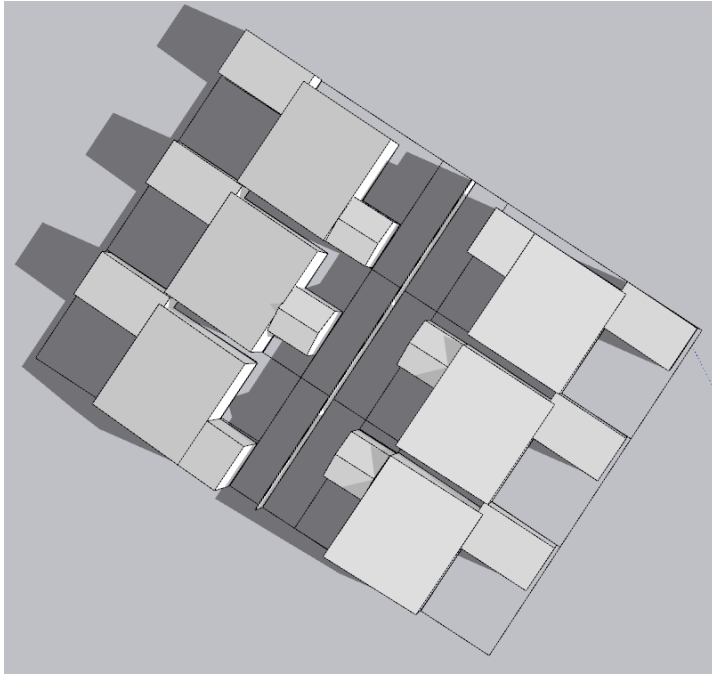
Staffanstorps kommun bedömer att de konsekvenser som planförslaget medför är acceptabla i den tätortsmiljön som planområdet berör. Uthus, uterum, komplementbyggnad eller tillbyggnad tillåts inte högre än 2,8 meter, vilket är lika högt eller lägre än huvudbyggnadernas totalhöjd inom planområdet. I de fall som en högre totalhöjd medges, det vill säga 3,6 meter, så måste det vara minst 4 meter till närmaste bostadsfastighet. Att 3,6 meter totalhöjd medges närmare än 4 meter till allmän platsmark, bedömer Staffanstorps kommun som rimligt. De föreslagna höjdgränserna är avvägda för att både möjliggöra lämplig tillbyggnad samt begränsa påverkan på angränsande bostadsfastighet. Då detaljplanen medger att plank uppförs i fastighetsgräns mot granne upp till 1,8 meter så bedömer Staffanstorps kommun även att insynen till angränsande bostadsfastighet får bedömas som acceptabel. Sammanfattningsvis så tillgodoser detaljplanen ett allmänt intresse i en tätortsmiljö som uppväger den ringa påverkan (insyn, skugga med mera) som kan uppstå för enskilda fastigheter.

4.2 Skuggstudier

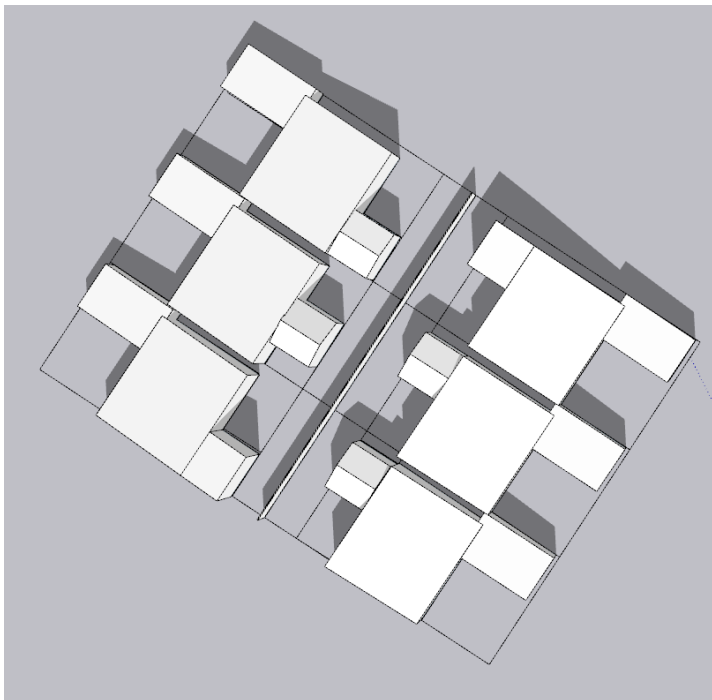
Staffanstorps kommun har tagit fram en skuggstudie som visar skuggpåverkan på ett utsnitt fastigheter inom planområdet. Se figur 4-9. Skuggstudien redovisar två dagar under året, *vårdagjämning 20 mars* respektive *höstdagjämning 22 september*, kl 08.00, 12.00 och 16.00. Studien är utförd i Sketch Up Pro 2023.

