



DNR: KLM 2005-0024

**Detaljplan
för Ekstaven 3, Hässleholm
Hässleholms kommun, Skåne län**

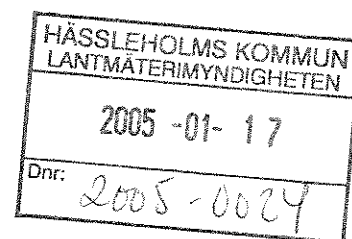
_____ Numrerade sidor
_____ Inneliggande karta
_____ Annan karta

☒ ORIGINAL

☐ KOPIA

1293K-P05/155

2005-01-12



Ekstaven 3, Hässleholms tätort

Dnr PLAN 21/2004

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 14 december 2004, antagit förslag till detaljplan för Ekstaven 3, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 11 januari 2005 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 11 januari 2005.

BYGGNADSNÄMNDEN



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för Ekstaven 3

Hässleholms tätort och kommun
Skåne län

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, oktober 2004



Fastigheten Ekstaven 3 och Industrigatan sedd mot väster

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planförslaget hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning. Som underlag till detaljplanen finns en Markmiljöundersökning.

INLEDNING

Bakgrund

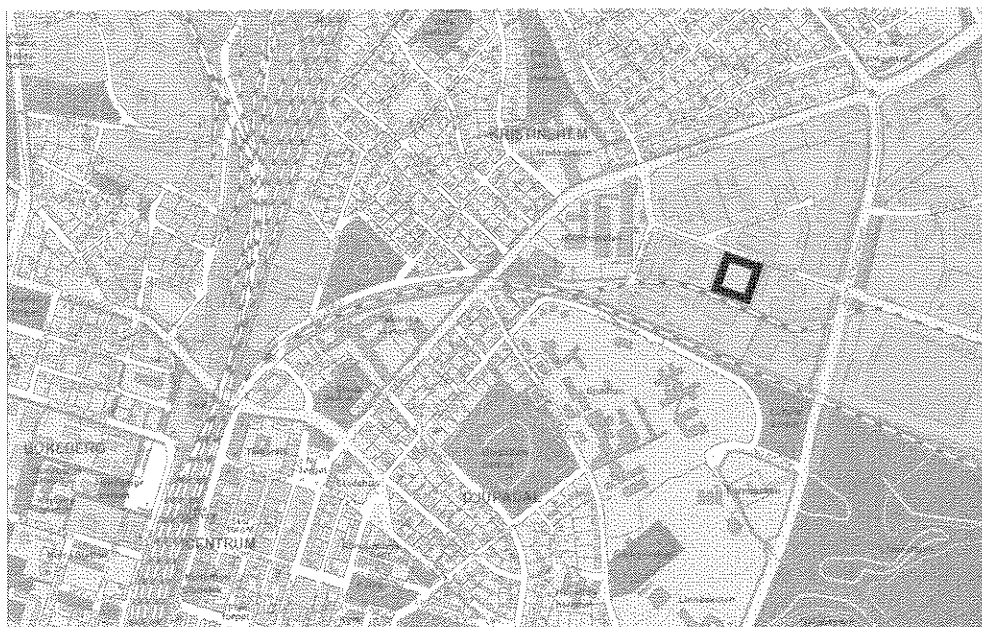
Detaljplanen som varit ute på samråd har delats i två separata planer för att man vill skynda på en del av planförslaget och frågor kring den andra måste hanteras och diskuteras.

Syfte

Planläggningen syftar till att ändra planbestämmelsen J, industriändamål, till HJ, handelsändamål samt småindustri.

Planfakta

Planområdet är beläget i Låreda industriområde, cirka en kilometer nordöst om Hässleholms centrum. Planområdet omfattar fastigheten Ekstaven 3, vilken är 8836 kvadratmeter stor. All mark är i privat ägo.



Översiktskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan

I översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1995, betecknas området som befintlig tät bebyggelse.

Riksintresse

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller en detaljplan som fastställdes 1979-01-29. Planen medger industriändamål.

Program

Ett program för detaljplanen har inte upprättats. Området används redan idag för partihandel och har använts för industriändamål sedan långt tid tillbaka. Ett program som anger mål och utgångspunkter ansågs som onödigt.

