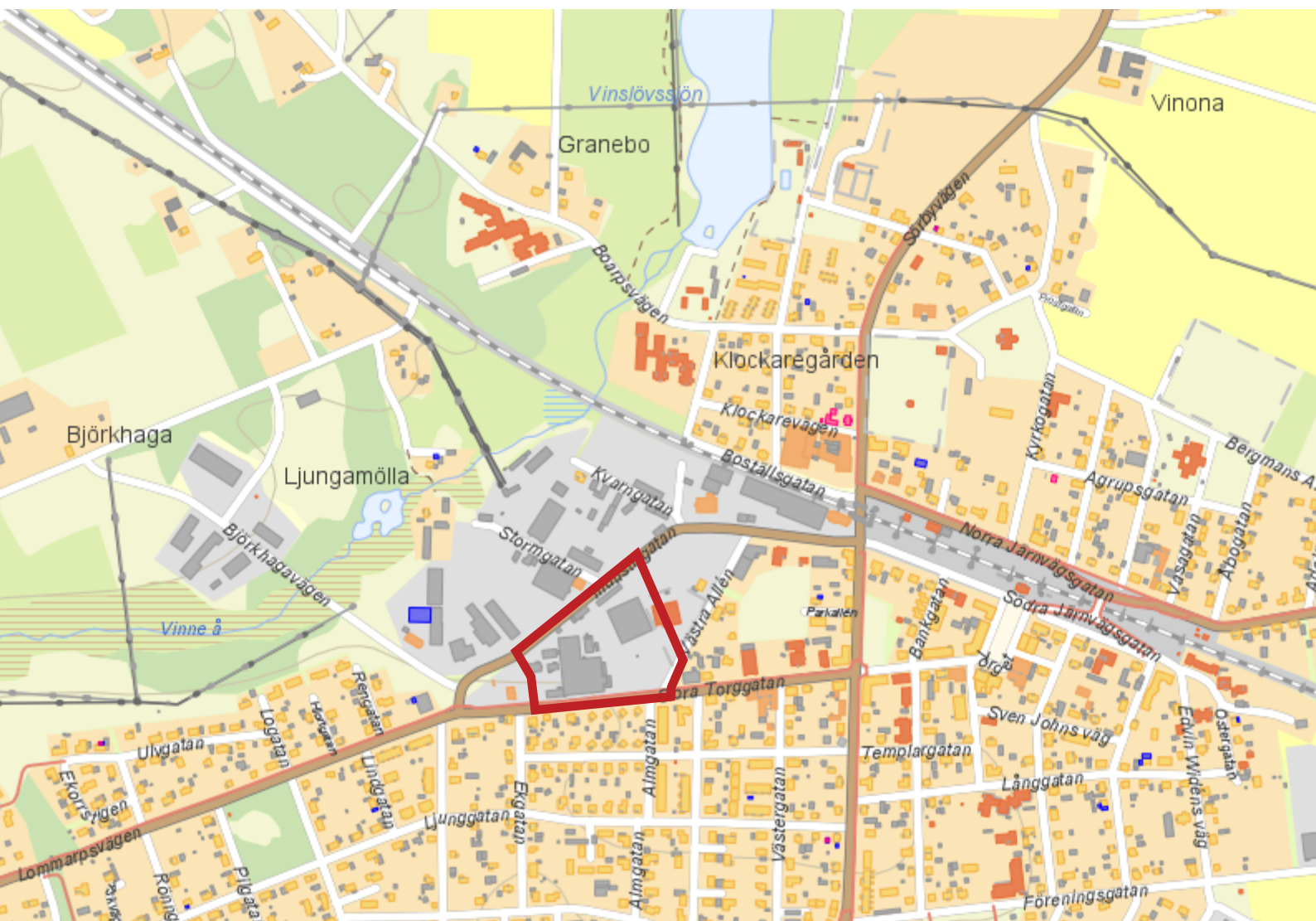




Planbeskrivning

Detaljplan för Borstbindaren 15 m.fl.

Vinslöv tätort, Hässelholms kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	6
Genomförande	7
Förutsättningar	9

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Grundkarta, Fastighetsförteckning, Samrådsredogörelse (samråd 1)

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utöka byggrätten för befintlig verksamhet.

På fastigheten Borstbindaren 15 produceras städredskap för både hushålls- och den professionella marknaden. Företaget har behov att utöka sina lokaler. Enligt gällande detaljplan får endast en tredjedel av fastigheten bebyggas. Hela byggrätten är redan utnyttjad och det finns mer utbyggt än vad den gällande detaljplanen tillåter. För att kunna utöka sina lokaler krävs därför en ny detaljplan med högre exploateringsgrad.

