

Detaljplan för ORMANÄSVÄGEN

Hässleholms tätort och kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden

2012-01-17 § 4

LAGA KRAFT

2012-06-08

Dnr: PLAN 2010-16



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande efter utställning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

INLEDNING

BAKGRUND & SYFTE

Boenden utmed Ormanäsvägen begärde 2002 en höjning av Ormanäsvägen, då delar av gatan och vändplatsen hamnade under vattenytan vid översvämningen av Finjasjön. Efter översvämningen och utredning av tekniska avdelningen 2002, höjdes gatan med hänsyn till översvämningsrisker och angränsande tomthöjder.

Parallellt pågick detaljplanarbetet för att reglera gatuhöjder. Syftet var att hindra att skador uppkommer på vägen, med anledning av Finjasjöns översvämning. Detaljplanarbetet avstannade vilket innebär att aktuella gatuhöjder inte stämmer överens med gällande detaljplan. Delar av gatans sträckning stämmer inte heller med gällande detaljplan.

Kommunledningskontoret har 2009, uppmärksammat om att mark som idag används som tomtmark klassificeras som allmänplatsmark; lokalgata, enligt gällande detaljplan. I en skrivelse 2010-06-29 till byggnadsnämnden har kommunledningskontoret föreslagit byggnadsnämnden att detaljplanen för aktuellt område bör ändras för att möjliggöra fastighetsregleringar mellan kvarters- och allmänplatsmark.

Syftet med denna detaljplan är att ändra gällande detaljplan så att tillåten markanvändning i detaljplanen stämmer huvudsakligen överens med faktiska förhållanden. Detta innebär bl.a. att gatans befintliga läge (sträckning och höjd) samt pågående markanvändning kommer att i planen stämmer huvudsakligen överens med befintliga förhållanden.

Planen möjliggör fastighetsreglering av mark till kvartersmark, som anges i gällande plan som allmänplatsmark. Även mark som idag används som allmänplatsmark, och anges i gällande plan som kvartersmark, ska kunna regleras till allmänplatsmark.



Planområdets lokalisering och ungefärliga avgränsning

PLANFAKTA

Planområdet omfattar Ormanäsvägen vid Björkviken, som ligger i den södra delen av Hässleholm, ca 3 km från centrala Hässleholm.

Mark inom planområdet ägs huvudsakligen av Hässleholms kommun. Övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

- Detaljplan för Östra Finjasjöstranden, antagen 1994-04-12. Detaljplanen möjliggör huvudsakligen bostadsbebyggelse. Detaljplanen har planbestämmelse ”lokalgata med begränsad framkomlighet vid högvattenstånd i Finjasjön”, vilken omfattar aktuell planområde. Detaljplanen anger även föreskrivna höjder på lokalgatan, vilka inte överensstämmer med nuvarande höjderna. Höjderna i planen är angivna i höjdsystemet RT90.
- Detaljplan för Östra Finjasjöstranden, ändring av detaljplan (tillägg till planbestämmelser) antagen 2005-01-18. Ändring avser ändring av färdigghetsnivå samt högsta tillåten byggnadsarea.

FASTIGHETSPLANER

Inga fastighetsplaner berör planområdet.

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 2002-12-10 att Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplanen för Ormanäsvägen (ändring av gatuhöjder).

Byggnadsnämnden beslutade 2010-09-14 att Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplanen för Ormanäsvägen (reglering av gatumark/kvartersmark).

Byggnadsnämnden beslutade 2011-05-10 att Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att samråda med planförslaget med berörda.

Byggnadsnämnden beslutade 2011-10-11 att Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att ställa ut planförslaget för allmän granskning.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen antas ej medföra någon betydande miljöpåverkan, varför behov av en särskild miljöbedömning inte föreligger. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan eftersom:

Gatans befintliga höjd har anpassats för att hindra skador vid översvämning av Finjasjön, och är anpassade efter angränsande fastigheternas höjd i förhållande till gatan.

Vägen bedöms, så som det kommit att utformas, fungerar väl för sitt ändamål som tillfartsväg.

