

Planbeskrivning

Dnr: BN 2014-54

Antagen av BN 2014-09-09

§127

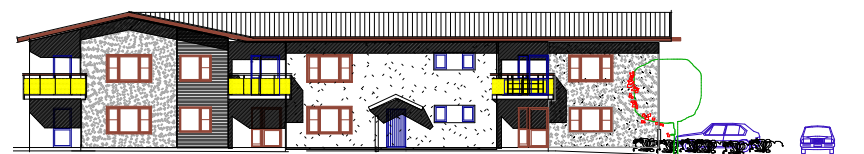
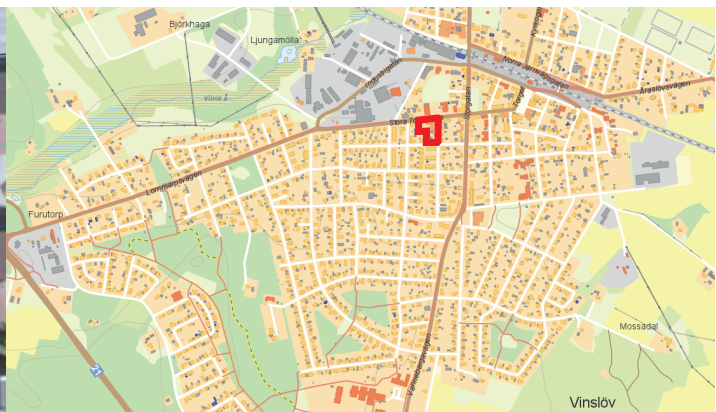
LAGA KRAFT 2014-10-07



**Hässleholms
kommun**

Detaljplan för **Antilopen 3, 8-11**

i Vinslöv, Hässleholms kommun



Innehållsförteckning

<i>Inledning</i>	3
<i>Planförslag</i>	4
<i>Konsekvenser</i>	6
<i>Genomförande</i>	8
<i>Förutsättningar</i>	9

Handlingar

Till detaljplanen hör planbeskrivning (denna handling), plankarta med bestämmelser, bullerutredning (bilaga), fastighetsförteckning samt grundkarta.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med planbeskrivningen. Denna ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

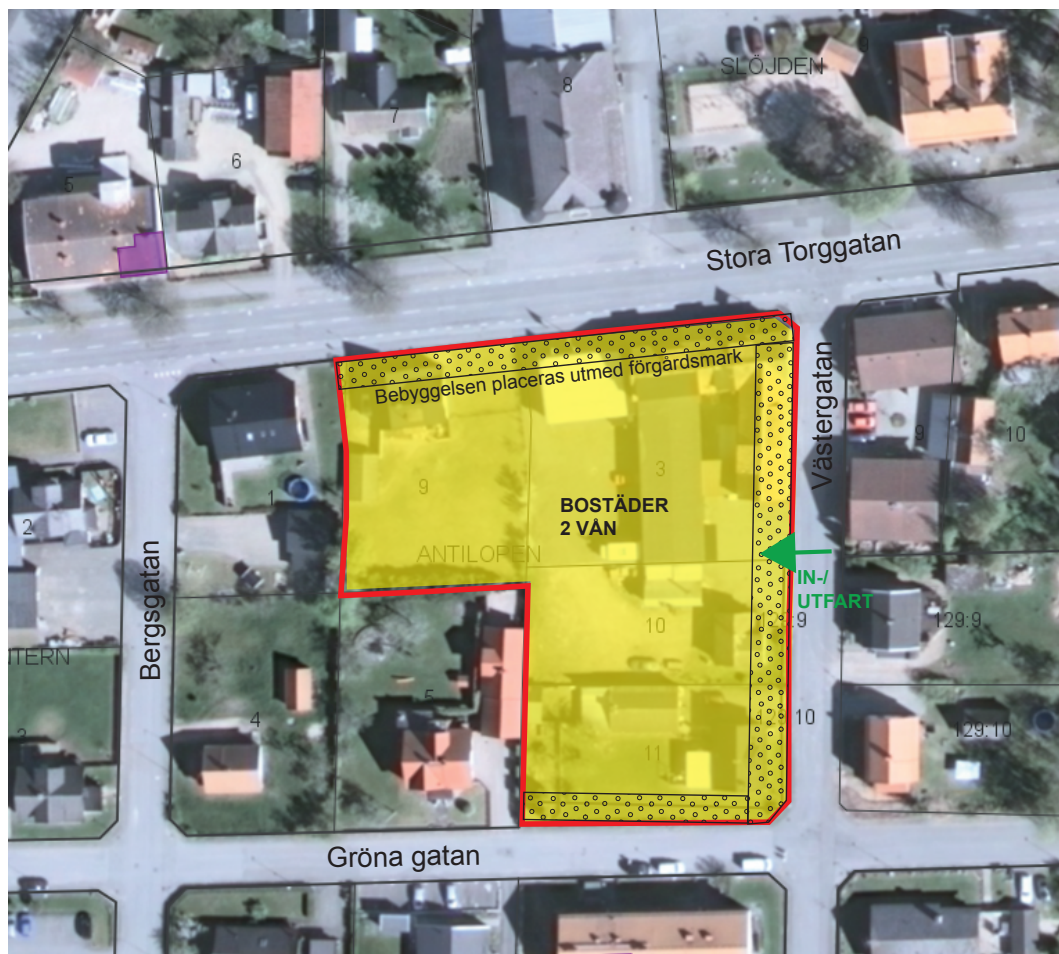
► Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga området för flerbostadshus, ca 40 lägenheter fördelat på tvåvåningshus.

