



2006-05-12

**Hinden 16, Vinslöv
Detaljplan**

Dnr PLAN 20/2005

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 11 april 2006, antagit förslag till detaljplan för Hinden 16, Vinslövs tätort.

Vid besvärstidens utgång den 10 maj 2006 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 10 maj 2006.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för **HINDEN 16**

Vinslövs tätort
Hässleholms kommun
Skåne län

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, februari 2006



Planen syftar till att ändra användning från handel till bostäder samt att reglera byggrätten inom planområdet

Detaljplanen antogs av Byggnadsnämnden 2006-04-11
Laga kraft 2006-05-10

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, markägarförteckning, samrådsredogörelse och utlåtande efter utställning. För att få all information (se helheten) i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet.

INLEDNING

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Hinden 16 har till stadsbyggnadskontoret inkommit med en begäran om planändring för nämnd fastighet. Fastigheten ska enligt gällande plan användas för handelsändamål och har till för något år sedan rymt en möbelaffär. Nu har dock fastigheten blivit såld och den nya ägaren vill bebygga fastigheten med bostäder.

Syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av att uppföra parhus i ett plan samt komplementbyggnader på fastigheten Hinden 16 enligt det förslag som fastighetsägaren med hjälp av Carl Jacobson Arkitektkontor AB har tagit fram.

Planfakta

Planområdet omfattar fastigheten Hinden 16 som ligger i den södra delen av kvarteret Hinden i Vinslöv. Området avgränsas av Storgatan/ Vannebergavägen i öster, Föreningsgatan i söder, Västergatan i väster samt fastigheterna Hinden 9 och 5 i norr. Området omfattar drygt 4700 kvadratmeter.

Planområdet ägs i sin helhet av Gustavssons Industribyggnadsförvaltning i Vinslöv AB (GIFAB).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I "Vinslövs tätort – översiktsplan" som antogs av kommunfullmäktige 2005-04-25 anger kommunen att nya bostäder i Vinslöv först och främst ska tillkomma genom komplettering och förtätning av nuvarande tätbebyggda områden. Centrala tomter bebyggs lämpligen med flerfamiljshus eller någon typ av sammanbyggda småhus.

Föreslagen exploatering stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, tomtindelning

För området gäller idag en stadsplan som antogs 1964-10-06. Denna medger handel som markanvändning närmast Storgatan med en byggrätt som tillåter en byggnadshöjd på max 5,6 meter. I den västra delen av planområdet utmed Västergatan medges friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. Inom planområdet råder byggnadsförbud i en 6 meter

11

bred zon längs omgivande gator.

För planområdet är fastställt tomtindelning 1972-12-28. Denna föreslås hävas.

Grönplan

I "Grönplan för park- och naturområden i Vinslövs tätort" pekas värdefulla grönområden i tätorten ut. Inget av dessa berör planområdet eller dess omgivningar.

Programmet

Något program som anger mål, förutsättningar och inriktning för denna detaljplan har inte upprättats. Detta har inte ansetts nödvändigt med tanke på att dessa aspekter istället behandlas i denna planbeskrivning som har varit föremål för samråd med berörda under vintern 2005-2006.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har 2005-09-13 gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändrad detaljplan för aktuellt planområde.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planområdet är redan idag planlagt och exploaterat. De föreslagna förändringarna av markanvändning och byggrätter bedöms inte få sådana konsekvenser att betydande miljöpåverkan skulle uppstå. Därför kommer ingen separat miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Planområdet har tidigare använts för handelsändamål. Olofssons möbler bedrev verksamhet på fastigheten till för något år sedan. Senare har lokalen delvis använts som loppmarknad.

Mark och vegetation

Den östra delen av planområdet är i stor utsträckning bebyggd med en affärslokal i ett plan. Marken ut mot Storgatan är i till stor del hårdgjord och används som parkering medan den västra delen av planområdet utgörs av en gräsmatta med ett fåtal större träd samt en del buskvegetation.

Stadsbild

Den gamla affärslokalen med sin parkering och otydliga avgränsning mot Storgatan bidrar till att Storgatans gaturum upplevs som upplöst i området. Även i kvarteret Direktören öster om Storgatan saknas en tydlig gräns mellan kvartersmark och gatumark.

Omgivande bebyggelse har en relativt splittrad karaktär, men taken är nästan uteslutande av rött tegel eller tegelröda betongpannor.

Kulturmiljö och fornlämningar

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Vinslövs tätort ingår planområdet inte i något av de för orten särskilt värdefulla karaktärsområdena där särskild hänsyn bör visas till kulturmiljövärdena.

Enligt länsstyrelsen finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Hinden 16 finns idag en större byggnad i ett plan som tidigare har fungerat som möbelaffär. Fasaderna är av ett blågrått skivmaterial och taket är flackt, takfoten är kraftfullt markerad av svart trä. Byggnaden är orienterad mot Storgatan men placerad en bit in på tomten. I kvarterets norra del är denna byggnad ihopbyggd med ett enklare äldre trähus i ett plan med sadeltak av korrugerad plåt. Fasaderna på denna byggnad är delvis klädda med ett grå-vitt skivmaterial.

