

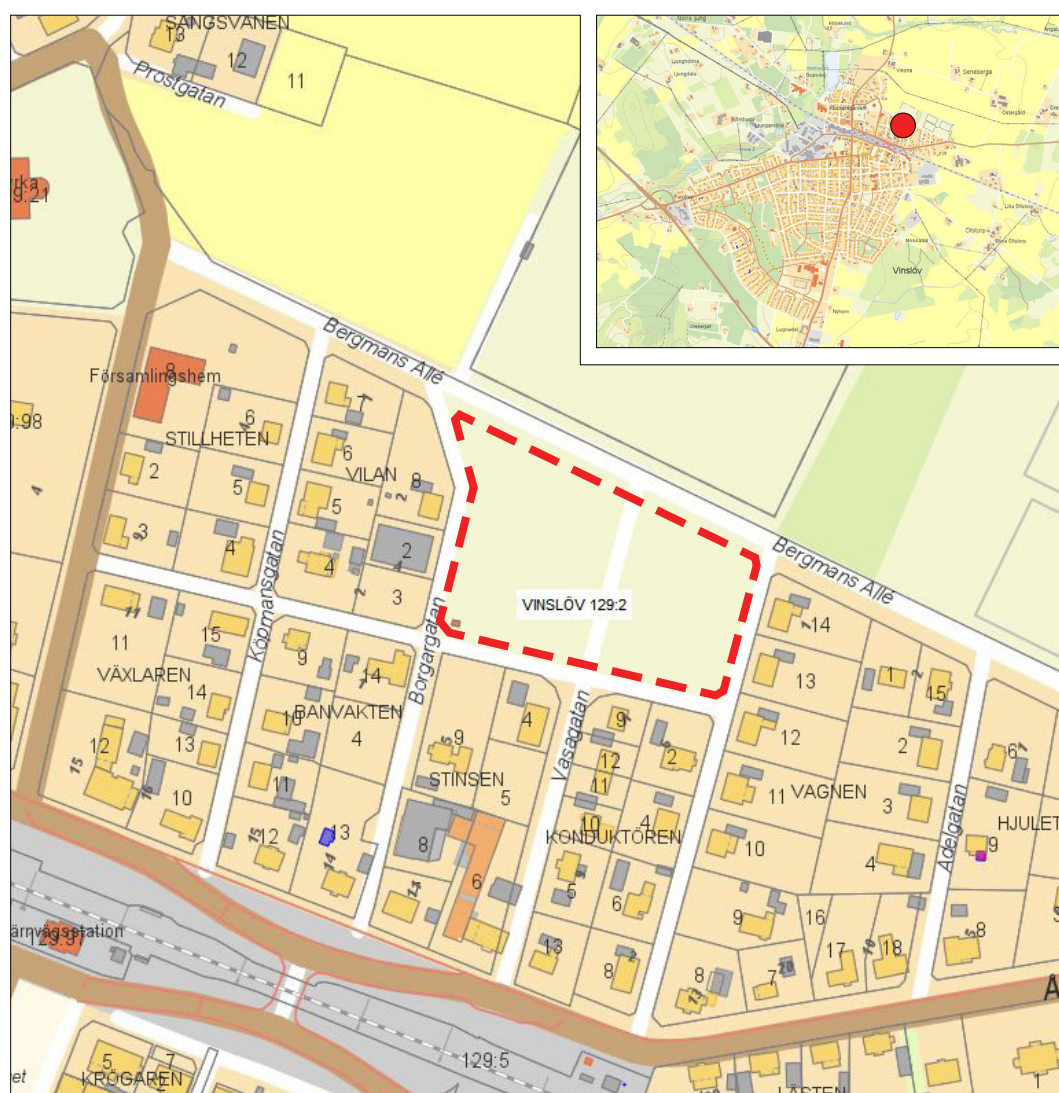


Detaljplan för del av Vinslöv 129:2

Vinslöv, Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2014-02-11 §26

Laga kraft
2014-03-12



Planområdets avgränsning markerat med streckad linje, samt planområdets läge i Vinslöv.