Plandata

Planområdet är beläget ca 500 m väster om Vinslövs torg, i ett industriområde som sträcker sig utmed Industrigatan. Förutom Borstbindaren 15 ingår även del av gatorna Industrigatan och Stora Torggatan i planområdet. Dessa är en del av fastigheten Vinslöv 129:2. Borstbindaren 15 är i privat ägo och Vinslöv 129:2 ägs av Hässleholms kommun.



Karta med planområdet markerat med röd linje

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Planförslaget innebär att industriverksamheten kan fortsätta samt utöka sina lokaler. Föreslagna bestämmelser är:

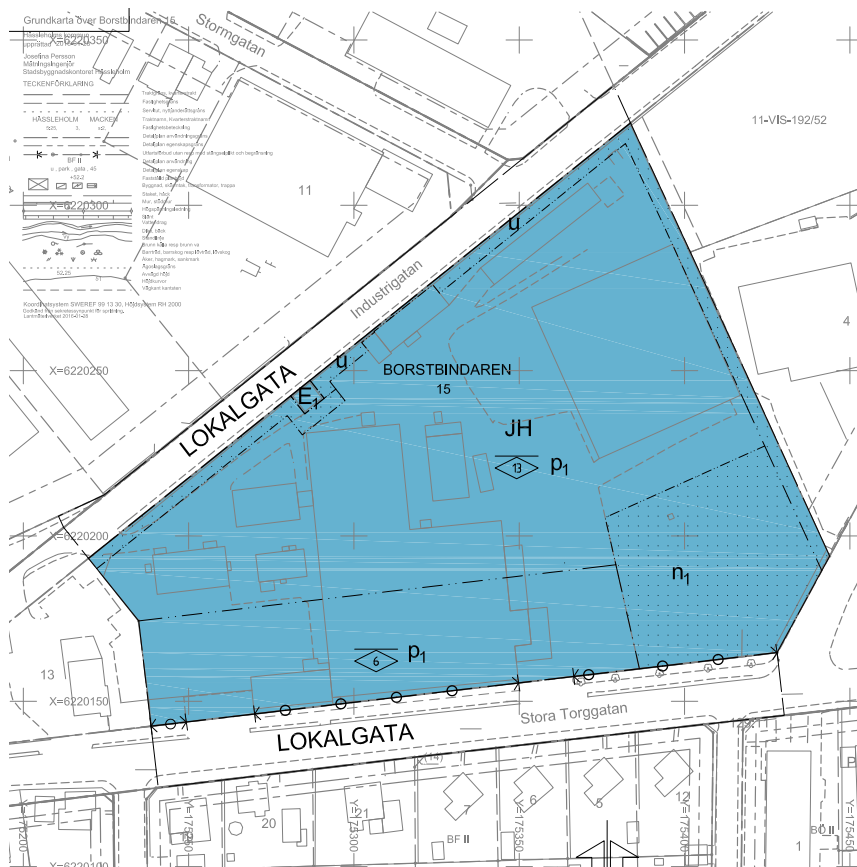
- Användning industri och handel med högsta nockhöjd på 6m och 13m
- En i dagsläget gräsbevuxen yta föreslås vara tillgänglig för infiltration vid stora regnhändelser
- Industrigatan och Stora Torggatan planläggs efter befintliga förhållanden som lokalgata
- Prickmark/ E- och u-område begränsar utbyggnader på delar av planområdet

Pågående markanvändning

Området består av en industrifastighet där det bedrivs produktion av städredskap.

Föreslagen markanvändning

- **JH** - användning industri och handel (*lagstöd: PBL 4 kap 5 § punkt 3*)
- **E-område** - För att trygga tillgången till transformatorstation (*lagstöd: PBL 4 kap 5 § punkt 3*)
-  Högsta nockhöjd i meter. Med hänsyn till omgivningen och utifrån befintlig bebyggelsehöjd föreslås 6 m närmast Stora Torggatan och 13 m övriga planområdet. (*lagstöd: PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1*)
- **n₁** - markytan ska hållas lägre än omgivande mark och möjliggöra infiltration av dagvatten. För att säkerställa att ytan kan fungera som infiltrationsyta vid stora regnhändelser. (*lagstöd: PBL 4 kap 10 §*)



- **u-område** - För att trygga tillgången till elektriska underjordiska kablar
- **p₁** - Byggnader skall placeras minst 4m från tomtgränsen, gäller ej mot allmän gata. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- **Gata** - Industrigatan och Stora Torggatan planläggs efter befintliga förhållanden - (lagstöd: PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- **Prickmark** - Byggnad får inte uppföras. Gäller inom infiltrationsområde samt för att uppnå en säkerhetszon mot Industrigatan. (lagstöd: PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- **Utfartsförbud** - Utfartsförbud föreslås mot Stora Torggatan där det idag inte finns någon utfart för att trygga trafiksäkerheten även i framtiden. (lagstöd: PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Föreslagen bebyggelse

