

Rusthållaren 3 och 4, Hässleholm tätort Detaljplan

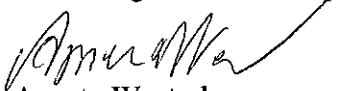
Laga kraft

Byggnadsnämndens beslut den 12 oktober 2010 att anta förslaget till detaljplan för Rusthållaren 3 och 4, Hässleholms tätort, har vunnit laga kraft den 24 mars 2011.

Vid besvärstidens utgång den 10 november 2010 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen har den 3 mars 2011 beslutat enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) att prövning av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen skall ske då beslutet befarades medföra risker för människors hälsa, avseende bullerstörning.

Länsstyrelsen har den 24 mars 2011 beslutat att avstå från att upphäva detaljplanen i enlighet med 12 kap 3 § PBL. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft.



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

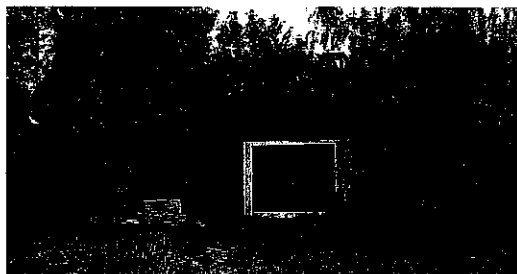
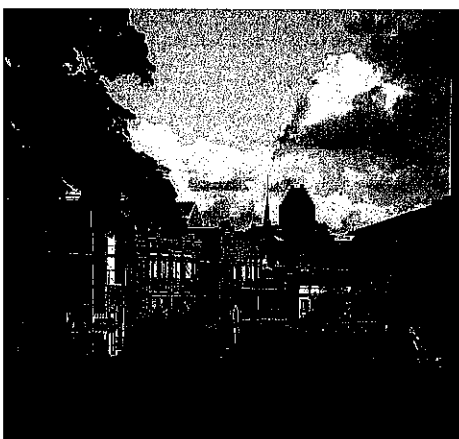
Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för RUSTHÅLLAREN 3-4

Hässleholm

Hässleholms kommun

Skåne län



Antagen av Byggnadsnämnden 2010-10-12 §204

Laga kraft 2011-03-24

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Solstudie

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsägarförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Bullerstudie

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall 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