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

INLEDNING

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Vinslöv 129:2.

Kommunen har för avsikt att bygga en ny förskola i norra delen av Vinslöv på del av fastigheten Vinslöv 129:2.

Området ägs av Hässleholms kommun och är idag planlagd som allmän platsmark – park och gata samt utpekat i översiktsplanen som framtida bostadsområde. Enligt översiktsplanen är ett område norr om Bergmans allé utpekat som framtida skolområde men det området ägs inte av kommunen. Att istället använda nu aktuellt område för skoländamål bedöms vara förenligt översiktsplanen då områdena endast skiljs åt av Bergmans allé.

Den utvalda platsen för byggnation är vid Bergmans allé, Borggatan, se karta. Förskolan ska ha plats för fem avdelningar, samt möjlighet till utbyggnad av ytterligare en avdelning. För detta behöver en ny detaljplan över området tas fram.

Den nya detaljplanen ska medge markanvändningen skola, minst 1200 kvadratmeter byggrätt och bebyggelse i två våningar. De gemensamma angöringsytorna samt parkeringarna kan förläggas i norr mot Bergmans allé och i söder kan en rejäl grön lektyta tillskapas.

SYFTE

Syftet med planen är att ändra markanvändningen för att möjliggöra byggnationen av ny förskola.

PLANFAKTA

Planområdet är ca 11300 m² stort och ligger på den norra sidan av järnvägen i Vinslövs tätort, ca 150 m från tågstationen. Se försättsbladet för karta och avgränsning. Marken ägs av Hässleholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLANER

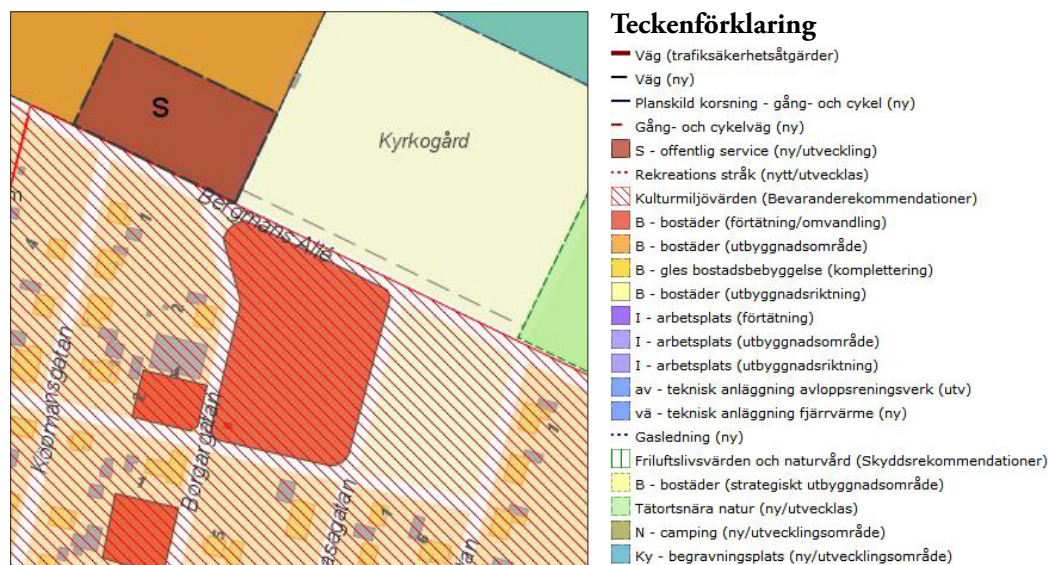


Bild 1. Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen över Vinslövs tätort, antagen 2005

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen från 2007 hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för Vinslövs tätort, antagen den 25 april 2005. Enligt FÖP:en, se bild 1, är halva planområdet utpekade som område för förtätning/utveckling av bostäder. Snett över gatan är ett område utpekade för skolverksamhet. Planområdet ligger också inom den del av Vinslöv där det finns kulturmiljövärden. Enligt detaljplaneförslaget ligger platsen för förskola på den norra sidan om järnvägen vilket var ett av motiven till att den ursprungliga placeringen föreslogs i FÖP:en. Enligt FÖP:en finns det idag en förskjutning av skola och barnomsorg till samhällets södra delar, vilket behöver kompletteras med en förskola i norr.