Enligt gällande detaljplan får endast en tredjedel av fastigheten bebyggas, vilket innebär att av den totala ytan på 22801 m² får 7600 m² bebyggas. I dagsläget är området redan bebyggt med 7800 m² och företaget planerar att bygga ut med ytterligare 750 m², vilket innebär en total bebyggd yta på 8550 m². För att möjliggöra den planerade utbyggnaden (ett kallager), samt även framtida bebyggelse föreslås att exploateringsgraden tas bort. Bebyggelse begränsas med prickmark längs Industrigatan och inom infiltrationsområdet. Byggnad får heller inte uppföras inom u-område.

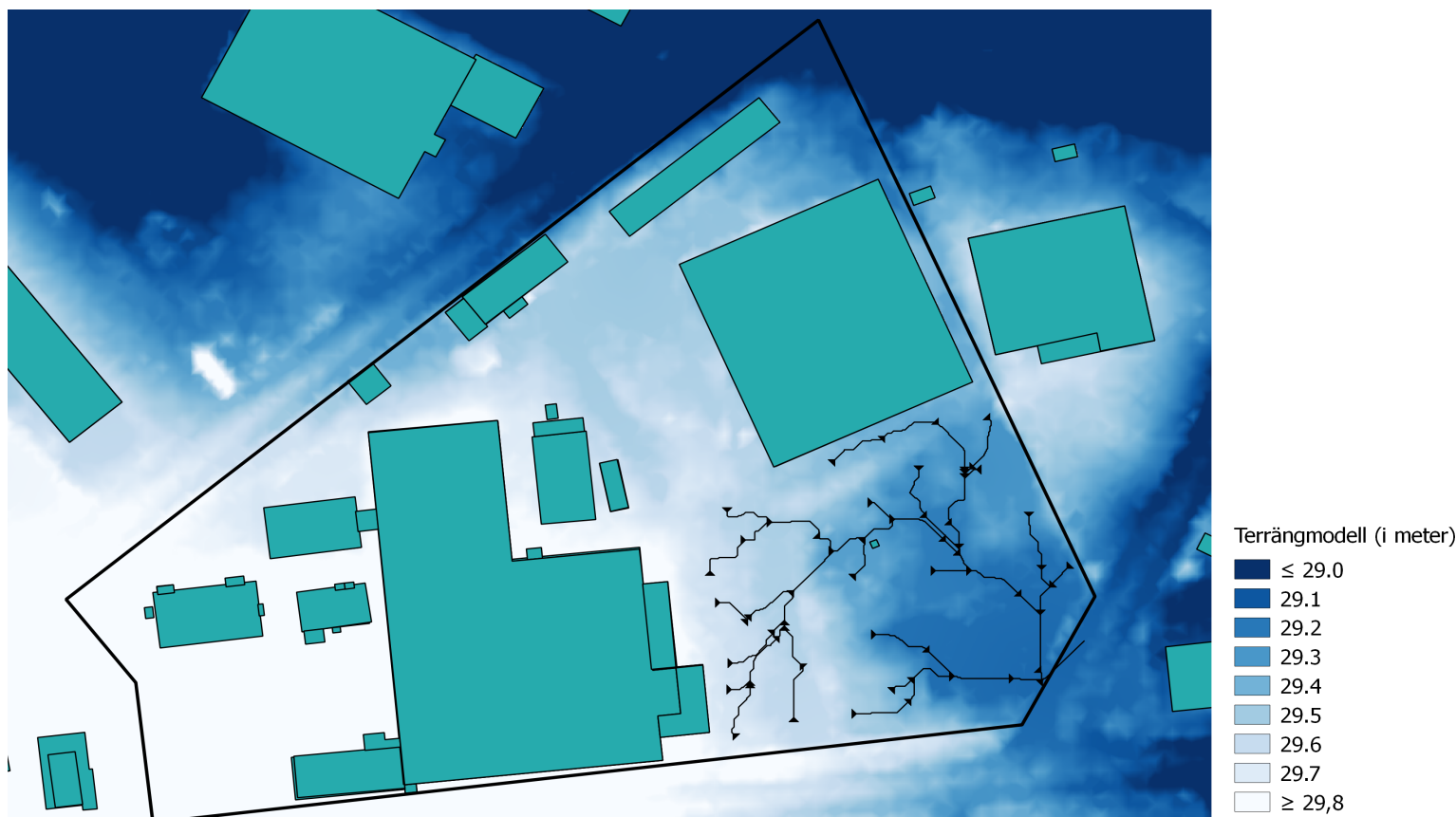
Högsta tillåtna nockhöjd på byggnad föreslås närmast Stora Torggatan vara 6m, detta för att anpassa bebyggelsen till villaområdet söder om planområdet. Inom övriga planområdet föreslås högsta nockhöjd vara 13m. Bebyggelse ska placeras med minst 4m avstånd från tomtgräns, det gäller inte mot allmän gata.



