

Upprättad 2021-12-29

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2022-01-26 § 5

Laga kraft 2022-02-25

Dnr: BN 2016-0933



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Stoby 24:1

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	10
Genomförande	15
Förutsättningar	17

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Grundkarta, Fastighetsförteckning, Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Dagvattenutredning Stoby 24:1, Hässleholm, Hässleholms kommuns gis-avdelning, 2019-06-19, reviderad 2021-01-18

Trafik- och verksamhetsbullen Stoby 24:1, Tyréns 2021-12-02

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 planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

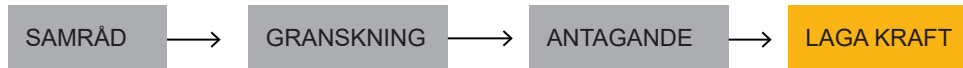
Detaljplanens syfte är att utöka andelen industrimark på delar av fastigheten Stoby 24:1 som idag består av naturmark. Delar av naturmarken kommer fortsättningsvis att bevaras som grönt inslag i industriområdet och för att säkra en god hantering av dagvatten och skyfall.

Planförslaget innefattar:

- ny kvartersmark för verksamhets- och industriändamål
- ny kvartersmark för att bekräfta befintlig transformatorstation
- allmän platsmark/natur med ytor för trädplantering och ytor för fördröjning

Planförfarande

Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag, granskning och vid detaljplanens antagande. Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd mellan den 26 maj 2020 och den 16 juni 2020. Samtliga synpunkter från samrådet finns sammanställda och besvarade i en samrådsredogörelse. Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning mellan den 23 april och den 7 maj 2021. Samtliga synpunkter har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen antogs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2022-01-26 § 5 och fick laga kraft 2022-02-25.



Miljöbedömning

En behovsbedömning är framtagen, 2020-02-11, som visar att planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.



Planområdets placering i Hässleholm

Plandata

Läge och area

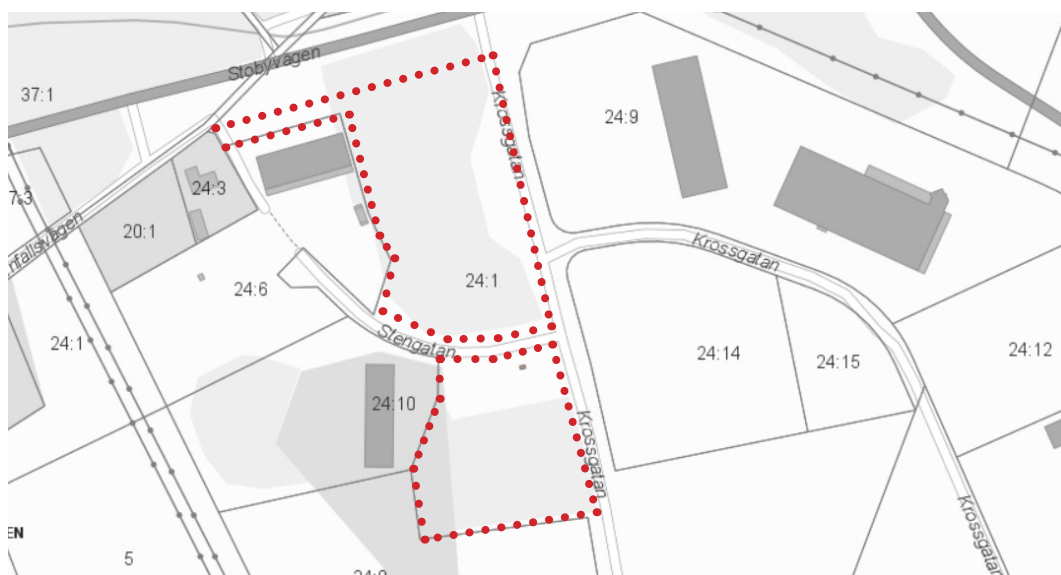
Den totala arean för planområdet är ca 18500 m². Området är beläget i utkanten av östra Hässleholm, söder om Stobyvägen, vid en av Hässleholm stads entréer.