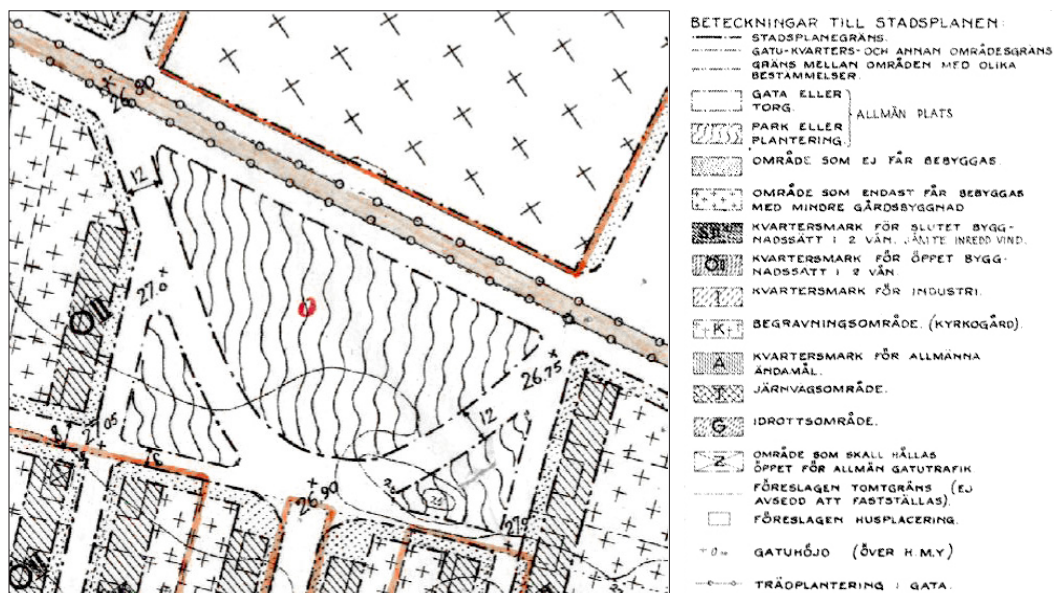


Bild 2. Utsnitt ur stadsplan för Vinslöv, antagen den 2 september 1938.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av stadsplan för Vinslövs köping, antagen den 2 september 1938 (aktbeteckning 11-VIS-98/38). Enligt denna är marken planlagd som parkmark eller plantering samt gatumark. Planens vägdragning där två vägar möts i en båge är ej genomförd.

FASTIGHETSPLANER

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

GRÖNPLAN

För Vinslöv finns en Grönplan som togs fram 2004 som underlag för den fördjupade översiktsplanen. Enligt grönplanen finns inget särskilt skrivet om planområdet.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av något strandskydd eller sådant strandskydd som återinträder när planen ändras.

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade den 13 augusti 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Byggnadsnämnden beslutade den 8 oktober 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om planförslaget med berörda.

Byggnadsnämnden beslutade den 10 december 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut det reviderade planförslaget för granskning

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan, en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser framgår av denna planbeskrivning, se särskilt avsnitten under ”Planens innebörd och konsekvenser”.

Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Inga riksintressen, strandskydd eller fornlämningar berörs negativt.
- Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.
- Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskrids.
- Planförslaget gör avsteg från FÖP:en men följer i det stora helt dess intentioner.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle det påträffas fornlämningar i samband med markarbetet skall dessa arbeten, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planområdet avgränsas av Bergmans allé i norr. Längs med denna gata finns en uppvuxen saxad kastanjeallé som bör bevaras oförändrad (se bild 3). Allén sträcker sig ca 700 meter från kyrkan till Åraslövsvägen. Bebyggelsen runtomkring planområdet är idag anpassad efter stadsplanen från 1938 vad gäller placering och skala. Vid en bebyggelse i området är det därför viktigt att hålla sig inom samma avstånd mot Bergmans allé som omkringliggande byggnader har. Tvärs igenom planområdet går Vasagatan kantad av björkar (se bild 4). Vägen går fram till begravningsplatsen. En grupp björkar finns i den nordöstra delen av planområdet. Dessa träd ingår inte i alleéerna.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse förutom en transformatorstation i områdets sydvästra hörn (korsningen Borgargatan-Agerupsgatan). En lekplats finns öster om Vasagatan.