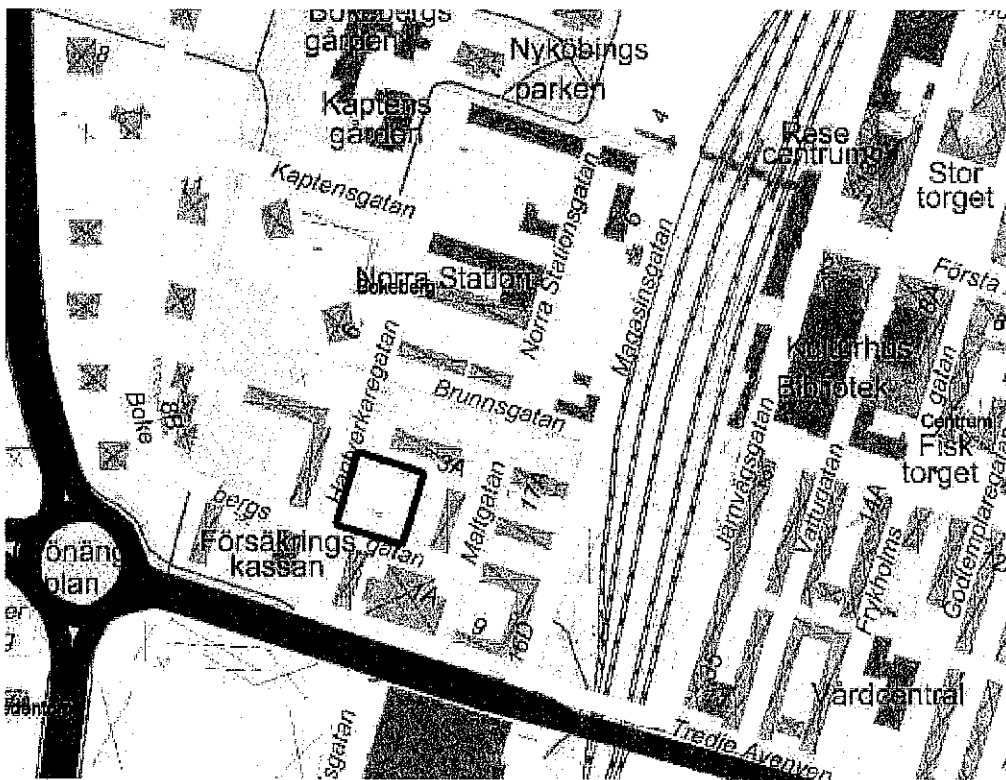
Bakgrund och syfte

Behovet av centrumnära boende med olika upplåtelseformer är och kommer alltid att vara stort i en stad av Hässleholms storlek. Fastigheten Rusthållaren 3-4 förvärvades av Byggkea i Hässleholm AB under 2000 vilka de nu vill planlägga.

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av bostäder (ägarlägenheter) i flerfamiljshus samt att inom planområdet få in en blandning av funktioner såsom arbetsplatser och affärslokaler.

Planfakta

Planområdet ligger sydost om centrala stadskärnan i Hässleholm strax söder om Norra Station i korsningen Hantverkaregatan - Bokebergsgatan. Planområdet består av Rusthållaren 3-4 och är knappt 1900 kvadratmeter.



Planområdets läge i Hässleholm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I översiktsplanen från 2007 anges att Hässleholms stad har goda möjligheter att erbjuda attraktivt boende både i innerstaden och i stadsnära lägen. Det finns goda kommunikationer, utbud av service och kultur. Översiktsplanen innehåller även rekommendationer om att ny bebyggelse bör uppföras i goda eller i närheten av goda kollektivtrafiklägen. Vidare påtalas även vikten av att blanda bostäder, arbetsplatser, service med mera, så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.

Detaljplaner

Gällande detaljplan antogs i december år 1947 (officiell aktbeteckning 1183K-A26). Planområdet har i befintlig detaljplan ändamålet BF som innebär bostadsändamål i friliggande byggnadssätt i tre våningar.

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns gällande fastighetsplan (officiell aktbeteckning 11-HLM-559/73).

Kommunala beslut

Uppdrag om att ändra detaljplanen inom kvarteret Rusthållaren 3-4 kom från Kommunstyrelsens arbetsutskott 2009-01-07.

Byggnadsnämnden gav den 10 februari 2009 Stadsbyggnadskontoret uppdraget att upprätta förslag till detaljplan för det aktuella området.

Byggnadsnämnden gav den 19 januari 2010 Stadsbyggnadskontoret uppdraget att samråda förslaget med berörda myndigheter och sakägare.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖN

Detaljplanen antas ej medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej krävs. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning. Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig påståenden:

- Det bedöms inte finnas några störningar som är så pass omfattande att de skulle påverka utbyggnaden, eller som utbyggnaden skulle kunna orsaka.
- Detaljplanen följer Översiktsplanens intentioner, bland annat att de största boendesatsningarna ska göras i Hässleholm och att kommunen ska erbjuda olika typer av bostadsområden och boendeprojekt. Likaså ska en blandning av bostäder, arbetsplatser, service med mera eftersträvas.
- Ingen ny mark tas i anspråk för att planlägga marken. Däremot höjs kvaliteten och statusen på den mark som byggs.
- Detaljplanen antas medverka till en hållbar utveckling både ekonomiskt, ekologiskt och socialt, med hänsyn till ovanstående punkter.
- Inga fornlämningar eller riksintressen berörs av planen.
- Avseende kulturmiljö bedöms inte föreslagen utbyggnad påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Läget i staden bedöms som lämpligt då det inte konkurrerar med själva stadskärnan och dess Edelsvärds-inspirerade stadsplan. Vidare bedöms inte heller Paradiset med dess miljö och bebyggelse hotas av föreslagen utbyggnad. Paradiset ligger väl avskilt från föreslaget detaljplaneområde, på andra sidan om järnvägen från föreslaget detaljplaneområde. Ett landmärke i angivet läge har bedömts passa in i stadsbilden som en spännande och modern företeelse. Hässleholms tradition har historiskt varit en stad som haft en vilja att tillåta det moderna som kunskapsbyn Norra Station eller Roman Wozniak tillbyggnad till Hässleholms station. Detta har vägts in i bedömningen om föreslagen bebyggelses lämplighet. Ett landmärke bidrar även till en orienterbarhet i staden och en byggnad i föreslaget läge kommer då att markera de sydvästra delarna av staden.
- Området är utsatt av buller från både väg och järnväg. En bullerutredning har tagits fram och resultatet visar att riktvärdet innehålls vid fasad mot väster och överskrids endast med 1-2 dBA på vissa våningsplan i söder och väster samt med 4 dBA mot