Pågående markanvändning

Marken är planlagd som NATUR och ligger i ett industriområde under uppbyggnad. Inom planområdet finns ett fördröjningsmagasin, en transformatorstation och en trädklädd kulle.

Fastigheter inom planområdet

Planområdet omfattar två markområden tillhörande fastigheten Stoby 24:1, vilken ägs av Hässleholm kommun.



Ortofoto över planområdet med befintlig användning.

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär två möjliga nya tomter för industri och verksamheter. Eftersom området ligger vid Stobyvägen, som är en av entréerna till Hässleholm stad, föreslås att den del av befintlig trädklädd kulle som ligger närmast Stobyvägen bibehålls som grön inramning av entrén. Söder om Stengatan bevaras också en del av den skogsklädda kullen som grönt inslag i ett annars relativt storskaligt industri/ -och verksamhetsområde. Dagvatten och skyfall från de nya tomterna fördröjs i dike och magasin längs Krossgatan. Befintligt dagvattenmagasin och befintlig transformatorstation vid Stengatan bekräftas med planförslaget.



Bilden illustrerar planförslaget, med två tomter för industri/verksamheter norr respektive söder om Stengatan. Tomterna är ca. 7600 m² respektive 5100 m². Norra industritomten har in- och utfart mot Stengatan och södra industritomten har in- och utfart mot Krossgatan. Möjlig placering av bebyggelse, parkering samt vändplats med lastning och lossning för lastbil illustreras. I norra delen av planområdet och söder om Stengatan sparas delar av de trädklädda kullarna som grönt inslag i ett annars mycket storskaligt industriområde. Naturmark avsätts även mot Stengatan och Krossgatan för hantering av dagvatten och skyfall.

Planbestämmelser

Under varje planbestämmelse finns en precision och förklaring av bestämmelsen.

ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP,

4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR

Naturområde

I norra delen av planområdet och söder om Stengatan sparas delar av de trädklädda kullarna som grönt inslag i ett annars mycket storskaligt industriområde. Naturmark avsätts även mot Stengatan och Krossgatan för hantering av dagvatten och skyfall.

KVARTERSMARK, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E1

Transformatorstation

Befintlig transformatorstations läge befästs i södra delen av planområdet, i anslutning till Stengatan.

JZ

Industri, Verksamheter

Två nya tomter möjliggörs för verksamheter och industri. Exempel på användning är produktion, lager, partihandel, handel med skrymmande varor och service.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

plantering,

Plantering

Träd ska finnas på de delar av befintlig kulle som sparas som Natur, plantering. Planteringen av träd är till för att bryta upp det storskaliga industriområdet samt bidra till en attraktiv, grön entré till Hässleholms stad. Naturområdena ska även i viss mån kunna fungera som spridningskorridor för djur- och växtlivet, varför artsammansättningen och utformningen är extra viktig. Plantering av ekar är passande inom detta område eftersom ekar fungerar som habitat för många olika djur- och växtarter. Även hägg, tall och sälg kan planteras som komplement till ekar och befintlig vegetation. I övrigt ska så stor del som möjligt bevaras av befintliga kullar med befintliga träd.

fördröjning,

fördröjning

För att kunna hantera ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet ska nya ytor för fördröjning anläggas inom planområdet med en sammanlagd volym om nästan 400 kubikmeter. För området norr om Stengatan föreslås ett fördröjande dike längs Krossgatan. För södra tomten finns plats i sydost för fördröjningsmagasin. Cirka 250 kubikmeter ska kunna fördröjas i norra delen och cirka 170 kubikmeter ska kunna fördröjas i södra delen.