Ställningstagande till miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Från miljösynpunkt medför ett genomförande av planförslaget förbättringar för omgivande bebyggelse. Förändringen anses därmed enligt PBL inte medföra någon betydande ändring eller försämring av miljön eller hälsan. Därmed föreligger inte något behov att upprätta en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadskontoret fick i augusti 2004 uppdraget att upprätta samrådsförslag och samråda om förslag till detaljplan för Kv Ekstaven m.fl. Samråd skedde under augusti-september 2004.

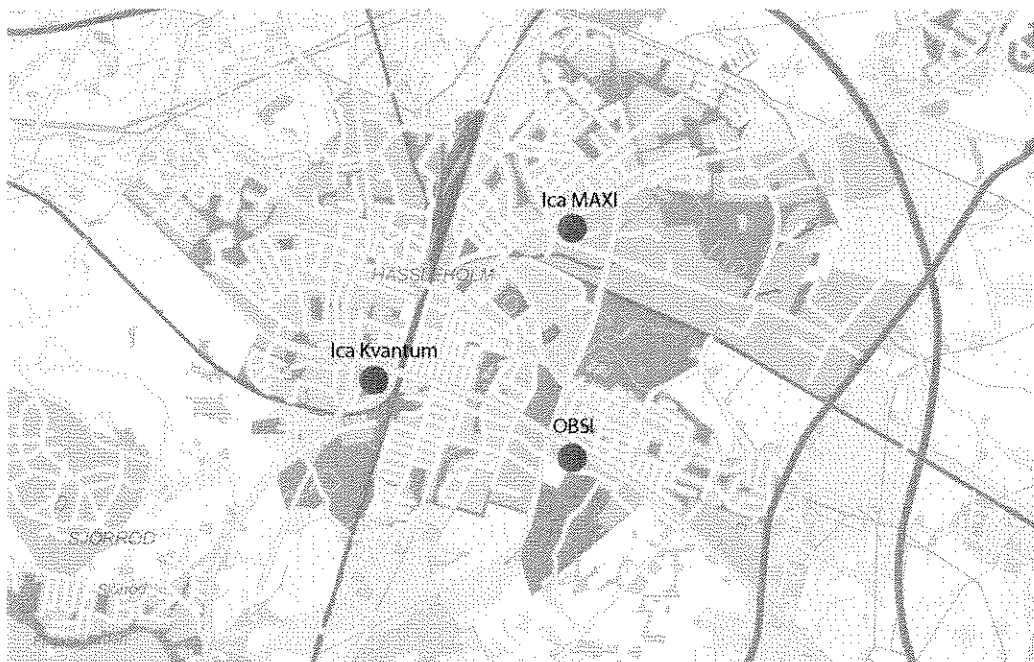
Handeln i Hässleholm

Hässleholms kommun lät, under hösten 2003, Handelns Utredningsinstitut göra en analys av handels utvecklingsmöjligheter i Hässleholm.

Enligt utredningen har Hässleholms centrum endast en begränsad del dagligvaruhandel. Den mesta handeln med dagligvaror ligger i halvexterna lägen som t.ex. stormarknaden vid OBS!, Ica Maxi och Ica Kvantum. Ica MAXI ligger i samma område som planområdet. Hässleholm anses enligt utredningen ha en allsidig och varierande dagligvaruhandel.

Sällanvaruhandeln sker framför allt i Hässleholms stadskärna men finns även i anslutning till stormarknaderna. Närheten till Kristianstad och Helsingborg medför att sällanvaruhandel i Hässleholms kommun har stor konkurrens. Handelsutredningen tror på Hässleholms stadskärna och kommunens halvexterna handelsområden. Utredningen nämner att området kring Maxi, där planområdet ingår, har möjligheter till att utöka sin handelsyta.

Kommunens detaljplaner ute vid väg 21 och väg 23 tillåter inte handel. Nya detaljplaner kring vägarna är inte heller tänka att omfatta handelsändamål utan främst industriändamål. I ändamålet industri ingår dock partihandel.



Stormarknader i Hässleholm

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Innan järnvägen och Hässleholm fanns låg bondbyn Läreda vid planområdet. När Hässleholm senare växte kom området att utgöra industrimarker till samhället, planområdet tillhör den första utbyggda delen av Läreda industriområde.

Mark och vegetation

Planområdet består av asfalt samt en gräsyta bevuxen med en del buskage och mindre träd.

Markförhållanden

Med anledning av att fastigheten kan vara förorenad av tidigare verksamheter i området har en markmiljöundersökning utförts. I samtliga de prover och för samtliga analyserade ämnen understigs Naturvårdsverkets riktvärden för industrimark. Inga vattenprover och analys av dessa har gjorts.

