



Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl. Detaljplan

Laga kraft

Byggnadsnämndens beslut den 9 november 2010 att anta förslaget till detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl, har vunnit laga kraft den 9 juni 2011.

Länsstyrelsen har den 22 november 2010 beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut inte enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut överklagades till länsstyrelsen som den 4 maj 2011 avslog överklagandet. Tiden för överklagande av länsstyrelsens beslut gick ut den 9 juni 2011. Enligt länsstyrelsens diarium har inget överklagande inkommit.

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

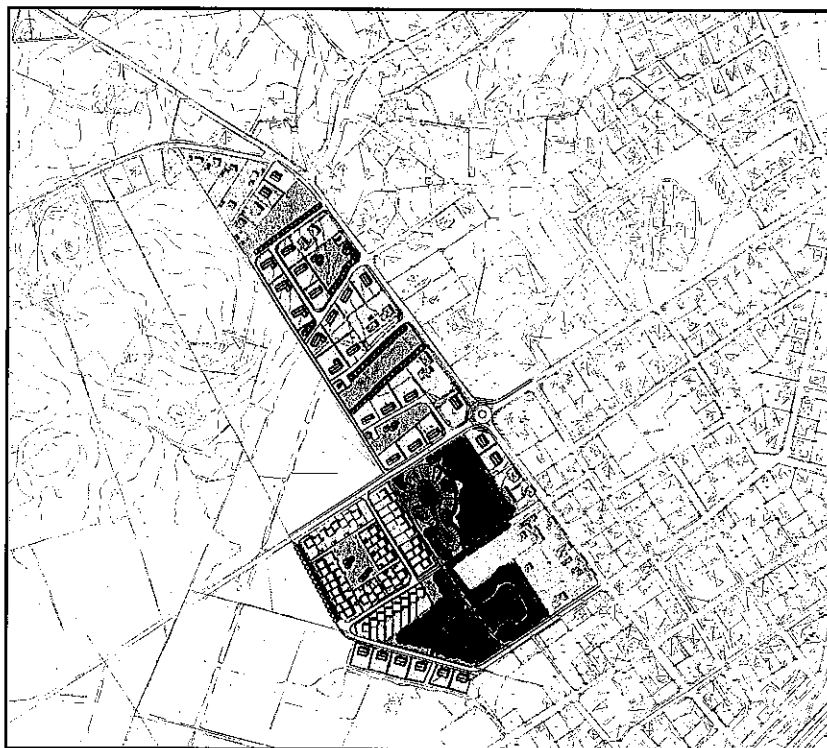
Detaljplan för SYDVÄSTRA SÖSDALA - VANNARÖD 7:28 M.FL

Sösdala
Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2010-11-09 §227

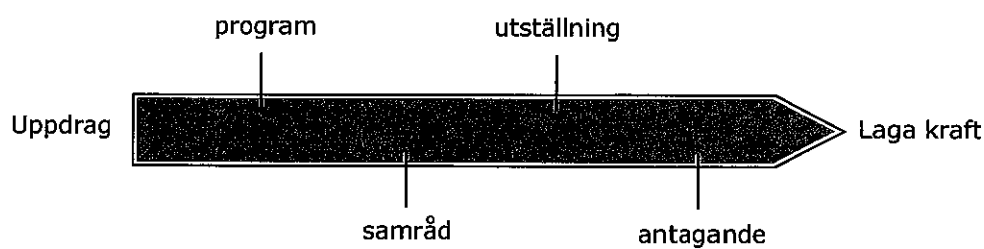
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm

LAGA KRAFT 2011-06-09



Planförslaget möjliggör nya bostäder i 1,5-2 våningar, med varierande täthetsgrad, i sydvästra delarna av Sösdala. De boende får goda förbindelser till centrum och stationen. I förslaget anpassas den nya bebyggelsen i placering och utformning till befintlig miljö och landskapsbild. Nya lokalgator, gång- och cykelvägar samt en ny cirkulationsplats ingår i förslaget. Större delar av befintlig vegetation bevaras.

Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:



HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförarandsbeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse från planprogrammet
- Planprogram
- Markägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet.

SAMMANFATTNING

Målet för detaljplanen är att skapa en lugn och attraktiv bostadsmiljö med närhet till både natur, stad och goda kommunikationer.

Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras i små enklaver separerade av gröna "släpp" (öppna naturområden), där sikten mellan befintlig bebyggelse och det omgivande landskapet bevaras. Varje bostadsenklav föreslås utformas så att bebyggelsen är samlad runt en gemensam gröning. Gröningen bidrar till att den omgivande naturen känns närvarande i bostadsområdet.

Allt dagvatten omhändertas lokalt i området. Från dikar leds vattnet vidare till vackert utformade dagvattendammar i ett närbelägen skogsområde.

INLEDNING

Bakgrund

Sösdala växte upp med järnvägen (södra stambanan) när sträckningen Malmö-Hässleholm öppnades för trafik 1860. Idag bor ca 1700 personer på orten.

Kommunen verkar för att åter få tågstopp i Sösdala för boende-, fritids- och arbetspendling och målet är att detta ska bli verklighet redan 2011. Ett tågstopp kommer att betyda mycket för ortens utveckling. Dess geografiska läge är fördelaktigt ur pendlingssynpunkt både mot Hässleholm/Kristianstad och mot Malmö/Lund-området. Som följd av detta kommer efterfrågan på nya bostäder sannolikt att öka i Sösdala framöver och det är angeläget att utreda var det är lämpligt att planera för nya bostäder på orten. Aktuellt planområde pekats ut i den kommunala översiktsplanen från 2007, samt den fördjupade översiktsplanen för Sösdala från 2002 som område för ny bostadsbebyggelse och tätortsnära natur.