Befintlig fördröjningsdamm vid Stengatan säkras också som Natur, fördröjning och ska fortsatt hantera avvattningen av befintliga

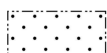
exploaterade fastigheter utanför planområdet. säkras också som Natur, fördröjning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

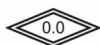
e₁ Största byggnadsarea är 40 % per fastighetsarea

Högst 40% av respektive framtida fastigheter får bebyggas. Ytor inom tomter utan direkt funktion för verksamheten bör ej hårdgöras utan sparas för vegetation. Ju mer mark inom tomterna som sparas för vegetation, desto bättre möjligheter att hantera dagvatten inom tomterna och desto bättre förutsättningar för växt-och djurlivet i området.



Marken får inte förses med byggnad

Byggbart område begränsas i tomternas kanter så att nya byggnader inte hamnar för nära befintliga grannfastigheters byggnader samt för att minska risken för konflikt mellan bebyggelse och vegetationen på den allmänna platsmarken, som kan leda till att träd tas ner. Av samma anledning begränsas även möjligheten att sätta upp skyltar i anslutning till naturmarken.



Högsta totalhöjd i meter

Höjd på byggnaderna regleras genom totalhöjd om 10 meter, vilket exempelvis möjliggör byggnader för lager med kontor ovanpå. Begränsningen i höjd innebär också att bebyggelsen underordnas den trädridå som avses bevaras närmast Stobyvägen, som är viktig för gestaltningen av Hässleholms östra entré. Likaså får skyltar ej överstiga totalhöjden. Komplementbyggnader ska vara tydligt lägre än huvudbyggnad.

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₁ Mark invid byggnad ska vara minst 0,3 meter över lägsta närliggande gata

Bestämmelsen avser säkra att byggnader ligger högre än allmän platsmark så att byggnader skyddas vid regn.

b₂ Källare får inte finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap, 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Trafikstruktur

Angöring, lastning, lossning, parkering

De tillkommande verksamhetsytorna inordnas i befintligt trafiknät. Angöring, lastning, lossning, parkering, avfallshantering, tillgänglighet för räddningstjänstens fordon och eventuellt behov av tekniska anläggningar ska lösas inom den egna fastigheten. Alla backrörelser som kopplas till angöring, lastning och lossning ska ske inom egen fastighet.

För att säkerställa en god trafikförsörjning bör det genom lokala trafikföreskrifter regleras att in- och utfarter placeras inom ett gott avstånd från trafik Korsgatan/Stengatan.

Gång- och cykeltrafik

Plats bör finnas för cykelparkering för arbetande och besökande i anslutning till entréer. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg planlagd som, när den anlagts, kan komma att öka andelen cyklister i området.

Teknisk försörjning

Avfallshantering, källsortering

Avfallshantering hanteras av Hässleholms Miljö AB. Backrörelser ska i första hand undvikas.

Energiförsörjning, tele och bredband

Det finns möjlighet att ansluta de nya industri- och verksamhetstomterna till Hässleholm Miljö ABs fjärrvärmenät via ledning i Korsgatan. Även E.ON. har ledningar för el i området som respektive tomt kan anslutas till. Byggnader bör uppföras så att en del av takytan eller annan yta lämpar sig för effektiv produktion av solenergi, både vad gäller väderstreck och taklutning.

De nya verksamhetstomterna har möjlighet att ansluta till Skanovas fibernät för telefoni och bredband.