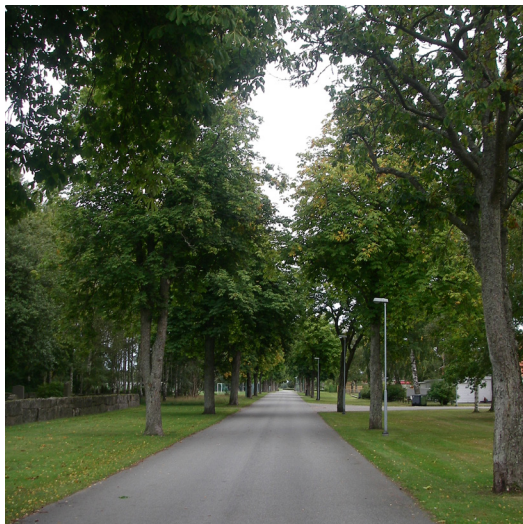


Bild 3. Kastanjeallé längsmed Bergmansallé.



Bild 4. Vasagatan kantad av björkar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden

Berggrunden under Vinslöv består av kalksten med olika inslag av kvarts. Jordartskartan visar på avlagringar av sand och grus i Vinslövs samhälle, vilket övergår till morän söder om samhället.

Enligt en markteknisk undersökningsrapport är området relativt plant, med en variation i höjddled mellan nivåerna ca +26,6 och +27,1. Mitt på området finns en anlaggd kulle med en högsta nivå av ca + 31,3. Marken inom norra delen av planområdet består huvudsakligen av sand. Vad gäller den södra delen av området så består marken inledningsvis av ca 0,2 till 0,3 meter mullhaltig sand till motsvarande nivå + 26,6 till 26,9. Lagret av mullhaltig sand underlagras av 3,5-4,0 meter sand, till motsvarande nivå ca +22,5 till 23,1. Därefter följer silt med lerskikt alternativt silt.



Bild 5. Gräsbevuxen kulle på den västra delen av planområdet



Bild 6. Vasagatan kantad av björkar sedd från lekplatsen öster om vägen.

Kullen i mitten av området består av fyllningsmassor och är täckt med matjord och bevuxen med gräs. Vintertid fungerar den som pulkabacke. Denna kulle behöver flyttas då den delvis ligger där förskolebygganden planeras att uppföras. Kullen är inte naturlig utan består av massor som blivit över när man gjort viadukten mellan Norra och Södra Järnvägs-gatan, ca 170 m söder om planområdet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är obebyggt (bortsett från en transformatorstation) men omgärdat av bostadsbebyggelse i östlig, västlig och sydlig riktning. Norr om planområdet ligger en begravningsplats.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik

Vinslöv ligger utmed Skånebanan, en järnväg av riksintresse. Banan är enkelspårig och trafikeras med både gods- och persontåg. Pågatåg kör sträckan Hyllie-Kristianstad, samt Helsingborg - Kristianstad och stannar i Vinslöv, vilket innebär halvtimmestrafik. Antalet bussar är få då samhället har tågstopp.

Gator

Planområdet avgränsas av Bergmans allé i norr, Åbogatan i öster, Borgargatan i väster samt Agrupsgatan i söder. Vasagatan går rakt igenom området och delar det i två lika stora delar. Samtliga gator är framkomliga för biltrafik. Gaturummen är smala och småskaliga, se bilderna på sidan 5.