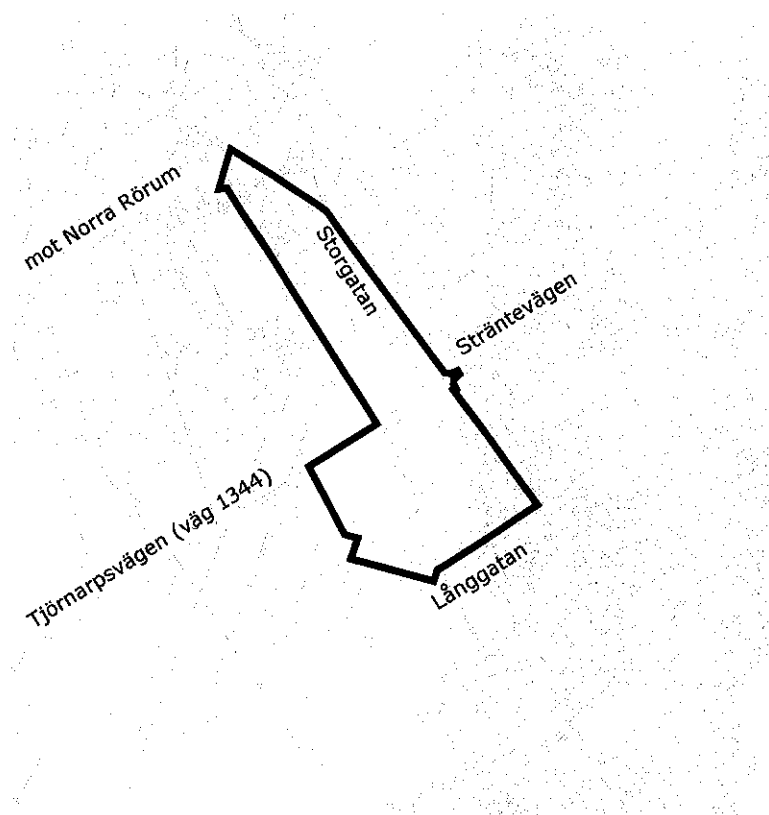
Förslag till detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl., har tidigare varit utställd på samråd. Denna detaljplan baseras på det förslag som redovisas i samrådshandlingarna, med vissa justeringar i enlighet med de yttranden som inkom från berörda i samband med programsamrådet samt i övrigt.

Syfte

Denna detaljplan syftar till att ge ramar för ny bostadsbebyggelse i sydvästra Sösdala. Detaljplanen ska redovisa lämplig omfattning av den nya bebyggelsen och riktlinjer för utformning, anpassade efter det omgivande landskapet och förutsättningar i befintlig miljö. Planen ska också reglera infarter till exploateringsområdet och en ombyggnad av Storgatan, för att trafiksäkerheten längs denna väg ska höjas. Därutöver ges förslag till system för dagvattenhantering i området.

Planfakta

Planområdet är beläget i de sydvästra delarna av Sösdala och omfattar cirka 15 hektar, varav merparten är hittills obebyggd mark. Delar av Storgatan, Sträntevägen, väg 1344, Långgatan, Barnekowsgatan och Rörumsvägen omfattas av detaljplanen. Planområdet avgränsas i öster och i norr av Storgatan, i söder av Långgatans förlängning och i väster av fastighetsgräns mot det öppna jordbrukslandskapet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen från 2007 redovisas större delen av planområdet som område för framtida tät bebyggelse samt aktuellitets förklarades den fördjupad översiktsplan för Sösdala tätort från 2002, där nya bostäder och nya grönområden söder om väg 1344 föreslås. Norr om väg 1344 (benämns i planförslaget fortsättningsvis som Tjörnarpsvägen) redovisas marken som ett strategiskt område för framtida bostäder.

Detaljplaner

Planområdets östra delar omfattas av detaljplaner upprättade 1948 och 1969. Delarna av planen som omfattas av denna plan anger huvudsakligen markanvändningen för bostäder. Aktuellt detaljplaneförslag ersätter gällande planer i berörda delar.

Planprogrammet

Ett planprogram för området upprättades i oktober 2005. Programmet var ute på samråd mellan 7 november och 2 december 2005. I planprogrammet föreslogs bland annat ett nytt bostadskvarter inne i befintligt skogsparti i planområdets södra del, samt en något luftigare kvartersstruktur i planområdets norra del. På grund av läget för två befintliga spillvattenpumpstationer inom dessa delar, samt önskemål om att bevara större delar av skogspartiet, har kvarteret i söder utgått och istället ersatts av ett nytt kvarter väster om skogen. I norr har kvartersutformningen justerats efter rekommenderat skyddsavstånd från spillvattenpumpstationen.

Samrådet

Ett förslag till detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl, har varit utställd 19 maj – 27 juni 2008.

Utställning

Detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl, har varit utställd 20 september – 18 oktober 2010.

Kommunala beslut

I januari 2005 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för ny bostadsbebyggelse i västra Sösdala, norr och söder om Tjörnarpsvägen.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-10-11 att godkänna planprogrammet för samråd. 2006-01-17 beslutade byggnadsnämnden att godkänna planprogrammet, tillsammans med inkomna synpunkter, som underlag till upprättande av detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl.

Byggnadsnämnden beslutade 2007-03-13 att godkänna förslag till detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl, för samråd.

Byggnadsnämnden beslutade 2010-08-17 att godkänna detaljplan för Sydvästra Sösdala – Vannaröd 7:28 m.fl, för utställning.

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:

- Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsbebyggelse
- Förslaget påverkar inte några riksintressen eller natur- respektive kulturskyddade områden
- Förslaget strider inte mot intentioner i gällande översiktsplaner.
- Planområdet har ett centralt läge, med goda kollektivtrafik förbindelse
- Detaljplanen bedöms inte negativt påverka människors hälsa eller säkerhet avseende bland annat buller och transport av farligt gods.
- Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Landskapet runt Sösdala samhälle visar, enligt länsstyrelsens kulturmiljöprogram, på 1800-talets jordbruksreformer med storbruksdrift och utskiftade gårdar. Marken inom planområdet utgörs idag av jordbruksmark, tomtmark och mindre skogsområden.

Planområdet gränsar i söder och i öster till bebyggda områden vars kvartersstruktur härstammar från, den i kulturmiljöprogrammet omnämnda, stadsplanen. Här ligger husen i regel i gatulinjen och en del av gatorna är kantade av trädplanteringar.

Enligt arkeologisk utredning för Vannaröd 7:14 m fl (Wallin kulturlandskap och arkeologi, december 2005) finns ortnamnet Vannaröd omnämnt i skriftliga källor från slutet av 1400-talet. Förleden Vanna- avser substantivet vatn (vatten), vilket syftar på våtmarkerna som finns i området. Slutleden -röd avser röjd skogsmark. Vannaröd kan därmed, enligt den arkeologiska utredningen, uttydas som den röjda platsen vid våtmarkerna.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i utkanten av Sösdala, omgivet i norr, öster och söder av befintlig bebyggelse. Stora delar av området används idag som åkermark. Norr om Tjörnarpsvägen är marken indelad i mindre enheter som avgränsas av stengärden. I denna del är området också som mest kuperat och sluttar mot söder. Marken söder om Tjörnarpsvägen är plan.



Delar av planområdet mot norr. Plangränsen löper längs stengärdet. Bilden är tagen från Tjörnarpsvägen.



Vackra betesmarker längs Tjörnarpsvägen, väster om planområdet.

Söder om Tjörnarpsvägen och i planområdets västra delar finns mindre skogsområden med blandskog. I skogsområdet söder om vägen ligger ett dagvattenmagasin som anlades 1990. Längs stengärderna i området finns enstaka lövträd och buskvegetation. Bland annat står ett ovanligt stort ensamväxande fågelbärsträd i planområdets västra gräns.