Fastigheten består delvis av utfylld mark, sand-makadam-asfalt. Under fyllningen följer inom norra och mellersta delen av fastigheten några decimeter tjockt torvlager. Fyllning och torven underlagras av sand.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och idag bedrivs ingen verksamhet på fastigheten. Tidigare har det på fastigheten förekommit handel med byggvaror.

Planområdet omges av fastigheter som bedriver industriverksamheter och partihandel.

Rekreation

Området används inte för rekreation.

Gator och trafik

Planområdet ansluter mot Industrigatan. Industrigatan anknyter till Stobyvägen samt Norra Kringelvägen som båda ingår i tätortens övergripande vägnät. Trafikflödena är på Stobyvägen ca 7000 fordon/årsmedeldygn, Norra Kringelvägen ca 3000 fordon/årsmedeldygn och Industrigatan ca 4000 fordon/årsmedeldygn.

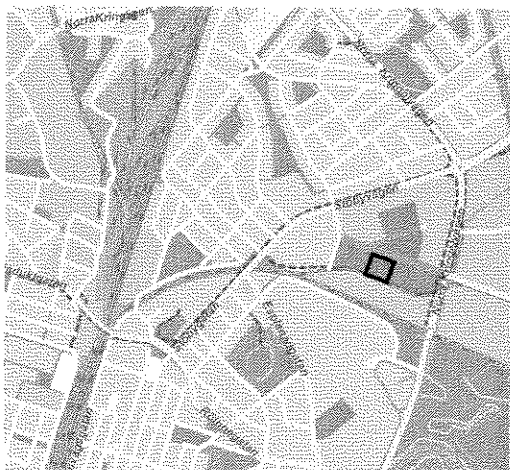
Stobyvägen och Norra Kringelvägen är försedd med gång- och cykelbanor. Industrigatan är utformad som industrigata och saknar separata gång- och cykelbanor.

Planområdet gränsar till ett industrispår för godstransporter.

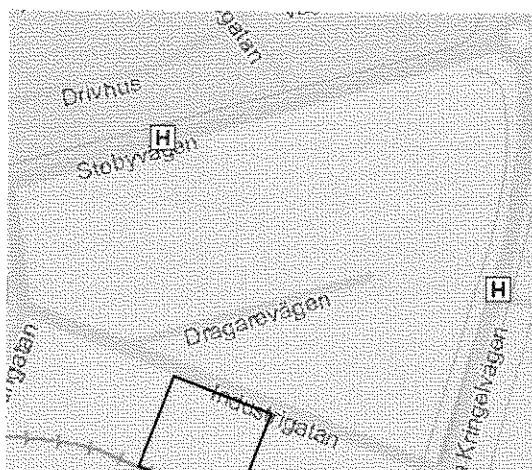
På Stobyvägen och Norra Kringelvägen finns busshållplatser i båda riktningarna. Turtätheten på busslinjerna längs Stobyvägen är god.

Service

Planområdet ligger i närheten av gymnasieskolan Jakobsskolan och stormarknaden vid MAXI.



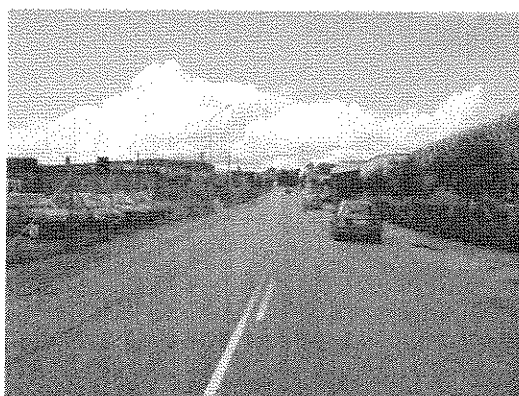
Cykelvägar



Busshållplatser



Fastigheten Ekstaven 3



Industrigatan

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Vegetation och grönska

Planområdet bör vid exploateringen förses med grönska för att på sikt förbättra trivseln i hela området.

Bebyggelseområden

Användning

Planområdets användning föreslås vara handel men även småindustri som bedriver lättare verksamheter.

Fastigheten kan komma att bli en del av ett större handelsområde inom tätorten.

Placering och utformning

Planen är flexibel med avseende på byggnaders placering på fastigheten. En zon mot gatumarken som inte får bebyggas ligger kvar från tidigare detaljplan. Särskilda krav på bebyggelsens utformning avses inte regleras i detaljplanen.

Gator och trafik

Trafik

Uppskattningsvis bedöms den planerade verksamheten på Ekstaven 3 generera cirka 3 verksamhetstransporter/dygn och maximalt 200 personbilstransporter/dygn. Området ligger väl till ur trafikhänseende och bedöms därmed att klara denna trafikökningen.

Parkering

Verksamheten ska anordna parkering på egen tomtmark.

Utfartsförbud

All stängselskyldigheten som fanns i den tidigare detaljplanen har tagits bort från planförslaget. Andledningen till att stängselkravet tas bort är att det ofta inte passar fastighetsägaren, det anses inte behövas och för att nätstängsel försämra områdets trivsel.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Strax utanför planområdet på, fastigheten Träskon 5, finns föroreningar i marken som sannolikt kommer att finnas kvar under en lång tid. Av den anledningen bör man inte inom planområdet tillåta tillverkning av livsmedel som öppet hanterar charketurivaror.

Påverkan på omkringliggande verksamheter

Då området omvandlas från rent industriområde utan begränsning av verksamhetens art till handels- och småindustriområde kommer påverkan på omgivande bostadsområde och sjukhusområdet att minska.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly och luftburna partiklar. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att miljökvalitetsnormer inte kommer att överskridas med anledning av den förhållandevis måttliga trafikallsträngen, det spridda gaturummet och att det inte förväntas uppkomma några köbildningar längs gata.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidsplan för detaljplanen

	2004							2005
	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan
Beslut BN - uppdrag (jan)								
Steg 1 - samråd								
Upprätta planhandlingar								
Beslut BN samråd								
Handlingar för utskick								
Samråd								
Steg 2 - utställning								
Samrådsredogörelse								
Utredningar								
Kompletteringar + ändringar								
Genomförandebeskrivning								
Fast förteckning								
Beslut BN utställning								
Handlingar för utskick								
Utställning								
Steg 3 - antagande								
Utlåtande + ändringar								
Antagande handlingar								
Beslut i BN - antagande								
LAGA KRAFT								

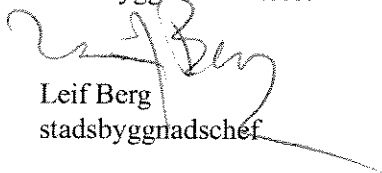
Preliminär tidsplan för planeringsprocessen från samråd till det att planen vinner laga kraft.

Tidsplanen förutsätter att planen inte överklagas. Oförutsedda faktorer eller komplikationer som uppstår under planarbetets gång kan förlänga planprocessen.

Planförfarandet

Planförslaget föreslås handläggas med normalt detaljplaneförfarande, vilket innebär att efter samrådsremissen kommer förslaget att ställas ut till granskning och därefter föras upp för antagande.

Hässelholm oktober 2004
Stadsbyggnadskontoret


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Rebecca Martinsson
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2004-12-14, § 374

Laga kraft 2005-01-11.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Ekstaven 3, Hässleholms tätort,
Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning. Planens syfte är att ändra planbestämmelsen från J, industriändamål, till HJ, handel och småindustri.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planen handläggs som normalt detaljplaneförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Området är obebyggt

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation kan ske för handels- och småindustriändamål.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Ekstaven 3 är i privat ägo.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

Sydkraft Elnät Hässleholm AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

2.4.2 Mark.

PQ Geoteknik & Miljö har 2004-06 genomfört markmiljöundersökning, varvid konstaterats att samtliga prover och analyserade ämnen understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för aktuell markanvändning. Det åligger dock byggherre att vid schaktning vara uppmärksam på avvikande förhållanden och rapportera sådana till eventuellt berörda myndigheter. Det åligger byggherre att innan byggnation förvissa sig om läget för ledningar.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Anläggningar är utbyggda inom planområdet. Behov av ev. kompletterande utbyggnad kan inte bedömas för närvarande.

2.4.4 Gator, belysning.

Gata och belysning i anslutning till planområdet är utbyggd.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt inom planområdet.

2.4.6 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenät är utbyggt i Industrigatan.

2.4.7 Kollektivtrafik.

På angränsande Stobyvägen och Norra Kringelvägen finns busshållplatser för både regionala och lokala busslinjer.

2.4.8 Parkering

Verksamheterna inom planområdet svarar själva för parkeringsplatser.

2.5 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns gällande detaljplan med upphörd genomförandetid. Planen medger endast byggnation för industriändamål. Eftersom genomförandetiden gått ut, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter, med anledning av den ändrade markanvändningen.