Byggnaderna har inget kulturhistoriskt värde och avses att rivas.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger i ett område där kapaciteten i den allmänna dagvattenanläggningen är begränsad. För att motverka att avrinningen från planområdet leder till ökad belastning på dagvattenanläggningen bör man undvika att hårdgöra marken inom planområdet i så stor utsträckning som möjligt, alternativt bör någon form av fördröjning av avrinningen till dagvattenanläggningen anordnas.

Markradon

Inom planområdet är ingen undersökning av markradonförhållandena utförd. I kvarteret Bokhållaren på andra sidan Storgatan finns dock en tidigare mätning där man uppmätt 16,3 kBq/m³, detta värde ligger inom gränserna för normalrisk som är mellan 10-50 kBq/m³.

Gator och trafik

Storgatan som gränsar till planområdet i öster är länk i huvudgatunätet i Vinslöv och förbinder, via Vannebergavägen, centrum med riksväg 21. Gatan är därmed livligt trafikerad, enligt Vägverkets mätningar med 2830 fordon per årsmedeldygn. Tillåten hastighet på sträckan är 50 km/h.

Föreningsgatan och Västergatan är de andra två gatorna som omger planområdet. Dessa är lokalgator med betydligt mindre trafikmängder. Föreningsgatan trafikeras av uppskattningsvis 300 - 400 fordon per årsmedeldygn, Västergatan trafikeras i stort sett endast av trafik till och från det tiotal fastigheter som ligger utmed gatan.

Busshållplats finns utmed Storgatan ungefär 100 meter norr om planområdet. Här finns förbindelser till bland annat Kristianstad, Hässleholm, Helsingborg, Båstad och Markaryd. Turtäthet är dock låg, och det viktigaste kollektivtrafikslaget för de boende i Vinslöv är tåget. Mellan planområdet och järnvägsstationen är det ungefär 500 meter och härifrån finns goda tågförbindelse med Kristianstad, Malmö/ Köpenhamn och Helsingborg samt mellanliggande stationer.

Service

Planområdet är beläget ca 500 meter från Vinslövs centrum. Där finns större delen av den offentliga och kommersiella service som Vinslöv har att erbjuda. Livsmedelsaffär finns i kvarteret Direktören omedelbart öster om planområdet.

Söderparksskolan som är en skola för årskurs F-6 är den skola som ligger närmast planområdet, denna ligger ungefär 150 meter öster om planområdet längs med Föreningsgatan. För att ta sig till Söderparksskolan måste man korsa Storgatan, för detta ändamål finns idag ett övergångsställe i anslutning till planområdet.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet avses att rivas. Planen medger en byggrätt för bostäder i form av parhus i ett plan utan inredd vind till en byggnadsarea av totalt 110 kvadratmeter per tomt. Detta innebär totalt 6 parhus med 12 lägenheter. Utmed Storgatan och Föreningsgatan ska bebyggelse placeras med fasadlängsida utmed förgårdsmark.

I planområdets nordvästra del ges möjlighet att uppföra gemensamma garage eller carportar för områdets behov samt en byggnad innehållande förråd och miljörum.

Samtliga byggnader inom planområdet ska ha tegelröda tak för att ge ett sammanhållet intryck. Komplementbyggnader med flacka pulpettak kan undantas från detta.

Stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att leda till en tydligare avgränsning av gaturummet eftersom den föreslagna bebyggelsen tydligare än idag följer gatans sträckning. Häckar, staket eller murar kommer sannolikt att placeras i tomtgränser, vilket leder till att gatumark och kvarteretsmark på ett tydligt sätt kommer att skiljas åt.

Gator och trafik, kollektivtrafik

Infart till området kommer att ske från Västergatan. Här i planområdets nordvästra hörn placeras en gemensam anläggning för parkering i carport eller garage. De öknings av trafikmängderna på Föreningsgatan och Västergatan som bebyggelsen kommer att generera bedöms bli <50 fordon/ dygn och kommer inte föranleda någon påtaglig olägenhet för kringboende.

Det utfartsförbud som föreslås utmed Föreningsgatan och Storgatan kommer att leda till en mera lättolkad trafikmiljö för trafikanter på Storgatan/ Vannebergavägen eftersom utfarter i närheten av korsningarna med Föreningsgatan kommer att försvinna.