järnvägen i öster. Enligt de allmänna råden bör kompensationsåtgärder studeras när riktvärdena inte kan uppnås och det saknas alternativa lokaliseringar. Då det är järnvägen som genererar de överskridande bullervärdena är det svårt att göra åtgärder både inom och utanför planområdet. Som kompensationsåtgärd för de höga ljudnivåerna införs bestämmelse om att bygga med ljudklass B enligt svensk standard inomhus för att uppnå ett bättre klimat inomhus.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och pågående markanvändning

Planområdet har sedan tidigare varit koloniträdgård och bebyggt med en villa samt tillhörande garagebyggnad. 2000 fick fastighetsägarna ett rivningslov och i dagsläget är garaget den enda byggnaden som finns kvar.

Mark och vegetation/vatten

Marken inom planområdet består av blandad vegetation med självsådda björkar, alm, plommonträd och gräs.

Stadsbild

Kvarteret Rusthållaren ligger i stadsdelen Bokeberg. Bokeberg är en centralt belägen stadsdel bestående av främst lamell- och punkthus. Föreslagen detaljplan innebär att Hässleholms silhouett förändras och möjlighet att skapa ett landmärke. Ny bebyggelse kommer att synas på långt håll vilket ställer krav på den arkitektonisk utformning.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartsinformation utgörs marken i planområdet av morän, i huvudsak sandig. Det finns inga kända miljöförorenade områden inom planområdet.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen eller strandskydd inom eller i anslutning till planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

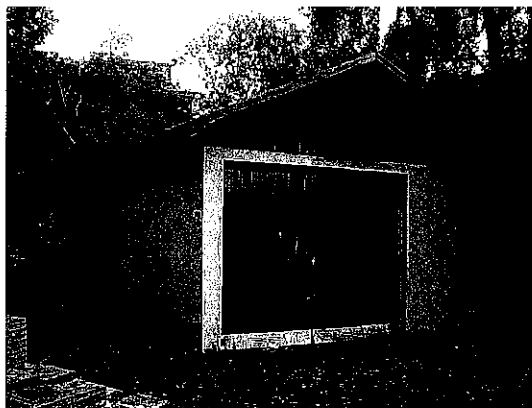
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas i enlighet med 2 kap. 10§ lagen om kulturminnen mm ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett förfallet personbilsgarage.