Sammantaget visar skuggstudien att påverkan på de omgivande bostadsfastigheterna är liten. Skuggpåverkan från uthus, uterum, komplementbyggnader eller tillbyggnader, enligt detaljplanens regleringar, drabbar främst den egna fastigheten.

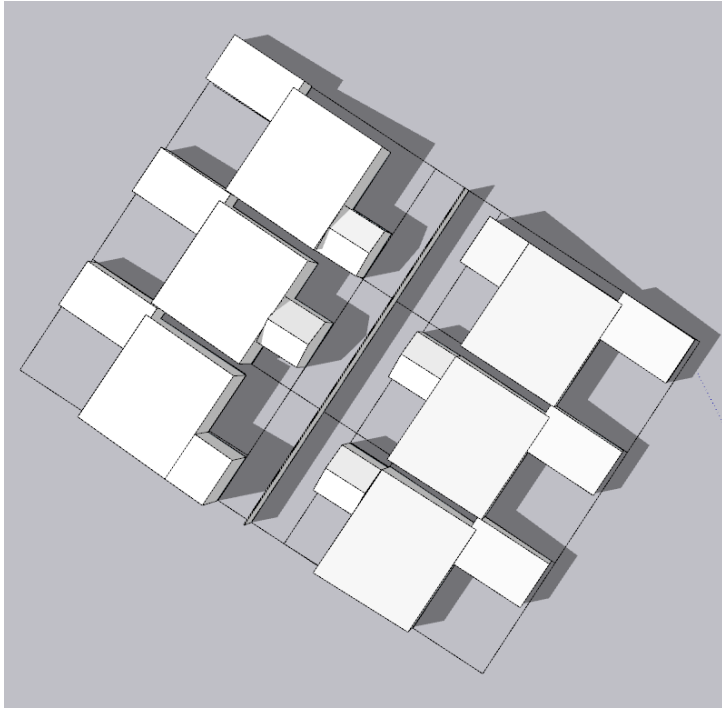




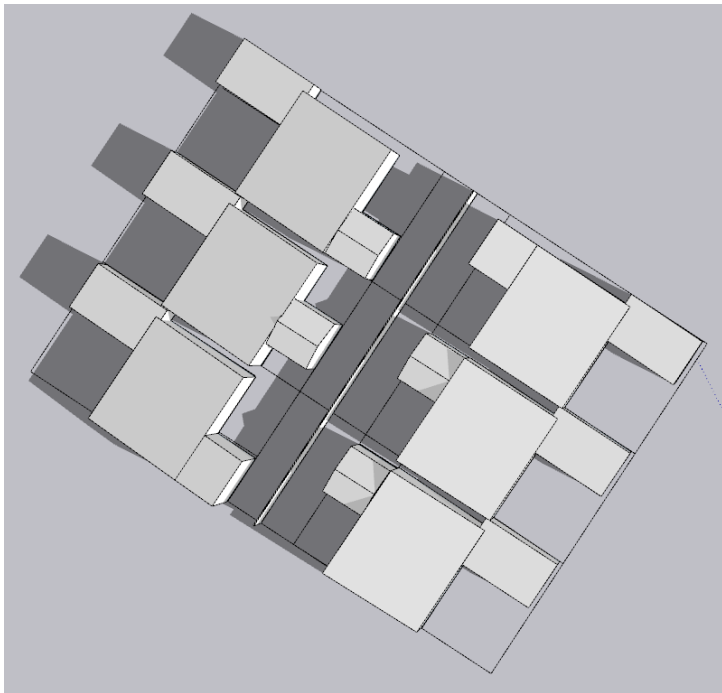
Figur 4. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 08.00.