Väster om planområdet finns småskaliga jordbruks- och betesmarker och sammanhängande ädellövskog.

Vattenförekomster

Grundvattenförekomster eller vattenförekomster i sjö eller vattendrag finns inte inom planområdet (enligt VISS). Grundvattenförekomst finns i närhet av planområdets norra del och har god kemisk- och kvantitativ grundvattenstatus.

Landskapsbild/stadsbild

Området sluttar mot söder. Från norra delen av planområdet ges vacker utsikt över omgivande åkermark. Även från Storgatan finns fina utblickar över planområdet i de luckor som uppkommit mellan befintliga villatomter.

Geotekniska förhållanden

Provtagning för utförande av nya dagvattendammar väster om Storgatan och söder om Tjörnarpsvägen utfördes i januari 2007 av Tellus Geoteknik. Fyra skruvprovtagningar gjordes ned till ett djup av mellan 3,0 och 3,9 meter under markytan. Provtagningen visade att det under den befintliga mulljorden finns, ned till ett djup varierende mellan 2,0 och 2,8 meter, något grusig sandmorän och något siltig sandmorän. Dessa material bedöms ha en hög permeabilitet. Under dessa material finns något lerig siltmorän och siltig sandmorän, vilka har en låg permeabilitet. I en provtagningspunkt påträffades lermorän och detta material bedöms ha mycket låg permeabilitet. En kompletterande undersökning kan komma att behövas i samband med projektering.

En markradonmätning utfördes för planområdet 2006-01-09 av Radonanalys - GJAB. Undersökningen visade att lågt liggande mark har radonhalter under 10 kBq/m³, troligen beroende på närhet till grundvattenytan. Högre liggande mark har radonhalter i nedersta delen av normalriskintervallet.

Riksintresse

Detaljplanen påverkar inte någon riksintresse eller andra förordnanden.

Kulturmiljö och fornlämningar

I december 2005 utförde Wallin kulturlandskap och arkeologi en arkeologisk utredning för Vannaröd 7:14 m fl (planområdet), på uppdrag av Länsstyrelsen i Skåne län. Utredningen har föregåtts av en besiktning av området och en genomgång av äldre kartmaterial. Vidare har en genomgång av Riksantikvarieämbetets fornminnesregister samt Jordartskartan utförts.

Planområdet sluttar huvudsakligen mot syd och sydost. En stor del av de lägre partierna har tidigare utgjorts av våtmark. Ett stort antal fornlämningar är kända i tätortens omgivning. Fyra delområden inom planområdet, belägna på avsatser och plåtar, har undersökts med hjälp av sökschaktsgrävning, då de under utredningens gång bedömts som lämpliga grav- eller boplatsslägen. I sökschakten påträffades sju anläggningar (tre gropar, en härd, två stolphål och en härdrest). Anläggningarnas karaktär pekar på lämningar från en förhistorisk boplat, men inga daterande fynd kunde konstateras. Enligt utredningen har sannolikt förhistoriska lämningar i området förstörts genom både plöjning och erosion. Inga ytterligare antikvariska åtgärder föreslås.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger ett antal villor glest placerade längs med Storgatans västra sida. En mindre bebyggelsegrupp finns längst upp i norr, där Storgatan korsar vägen mot Norra Rörum. Bostadsbebyggelsen i ytterkanterna av samhället, däribland planområdet, utgörs till större delen av friliggande 1,5-plansvillor med sadeltak, placerade på stora tomter. Utseendet är varierat med fasadmateriäl i både puts, trä, tegel och plattor i skiftande kulörer.

I de äldre kvarteren i Sösdala centrum, söder om planområdet, finns både friliggande villor, nyare radhus och putsade bostadshus i två våningar. Stationsbyggnaden från 1863 är i rött tegel.

Norr och väster om planområdet ligger enstaka gårdar, fritt placerade i landskapet. Norr om Rörumsvägen, utanför planområdet, ligger en hästgård med tillhörande hagar och paddockar.

Rekreation

Eftersom planområdet gränsar till flera större skogsområden och hagmarker finns goda möjligheter till rekreation. Flera anlagda parker finns också inne i Sösdala, inom gångavstånd från planområdet.

Det mindre skogsparti som finns i planområdets södra del är av vikt ur närrekreationssynpunkt. Genom skogspartiet finns promenadstigar som leder från Sösdala centrum ut till Tjörnarpsvägen. Delar av skogsområdet används regelbundet av Lejonskolan, klass F-5, i studiesyfte. Denna del av skogspartiet kallas därför Skolskogen.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet nås idag i huvudsak via Storgatan och Tjörnarpsvägen. Även Barnekowsgatan, Långgatan och Esplanadgatans förlängning leder in till planområdet.

Gång- och cykel

Trottoarer finns längs den del av Storgatan som ligger söder om Tjörnarpsvägen, men norr om Tjörnarpsvägens korsning med Storgatan finns ingen trottoar. Inga separata cykelvägar finns heller, i dagsläget, inom området.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns mellan Sösdala och Hässleholm, samt mellan Sösdala och Höör. Närmaste busshållplats ligger vid Storgatans korsning med Långgatan, strax sydost om planområdet. Bussfärden mellan Sösdala och Hässleholm tar ca 30 minuter.

Tåg för persontrafik mellan Malmö och Hässleholm passerar idag Sösdala längs södra stambanan, utan att stanna. Närmaste tågstation är Höör eller Hässleholm. Hässleholms kommun verkar för tågstopp på orten. Detta beräknas kunna ske under 2011.



Tjörnarpsvägen mot öster, in mot Sösdala



Storgatan vid korsningen med Tjörnarpsvägen och Stråtevägen, mot söder.

Service

Butiker och annan service finns runt torget och stationen i centrum, men även längs Storgatan och området norr om torget. Öster om planområdet, längs Sträntevägen, ligger förskola och högstadieskola. En låg- och mellanstadieskola finns också i planområdets närhet.

Markägförhållanden

Större delen av de obebyggda fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen, men även privatägda fastigheter berörs av planförslaget.

Privatägda fastigheter som ingår i planområdet:

Vannaröd 5:10, 7:76, 7:77, 7:79, 7:82, 7:64, 7:65, 7:66, 7:68, 7:71, 7:72, 7:73, 7:88, 7:94, 7:80, 67:10, 67:1, 7:10, 69:1, 7:52, 69:8, 7:57, 7:38, 7:58, 7:39, 69:6, 7:97, 7:96, 7:85, 7:17 och 7:56.