Parkering sker huvudsakligen inom den egna fastigheten.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, strandskydd eller annan förordnanden.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Enligt Riksantikvarieämbete (Fornsök), finns ett gränsmärke vid korsningen Ormanäsvägen - Hovdalavägen. Skulle det påträffas fornlämningar i samband med markarbete skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

VATTENFÖREKOMSTER

Vattenförekomster (i form av grund-, sjö-, kustvatten eller vattendrag) finns inte inom planområdet (enligt VISS). Vattenförekomst (Finjasjön) finns i närheten av planområdet.

RISK FÖR HÖGVATTEN

I samband med tidigare detaljplanarbete (Detaljplan för Östra Finjasjöstranden, ändring av detaljplan, tillägg till planbestämmelser, antagen 2005-01-18), utförde konsultföretaget DHI Water & Environment, en analys av Finjasjöns uppträdande vid olika tänkbara nederbörds-scenarier. Utredningen kom fram till att höga nivåer i Finjasjön uppstår efter långa perioder med mycket nederbörd. Ett tusenårsregn, motsvarande 137 mm på 24 timmar, ger en nivå på +46,09 (RT90) över nollplanet.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Förslaget innebär endast en ny byggrätt, för det befintliga garaget på fastigheten Hässleholm 89:56. Färdig golvhöjd är angiven till 46,59 m.ö.h. (Höjdsystem RH 2000), motsvarande tilläggsbestämmelsen från 2005. Resterande mark inom 89:56 som anges i gällande plan som naturmark, ändras till kvartersmark för bostad, men ges ingen byggrätt. Exploateringsgraden, är detsamma som i tilläggsbestämmelsen från 2005 (25% av fastigheten).

Planen möjliggör att mark som anges som allmänplatsmark; lokalgata i gällande detaljplan, ska kunna regleras till kvartersmark. Även mark som idag används som gata och anges i gällande plan som kvartersmark, ska kunna regleras till allmänplatsmark.

Utgångspunkten är att vid reglering till kvartersmark, ska den befintliga fastighetsgränsen förlängas mot gräns för lokalgata enligt detaljplanförslaget. Vid reglering till allmänplatsmark placeras gränsen i vägkant.

Detaljplanförslaget innebär inte något inskränkning i någon bostadsfastighet eller påverkan på något byggrätt jämfört med befintliga förhållanden.

Detaljplanen tvingar inte fastighetsägare till fastighetsregleringar. Vissa fastigheter får endast möjlighet att reglerar en mindre del mark till sig, vilket bör vägas mot kostnaden för fastighetsreglering. En lantmäteriförrättning kan göras om det ske i överensstämmelse med detaljplanen.

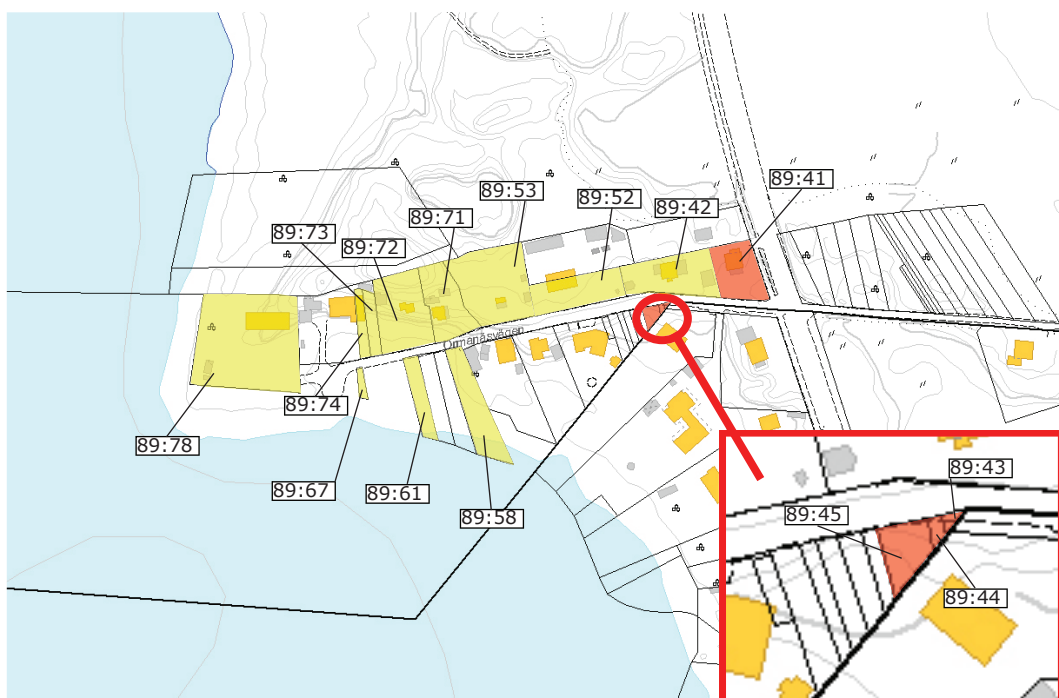
Följande privat ägda fastigheter kan ha möjlighet att fastighetsreglerar mark till sin fastighet enligt detaljplanförslaget:



