

Antagandehandling

Antagen av Byggnadsnämnden 2015-01-20 §13

LAGA KRAFT 2015-02-17

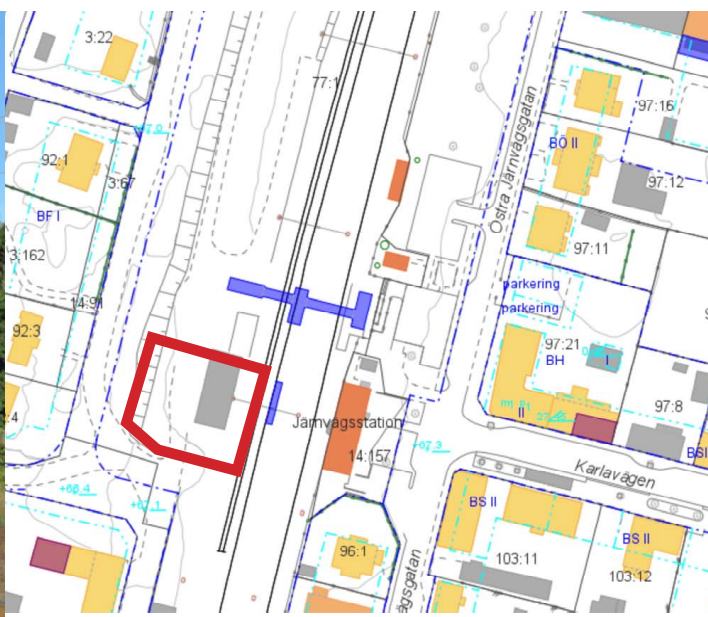
Dnr: BN 2013-557



Planbeskrivning

Detaljplan för Hästveda 77:1, Godsmagasinet

Hästveda, Hässleholms kommun, Skåne län



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling),
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 bevara godsmagasinet i Hästveda. Godsmagasinet utgör en viktig del i kulturmiljön kring stationen i Hästveda. Bakgrunden till detaljplanen är att godsmagasinet ingick i Trafikverkets avvecklingsprogram, och godsmagasinet såldes därmed till en privatperson. För att möjliggöra en avstyckning görs en ny detaljplan med ändrad användning. Detaljplanen prövar möjligheten att ändra användning från järnvägsändamål till lagerverksamhet. Det pågår redan idag lagerverksamhet i godsmagasinet. Planförslaget innefattar ändrad användning och skydd av värdefull byggnad.

Plandata

Planområdet är beläget vid stationsområdet i Hästveda. Planområdet är ca 1000 m² stort. Fastigheten ägs idag av Trafikverket, men avsikten är att del av fastigheten som utgör planområdet ska bilda en ny fastighet som överförs till privat fastighetsägare.



Ortofoto över planområdet

► Planförslag

Följande föreslås i detaljplanen:

- Användning lager
- Skyddsbestämmelse för godsmagasinet
- Stängselkrav mot järnvägen
- Ny byggrätt som endast kan utnyttjas om befintlig byggnad förstörs oavsiktligt, t. ex vid brand
- Ny byggrätt innebär att en lika stor byggnad som godsmagasinet får uppföras, med reglerad totalhöjd om högst 10 m samt lägsta taklutning om 27 grader

Pågående markanvändning

Området är planlagt för järnvägsändamål och ligger precis invid bangårdsområdet. Inom planområdet ligger ett godsmagasin som används till lagerlokal. Planområdet används idag inte för järnvägsändamål, utan har under en längre tid varit uthyrt till privatperson som använt godsmagasinet till lagerlokal.

Föreslagen markanvändning

Föreslagen markanvändning är lagerverksamhet. Detaljplanen medger en ny byggrätt om samma volym som befintlig, vilken enbart kan utnyttjas om befintlig byggnad förstörs genom en olycka, t. ex brand. Den nya byggrätten är av stor vikt för att fastigheten ska kunna ses som användbar och för att kommunen annars riskerar att bli skadeståndsskyldig, om fastighetsägaren nekas att återuppföra byggnad inom sin fastighet. Anledningen till att byggrätten förläggs på annan plats än befintlig, är att avståndet till järnvägen ska öka med hänsyn till risk och farligt godsled. Godsmagasinet får bestämmelsen q - Byggnad omfattas av 8 kap 13 § PBL, fasad får inte förvanskas och byggnad får inte rivas.