SERVICE OCH REKREATION

Den kommersiella servicen är koncentrerad till centrum, det mesta ligger runt torget och längs Stora Torgatan. Skola och barnomsorg finns i samhällets södra delar. Det finns flera anläggningar för fritidsaktiviteter i samhället, bland annat idrottsanläggningar, ridhus, friluftsbad och camping. Det finns även skog och ängar i omnejden med stort rekreativvärde. I planområdet finns som tidigare nämnts en pulkabacke.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEOMRÅDE

Ny bebyggelse

Planområdet planeras att bebyggas med en förskola med möjlighet till bebyggelse i två våningar (se bild 8 för en 3D visualisering). Utemiljön, enligt situationsplanen på bild 7, kommer att ligga söder om bygganden. Inom området för förskola ryms 5 avdelningar med möjlighet att bygga ut ytterligare en till vid framtida behov.

Den totala ytan för förskoleändamål är ca 7000 m². Det innebär att om planen bebyggs enligt förslaget med en byggnadsarea på 1200 m², så återstår 5800 m². Denna yta ska rymma parkeringsplatser och logistikytor (ca 1300 m²) vilka inte räknas in i barnens lekytor. Totalt beräknas 4500 m² utgöra lekytor. Enligt Miljökontoret rekommenderas att det finns 40 m² lekyta per barn. Det innebär att ca 110 barn får plats på förskolan om denna rekommendation ska efterlevas.

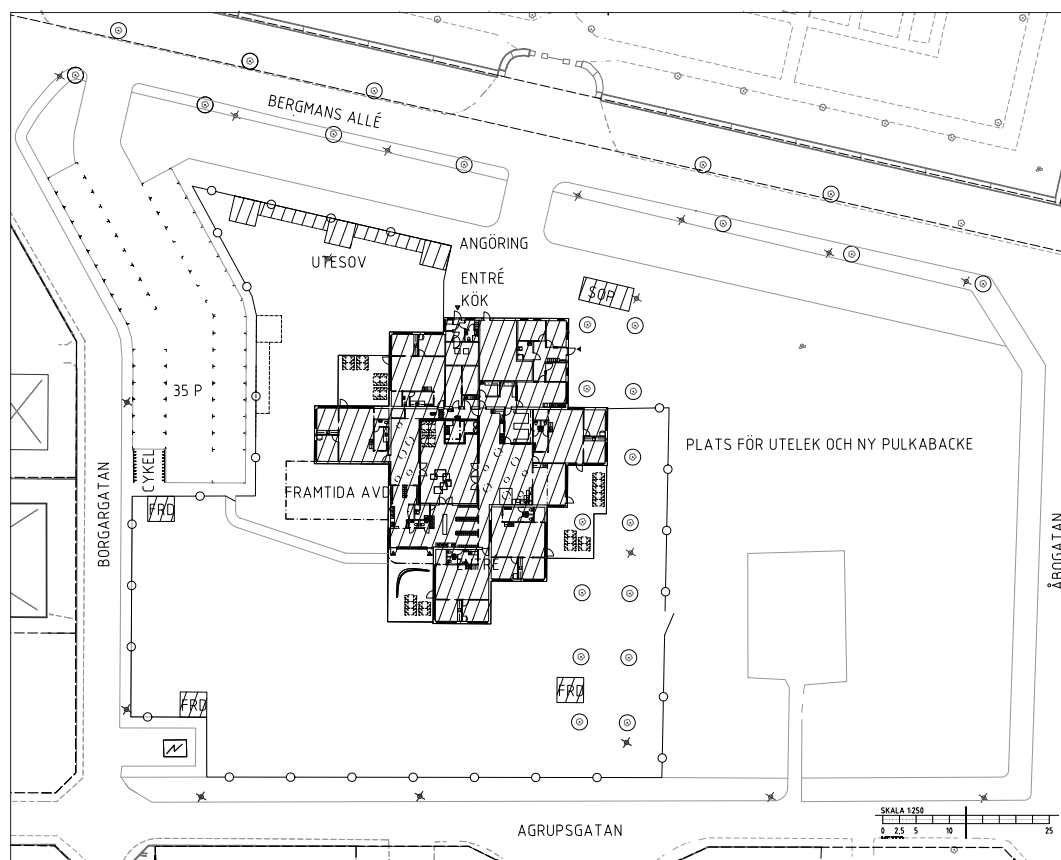


Bild 7. Situationsplan över hur området är tänkt att bebyggas (Sesam Arkitekter)