Kommunägda fastigheter som ingår i planområdet :

Vannaröd 7:14, 7:29, 7:30, 7:31, 7:32, 7:33, 7:34, 7:35, 7:36, 7:37, 7:99, 7:98, 7:21, 7:28, 7:16, 7:84, 7:87, 7:27, 7:51, 7:93 och 32:1.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Sammanfattning

Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras i enklaver separerade av gröna "släpp" (öppna naturområden), där sikten mellan befintlig bebyggelse och det omgivande landskapet bevaras. Bostadsenklaverna föreslås utformas så att bebyggelsen har närhet till närliggande naturområden. Dessa naturområden ger bostadsområdet en luftig och naturnära karaktär. Bostadsenklaven föreslås även samlas runt olika gemensam gröning. Gröningen bidrar till att den omgivande naturen känns närvarande i bostadsområdet

Allt dagvatten omhändertas lokalt i området. Vattnet samlas i diken och leds till dagvattendammar i söder. Vid behov kan även övriga naturområden fungera som översvämningssytor.

Terräng och naturanpassning

Befintliga marknivåer inom planområdet bör i huvudsak bibehållas. Erforderlig anpassning i höjd mellan tomtmark och gata får ske så att avrinning av dagvatten från området kan fungera på ett tillfredställande sätt. Detta innebär att marken invid husen ska vara minst 0,3 meter över vägbanans höjd, samt att stödmurar inte får uppföras i fastighetsgräns mot gatan.

Ny bebyggelse föreslås huvudsakligen placeras, på ett naturligt sätt, mellan befintliga stengården och vegetationsområden, så att dessa kan sparas och förädlas. Bebyggelsen avses även till sin utformning och täthet anpassas till befintlig miljö.

Bebyggelseområden

Kvarterstruktur

Området söder om Tjörnarpsvägen föreslås få en relativt tät kvartersutformning då det ligger nära centrum och gränsar till den rätlinjiga stadsplanen i Sösdala. Norr om Tjörnarpsvägen, där området har en mer lantlig karaktär, föreslås glesare bebyggelse och mer öppen kvartersstruktur.

Bebyggelse typer

Norr om Tjörnarpsvägen föreslås friliggande villabebyggelse i 1,5 våningsplan.

Söder om Tjörnarpsvägen ges möjlighet till tätare bebyggelse i 2 våningar då detta område ligger nära centrum. Men även friliggande villor kan uppföras.

Placering och utformning

Där friliggande villabebyggelse föreslås skall huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns mot granne. I övriga delar inom planområdet får husen sammanbyggas över tomtgräns.

Inom nya tomter längs Storgatan bör husen placeras längs med gatan, likt befintlig Bebyggelse.

Norr om Tjörnarpsvägen föreslås bebyggelse i 1,5 våningsplan. Bebyggelsen ska här utföras med fasader av puts eller tegel. Putsfasaderna ska vara i ljusa naturliga färger så att bebyggelsen inte framträder som alltför dominerande i landskapet. Nya byggnader kan här med fördel utformas med inspiration från den traditionellt skånska huslängan. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Den glesa bebyggelsen i norr blir tydligt exponerad mot omgivningarna och det är därför angeläget att utformningen av denna bebyggelse anpassas till landskapet i färg och form.



Exempel på enbostadshus i 1,5-2 våningar med puts- och tegelfasader.



Inom kvarteren söder om Tjörnarpsvägen möjliggörs bebyggelse i upp till 2 våningsplan med en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter. Tillåtna fasadmateriäl är puts, i ljusa naturlika färger, eller tegel. Utmed Storgatan skall husen utformas med sadeltak. Bebyggelse föreslås på varsin sida av lokalgatan, vilket möjliggör även uppsikt mot angränsade gc-väg genom naturområdet vid kvarterets nordöstra gräns.

Marknivå invid husen ska vara minst 0,3 meter över vägbanans höjd.

Källare får inte anordnas inom planområdet av hänsyn till eventuell översvämningssrisk.

Exploateringsgrad

Högsta tillåtna byggnadsyta inom planområdet är 25% av fastighetsarean.

Stadsbild/landskapsbild

Utformningen av föreslagna kvarter medför att många av dagens utblickar mot det öppna landskapet i väster kan bevaras. Även de nya bostäderna kan placeras och utformas så att merparten av de boende i området får god kontakt med den omgivande grönskan.

De vegetationsridåer som idag finns längs fastighetsgränser inom planområdet bör bevaras i möjligaste mån och kompletteras så att den gamla ägostrukturen tydliggörs i landskapet. Även enstaka bevarandevärde träd finns inom planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Ett stengärde i planområdets södra del berörs av planförslaget då delar av det måste tas bort för att ge plats åt en ny lokalgata. Då stengärden i odlingslandskap omfattas av biotopskydd kan dispens för detta komma att krävas från länsstyrelsen enligt Miljöbalken 7 kap §11.

Borttagna delar kan med fördel används för att reparera eventuella skadade eller förfallna delar av övriga stengärde i området.

Gator och trafik

Biltrafik

De nya bostäderna trafikmatas via Storgatan och Tjörnarpsvägen. Från dessa vägar föreslås nya lokalgator in till området. Vändplats på lokalgatorna, för exempelvis sopbil, säkras i planförslaget.

I söder föreslås Tjörnarpsvägen sammankopplas med Långgatan och Storgatan, via en ny lokalgata.

En ny cirkulationsplats föreslås i korsningen Storgatan/Sträntevägen i enlighet med de fördjupade översiktsplan för Sösdala. Cirkulationsplatsen bör utformas med överkörningsbar mitt, exempelvis belagd med smågatsten, för att underlätta för större fordon. Platsen är dock i planförslaget dimensionerad på sådant sätt att busstrafiken och räddningsfordon kan obehindrat svänga från Sträntevägen ner på Storgatan.