Rekreation

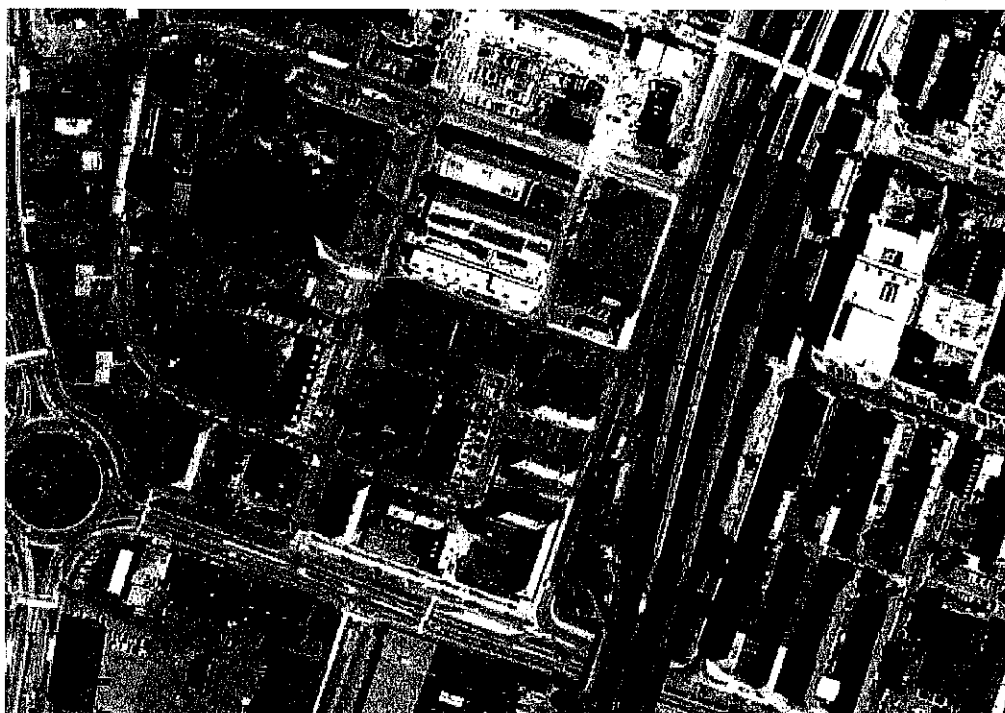
Planområdet har ett centralt läge med närhet till rekreation. Ett stort och välbesökt rekreationsområde är Hässleholmmsgården med omnejd som ligger tio minuters promenad från planområdet. Till stadskärnan med butiker och ytterligare service är det cirka fem minuters promenad



Garagebyggnad på fastigheterna Rusthållaren 3-4

Gator och trafik

Planområdet försörjs via Hantverkargatan och Bokebergsgatan.



Ortofoto över delar av Bokeberg med Rusthållaren 3-4 (markerat i rött)

Service

Det finns god tillgång till service i anslutning till planområdet. ICA Kvantum är en stor matvarubutik och längs Tredje Avenyns norra sida finns pizzerior, kiosk, frisör med mera. Väster om Hovdalavägen, vid Västertorg, finns flera olika verksamheter. I stadskärnan finns ytterligare service.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområde

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder, kontor och centrumverksamhet i form av ägarlägenheter.

Byggrätten föreslås inom hela planområdet vara max 16 våningar. Parkeringsdäck får anordnas i två våningar under förutsättning att ett placeras under marknivå och det övre får ett planterbart bjälklag. Byggnaden (över 45 meter) ska förses med belysning enligt Transportstyrelsens föreskrifter samt inrapporteras till flyghinderdatabasen.

För att få en bra bebyggelsestruktur till befintliga gator och bebyggelse samt kunna utnyttja de kvaliteter som finns på platsen vad det gäller utsikt, tillgång till uteplats i markplan samt att begränsa skuggan på kringliggande fastigheter placeras byggnaden nära korsningen Bokebergsgatan/Hantverkaregatan.

För körbart bjälklag gäller att komplementbyggnad får uppföras, men endast med 40 kvadratmeter. Marken är ej tillåten att ordna parkering på, då det är viktigt att behålla innergården fri från bilar och kunna tillhandahålla en bullerskyddad innergård för boende och personal.

Stadsbild/landskapsbild

Föreslagen detaljplan kompletterar stadsdelen med en byggnad som förtätar staden och erbjuder fler bostäder, boendetyper och verksamheter i Hässleholms centrum. Ny bebyggelse kommer att synas på långt håll ifall byggrätten utnyttjas fullt ut. Detta ställer stora krav på den arkitektonisk utformning, utformning av uteplats, parkering, ändamål och funktion.



Nuläge samt förslag till utformning av nytt hus



Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kulturmiljöer eller fornlämningar berörs av aktuellt planförslag.

Gator och trafik

Planområdet angörs via Hantverkargatan och Bokebergsgatan. Kollektivtrafik finns längs Hantverkargatan och vid resecentrum 400 meter nordöst om planområdet. Tillkommande bebyggelse bedöms inte medföra några större förändringar på befintliga trafikflöden.