Figur 5. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 12.00.

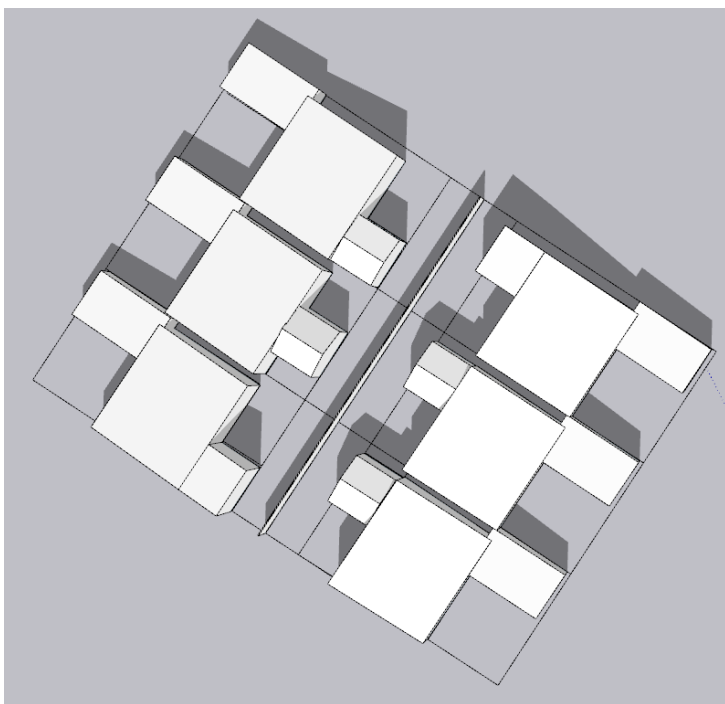


Figur 6. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 16.00.

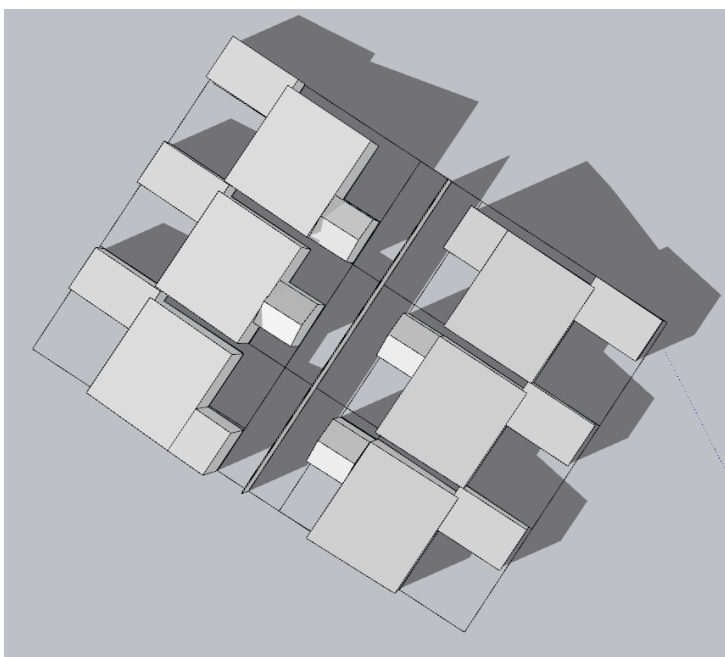


Figur 7. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 08.00.





Figur 8. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 12.00.



Figur 9. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 16.00.

Thomas Oskarsson
Planarkitekt
Stadsbyggnadsförvaltningen

Karolina Gnospelius
Plan och exploateringschef
Stadsbyggnadsförvaltningen