Gång- och cykel

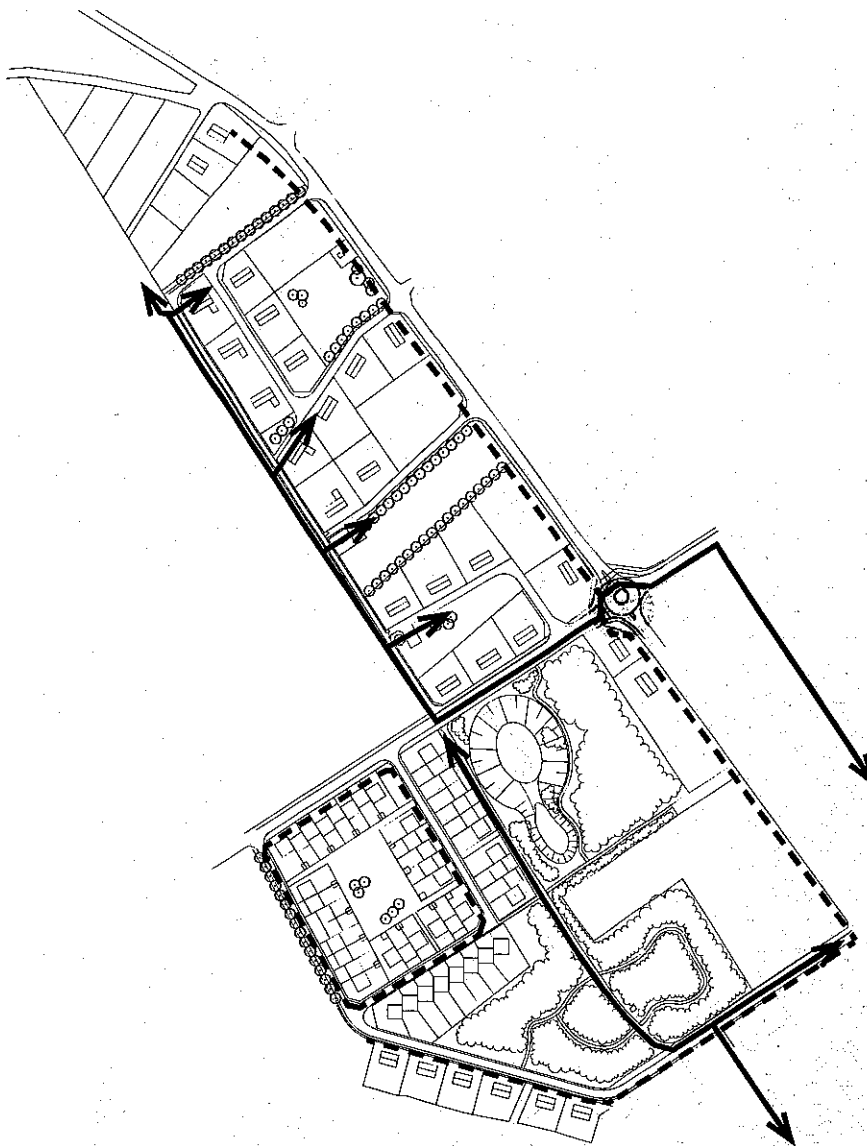
Det finns idag ingen separat gång- eller cykelväg längs den del av Storgatan som omfattas av detaljplanen. För att höja trafiksäkerheten längs gatan föreslås därför en ny gångbana längs gatans västra sida.

En ny gång- och cykelväg föreslås längs planområdets västra kant. Denna fortsätter söderut genom skolskogen och ner mot stationen. Där gång- och cykelvägen korsar Tjörnarpsvägen bör det anordnas ett säker gång- och cykelpassage, vars utformning hanteras i ett senare skede.

Gång- och cykelväg bör även anordnas längs del av Tjörnarpsvägen mot den nya cirkulationsplatsen vid Storgatan. Här kan den sedan ledas vidare längs Stråtevägen och ansluta till befintlig gång- och cykelväg längs Torggatan.

För att säkerställa bra framkomlighet och tillgänglighet bör dessa vägar asfalteras.

Utöver gc-vägarna bör gångstigar anordnas inom naturområden för att öka tillgängligheten.



GC-nät

Utformning av gaturum

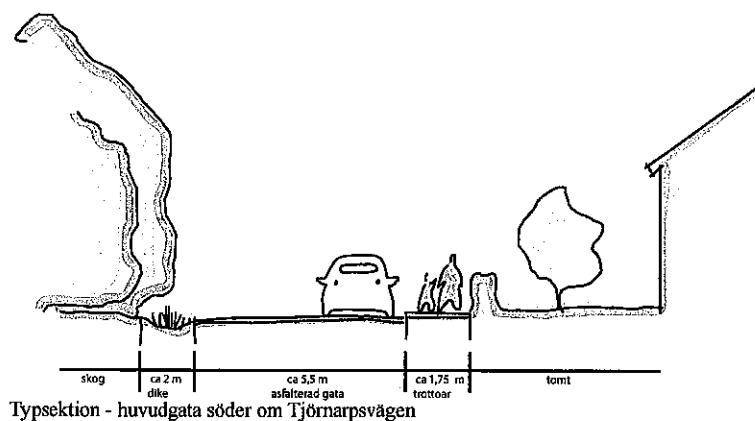
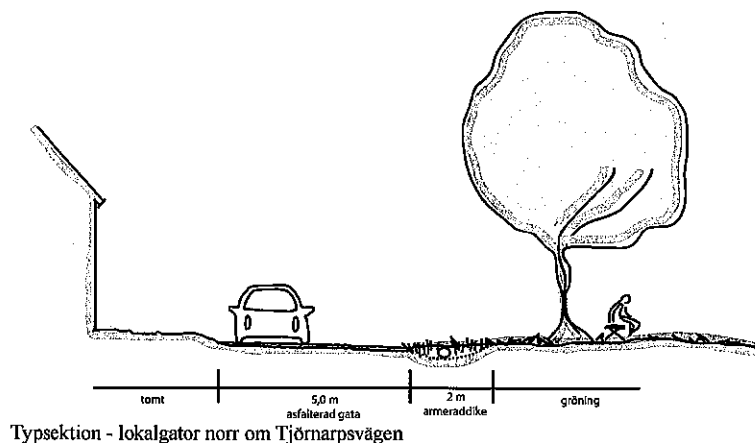
Ett 7 meter brett vägområde föreslås i planen för lokalgatorna norr om Tjörnarpsvägen samt för någon av gatorna söder därom. Då en lantlig standard eftersträvas bör körbanan på dessa gator dock inte göras bredare än maximalt 5 meter så att två personbilar kan mötas. Övrig yta inom gatumark kan då användas för anläggande av diken.

För att säkerställa en lantlig karaktär inom området får endast körbanan asfalteras (max 5 meter). Diken kan med fördel anläggas med armeradgräs, vilket innebär att den lantliga karaktären kan behållas samtidigt som det är möjligt att parkera över diken.

Söder om Tjörnarpsvägen kan gatorna göras något bredare (5,5 meter körbana) med tanke på att trafiken här sannolikt blir något tätare. Längs några av gatorna föreslås plantering av trädrader som anknyter till alléerna i tätortens centrala delar. Trädraderna påminner även om de gamla ägogränserna i området och hjälper till att ge det nya området struktur. De träd som väljs för nya planteringar bör vara lämpliga att hamla.

Lokalgatorna bör utformas så att dagvatten inte rinner ut på allmänna vägarna.

Typsketionerna nedan presentera en möjlig utformning av gaturummen.