- Hässleholm 77:1 - Hässleholm 77:2 - Hässleholm 77:3 - Hässleholm 89:46
- Hässleholm 89:47 - Hässleholm 89:48 - Hässleholm 89:49 - Hässleholm 89:50
- Hässleholm 89:51 - Hässleholm 89:54 - Hässleholm 89:55 - Hässleholm 89:56
- Hässleholm 89:75

Följande privat ägda fastigheter kan behöva avstå mark till allmänplatsmarken (lokalgata), enligt befintliga förhållanden:

- Hässleholm 89:41 - Hässleholm 89:43 - Hässleholm 89:44 - Hässleholm 89:45



Följande privat ägda fastigheter påverkas inte av förslaget avseende fastighetsregleringar:

- | | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| - Hässleholm 89:58 | - Hässleholm 89:61 | - Hässleholm 89:67 | - Hässleholm 89:53 |
| - Hässleholm 89:74 | - Hässleholm 89:73 | - Hässleholm 89:78 | - Hässleholm 89:72 |
| - Hässleholm 89:71 | - Hässleholm 89:52 | - Hässleholm 89:42 | |

GATOR OCH TRAFIK

Ormanäsvägen ges beteckning ”Lokalgata med begränsad framkomlighet vid högt vattenstånd i Finjasjön”. Beteckning är lika bestämmelsen i gällande detaljplan.

Gränsen för allmänplatsmark; lokalgata, anpassas huvudsakligen utefter gatans befintliga läge.

Detaljplanen anger en föreskriven gatuhöjd utmed Ormanäsvägen. Höjderna motsvarar befintliga gatuhöjder. Höjderna säkerställ en lämplig avrinning samt viss skydd mot högvattenstånd i Finjasjön.

MARK OCH VEGETATION

Markområden angiven i gällande detaljplan som allmänplatsmark; lokalgata, som egentligen utgörs av naturmark, betecknas som naturmark i planförslaget.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

Utformning av gator, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet.

BARNPERSPEKTIVET

Barnens säkerhet, hälsa, eller möjlighet till bl.a lek och rekreation bedöms inte påverkas negativt av denna detaljplan gentemot situationen idag.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen bedöms inte innebära några sociala konsekvenser för området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planen möjliggör en reglering av mark tidigare avsedd för lokalgata till kvartsmark för bostäder, eller från kvartersmark för bostäder till lokalgata, samt att föreskriven väghöjd justeras efter faktiska förhållanden, gentemot gällande detaljplan. Nya byggrätter inom planområdet möjliggör endast garage byggnader eller liknande, med en färdig golvhöjd som förhindrar översvämning. Planen bedöms därför inte innebära att medborgarnas hälsa eller säkerhet påverkas negativt gentemot aktuella förhållanden.

MILJÖKVALITETSNORMER

En miljö kvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljö kvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydelse/påtagliga olägenheter. Det finns tre förordningar om miljö kvalitetsnormer: utomhusluft (SFS 2001:527), fisk- och musselvatten. (SFS 2001:554) och för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Normerna är kopplade till miljömålet ”Frisk luft” och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iakttä miljö kvalitetsnormerna.

Någon miljö kvalitetsnorm bedöms inte överskridas. Kvalitén på intilliggande vattenförekomst bedöms inte heller försämrats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

PLANFÖRFARANDET

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om normalt planförfarande.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM, JANUARI 2012

Roger Larsson
stadsarkitekt