Vatten och avlopp

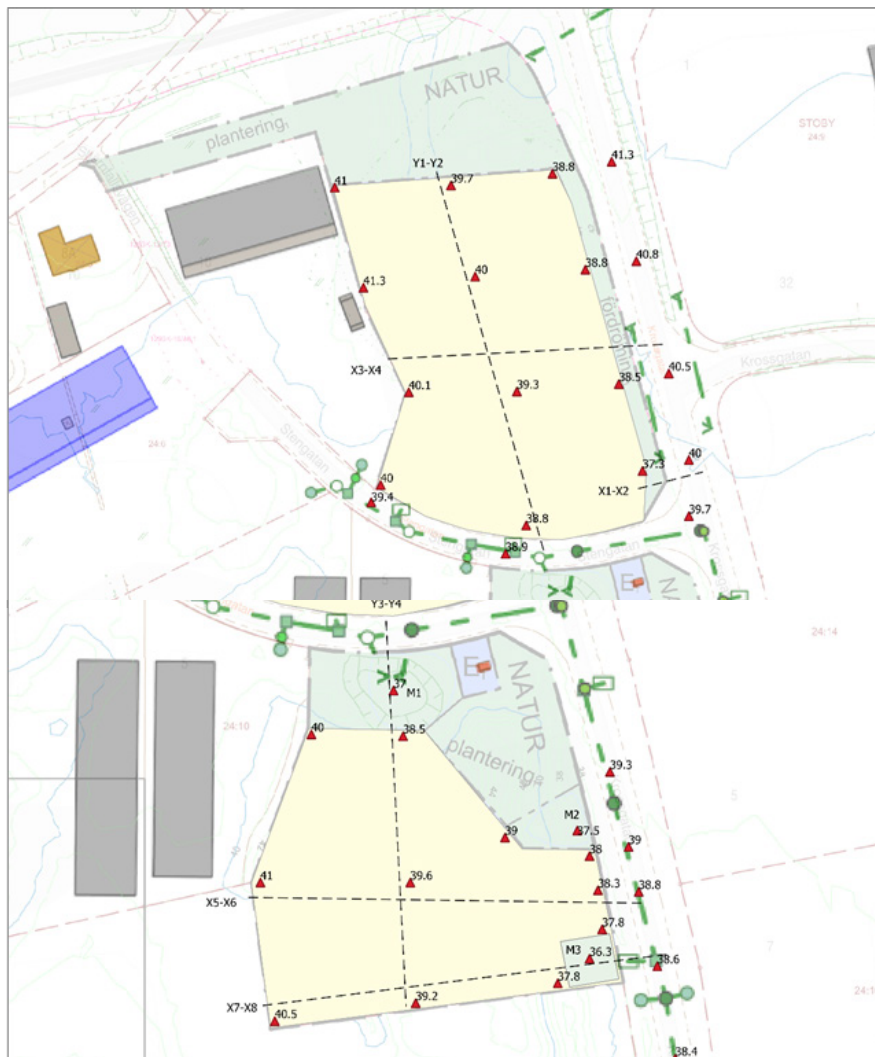
Hässleholms Miljö AB (HMAB) är huvudman för den allmänna VA-verksamheten. Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns möjlighet att koppla på befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

Befintligt industriområde intill ansluter till befintligt fördröjningsmagasin inom planområdet via dagvattenledningar. Verksamhetsområde för dagvatten ska utökas till att innefatta hela planområdet i samband med att planen antas.

Dagvattenhantering

Området kopplas till befintligt ledningsnät för dagvatten. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten inom planområdet är generellt sett goda. Eftersom detaljplanens genomförande däremot innebär en ökning av mängden hårdgjorda ytor och tak, minskar möjlighet till infiltration på platsen. Därför behövs det finnas plats inom planområdet för att omhänderta dagvatten och fördröja det vid större flöden, innan

Höjdsättning av kvartersmarken ska göras med hänsyn till befintliga omkringliggande industritomters markhöjder samt med lutning mot de nya fördröjningsytorna.



Brandvattenförsörjning

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Stoby 24:1

► 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 den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inom eller i närheten av planområdet finns inga identifierade potentiella föroreningsrisker. Planområdet ligger däremot omgivet av industrimark, och kan därmed vara utsatt för markföroreningar. Eftersom planförslagets syfte är att möjliggöra ytterligare industrimark bedöms inte som nödvändigt att sanera marken för att området ska bli lämpligt för användningen.