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i centrala Vinslöv, knappt 500 m från tågstationen, och är drygt 5.000 kvm stort. Befintlig bebyggelse i och runt planområdet består av bostadsbebyggelse i form av villor, småhus och flerfamiljshus i 2-3 våningar. Bebyggelse inom planområdet avses rivas och ersättas med flerfamiljshus.



Illustrationen visar befintliga förhållanden och förändringar för planområdet.

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär:

- Kvartersmark för bostäder (B)
- Högsta antalet våningar 2 (II)
- Byggnader ska placeras med fasad utefter förgårdsmark (p_1)
- På punktprickad mark i planområdets östra och södra del tillåts utstickande balkonger (p_2)
- Edast källarlösa hus tillåts (b_1)
- Minst 50 procent av kvartersmarken ska möjliggöra infiltration av dagvatten (b_2)
- Utfartsförbudsgräns reglerar var in-/utfart kan angöras

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med ca 40 lägenheter.

Bebyggelse

På kringliggande fastigheter finns bostadsbebyggelse med villor, små- och flerfamiljshus om 1-3 våningar. Fastigheter inom planområdet är bebyggda med villor och ett större flerfamiljshus med butikslokaler i botten. Samtliga byggnader på planområdet avses rivas och ersättas med flerfamiljshus i 2 våningar. Bebyggelsen ska följa befintlig bebyggelserand utmed Stora Torggatan och placeras ca 4 m från väkant.



Illustrationerna visar tänkt bebyggelse på planområdet. Bild: EG Bygg.

Grönstruktur

Grönytor inom planområdet är planerad på bostädernas innergård. I närheten finns Badhusparken och Centralparken.

Trafikstruktur

Biltrafik och parkering

Längs med planområdet löper Stora Torggatan i norr och Västergatan i öster. Båda gatorna har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Trafikverket är väghållare för Stora Torggatan, och idag finns två anslutningar till denna väg ifrån planområdet (se bild nedan). Endast anslutningen längst österut kommer att användas i och med nytt planförslag, och då enbart som infart för räddningsfordon. Tillstånd för denna anslutning till statlig väg krävs, vilket sökes av exploatören hos Trafikverket. En in- och utfart för allmän trafik till planområdet planeras från Västergatan.

Idag färdas ca 2390 fordon per dygn på Stora Torggatan enligt Trafikverkets siffror. Trafikverkets trafikstringsverktyg räknar att fullt utnyttjad byggrätt innebär en ökning av årsdygnstrafik med 43 bilar. Ökningen anses inte behöva föranleda några åtgärder i planförslaget. Parkering löses inom den egna fastigheten, och är tänkt på innergården.

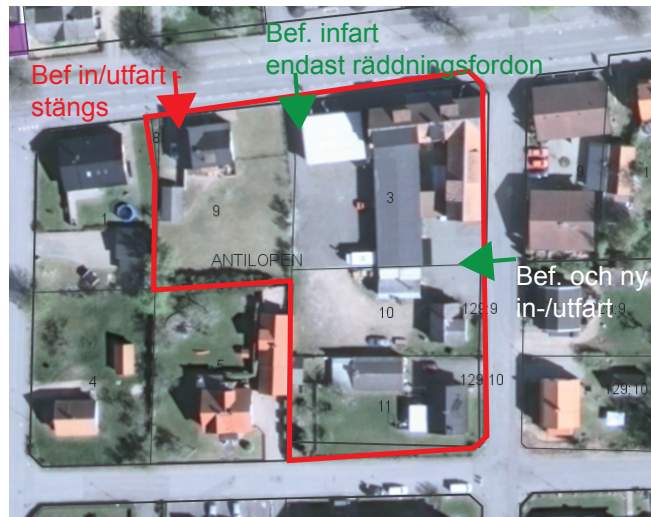


Illustration över nya och befintliga in-/utfarter.