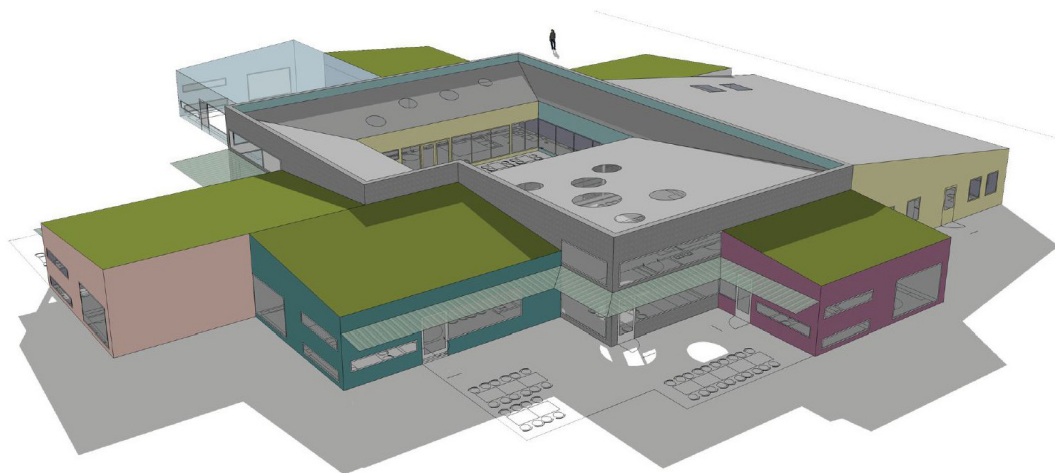


Bild 8. Fågelperspektiv över planerad bebyggelse sedd från sydväst (Sesam Arkitekter)

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Kastanjerna längsmed Bergmans allé bevaras då området för förskola läggs söder om gatumarken i gällande detaljplan. Enligt planförslaget blir det möjligt att visa hänsyn till tidigare kvartersstruktur (bortsett från Vasagatan som delvis tas bort) och samtidigt ge barnen tillräckligt stor utemiljö för lek.

Björkarna längsmed Vasagatan kommer inte att kunna finnas kvar i två rader, endast den raden som står mot parken blir kvar. Denna trädrad skyddas i planen av prickmark samt bestämmelsen att träd ej får fällas.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Tillfart till förskolan ska endast ske via Bergmans allé. Detta säkerställs med ett in- och utfartsförbud mot övriga gator. Området som gränsar till planområdet i norr är planlagt som gata/torg. Förskolan kommer att ha en bilfri sida när Vasagatan tas bort. I huvudsak kommer biltrafiken att ske via Åbogatan och Bergmansallé samt Agerupsgatan. Övriga gator är återvändsgator. Om förskolan byggs ut med totalt sex avdelningar och det som mest finns 15-20 barn per avdelning innebär det maximalt ca 110 barn (för att uteytan ska vara tillräcklig). Utöver de hämtningar och lämningar som sker så kommer även personalen att ta sig till och från förskolan, i förslaget finns 35 p-platser, se bild 7. För att minska risken att en del av denna trafik hamnar på lokalgatorna i området kan man t ex undersöka möjligheten att enkelrikta vissa gator, alternativt stänga gator. Andra sätt att leda bort trafik är t ex att göra det obekvämt att ta lokalgatorna med hjälp av vägbulor etc. Tekniska avdelningen tar ställning till vad som bedöms lämpligt avseende trafiksäkerheten i det aktuella fallet.

Parkering

Parkering sker inne på fastigheten, i förslaget anges ca 35 parkeringsplatser, detta regleras dock inte närmare i planen annat än att parkering är tillåten på prickmark. Cykelparkering föreslås också i anslutning till bilparkeringen.

Gång och cykeltrafik

Planområdet innehåller inte några gång- och cykelvägar. Det finns däremot flera lokalgator som med sin lilla skala kan lämpa sig att gå och cykla på.