Radon

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitet. Planen bedöms inte ha någon påverkan.

Dagvatten

Ytan avvattnas idag till största delen via infiltration, en mindre del antas nå intilliggande dagvattennät. Inom planområdet, direkt söder om Stengatan intill naturområdet, finns däremot ett fördröjningsmagasin för dagvatten som färdigställdes 2012. Magasinet

fördröjer vatten som avleds från fastigheterna intill Stengatan som ligger utanför planområdet.

Planområdet ingår ej i verksamhetsområde för dagvatten. I samband med att planen antas ska däremot verksamhetsområde för dagvatten utvidgas till att omfatta de nya industritomterna.

Föroreningar i dagvattnet

Under förutsättning att marken inte innehåller några föroreningar som kan lakas ur, och att verksamheten på fastigheten inte genererar några miljöfarliga utsläpp, bedöms dagvattnet inte ha någon negativ inverkan på recipienten Fjärlövsån. Varje fastighet ska säkerställa att eventuellt oljespill och läckage samlas på egen fastighet.

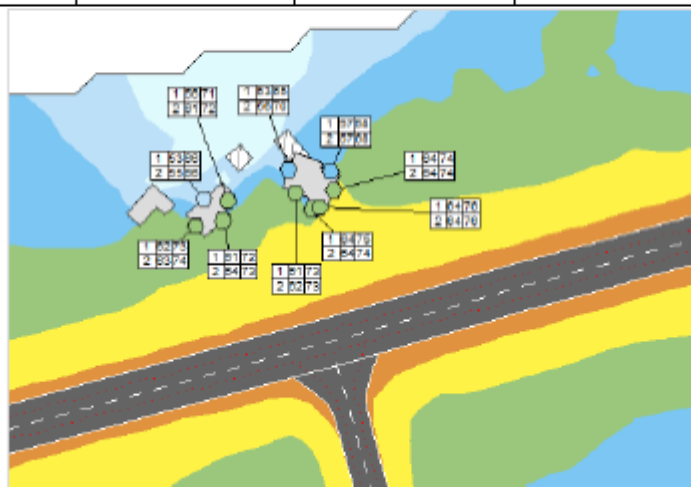
Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med detaljplanearbetet har en trafik- och verksamhetsbullerutredning genomförts av Tyréns på uppdrag av Hässleholms kommun (*Trafik- och verksamhetsbullerutredning för Stoby 24:1*, 2021-12-02). Utredningen har undersökt dels hur fastigheten Stoby 24:2 påverkas av en ökning av trafikbuller där tillfartsvägen till industriområdet, Krossgatan, möter den större genomfartsleden Stobyvägen, och dels hur bostadsfastigheterna väster om planområdet påverkas av verksamhetsbuller vid utbyggnad.

Trafikbuller har beräknats för nuläge och prognosår 2040 för fastigheten Stoby 24:2. Riktvärde för befintliga bostäder i ”äldre befintlig miljö”, 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, innehålls för båda beräkningstillfällen. Därmed föreslås inga bullerreducerande åtgärder.

Fastighetsbeteckning	Nuläge		2040 med fullt utbyggt planområde	
	Leq (dBA)	Lmax (dBA)	Leq (dBA)	Lmax (dBA)
Stoby 24:2	63	75	64	76
Riktvärde (dBA)	65	-	65	-



Översikt resultat trafikbuller för prognosår 2040

Verksamhetsbullenutredningen har genomförts som en skrivbordsstudie baserat på tidigare utredda liknande industriområden. Beräkningar har genomförts med tre klasser av industriverksamheter med hänsyn till buller: lätt, medeltung, respektive tung. Dessa innehåller följande bullrande arbetsmoment och installationer:

- Tung: Allmänventilation, svetsug, en lätt truck och tre tunga truckar.
- Medeltung: Allmänventilation, en lätt truck och en tung truck.
- Lätt: Allmänventilation och en lätt truck.