Kollektivtrafik

Till Vinslöv går tåg ca en gång i halvtimmen, mellan Kristianstad och Hässleholm. Planområdet ligger knappt 500 m från tågstationen. Det är enkelt att som gång- och cykeltrafikanter ta sig till stationen från planområdet.



Bild mot planområdet från nordost, i korsningen mellan Stora Torggatan och Västergatan. Bild: Google.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp el och tele

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. El och tele är framdraget. E.ON Elnät har servisledningar och kabelskåp inom planområdet. Förstärkning av elnätet behövs vid exploatering enligt planförslaget, vilket exploitören står för i samverkan med E.ON.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Bestämmelse om att minst 50 procent av ytan inom kvartersmark ska möjliggöra infiltration av dagvatten (b_1) och att källare inte får anläggas (b_2) sätts i planen. Planen reglerar även att lägsta marknivå invid hus ska vara minst 0,3 m över gatuhöjd (b_3).

Energiförsörjning

Uppvärmning sker idag genom fjärrvärme och föreslås göra det även i fortsättningen.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av planen 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 grundar sig på följande:

- Inga riksintressen, strandskydd eller miljökvalitetsnormer påverkas
- Området är idag planlagt som bostäder och omkringliggande bebyggelse består också av bostäder, planförslaget innebär därmed inga stora förändringar
- Planförslaget strider inte mot översiktsplanen
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

Riksintressen, natur- och kulturmiljö

Järnvägen Skånebanan som går ca 500 meter nordost om planområdet är riksintresse för kommunikation enligt Miljöbalken 3 kap 8§, denna påverkas inte av planförslaget. Planområdet omfattas inte av strandskydd. Det finns inga kända fornminnen i direkt anslutning till området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ Lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Mark, luft och vatten

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av postglacial mellansand-grovsand. Det förekommer knappt några höjdskillnader och stor del av marken är redan bebyggd idag, övrig mark är asfaltbelagd eller består av gräsytor.

Markföroreningar

Området ligger inom normalriskområde för markradon. Risken för radon är störst i glacial lera och lägst i morän. Marken inom planområdet består av postglacial mellansand-grovsand. Det finns ingen historisk information som tyder på att markföroreningar finns inom planområdet. Markanvändningen är även i gällande plan bostadsämdamål och används till detta idag. Dock har det funnits mindre verksamheter i form av möbelfabrik, smed och skräddare på fastigheterna Antilopen 3, 10 och 11 längre tillbaka i tiden. Möbelfabriken som på senare år funnits i lokalerna på Antilopen 3 stängde under 2012.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Planområdet ligger inom Ignaberga vattenskyddsområde, men planförslaget bedöms inte påverka detta.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns risk för trafikbullerstörningar från Stora Torggatan. Bullernivån mäts enligt två olika mått, ekvivalentnivå (dygnsmedelvärde) och maximalnivå. Den ekvivalenta nivån är medelvärdet för trafikbullret under ett normalt dygn. Maximalnivån anger den högsta ljudnivån när ett fordon eller tåg passerar. Antagna riktlinjer för buller vid bostadsbebyggelse anges i enheten dBA (dB=decibel, A=ljudets frekvenser har korrigerats på ett sätt som motsvarar hur det mänskliga örat uppfattar ljudet). Riktlinjer säger att ljudnivån inte bör överstiga 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid utomhusfasad, samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En bullerutredning har gjorts för att se hur trafikbuller påverkar bostäderna (se Ramböll 2014). Resultatet visar att bullernivåer endast vid fasader mot Stora Torggatan överskrider, och enbart med 3-4 dBA ekvivalentnivå. När det gäller riktvärden för uteplatser överskrider dessa om uteplatser placeras utmed Stora Torggatan, och då med 6-8 dBA. Enligt Boverkets allmänna råd (2008), bör nya bostäder kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55 och 60 dBA, och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad eftersträvas. Därför föreslås åtgärder i detaljplanen för att göra avsteg från riktlinjerna.

Motivering till avsteg från riktlinjer:

- Planområdet ligger centralt och bebyggelse innebär förtätning av tätort i kollektivtrafikhöga läge.
- Behovet av flerbostadshus i centrala Vinslöv är stort och lokaliseringen av bostäder bedöms därför som god.
- Riktvärdena överskrider med liten marginal, 3-4 dBA, och endast för ett fåtal av bostäderna.
- Bostäders planlösning ska utformas så att samtliga lägenheter får tillgång till tyst sida (där ljudnivån enligt bullerutredning uppnår maximalt 45 dBA ekvivalentnivå vid fasad). Detta läggs som en bestämmelse i plankartan.
- Största delen av planområdet, och all bebyggelse söder om byggnader utmed Stora Torggatan, klarar gränsen för gällande riktvärden och goda möjligheter till gemensamma utemiljöer finns i icke bullerutsatta områden, på innergården.
- Nästan samtliga lägenheter får enligt skissförslag tillgång till *egen* uteplats i tyst läge, övriga får tillgång till gemensam uteplats i tyst miljö.

För inomhusmiljöer i bostäder anger Boverkets riktlinjer 30 dBA ekvivalent- respektive 45dBA maximal ljudnivå. Bullerutredningen indikerar att det finns risk för överskridande av dessa riktlinjer, vilket kan komma att kräva särskilda, byggnadstekniska åtgärder.

Risker och farligt gods

Transport av farligt gods förekommer på järnvägen Skånebanan som går ca 500 meter från planområdet. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer (2007, s 85) rekommenderas ett säkerhetsavstånd på minst 150 meter från farligt godsled till närmsta flerbostadsbebyggelse. Planområdet klarar därmed rekommenderat säkerhetsavstånd.

Trafiksäkerhet

Entréer till marklägenheter kan enligt planskissen komma att placeras mot Stora Torggatan. Alternativet har vägts mot bullersituationen och möjligheten till sov-/vardagsrum samt uteplats mot den tysta sidan (innergården). För att planlösningen ska fungera på detta sätt behöver entréer eventuellt placeras utmed gatan. Bedömningen är att detta till viss del är positivt, då det skapar en mer öppen fasad mot gatan vilket ger gaturummet liv och bidrar till trygghetskänsla. Det rör sig endast om ett fåtal entréer på markplan och eftersom uteplatser kommer att vara vända mot innergård bedöms trafiksäkerheten ändå som god.

Stadsbild och landskapsbild

Planområdet är beläget i centrala Vinslöv, som präglas av rutnätsmönster då samhället byggdes upp kring järnvägen. Närmast planområdet finns främst bostadsbebyggelse, såväl villor som flerbostadshus, i 2-3 våningar. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka stadsbilden, då byggnader redan finns på platsen idag. Den inverkan som sker anses vara positiv, då rutnätsmönstret bevaras och förstärks ytterligare med mer sammanhållen och tät bebyggelse. Detta regleras i plan med bestämmelsen om att bebyggelsen ska placeras utefter förgårsmark (p₁).

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planområdet ligger centralt i Vinslöv, endast några minuters promenad från tågstationen. Servicen i Vinslöv är främst koncentrerad till tågstationen och torget, och är därmed lättillgängligt från planområdet. Bebyggelse i form av lägenheter kan bidra till en blandad befolkningsstruktur, genom flyttkedjor som möjliggörs med olika typer av boenden. Majoriteten av Vinslövs bostadsbebyggelse består idag av friliggande enbostadshus. En nybyggnation av flerbostadshus kan bidra till att de som inte har möjlighet att köpa sin egen bostad, eller t. ex äldre som inte vill bo kvar i sina villor, ges möjlighet att bosätta sig eller stanna kvar i Vinslöv.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen samt bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se rubrik *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Samråd beräknas ske i juni/juli 2014 och antagande i september 2014.

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 och ansvarsfördelning

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 är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet, eventuell påverkan på ledningar ska ske i samråd med E.ON och bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Verkan på fastighetsindelningsbestämmelser

Den tomtindelning som fastställdes 1959-04-18 (1183K-B99 VIN, *Tomtindelningsplan för kv 6 Vinslöv*) upphör att gälla för de delar av Antilopen 3, 8, 9, 10 och 11 samt Vinslöv 129:9-11 som omfattas av planområdet, då den inte längre är aktuell.

Fastighetsbildning

Exploatören äger fastigheterna Antilopen 3, 8, 9 och 10. Vederbörande har även köpekontrakt på Antilopen 11 och förväntas tillträda denna fastighet i samband med byggstart. Samtliga fastigheter inom planområdet avses bli en och samma fastighet. Detta innebär att Antilopen 3, 9, 10 och 11 samt delar av Vinslöv 129:9 och 129:10 läggs ihop. I södra hörnet av planområdet omfattar planområdet en del av gatufastigheten 129:11, där den del som ingår i kvartersmarken avses läggas ihop med övriga inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå.

Antilopen 3: Erhåller mark i planområdets södra del från Vinslöv 129:11, samt läggs ihop med Antilopen 8-11 och Vinslöv 129:10-11

Antilopen 9: Läggas ihop med Antilopen 3

Antilopen 10: Läggas ihop med med Antilopen 3

Antilopen 11: Läggas ihop med Antilopen 3

Vinslöv 129:9: Del inom planområdet läggs ihop med Antilopen 3

Vinslöv 129:10: Del inom planområdet läggs ihop med Antilopen 3

Vinslöv 129:11: Avstår mark i norra delen av fastigheten till Antilopen 3

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

► Förutsättningar

Bakgrund

EG Bygg AB vill bebygga fastigheterna Antilopen 3, 9, 10 och 11 med bostäder. Exploatören har tidigare bebyggt fastigheten Antilopen 4, i samma kvarter, med flerbostadshus och önskar nu komplettera dessa.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 11 februari 2014 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

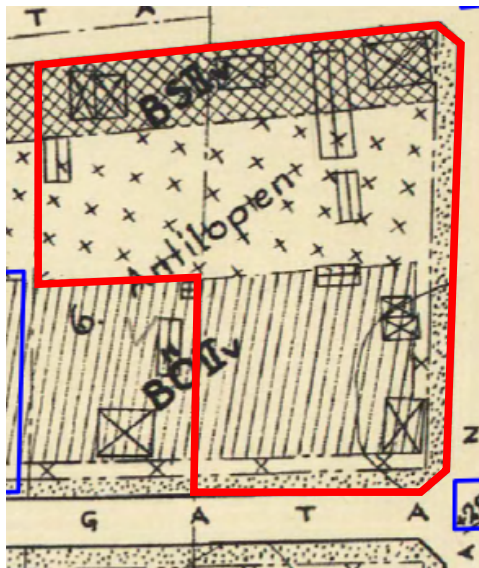
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Hässleholms kommuns översiktsplan, antagen år 2007, anges att Vinslöv i första hand ska förtätas och luckor i den tätbebyggda miljön bebyggas. Aktuell detaljplans syfte överensstämmer med översiktsplanen. Vinslövs tätort berörs även av en fördjupad översiktsplan från år 2005. I den fördjupade översiktsplanen anges det, liksom översiktsplanen, att Vinslöv främst ska förtätas.

Detaljplan

Området ingår i befintlig detaljplan, Stadsplan 11-VIS-117/42 från år 1942, där samtliga fastigheter inom planområdet är planlagda för bostadsändamål i 2 våningar, med bestämmelse som anger slutna kvartersstruktur utmed Stora Torggatan (i norr), uthus i mitten av planområdet samt slutna eller öppna bostäder i södra delen av området.



Utdrag från gällande detaljplan med aktuell plangräns (ungefärligt) markerad. Nedan planbestämmelser.

Byggnadskvarter:	
Mark för allmänt eller allmännyttigt ändamål	
» » bostadsändamål, slutet byggnadsätt	
» » bostads- och industriändamål, slutet byggnadsätt, resp. öppet	
» » bostadsändamål, öppet eller kopplat	» » byggnadsätt
» » industri- och bostadsändamål öppet och kopplat byggnadsätt	
Övriga markområden:	
Järnvägsområde	
» som hålles tillgängligt för allmän gatutrafik	
Mark för uthus, garage m.m.	
» som ej får bebyggas	
» endast får bebyggas med från huvudbyggnad utskjutande utbyggnad	
Våningsantal	

Camilla Ehrenflod
Stadsbyggnadschef

Annie Knutsson
Planarkitekt

Referenser

- Boverket (2008): Allmänna råd 2008:1: *Buller i planeringen - Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg - och spårtrafik.*
- Länsstyrelsen (2007): *RIKTSAM - Länsstyrelsens Riktlinjer för riskbänsyn i sambandsplaneringen*
- Ramböll (2014): *Bullerutredning Antilopen 3.*