Kollektivtrafik

Förskolans stationsnära läge möjliggör för kollektivt åkande med halvitimmestrafik.

MARK OCH VEGETATION

Pulkabacken flyttas i planförslaget till parken bredvid förskolan. Nya utemiljöer ska anordnas inne på förskolans område. För att inga träd ska fällas i Bergmans allé när man anlägger infarter till planområdet är det viktigt att det sker en dialog med den tekniska avdelningen på kommunen och stadsbyggnadskontoret. Det är viktigt att större träd planteras omgående för att det ska finnas tillräckligt med skugga för barnen på sommaren.

I parkdelen ska den befintliga lekplatsen finnas kvar. I och med att Vasagatan försvinner förstärks kopplingen mellan förskolan och parken. Den östliga alléraden av björkar ska sparas för att bilda en inramning till parken och erbjuda viss skugga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avlopp, vatten och dagvatten

Hässleholms vatten AB är huvudman för den allmänna VA-verksamheten. Det finns möjlighet att koppla på befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

Enligt en markteknisk undersökning anges att marken i planområdet främst består av sand till mulldigt sand vilket borgar för god infiltration. Dagvattnet kan avledas ytledes så att fördröjning och infiltration möjliggörs innan det når den allmänna dagvattenledningen.

Uppvärmning

Det finns ingen fjärrvärme till området.

Elförsörjning

E.ON är huvudman för el-distributionen. I områdets norra gräns (strax utanför planområdet) har E.ON en jordkabel. I planområdets västra gräns går det också en jordkabel i prickmarksområdet, denna skyddas i planen med ett markreservat (u-område). Ledningsinnehavaren ska själv söka ledningsrätt. Inom E-området finns en transformatorstation. Inom 5 meter från transformatorstation får det ej finnas brännbara byggnadsdelar eller brännbart material uppställt.

SOCIALA KONSEKVENSER

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Fönster och entréer mot gatan är exempel på sådant som stärker trygghetskänslan av "att se och att synas". Förslaget innebär att fler människor kommer att vistas i planområdet på dagtid vilket främjar tryggheten då det mestadels ligger bostäder i området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och störningar

En bullerutredning ska tas fram innan planen antas för att visa på att riktvärdena för buller kan hållas.

Risker

Planområdets södra gräns ligger ca 170 meter från närmsta järnvägsspår. Det innebär att hela planområdet ligger mer än 170 meter från farligt gods mm. Länsstyrelsen (2006) har tagit fram riktlinjer om att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter ifrån farligt gods led. Eftersom planområdet ligger längre bort än 150 meter från järnvägen bedöms att någon särskild riskanalys avseende risker med farligt gods inte behöver göras.

MILJÖKVALITETSNORMER

En miljö kvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljö kvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydelse/påtagliga olägenheter. Det finns tre förordningar om miljö kvalitetsnormer: utomhusluft (SFS 2001:527), fisk- och musselvatten. (SFS 2001:554) och för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Normerna är kopplade till miljömålet ”Frisk luft” och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormerna.

Inga utsläpp till luft och vatten som överstiger fastställda normer förväntas ske med genomförandet av aktuell detaljplan.

Vatten

Vattenmyndigheterna har fastställt miljö kvalitetsnormer i form av kvalitetskrav för yt- och grundvattenförekomster. Kvalitetskraven innebär att tillståndet i vattenförekomst inte får försämrats. Om vattenförekomst inte uppnår god status eller riskerar att försämrats kommer åtgärdsprogram att fastställas med åtgärder som krävs för att nå kvalitetskraven. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnorm för grundvattenförekomst överskrids.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenser som genomförandeåtgärderna får för fastighetsägarna och andra berörda redovisas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med ett normalt planförfarande. Detta innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i minst tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning innan ett beslut tas om planen ska antas eller ej.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för skötseln av parkmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för den allmänna VA-verksamheten.