Ljudnivåer har beräknats vid bostäderna vid Stjärnfallsvägen. För beräkningarna för de olika klasserna har all industrimark, både befintlig och planerad, ansats med motsvarande ljudnivå för den undersökta klassen.

För lätt och medeltung industri uppfylls alla riktvärden. För tung industri överskrids riktvärdet nattetid. Med verksamheten precis söder om Stjärnfallsvägen klassificerad som medel, uppfylls riktvärdet vid bostäderna, även för tung industri nattetid.

Därmed uppfylls alla relevanta riktvärden för industribuller innehålls med följande antagningar om befintlig verksamhet:

- Ingen av verksamheterna har omfattande verksamheter nattetid, eller arbetsmoment nattetid som ger upphov till maximala ljudnivåer $L_{Fmax} > 55$ dBA vid närliggande bostäder annat än vid enstaka tillfällen.
- Ingen av verksamheterna har arbetsmoment med återkommande impulser så som nitningsarbete, lossning av metallskrot, eller innehållande ljud med tydligt hörbara tonkomponenter.
- Verksamheten söder om Stjärnfallsvägen kan klassas som ”medel” industri, dvs omfattar bullerkällor som allmänventilation, en lätt truck och en tung truck.

På planområdet kan därmed tillåtas verksamheter av alla tre bullerkategorier, förutsatt att de inte har omfattande verksamheter nattetid, eller karaktäriseras av ofta förekommande impulser. Om en sådan verksamhet vill etablera sig på planområdet bör buller tas i beaktning vid planläggning av byggnader och placering av bullrande maskinerier och arbetsmoment. Exempel på typer av verksamheter där buller bör beaktas:

- Lager med kylvaror där kyltransporter och bullrande kylare kan förekomma.
- Plåtslageri eller annan tung verkstadsverksamhet.
- Metalls krothantering.

Fastighetsbeteckning	Lätt			Medeltung			Tung		
	Dag	Kväll	Natt	Dag	Kväll	Natt	Dag	Kväll	Natt
Läreda 437:4	41	41	30	45	38	33	48	42	41/38*
Stjärnfallet 8	42	41	31	45	38	34	48	43	41/38*
Stjärnfallet 7	41	41	30	45	38	33	48	42	40/37*
Riktvärde (dBA)	50	45	40	50	45	40	50	45	40



*Med medeltung industri på området närmst söder om bostäderna, inramat i orange ovan

Reslutatet från hur bostäderna väster om planområdet påverkas av verksamhetsbuller

Brand och Risker

Väg 21 som ligger cirka 300 meter öster om planområdet är led för farlig gods. Mellan planområdet och väg 21 ligger däremot befintliga tomter för industrimark under uppbyggnad. Eftersom ingen förändring har skett kring led för farligt gods sedan planen för befintligt industriområde togs fram, bedöms ingen ytterligare utredning kring risker för det nya planområdet behövas. Detaljplanen innebär inte heller något nytt område för känslig markanvändning.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget möjliggör att allmän naturmark görs om till kvartersmark. Det innebär ytterligare hårdgörande av mark i ett område som i övrigt förväntas bli mycket hårdgjort. Eftersom en stor del av planområdet misstänks bestå av isälvavlagringar, med god infiltrationsförmåga och vattenbärande egenskaper, så innebär planförslaget en försämring för dagvattenhanteringen. Försämringen bedöms däremot inte innebära risk för översvämning i området vid 100-årsregn då planförslaget är utformat för att hantera 100-årsregn.

Den biologiska mångfalden inom planområdet bedöms som liten. Däremot är detta den sista kopplingen i nord-sydlig riktning mellan naturområden, även om den i befintligt skick redan är fragmenterad på grund av såväl Stobyvägen som Stengatan

och ytterligare industrimark söderut. Planförslaget innebär därmed en ytterligare försämring av möjlighet till biologisk mångfald i ett redan ganska fragmenterat område. Genom nyplantering av exempelvis ekar kan biodiversiteten i naturområdet däremot främjas trots en minskning av yta.

Inom området finns en trolig isälvsavlagring som kommer att påverkas negativt av planen. En formation i form av en isälvsavlagring har ett materiellt värde som inte kan återskapas. Det är därför speciellt intressant att bevara så mycket av kullen inom naturmarken som möjligt.

Inga skyddade och utpekade kulturvärdesobjekt eller områden finns inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Planområdet bedöms inte ha några särskilda sociala eller rekreativa värden. Naturen inom planområdet bidrar emellertid till ett mjukare inslag i den hårdare industrimiljön, och bidrar till viss visuell avskärmning mellan bostäder åt väster och de östra delarna av industriområdet. Detaljplanen bedöms därmed medföra en viss påverkan på sociala värden främst ur visuell synpunkt då den kan medföra en större andel hårdgjorda ytor. De sociala/rekreativa värdena får emellertid möjlighet att öka med mer ordnad grönska, vilket även kan bidra till en förbättring ur trygghetssynpunkt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard förfarande. Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge berörda sakägare och myndigheter 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 (natur) och ansvarar för drift och underhåll, *PBL 4 kap 7 §*
- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.
- Skanova är huvudman för fiberdistributionsnätet i planområdet.

Avtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan/ Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och något behov att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser finns inte heller.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning genom att delar av fastigheten Stoby 24:1 styckas av som kvartermark för industri och/eller verksamhet. Kvartermark för transformatorstation kan styckas av som egen fastighet. Fastighetsägaren ska ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Om kvartermark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören. Avstyckningen av kvartermark kommer att ske när tomterna säljs.

Om kvartermark för transformatorstation inte ingår i fastighetsbildning så kan området tryggas genom ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt eller servitut bekostas

av ledningsägare.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Stoby 24:1

- Avstår mark till industri- och verksamhetstomter samt till E-område.
- Ledningsrätt för transformatorstation

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive kostnader för utredningar som underlag för detaljplanen bekostas av Hässleholms kommun. Anordnande av allmän plats bekostas av Hässleholms kommun.

Kommunens intäkter består av försäljning av mark, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Kostnader för kommunen föranledda av exploateringen, inklusive detaljplanearbetet, ska täckas av markpriset.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning och radonmätning ska genomföras innan byggnation.

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Ledningar

Utan ledningsägarens medgivande får ej upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför befintlig markledning, så att reparation och underhåll av ledningen försvåras.

► Förutsättningar

Bakgrund

Den 25 augusti 2016 skickade Tekniska nämnden in en ansökan om att upprätta en ny detaljplan för del av Stoby 24:1.

Kommunala beslut

Dåvarande byggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2017 att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

FÖP 2030, antagen i kommunfullmäktige juni 2018

Planområdet ligger inom östra delen av befintliga handel- och verksamhetsområdet, Läreda. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm 2030 lämpar sig verksamhetsområden i stadens utkant för störande och ytkrävande verksamheter som inte går att lokalisera i funktionsblandad stadsbebyggelse. Vid komplettering ska särskild hänsyn ska tas till områdets utformning med tanke på dess läge intill en av stadens infarter. Ställningstagandet innebär att Stobyvägen är en viktig entré till staden att värna om, både när det gäller bebyggelse och grönska.



Utdrag ur markanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen 2030

Detaljplaner

Gällande *detaljplan för industriområde söder om Stobyvägen, 1293-P97/2*, vann laga kraft 1997. Syftet med planen var framför allt att skapa nya ytor för industri. Industri med upp mot 500 m skyddsavstånd till bostäder medges i sydöstra delen och lättare industri med upp mot 50 m skyddsavstånd till bostäder föreslås i nordvästra delen. I nordvästra

delen finns även kvartersmark för bostäder.