2004-10-06

TO3(3)

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268908 (detaljplan), 268913 (bygglov), och 268383 (nyb. karta, husutsätn.).

Frågor avseende gata handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268252.

Frågor avseende vatten – och avloppsledningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268321

Frågor avseende lantmäteriåtgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451- 268387.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Elnät Syd AB, telefon 0451-381000 (vx).

Frågor avseende fjärrvärmenätet handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, 0451-267000 (vx).

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under hösten 2004 och ett antagande innan utgången av 2004.

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt.

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt.

5.2 Speciella bestämmelser.

Detaljplanens genomförandetid slutar tio år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSÄVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing

Utlåtande

Detaljplan för Ekstaven 3

Hässleholms tätort och kommun
Skåne län

Allmänt

Byggnadsnämnden beslutade den 12 oktober 2004 att ställa ut planförslaget. Detaljplanen var utställd under tiden 28 oktober – 26 november, 2004. Handlingarna skickades ut till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser. Handlingarna fanns under utställningstiden tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, Hässleholm kulturhus samt på Internet.

Planens syfte

Planläggningen syftar till att ändra planbestämmelsen J, industriändamål, till HJ₁, handelsändamål samt småindustri.

Inkomna synpunkter

Under samrådet har 8 yttranden och skrivelser inkommit.

Med erinringar från: Vägverket och Banverket

Med kommentarer från: Länsstyrelsen och Miljönämnden.

Utan erinringar från: Kommunstyrelsens arbetsutskott, Exploateringsavdelningen TeliaSonera och Tekniska kontoret.

Med kommentarer och erinringar från:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har inga erinringar över den aktuella detaljplanen.

Länsstyrelsen betonar dock att synpunkterna från samrådet kvarstår för det ursprungliga planområdet. Länsstyrelsen anser att det kan finnas behov av en handelsutredning för att belysa konsekvenserna för handeln i angränsande kommuner. Med hänsyn till den stora andelen framtida handelsyta innebär det att trafikökningen kan bli väsentlig. Detta innebär behov av en trafikutredning, där det redovisas biltrafik, gc-trafik, kollektivtrafik, buller, luftutsläpp, säkerhet och risker. Säkerhets- och riskbedömningen inbegriper även den framtida användningen av industri-spåren.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Förslagets konsekvenser för bland annat handel och trafik kommer att belysas i detaljplanen för hela området kring Industrigatan.

Vägverket

Av tydlighetsskäl bör områdesgränsen mot Industrigatan försees med utfartsförbud, fränsett den avsedda trafikmatningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Utfart mot den kommunala gatan, Industrigatan, kommer att prövas i bygglovet.

Banverket

Banverket anser att planläggningen bör avvakta strategi för godstrafik och strategi för lokalisering av verksamheter som bedöms ha potential att nyttja järnväg för transporter. Sådan strategi utarbetas lämpligen i pågående översiktsplanering. Planläggningen av Ekstaven 3 bör därmed avvakta översiktsplanearbetet.

Genom att inte ta hänsyn till befintligt industrispår kan konsekvenserna bli att behov uppstår att nyanlägga industrispår vilket skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan. Detaljplanen för Ekstaven 3 kan således bedömas medföra betydande påverkan på hushållningen med mark och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning bör därför upprättas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplaneförslaget tillåter småindustri och handel och som Stadsbyggnadskontoret ser det är det inget som hindra att verksamheter med intresse av spårbunden trafik etablerar sig på fastigheten.

Kommunen kan inte avvakta all detaljpaneläggning i ett par år för att den nya översiktsplanen ska bli antagen. Om kommunen ska ta fram strategi för godstrafik och verksamheter lämpliga därtill kommer att diskuteras i samband med översiktsplanearbetet.

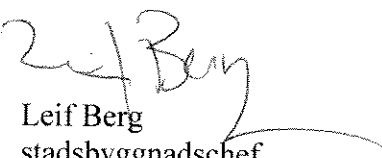
Miljönämnden

Miljönämnden har inget att erinra mot planförslaget, men påpekar att det kan finnas föreningar i djupare jordlager än vad som nu undersökts. Visst saneringsbehov kan eventuellt föreligga. Det möter dock inga hinder att ta marken i anspråk för handelsändamål.

Ställningstagande

Inga ändringar av förslaget avses att göras innan planen antas av Byggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 2004.


Leif Berg

stadsbyggnadschef


Rebecca Martinsson
planarkitekt