E.ON är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande för fastigheter inom planområdet

Kommunen äger hela planområdet vilken omfattas av en del av fastigheten Vinslöv 129:2.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att mark som idag anges som allmän platsmark omvandlas till kvartersmark. Detta redovisas på kartan nedan. Utöver detta möjliggör planen fastighetsbildning alternativt avstyckning vilket redovisas nedan. Samtliga ytor som beskrivs nedan ingår idag i Vinslöv 129:2.

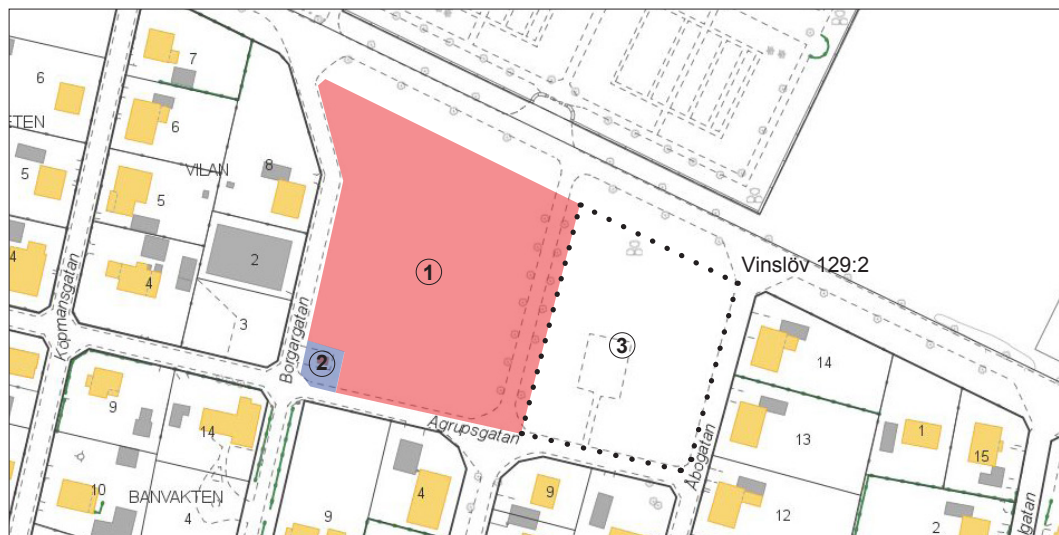


Bild 9. Fastighetsbildning

Område 1 (rödtonad) utgör område förskoleverksamheten (kvartersmark). Denna del kan styckas av och bilda en egen fastighet.

Område 2 (blåtonad) utgör område för tekniska anläggning (kvartersmark). Denna yta kan antingen styckas av och bilda en egen fastighet eller utgöra ett servitut så att det kan nyttjas för transformatorstationen.

Område 3 (inom prickad linje) utgör park (allmän platsmark) och kan ligga kvar i den stora fastigheten Vinslöv 129:2

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Huvudmannen för allmän plats (kommunen) står för skötselkostnaden av parkmark.

Exploatören (kommunen) står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, inklusive eventuella anslutningsavgifter, eventuella utredningar (t.ex. markundersökning) och bygglövsavgifter.

Exploatören (kommunen) står för alla uppkomna kostnader för eventuell flytt eller borttagning av el- eller teleledningar och tillhörande anläggningar inom planområdet.

Exploatören (kommunen) står för alla uppkomna kostnader för fastighetsreglering

Exploatören (kommunen) står för alla uppkomna kostnader vid eventuella förflyttningar av el-kablar.

Exploatören (kommunen) står för arbetet med detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

El-ledningar

E.ON:s lokalnätsanläggningar säkras med markavtal träffat med Hässleholms kommun.

VA-verksamhetsområde

Det krävs beslut i kommunfullmäktige om utökat verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

Geoteknik

En markteknisk undersökningsrapport har gjorts över området. Se beskrivningen under rubriken markförhållanden på sidan 6 för en sammanfattning.

Markprov ska tas innan antagandeskedet för att säkerställa att det inte finns föroreningar i fyllnadsmassorna i pulkabacken.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM FEBRUARI 2014

Roger Larsson
stadsarkitekt

Lisa Hofer
planarkitekt