Trafikmängden på Storgatan/ Vannebergavägen (väg 2030) uppgår till ca 2830 fordon/årsmedeldygn enligt Vägverkets mätningar, av dessa utgörs 6% av tung trafik. Enligt bullerberäkningar som utförts under planarbetet genererar trafiken en ekvivalent bullernivå utmed Storgatan på 60 dB(A) utomhus och 35 dB(A) inomhus efter korrektion för fasadisolering. Dessa nivåer överstiger de riktvärden som finns för trafikbuller (55 dB(A) resp. 30 dB(A)), men byggnadernas placering enligt illustrationsplanen medger att uteplatser placeras på en tyst sida och inomhusnivån kan reduceras med tekniska lösningar.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller anses vara ett stort hälsoproblem vilket medfört att riksdagen har antagit riktlinjer för vilka bullernivåer som anses acceptabla. I Boverkets rapport, "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder", skriver man dock att i miljöer med evivalent ljudnivå mellan 55-60 dB(A) bör man i princip kunna tillåta nya bostäder om en tyst sida eftersträvas och att en luddämpad sida klaras. Befintligt förslag till bebyggelse anses uppfylla dessa kriterier, därför utgör inte bullernivåerna inom planområdet något hinder för bostäder.

En planbestämmelse föreslås som reglerar utformningen av bostadshus så att trafikbuller inte orsakar en ekvivalent ljudnivå inomhus som överstiger det av riksdagen beslutade riktvärdet 30 dB(A). Maximal ljudnivå inomhus får nattetid inte överstiga 45 dB(A) och maximal ljudnivå på uteplats i anslutning till bostaden får inte överstiga 70 dB(A).

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.

Fastighetsbildning

Tomtindelningen fastställd 1972-12-28 för del av kvarteret 22 Hjorten (nuvarande Hinden 16) hävs.

Varje lägenhet bildar lämpligen en egen fastighet, medan garage, förråd och interna gång- och cykelvägar bildar en gemensamhetsanläggning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomföradetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

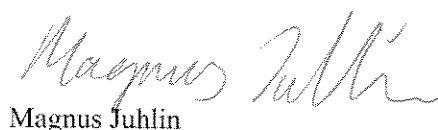
Planförfarandet

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Därefter har planförslaget antagits av Byggnadsnämnden.

Hässleholm 2005-12-13
Stadsbyggnadskontoret



Leif Berg
stadsbyggnadschef

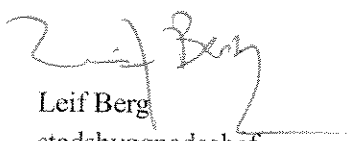


Magnus Juhlin
planarkitekt

Reviderat efter samråd

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om markradonförhållandena.
- Bestämmelsen om störningsskydd har kompletterats till att även omfatta maximal ljudnivå inomhus nattetid samt maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostaden.
- Planen har även kompletterats med en bestämmelse som reglerar villkoren för att avleda dagvatten till den allmänna dagvattenanläggningen.

Hässleholm 2006-02-14
Stadsbyggnadskontoret



Leif Berg
stadsbyggnadschef



Magnus Juhlin
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2006 04-11 , § 108

Laga kraft 2006- 05-10 .

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Hässleholm Hinden 16, Vinslövs 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 användningen från handel till bostäder, samt att
reglera byggrätten inom området.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

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

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns byggnader som tidigare använts som möbelaffär.
Byggnaderna avses rivas.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation inom området kan ske av parhus med komplementbyggnader.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Hinden 16 är i privat ägo.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

2005-12-08
Rev 2006-02-08

TO2(4)

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

2.4.2 Mark.

Geoteknisk undersökning inom planområdet har ej utförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar, samt undersöka eventuell förekomst av markradon.
Inom området finns inga kända fornlämningar.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Anläggningar är utbyggda.

2.4.4 Gator, belysning.

Gator är utbyggda.
Belysning är utbyggd.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt .

2.4.6 Kollektivtrafik.

Avstånd till järnvägsstation ca 500 m, till busshållplats ca 100 m.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2005 års kostnadsnivå:

<u>Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning</u>	<u>73 932 kr</u>
SUMMA	73 932 kr

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

2.6 Inkomster.

<u>Planavgift</u>	<u>73 932 kr</u>
SUMMA	73 932 kr

Kommunen kommer att erhålla intäkter för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

Ovanstående summor är redovisade exkl. moms

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan finns för planområdet. Fastighetsplanen skall hävas.

2.8 Fastighetsbildning.

2.8.1 Avstyckning

Avstyckning kan ske för bildande av tolv bostadsfastigheter inom kvarteret.

2.8.2 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning/ar kan bildas för inom kvarteret belägna utrymmen för garage/carport, förråd samt övriga för bostadsfastigheterna gemensamma anläggningar/anordningar.

2.9 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns gällande detaljplan för handelsändamål med upphörd genomförandetid.

Eftersom genomförandetiden gått ut, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter, med anledning av den ändrade byggrätten

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268908 (detaljplan), 268911 (bygglov), och 268383 (nyb. karta, husutsättn.).

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

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

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

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under vintern 2005-2006 och ett antagande under våren 2006.

4.2 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder sker på initiativ av exploatören.

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 fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing