

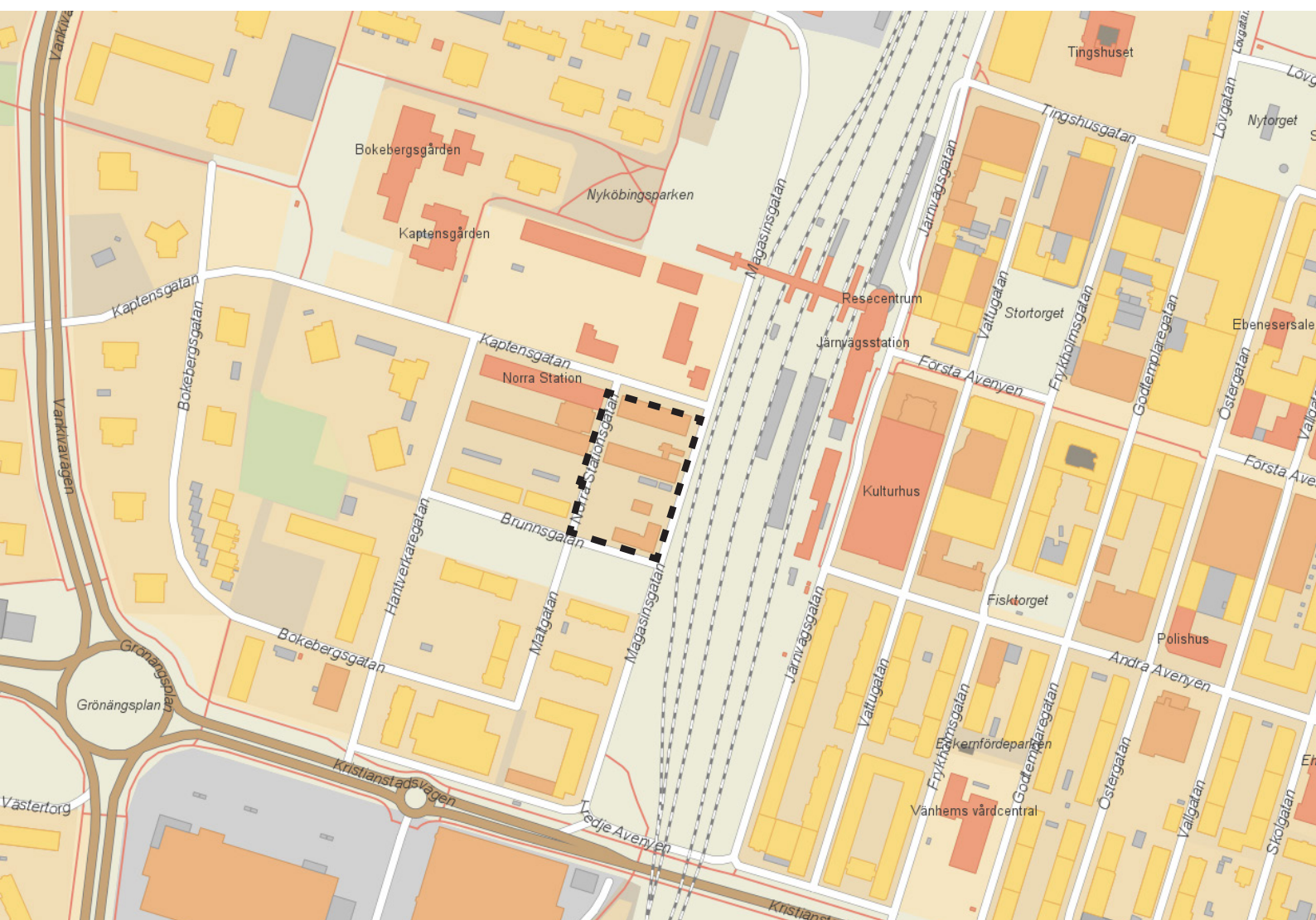


Planbeskrivning

Ändring av

Detaljplan för Hässleholm 88:1

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



Innehåll

Inledning.....	3
Planförslag	4
Konsekvenser.....	5
Genomförande.....	6
Förutsättningar.....	7

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att justera huvudmannaskap för befintlig parkeringsanläggning på fastigheten Hässleholm 88:1. I övrigt sker ingen justering av gällande detaljplan som syftade till att utöka byggnationen vid "Norra Station", IT-Center i kvarteren Donatorn och Verkstaden, som innehåller skola och företag med IT-inriktning i nära anslutning till resecentrum. Förslaget innebär en ändring av gällande detaljplan. Gällande detaljplan ersätts i sin helhet av föreliggande handlingar.

Planförslaget innefattar:

Justering av huvudmannaskap för Parkering från allmän platsmark till kvartersmark.
Övriga ändamål, SC - Skola och centrumbebyggelse är befintliga ändamål som genomförts enligt gällande detaljplan.

Plandata

Planområdet är beläget väster om järnvägen, söder om Norra station, omges av gatorna Kaptensgatan i norr, Magasinsgatan i öster och Brunnsgatan i söder. Detaljplanen omfattar fastigheterna Hässleholm 88:1, Hässleholm 7 samt Skepparen 5 och 6 och är ca 5000 m².



Planområdet markerat med orange streckad linje

► Planförslag

Pågående markanvändning

I den norra delen av planområdet ligger två byggnader parallellt med Kaptensgatan. Byggnaderna är uppförda i tre våningar. Under denna del av planområdet (den norra) finns parkering i källarplan. I den södra delen av planområdet finns ett korsvirkeshus som byggts till under senare år.

Föreslagen markanvändning

Föreslagen markanvändning skiljer sig inte från befintlig eller den som är anvisad i och genomförd enligt gällande detaljplan. Föreslagen detaljplan medger att mark för parkeringsändamål övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Föreslagen bebyggelse

Skola och Centrum

I detaljplanen föreslagen användning för skola är redan genomförd och belägen i planområdets norra del längs Kaptensgatan. Bebyggelsen består av två byggnadskroppar parallellt med Kaptensgatan där även Kristianstads högskola och Bombardier huserar. I befintligt korsvirkeshus i planområdet södra del bedrivs idag kontorsverksamhet.

Föreslagen trafikstruktur och parkering

Planförslaget innebär ingen förändring av nuvarande trafik - eller gatustruktur. Befintlig parkering är redan genomförd i enlighet med gällande detaljplan. Parkeringsanläggningen kommer även fortsättningsvis nås från Magasinsgatan. Den del av norra Stationsgatan som är belägen inom planområdet föreslås ligga kvar i samma sträckning och med samma utformning.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON är huvudman för eldistributionen. Fastigheter inom planområdet är anslutna till befintligt nät.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheter inom planområdet är anslutna till befintligt nät.

Dagvattenhantering

Fastigheter inom planområdet är anslutna till befintligt nät.

Avfallshantering

Hässleholms miljö AB är huvudman för renhållningen. Angöring sker från Magasinsgatan.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

PBL 4 kap 14§: I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpes.

Några markföreningar bedöms inte finnas inom planområdet.

Radon

En översiktlig geoteknisk undersökning och radonkontroll för byggnation har gjorts för Norra Stationsområdet. Denna visar inga förhöjda markradonhalter, som erfordrar skyddsåtgärder.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa 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. Utbyggnaden är belägen i ett centralt och kollektivtrafknära läge, där intentionen är att främja hållbara transportmedel som kollektiv- och cykeltrafik och följer Hässleholms kommuns översiktsplan 2007, antagen 2007-05-02, där all kompletterande bebyggelse innanför stadsplaneringsgränsen ska uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökad kollektivtrafikunderlag”. 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. Planområdet ingår inte i något skyddsområde för vattenförekomst.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planens genomförande bedöms inte bidra till en ökning av bullernivån.

Gällande riktvärden för trafikbuller ska efterföljas enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För bostäder gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
 - 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
 - Om bostaden är högst 35 kvadratmeter gäller inte föregående riktvärden, utan den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad ska inte överstiga 60 dBA.
- Inomhusvärden för buller regleras genom Boverkets byggregler (BBR).

Risker

I Hässleholms centrum råder förbud mot transporter av farligt gods via väg och planområdet berörs inte av närhet till sådan led. Planområdet ligger dock i närhet till järnvägen där farligt gods transporteras. Syftet med detaljplanen är att endast ändra parkeringsändamålet från allmän platsmark till kvartersmark. Ändamålen är redan genomförda och bör ha riskbedömts i tidigare plan. Därför bör ingen ytterligare riskbedömning krävas för genomförande av denna plan.

Natur- och kulturmiljö

Föreslagen detaljplan tar inte någon oexploaterad mark i anspråk och någon ytterligare mark föreslås inte hårdgöras inom planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på natur- och kulturmiljö.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

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

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.

Exploatören ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar, inkl tekniska installationer som t.ex. optobrunnar med tillhörande kanalisation. Ledningsägare ska kontaktas innan några arbeten påbörjas inom området.

Avtal

Kommunen har genom tekniska förvaltningen ansökt om detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Område för Parkering inom planområdet föreslås övergå från allmän platsmark till kvartersmark.

Fastighetskonsekvenser

Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra några fastighetskonsekvenser.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen genom Gata- och trafikavdelning respektive Mark- och exploateringsavdelning.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några ytterligare kostnader.

Förutsättningar

Bakgrund

Mark- och exploateringsavdelningen har ansökt om planändring för att ändra huvudmannaskap för parkeringen inom detaljplanen. Fastigheten Hässleholm 88:1 ägs av Hässleholms kommun och är i gällande detaljplan 1293K-P04_132, för del av kvarteret Skepparen på Norra station utlagd som allmän platsmark.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 23 augusti 2016 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att standardförfarande ska tillämpas.

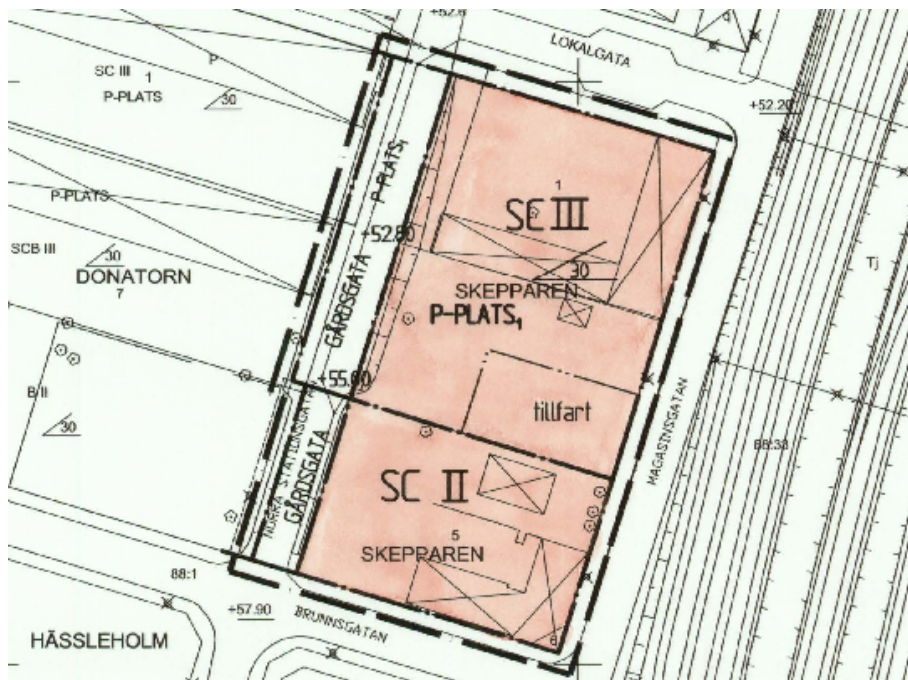
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Hässleholms kommuns översiktsplan 2007, antagen 2007-05-02, ska all kompletterande bebyggelse innanför stadsplaneringsgränsen uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökat kollektivtrafikunderlag”. För att understödja utvecklingen mot en mer livfull stadskärna ska bebyggelse med hög exploateringsgrad, innehållande bostäder och arbetsplatser, uppmuntras både öster och väster om järnvägen. Stadskärnan ska vara väl samlad och avgränsad eftersom det är koncentrationen och blandningen av funktioner som är av störst vikt för både handel och service liksom för livet på gatorna. Stationsområdet, främst väster om spåren, ska förtätas med byggnader för boende, studier och arbete. En hög exploateringsgrad understryker platsens betydelse för folkmyllret inom stadskärnan. Satsningar ska göras på de gaturum som förmedlar besökare och medborgare till olika delar, genom högt ställda krav på utformningen av gaturummen där upplevelsen och miljön prioriteras. Stor omsorg ska läggas vid utformningen av gator, torg och parker.

Fördjupad översiktsplan

I FÖP Hässleholms stad 2030, samrådshandling, BN 2015-03-10 ska området väster om stationen utvecklas till en mer stadsmässig karaktär. Förtätning, komplettering och omvandling av bebyggelse ska ske på gång- och cykelavstånd, ca 1000 meter från stationen. Bokeberg lyfts fram som ett område med stor potential att omvandlas och utvecklas till en ny och betydelsefull stadsdel genom lokalisering av bostäder, kontor och verksamheter. Planförslaget bedöms inte motverka översiktsplanens intentioner.



Gällande detaljplan för området

Detaljplaner

För aktuellt område gäller detaljplan 1293K-P04_132, antagen 2004-04-13 som medger användningen SC-Skola, kontor och centrumbebyggelse. Bebyggelse tillåts upp till tre våningar i den norra delen och två våningar i den södra delen i en våning i den del som är aktuell för påbyggnad. I den norra delen av detaljplanen möjliggörs för parkering i källare inom allmän platsmark och i väster föreslås en gårdsgata i Norra stationsgatans sträckning.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet är beläget i anslutning till riksintresse för järnväg.

Bebyggelse

I den norra delen av planområdet ligger två byggnader parallellt med Kaptensgatan. Byggnaderna är uppförda i tre våningar. Under denna del av planområdet (den norra) finns parkering i källarplan. I den södra delen av planområdet finns ett korsvirkeshus som byggts till under senare år.

Trafik

Planområdet avgränsas av norra Stationsgatan i väster som är utformad som en gångfartsgata. Angöring till befintligt parkeringsgarage sker från Magasinsgatan öster om planområdet.

Planområdets läge gör att det har god tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelnät.

Service

Planområdets läge i Hässleholm centrum gör att offentlig och kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning och radonkontroll för byggnation har gjorts för Norra Stationsområdet. Denna visar inga förhöjda markradonhalter, som erfordrar skyddsåtgärder. De geotekniska förutsättningarna bedöms vara mycket goda för föreslagna bebyggelse.

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.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm sept 2018

Gertrud Richter
Planchef

Joakim Axelsson
Planarkitekt