Mark och vegetation

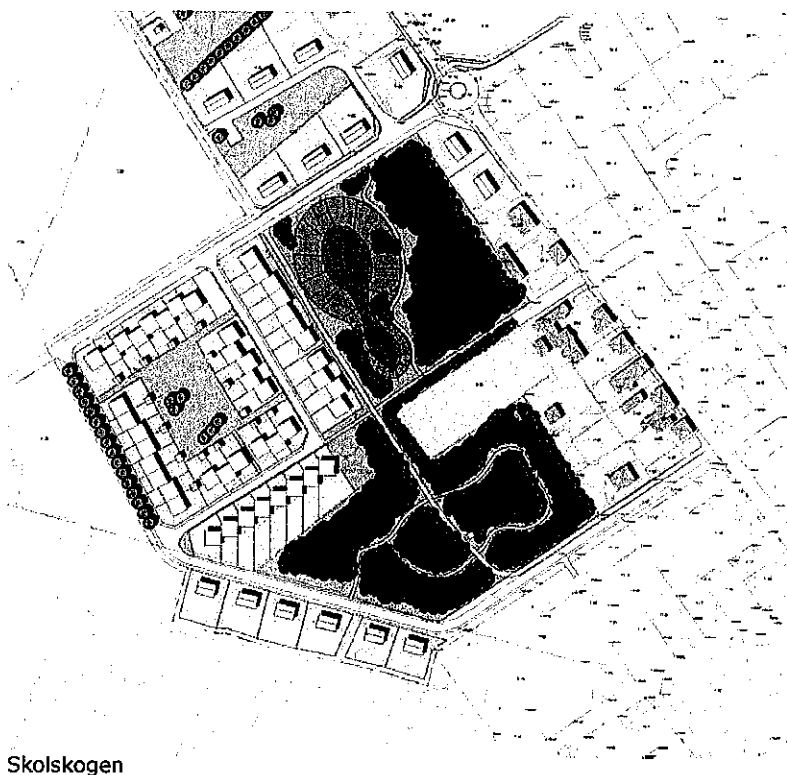
I planområdets norra del föreslås fyra parkområden inom allmän platsmark. Dessa blir således allmänt tillgängliga. De större områdena bör skötas på sådant sätt att de inte växer igen utan hålls öppna, ett ängsliknande karaktär, likt omgivande jordbruksmark. På detta sätt bibehålls sikten från Storgatan mot det öppna jordbrukslandskapet i väster. Parkområden ska inramas genom att befintliga trädränder behållas, eller genom plantering. Möjligheter till lek, lekplatser, rekreation och sittplatser bör finnas.

En gemensam gröning föreslås i den sydvästa bostadsområde. Gröningen bör innehålla möjlighet till lek, rekreation samt sittplatser. Öppna gräsytor är att föredra.

Skolskogen

Lejonskolan använder framförallt de nordöstra delarna av Skolskogen i sin undervisning. Dessa delar, med undantag för kompletterande tomtmark längs Storgatan, bör därför bibehållas i nuvarande skick. Området markeras i detaljplanen som NATUR och är allmän platsmark. Områdets skogskaraktär skall bibehållas.

I skogsområdets västra delar föreslås att plats frigörs för anordnande av dagvattenfördröjning. Befintligt dagvattenmagasin ersätts istället av ett öppet dammsystem. De nya dammarna utförs med flacka slänter (lutningsförhållande 1:6) så att inga stängsel krävs ur säkerhetssynpunkt. På så sätt kan dammarna bli en naturlig del av skogspartiet. Dammarna kan bli ett värdefullt tillskott i området ur såväl ekologisk synvinkel som ur rekreations och studiesynpunkt. Så mycket som möjligt av befintlig skog bör även här bevaras. Dammens södra delar utgörs av översvåmningsytor.



Barrskogen i sydväst är avverkad och bör på sikt återplanteras med blandskog för att höja dess biologiska och rekreativa värde.

Gång- och cykelstråk bör anordnas i skogens västra delar för att god koppling mellan bebyggelsen i norr och väster och stationen ska uppnås. Det är viktigt att val av vegetation utmed gc-vägarna inte skymmer sikten eller belysning för att inte försämra tillgänglighet och säkerhet.

Utöver gc-vägarna bör gångstigar anordnas inom naturområden för att öka tillgängligheten.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar som i planförslaget hamnar inom kvartersmark föreslås flyttas till allmän platsmark.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet måste tas omhand lokalt. Vattnet föreslås samlas i diken längs de nya lokalgatorna, samt längs föreslagen gång- och cykelväg i väster.

Där det är möjligt ska vattnet leds därifrån till öppna dagvattendammar i södra delen av planområdet, och i andra hand till dagvattenledningar i närheten av planområdet.

Vid behov kan även gröningen i respektive bostadsenkav, samt de två naturområdena i norr, fungera som extra område för dagvattenfördröjning/översvämningssytor. Möjlighet att anlägga mindre diken, eller utforma naturområden för att hantera dagvatten/översvämning begränsas inte i detaljplanen.

De nya gatorna läggs höjdmässigt något lägre än omkringliggande fastigheter för att vattnet, om omkringliggande ledningar är överbelastade, yttledes ska kunna rinna undan längs gatorna utan risk för skador på bebyggelsen. Gatuavvattningskan anordnas via ensidigt lutande vägbanor till vägdike som mynnar i ovan nämnda dagvattendammar, före anslutning till allmän dagvattenledning. Detta skapar en fördröjningsfunktion som motverkar översvämningar. Dagvattendammarna bör utformas med oregelbunden form och med flacka slänter.

Dricksvatten

I Storgatan finns, norr om Barnekowsgatan, idag vattenledningar från vilka matning av dricksvatten kan ske in i planområdet. Vattenverkets och vattentäkternas kapacitet och kvalitet medför inga hinder för det aktuella planområdet.

Spillvatten

Inom planområdet finns två spillvattenpumpstationer. Runt dessa skall det finnas ett skyddsavstånd om ca 50 meter till ny bebyggelse, i syfte att undanröja risken för bland annat luktolägenheter. Spillvattenledningar med god kapacitet finns dels i Storgatan och dels väster om befintligt dagvattenmagasin söder om Sträntevägen. De två spillvattenpumpstationerna skyddas i detaljplanen med E-område.

El

Det finns i dagsläget inget utbyggt elnät till det planerade området. För att försörja området med el behövs en ny transformatorstation samt en ny 10 kV jordkabel. Jordkabeln föreslås förläggas i gång- och cykelstråket i väster och plats för en ny transformatorstation föreslås förläggas inom E-område i ett av naturområdena, i anslutning till detta stråk.

Enligt starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 1999:5 § B80 ska avståndet från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst 5 meter. Detta säkras genom planbestämmelse.

Tele

Teleledningar finns idag längs Storgatan, längs detaljplanens nordvästra gräns samt i föreslaget naturområde längst i norr. Anslutningar finns till befintlig bebyggelse.