Parkering för bil kommer att anordnas i parkeringsgarage inom detaljplanen. Rekommenderat parkeringstal är 0,7 bilplatser per bostadslägenhet. Parkering får anordnas i två plan, under förutsättning att ett ligger helt under mark och det andra sänks ner ett halvplan i marken. Längs hela fastigheten är det utfartsförbud, undantaget in-/utfarter till garage

Mark och vegetation

Befintlig vegetation kommer att tas bort och ersättas av planterbart bjälklag/upphöjd gård.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme finns och aktuellt planförslag kan anslutas till detta. E.ON är huvudman för eldistribution. Hässleholms Vatten ansvarar för vatten- och avloppsförsörjningen och aktuellt planområde kan kopplas på befintligt system men måste pumpas för att kunna anslutas respektive uppnå tryck från vattenledningen.

Geotekniska förhållanden

Prover på markens beskaffenhet ska tas innan byggnation kan ske. Skulle det finnas föroreningar i marken måste dessa tas bort, med hänsyn till att bostäder räknas som känslig markanvändning. Sanering ska i så fall ske till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

Rekreation

Planområdet har ett centralt läge med närhet till rekreation. Från planområdet finns flera alternativa gång- och cykelvägar. Till centrum med butiker och ytterligare service är det cirka fem minuters gångväg.

Tillgänglighet och trygghet

Utformningen av bebyggelse, parkering, ramper till innergård, entréer, dörrar med mera ska följa gällande krav på tillgänglighet. Detta behandlas i bygglovsprocessen.

Att känna sig trygg i sin bostad och sin närmiljö är mycket viktigt för trivseln. Känslan av trygghet är individuell. En del i känslan av trygghet utgörs av hur säkert området är ur brottssynpunkt. Det är viktigt att ta hänsyn till hur byggnaden kan utföras med brottspreventiva egenskaper. Byggnaden i sig ger fler "ögon" åt kringområdet, vilket i sig kan vara brottspreventivt. Exempel på andra brottspreventiva åtgärder är offentlig service i bottenplan, ha en god belysning och god insyn utifrån, ha säkra förråd/garage, bra dörrar med portöppnare, inga höga häckar ut mot gata/park, tydliga gränser mellan privat och offentligt med mera.

Barnperspektiv

Barn har olika förutsättningar och behov i olika åldrar. Den fysiska närmiljön har mycket stor betydelse för barns liv och utveckling. Sverige antog år 1990 FN:s barnkonvention och kommunerna i Sverige har en skyldighet att leva upp till denna. Grunden i konventionen är "barnets bästa", som framförallt handlar om att utgå från barnets förutsättningar och behov. Enligt Barnombudsmannen innefattas begreppet av tre synsätt; de vuxnas syn på barn, samhällets syn på barn samt barnets egen syn på sin tillvaro. Barnperspektiv enligt barnkonventionen avser både barnet som individ och barn i kollektiv bemärkelse. För barn är behovet av rörelsefrihet, säkerhet och tillgänglighet stort och nödvändigt för barns utveckling.

Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät är viktigt för att tillfredsställa detta. Runt omkring planområdet finns god tillgänglighet till gång- och cykelvägar. Det är viktigt att barns färdväg till skolan är säker för dem som går och cyklar. Korsningspunkter mellan biltra-

fik och gång- och cykeltrafik är särskilt svårt för barn att hantera och bör ägnas särskild omsorg i fortsatt trafikarbete i Hässleholms stad.

Inom planområdet finns inga särskilda platser planerade för barn. Det är dock möjligt att inom kvartersmark skapa möjligheter för lek och utevistelse. Närliggande skogsområden kan komma att bli en attraktiv lekplats för barn.

Sociala konsekvenser

Planområdet bebyggs troligen med ägarlägenheter, vilket breddar den sociala strukturen. Idag finns det i närområdet framförallt hyresrätter men även bostadsrätter, studentlägenheter och villor med en varierad åldersstruktur. Detta är faktorer som påverkar den sociala strukturen och genom ytterligare utveckling av kvarteret och området kan den sociala strukturen gynnas.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Förslaget medger en utbyggnad av bostäder i ett område som redan är exploaterat. Marken har tidigare utgjort bostäder. Detta påverkar bedömningen av att planområdet är lämpligt för bostäder och inte beräknas medföra några negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 skall man vid planering av nya bostäder säkerställa att bebyggelsen genom placering och åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. Vid uteplats i anslutning till bostad gäller också att maximalnivå 70 dBA skall uppfyllas. Det är praktiskt svårt att anordna ett bullerskydd som medför att trafikbullernivån från järnväg och väg dämpas utomhus vid fasad på de våningsplan där det erfordras.

Aktuellt planområde ligger relativt nära Tredje Avenyn, Vamkivägen, Grönängsplan samt stambanan. En bullerutredning har tagits fram och visar att Lägenheterna på våningsplan 1-3 innehåller riktvärdet Leq 55 dBA utanför samtliga fasader. För lägenheterna på våning 4 och 5 innehålls riktvärdet vid fasad mot söder, väster och norr men överskrider det marginellt med 1-2 dBA mot öster. Från våningsplan 6 och uppåt innehålls riktvärdet vid fasad mot väster men överskrider mot söder och norr med 1-2 dBA och mot öster med upp till 4 dBA.

Gemensam uteplats på takterrassen innehåller BBRs grundkrav med 10 dBA marginal, dvs Leq 45 dBA respektive Lmax 60 dBA (BBRs grundkrav är Leq 55 dBA respektive Lmax 70 dBA). Uteplatser på lägenheternas balkonger utgör ett komplement till den gemensamma bullerskyddade uteplatsen. Enligt Boverkets riktvärden kan i vissa fall en uteplats som innehåller Leq 45 dBA respektive Lmax 60 dBA utgöra en kompensation för en något för hög bullernivå vid del av fasad. Som exempel på situationer då detta kan vara aktuellt nämner Boverket i stadens centrala lägen och i lägen med god kollektivtrafik.

För att säkerställa låga trafikbullernivåer inomhus, uppförs byggnaden med ljudklass B åtminstone med avseende på trafikbuller. Ljudklass B innebär en skärpning (jämfört med Boverkets grundkrav) med 4 dBA av fasadens dämpning mot trafikbuller.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens 5 kap skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljökvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. I dagsläget får halterna i utomhusluft av kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer. Miljökvalitetsnormer har även utfärdats för fisk- och musselvatten.

Aktuellt planområde berör inga utpekade fisk- och musselvatten. Ingen av de beslutade miljökvalitetsnormerna överskrids idag inom området eller är i närheten av ett överskridande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller innebära att miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen planen vinner laga kraft. Utformningen av området ska ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsplan

Det finns en gällande fastighetsplan, 11-HLM-559/73, som berör aktuellt planområde. Tomt nummer 9 som berör av detaljplan upphör att gälla.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Revidering efter utställning

Planbeskrivning och plankarta har reviderats utifrån inkomna ytanden och förändringarna redovisas i utställningsutlåtandets sammanfattning. Utöver dessa revideringar har vissa redaktionella ändringar gjorts.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i oktober 2010.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Henrik Petersson
planarkitekt

Detaljplan för RUSTHÅLLAREN 3-4

Hässleholm

Hässleholms kommun

Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden 2010-10-12 §204

Laga kraft 2011-03-24

ORGANISATORISKA FRÅGOR Planförfarande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen förväntas kunna antas under hösten 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgången ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Allmän platsmark finns inte inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägare och Hässleholms kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR Fastighetsbildning

Byggkea i Hässleholm AB äger idag marken inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplan bekostas av exploatören. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis fastighetsreglering, anslutningsavgifter, bygglovavgifter, infrastruktur, dag- och spillvattenanläggningar, eventuella utredningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala dagvatten-, vatten- och avloppsnätet. Eventuella pumpar etc. som kan krävas för att klara utbyggnaden bekostas av exploatören.

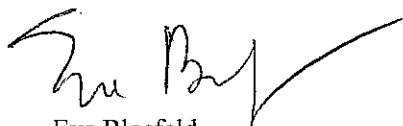
Tekniska utredningar

Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella tekniska utredningar som kan komma att behövas för en utbyggnad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är utarbetad av planförfattaren i samråd med exploateringschef Eva Blosfeld.

Hässleholm i augusti 2010



Eva Blosfeld
exploateringschef



Henrik Petersson
planarkitekt