Områden för natur finns utmed Krossgatan och längs med Stobyvägen. Syftet med naturområdena är att skapa en mjuk inramning av industrierna och längs med Krossgatan skulle naturområdet skapa ett skyddsområde mellan befintliga bostäder västerut och de större industrikvarteren.



Gällande detaljplan, 1293-P97/2, med föreslaget nytt planområde inom röd markering. Blåa ytor visar kvartersmark för industri och tekniska anläggningar, gröna ytor visar naturmark och gula ytor visar kvartersmark för bostäder.

Övriga kommunala planeringsunderlag

Grönplan 2002

Naturmarken inom planen är inte utpekad som något område med värdefull natur.

Riksintressen och förordnanden

Området omfattas inte av något riksintresse.

Topografi, landskap och vegetation

I dagsläget består den norra delen av planområdet av en trädbeklädd kulle som troligtvis är en isälvsavlagring. Kullen innebär en höjdskillnad mellan cirka +40 möh och cirka +47 möh. Kullen har blivit utgrävd på flera ställen, vilket gjort formationen mindre tydlig och mer varierande. Delen som är närmst Stobyvägen bedöms som den mest intakta och har ett relativt blandat trädbestånd med bland annat en del större ekar.

Den södra delen har påverkats mest av utgrävningar, både för uttag av massor och för anläggning av dagvattenmagasin. Den södra delen av planområdet är också till stor del trädbeklädd, förutom i anslutning till Stengatan, där dagvattenmagasinet och en transformatorstation är placerade.

Norr om Stobyvägen varierar landskapet i form av skog och öppna betesmarker. Söder om Stobyvägen öppnar sig ett mer storskaligt industriområde i de östra delarna, som sedan övergår till ett mer varierat område med både mindre verksamheter, bostäder och små ytor med varierad växtlighet.



Vy av norra delen av planområdet från Stobyvägen



Vy av transformatorstation och dagvattenmagasin i södra delen av planområdet

Bebyggelse

Området runtomkring är planlagt för industribyggnader. Bebyggelsen i området är än så länge sparsam med byggnader mellan 5 och 9 meter höga.

Trafik

Stobyvägen intill planområdet är högt belastad av trafik, men årsdygnstrafiken är inte mätt längs med vägen. Väg 21 ligger ca 350 meter öster om planområdet som har en total årsdygnstrafik på ca 8500 fordon.

En busshållplats (Stjärnfallsvägen) finns ca 60 meter nordväst om planområdet utmed Stobyvägen och trafikeras av linje 3, 536 och 542.

Längs med Stobyvägen finns en gång- och cykelväg som kopplar området med Hässleholms gång- och cykelinfrastruktur.

Service

Området ligger cirka 3 km från Hässleholms centrum.

Geoteknik

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

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Dagvattenhantering

Recipienter

Dagvattnets recipienter är Fjärlövsån. Enligt VISS (2018) är aktuell ekologisk status måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god för ytvattenförekomsten. Ytvattenförekomstens låga status beror till viss del på övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen samt spridning av miljögifter. Beslutad miljö kvalitetsnorm syftar till att god ekologisk status uppnås senast år 2027.

Aktuell kemisk status såväl som kvantitativ status är god för grundvattenförekomsten.

Geohydrologi

Jordarten i planområdet består av isälvs sediment, och enligt SGU (2018) har marken inom området hög genomsläpplighet. Infiltrationsmöjligheterna bedöms därmed som goda. Ett grundvattenmagasin med kapaciteten < 1/s återfinns under planområdet. Ett dikningsföretag finns i närheten av planområdet sedan Finjasjön och Ballingslövssjön sänktes år 1890.

Kulturmiljö och fornlämningar

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.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm december 2021

Marie Nilsson
planchef

Nina Jakobsson
planarkitekt