Karta med planerad utbyggnad av kallager på 750 m²

Föreslagen trafikstruktur

Förslaget innebär ingen förändrad trafikstruktur. Verksamheten bedömer inte att den planerade utbyggnaden av kallager kommer att öka trafikmängden till och från fastigheten. Stora Torggatan och Industrigatan ingår i planområdet och blir planlagda som lokalgata. Utfartsförbud föreslås mot Stora Torggatan där det idag inte är någon utfart.



Modellen visar höjdskillnaderna inom planområdet. Ju mörkare färg desto lägre punkt. Pilarna visar hur dagvattnet kan rinna vid stora regnhändelser. Området som föreslås som infiltrationsyta ligger lägre än övrig mark och utgör dessutom lågpunkt inom området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är kopplat till det kommunala dagvattennätet. I planområdets sydöstra del föreslås ett avgränsat område som ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Området får ej hårdgöras och ska fungera som fördröjning av dagvattnet, från exempelvis takytor och fungera som en buffertzona vid stora regnhändelser. Området är idag en gräsyta med lägsta punkt inom planområdet (se terrängmodell ovan) som redan idag fungerar som infiltrationsyta. Denna ska även framöver kunna ta hand om planområdets dagvatten vid stora regnhändelser. Dagvatten från hårdgjorda ytor där det finns risk för föroreningar får inte infiltreras då planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Det dagvatten som inte får infiltreras leds till det kommunala dagvattennätet.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomster.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom fastigheten finns sjunkbrunnar som delvis tar hand om dagvattnet genom att ta emot regnvatten från taken. Dagvatten från hårdgjorda ytor där det finns risk för föroreningar får inte infiltreras då planområdet ligger i vattenskyddsområde, detta vatten leds till dagvattenledningar.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planen bedöms inte leda till några ökade bullervärden. Bullernivån från verksamheten får inte överskrida gällande riktvärden för industribuller.

Risker

Området påverkas inte av farligt gods eller andra risker.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka natur- och kulturmiljö.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. Planen skickas ut på samråd för att ge berörda möjlighet att påverka planförslaget.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna.

Byavärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Vinslöv.

E.ON Sverige är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation i den sydvästra delen av fastigheten, samt en elektronisk jordkabel längs med den östra och norra delen av fastigheten Borstbindaren 15. Ledningsrätt bör bildas för att trygga rätten till anläggningarna. Ett E- och ett u-område föreslås i planbestämmelserna. Ansökan om ledningsrätt inlämnas av berörda parter till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Borstbindaren 15:

- utökad byggrätt
- Högsta tillåtna nockhöjd 6 och 13 m
- del av fastighetsytan ska vara tillgänglig för infiltration
- E-område och u-område införs på del av fastigheten, ledningar och transformatorstation tryggas med ledningsrätt.
- prickmark (byggnad får inte uppföras) mot Industrigatan samt 4 m mot fastighetsgräns (ej gata)
- In- och utfartsförbud läggs in längs fastighetsgräns ut mot Stora Torggatan där det idag inte finns någon väganslutning

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören (se planavtal). Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

► Förutsättningar

Bakgrund

Stockholms Borstbinderi AB har ansökt om planändring för att kunna bygga ut sin befintliga verksamhet.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 12 maj 2015 §80 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Borstbindaren 15 samt att standardförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Hässleholms kommun från 2007 beskrivs planområdet ingå i ett område för industriverksamhet. Den aktuella detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för det aktuella planområdet är *stadsplan för Vinslövs köping* antagen 1942 (11-VIS-117/42) samt *ändring av stadsplan för Vinslövs köping omfattande kvarteret Borstbindaren* (11-VIS-192/52). Enligt gällande detaljplaner är området planlagt för industri och bostäder i öppet byggnadssätt och 2/3 ska lämnas obebyggt.

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen, fornminnen eller strandskydd inom eller i direkt anslutning till området.

Bebyggelse

Områdets bebyggelse består av Kronborstens tillverkningslokaler, kontor samt lager. På fastigheten finns även en transformatorstation som tillhör E.ON.

Trafik

Planområdet har goda förutsättningar för trafikförsörjning och har befintliga anslutningar mellan planområdet och de statliga vägarna Industrigatan och Stora Torggatan för in- och utleveranser samt personalparkering.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av svallsediment grus.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planförslaget ingår inte i område för kulturmiljö. Inom planområdet finns inga

registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm augusti 2016

Gertrud Richter
planchef

Johanna Kihlström
planarkitekt