Rekreation och lek

Tillgängligheten till naturområdena i väster förbättras genom att nya gång- och cykel-förbindelser anläggs längs planområdets västra gräns och längs delar av Tjörnarpsvägen. Även gångbanan längs Storgatans norra del och anläggandet av nya lokalgator inom området bidrar till bättre rekreativsmöjligheter.

Nya allmänt tillgängliga naturområden föreslås i planen och befintlig skog i söder bevaras som ett grönt förbindelsestråk mellan tätorten och naturområdena i väster. De västra delarna av skogsområdet föreslås öppnas upp något så att det blir möjligt för fler att gå, cykla längs skogskanten och vistas vid de nya dammar.na.

Parkområden och gröningen bör innehålla möjligheter till lek, lekplatser, rekreation och sittplatser

Tillgänglighet och trygghet

Det är viktigt för känslan av trygghet och tillgänglighet att tänka på husens placering och placering av entréer i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Fönster, balkonger och entréer mot gatan är exempel på sådant som stärker trygghetskänslan - "att se och att synas". Förslaget ge möjlighet till att gång- och cykelbanor, naturområden och gröningar med sina lekplatser kan vara under uppsikt från intill liggande bostäder. Den ökade tätheten som förslaget innebär betyder också att antalet personer som rör sig i området kommer att öka, och att känslan av trygghet i det offentliga rummet stärks.

För att ytterligare stärka tryggheten i området bör val av vegetation, och skötsel av detta, ske på ett sätt så att det inte skymmer belysning eller sikten, varför träd kan vara ett bättre val än t.ex. buskar. En jämn och bra belysning bör finnas längs gc-vägarna.

Det är viktigt i samband med projektering och exploatering att krav ställs på utformning av de allmänna ytorna, men även på en noggrann utformning av fasader och entréer.

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

Barnperspektivet

Detaljplanen medger bostäder i olika grader av exploatering. Typ av hus är angiven i området norr om Tjörnarpsvägen, men inte söder om detsamma, där högre exploatering är möjlig i form av flerfamiljshus, radhus men även villa bebyggelse är möjlig.

Förslagets karaktär, men naturnära boende placerade kring gemensamma gröningar, skapa goda miljöer för barn att vistas i. Exempelvis, föreslås en gemensam skyddad innegård/ gröning i området söder om Tjörnarpsvägen, de andra gröningar kopplas till välutbyggd gc-vägar, och vägarna intill gröningarna ges en trafiksäker utformning som bjuda till bland annat låga hastigheter inom bostadsområdet. Naturområden erbjuder även spännande och utmanande miljö för barn. Föreslagen bostadsbebyggelse är mycket lämplig för barnfamiljer, med barn i varierande ålder och i olika faser i livet.

Skolor finns i närheten. Det krävs dock att barnen korsar Storgatan, varför övergångsställe föreslås i anslutning till den planerade cirkulationsplatsen. Naturområden och gröningarna nås via en välutbyggd gc-väg nät. Lokalgatornas utformning erbjuder inte till höga hastigheter för bilister, så vid behov är det möjligt med blandtrafik.

Sociala konsekvenser

De olika bostadstyperna som planföreslaget möjliggöra, tillsammans med möjligheterna till blandade upplåtelseformer kan den social strukturen stärks.

Hälsa och säkerhet

Trafik- och järnvägsbuller

Ny bostadsbebyggelse ska utformas så att gällande riktvärden för bil- och spårtrafikbuller inte överskrids. Då riktvärden kan komma att ändras med tid, bestäms inga värden i detaljplanen, utan gällande riktvärden ska gälla.

Enligt i dagsläge gällande riktvärden får inte ljudnivån från bil- och spårtrafik överstiger 30dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 45 dB(A) maximal ljudnivå, inomhus i bostäder. Vid uteplatser får inte ljudnivån överskrider 55 dB(A) ekvivalent nivå respektive 70 dB(A) maximal nivå.

Särskild hämsyn bör tas gällande byggnad, del av byggnad eller uteplats mot Storgatan, Långgatan, Rörumsvägen eller Tjörnarpsvägen avseende trafikbuller.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon transportled för farligt gods.

Återvinningscentral

En återvinningscentral med containrar och plats för trädgårdsavfall ligger sydväst om planområdet. Trafiken till anläggningen består till största del av personbilar. Andelen tunga fordon är marginell. Idag finns inga planer på att bygga ut anläggningen. I den fördjupade översiktsplanen för Sösdala tätort konstateras att anläggningen i princip inte har några effekter på närmiljön och att nya bostäder därför skulle kunna placeras så nära som 100 meter från anläggningen. Ett skyddsavstånd om 200 meter eftersträvas dock. Föreslagen bebyggelse ligger ca 200m från återvinningsstationen, och mellan 180 – 200 meter från uppställningsplatsen för containrar. På sikt bör återvinningscentralen omlokaliseras.

Hästgårdar

En hästgård ligger strax norr om planområdet. På gården finns, enligt kommunens uppgifter från 2002, 6 stycken hästar och ett stort antal kor. I Länsstyrelsens utredning "Hästar och bebyggelse" (Rapport 2004:17) rekommenderas ett skyddsavstånd från en så kallad mindre anläggning (1-10 hästar) till bostäder om minst 100 meter från stall och gödselhantering och 50 meter från område där hästar vistas. Det är möjligt att fler hästar kan komma att vistas på gården i framtiden. Med hänsyn till att det dessutom finns ett stort antal kor inom fastigheten bör istället ett skyddsavstånd om ca 200 meter hållas från hästgården. Närmast föreslagen bebyggelse finns ca 180 meter från gården, vilket med hänsyn till befintlig bebyggelse och vegetation anses inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, luftburna partiklar samt utsläpp till fisk- och musselvatten. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Planens genomförande kan inte förväntas leda till utsläpp som medför att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats. Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA-ledningar. Dagvatten kommer att ledas till dagvattenmagasin söder om förekomsten, innan den leds bort via kommunala dagvattenledningar.

Kvarters- och gatunamn

Väg 1344, mellan Sösdala och Tjörnarpsvägen, föreslås få namnet Tjörnarpsvägen.

Lokalgator inom planområdet kommer att namnges i samband med utbyggnad.

Etapper

Att området är uppdelat i små enklaver av bostäder gör det möjligt att bygga ut varje enklav som en etapp, oberoende av om de andra byggs ut eller inte. Detta ger planområdet en värdefull flexibilitet. I vilken ordning de olika delområdena byggs ut, samt i vilken täthetsgrad, blir beroende av efterfrågan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ingen fastighetsplan krävs för området. Utformning av området ska ske i samråd med stadsbyggnadskontoret och kommunekologen.

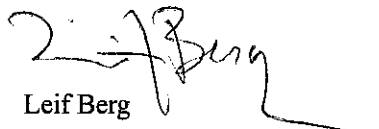
Tidsplan

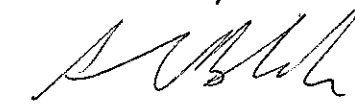
Detaljplanen bedöms kunna antas hösten/vintern 2010.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, november 2010.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Andrew Blank
planarkitekt

Detaljplan för SYDVÄSTRA SÖSDALA - VANNARÖD 7:28 M.FL

Sösåala
Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2010-11-09 §227

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm

LAGA KRAFT 2011-06-09

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan

Detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

Planens syfte är att ge ramar för ny bostadsbebyggelse i sydvästra Sösåala anpassad till det omgivande landskapet och den befintliga miljön.

Planen handläggs som normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag viss bebyggelse i form utav friliggande villor, främst längs Storgatans västra sida.

2.2.2 Ny bebyggelse

I det norra planområdet (norr om Tjörnarpsvägen) föreslås företrädesvis glesare bebyggelse i form utav friliggande villor i 1,5 våningsplan, med öppen kvartersstruktur.

I det södra planområdet (söder om Tjörnarpsvägen) tillåts tätare radhusbebyggelse i 2 våningar samt friliggande villor.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden

Berörd mark är både i kommunal och privat ägo.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna gator och naturområden.
Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.
E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

2.4.2 Mark

En arkeologisk utredning har gjorts i december 2005 av Wallin Kulturlandskap och arkeologi. Inga daterade fynd kunde konstateras vid utredningen och därför föreslås inga ytterligare antikvariska åtgärder.

En geoteknisk undersökning har gjorts av Tellus Geoteknik i januari 2007 beträffande de nya dagvattendammarna. Vid undersökningen konstaterades material med både låg och hög permeabilitet.

En markradonmätning utfördes i januari 2006 av Radonanalys GJAB vilken utvisade att lågt liggande mark har radonhalter under 10 kBq/m³, troigtvis beroende på närheten till grundvattennivån. Högre belägen mark har radonhalter i nedersta delen av normalriskintervallet.

Det åligger byggherren att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten.

Matning från befintliga anläggningar i Storgatan kan ske in i planområdet.

2.4.3.2 Spillvatten.

Inom planområdet finns två spillvattenpumpstationer vilka skyddas i detaljplanen med E-område.

2.4.3.3 Brandvatten/brandposter

Brandposterbehöver byggas ut inom planområdet enligt Räddningstjänstens riktlinjer.

2.4.3.4 Dagvatten.

Dagvattnet inom planområdet tas om hand lokalt, i första hand genom diken längs de nya lokalgatorna samt föreslagen gång- och cykelväg i väster. Vattnet leds till dagvattendammarna i södra delen av planområdet. Möjlig het till extra område för dagvattenfördröjning finns. I andra hand leds dagvatten till befintliga dagvattenledningar.

De nya gatorna kommer höjdmässigt att vara något lägre än fastigheterna runtom kring för att undvika skador på bebyggelsen vid eventuell överbelastning på ledningarna. Gatuavvattningsanordnas via ensidigt lutande vägbanor. Möjlighet att anordna mindre diken inom naturmark finns.

2.4.4 Gator, gc-vägar och belysning

Trafikmatningen till de nya bostäderna sker via Storgatan och Tjörnarpsvägen. Från dessa vägar behöver nya lokalgator och vändplatser anläggas. I norra delen av planområdet föreslås gaturummet bli 7 meter brett.

I söder sammankopplas Tjörnarpsvägen med Långgatan och Storgatan via en ny lokalgata. I södra planområdet föreslås en något bredare gata.

I korsningen Storgatan/Sträntevägen föreslås en cirkulationsplats med överkörningsbar mitt.

Längs Storgatans västra sida föreslås en ny gångbana och längs planområdets västra kant föreslås en ny gång- och cykelväg. Även längs Tjörnarpsvägen föreslås en ny gång- och cykelväg som ansluter till befintlig gc-väg längs Torggatan.

Belysning inom planområdet är utbyggt längs Storgatan. God belysning ska eftersträvas utmed GC-vägarna för ökad trygghet och säkerhet.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är ej utbyggt inom planområdet och kräver därför en ny 10 kV jordkabel som förläggs i gång- och cykelstråket i väster samt en ny transformator-station.

2.4.6 Telekommunikation.

Kableanläggningar finns utbyggad inom planområdet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningens funktion kan krävas.

2.4.7 Kollektivtrafik.

Bussförbindelse finns mellan Sösdala och Hässleholm, samt mellan Sösdala och Höör. Närmaste busshållplats ligger i sydöstra delen av planområdet.

2.4.8 Natur och park

I planområdets norra del föreslås fyra parkområden inom allmän platsmark.

I södra planområdet föreslås en gemensam gröning inom kvartersmark samt att den befintliga Skolskogen markeras som NATUR, allmän platsmark, i detaljplanen.

2.5 Utgifter

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2010 års kostnadsnivå:

Anläggande av gator, gc-väg, gångbana, cirkulationsplats	7 700 000 kr
Anläggande av träd, grönytor, skogsplantering, lekplats	3 600 000 kr
Utbyggnad av VA-utbyggnad	2 000 000 kr
Arkeologisk och geoteknisk utredning	60 000 kr
Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning	400 000 kr
SUMMA	13 760 000 kr

För kommunen tillkommer även utgift för fastighetsbildning.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader innebära kostnader för fastighetsförvärv, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

Exploatören ska bekosta eventuell flytt av teleledningar eller anläggningar.

Ovanstående summor är redovisade exkl moms.

2.6 INKOMSTER

Kommunen kommer att erhålla intäkter för försäljning av tomter, detaljplan, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

2.7 FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan erfordras ej.

2.8 FASTIGHETSBILDNING

2.8.1 Avstyckning/Fastighetsreglering

Avstyckning och fastighetsreglering kan ske för bildande av bostadsfastigheter enligt planförslaget.

2.9 ÄNDRAD MARKANVÄNDNING

För östra delen av planområdet finns gällande detaljplaner som anger områdets användning för bostäder och park. Den nya planen medför ingen ändrad markanvändning, utan enbart reglering av områdets indelning i gator och kvarter.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268906 (detaljplan), 268911 (bygglov) och 268383 (nyb. karta, husutsättn.).

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

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

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av E.ON Sverige AB, telefon 0451-381000 (vx).

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning telefon 0451-268180, alt. 268168.

4 TIDSPLAN

4.1 Detaljplan

Utställningsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare har skett under hösten 2010. Planen bedöms kunna antas vintern 2010/2011.

4.2 Lantmäteriatgärder

Lantmäteriatgärder utförs efter beställning av markägaren.

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.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, november 2010



Eva Blöfeld
Exploateringschef



Andrew Blank
Planarkitekt