Föreslagen trafikstruktur

Infart sker söderifrån Västra Järnväggsgatan. Förslaget innebär ingen ökad trafikmängd. Parkering sker på fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Fjärrvärmenätet är idagsläget inte utbyggt till planområdet. E.ON är elleverantör i planområdet. Eventuell utbyggnad av elnätet bör ske i samråd med distributören. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.

Vatten och avlopp

VA-ledningar finns längs med Västra Järnväggsgatan.

Dagvattenhantering

Dagvatten omhändertas lokalt i största möjliga mån. Förslaget innebär inga förändringar av dagvattenhanteringen.

► **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 avviker inte från översiktsplanens intentioner
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas inte
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon.

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. 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.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnorm för grundvattenförekomst överskrids.

Hälsa och säkerhet

Buller

Då planområdet ligger intill järnvägen är det ett bullerutsatt område. Trafikbuller från järnvägen bedöms inte påverka planförslaget, eftersom föreslagen markanvändning innebär lager. Lagerverksamheten bedöms inte heller påverka omgivningen.

Risker -farligt gods

Järnvägen är rekommenderad led för farligt gods. Planområdet ligger inom 30 m från järnvägen, där markanvändningen enligt Länsstyrelsens riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen RIKTSAM bör begränsas så att stadigvarig vistelse inte uppmuntras. RIKTSAM är en generell vägledning och tar inte hänsyn till lokala förhållanden. Hässleholms kommun har, i samband med framtagandet av en ny fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad, beställt en utredning som anger platspecifika riktlinjer för farligt gods i Hässleholm (Wuz, 2014). Enligt denna studie anges att markanvändning tillhörande zon B (t. ex lager, industri och parkering) inte behöver något skyddsavstånd till Södra Stambanan. Ett rimligt avstånd bör dock hållas med hänsyn till tillgänglighet till såväl järnvägen som bebyggelse.

Detaljplanen föreslår användning U - lager, för att möjliggöra bevarandet och användandet av godsmagasinet. Användningen motiveras av att det redan idag pågår lagerverksamhet samt att bevarandevärdet av byggnaden är mycket högt. Den nya byggrätten inom planområdet förläggs så långt ifrån järnvägen som möjligt med hänsyn till markförutsättningar, och håller ett avstånd på ca 25 m. Detta anses vara godtagbart ur risksynpunkt, då det nästan håller RIKTSAMs 30 m samt understöds av riktlinjer framtagna för Södra Stambanan genom Hässleholm. Generellt gäller dock ett bebyggelsefritt avstånd på 30 m.

Kulturmiljö

Godsmagasinet är en del av kulturmiljön kring järnvägen i Hästveda. Godsmagasinet är byggt 1862 och har ett högt bevarandevärde. För att skydda byggnaden föreslås bestämmelsen q i plankartan, vilken innebär att fasaden inte får förvanskas och byggnaden får inte rivas (8 kap. 13 § PBL).

Byggnadens stomme är av trä och byggnaden är grundlagd med plintar av natursten. Ytterväggarna består av trästomme klädd med horisontell träpanel som är målad med röd slamfärg.



Sociala konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att godsmagasinet kan vara kvar och det kulturvärde som det innebär är positivt ur social aspekt. Värdefulla kulturbyggnader bidrar till platsers identitet, vilket i sin tur leder till att människor som bor och verkar på dessa platser känner en stolthet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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 park) och ansvarar för drift och underhåll (finns inte inom planområdet).

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässelholms Vatten AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna. Brittedals elnät är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Hästveda 77:1 bildar en ny fastighet. Fastighetsägaren och köparen har gemensamt ansökt om förrättning hos Lantmäterimyndigheten, för köpets genomförande.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Hästveda 77:1:

- Del av fastighet avstyckas och bildar fastighet A
- Servitut för utfart fram till gata till förmån för fastighet A

Fastighet A

- Erhåller mark från Hästveda 77:1
- Ändrad användning
- Skyddsbestämmelse för godsmagasinet
- Stängselkrav mot järnvägen
- Ny byggrätt inom fastigheten som endast kan utnyttjas om befintlig byggnad (godsmagasinet) förstörs av olyckshändelse
- Servitut för utfart fram till gata över Hästveda 77:1

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. Vid planer på ledningsflytt och ny korsning av ledning med järnvägen, krävs att ett ledningskorsningsavtal upprättas med Trafikverket.

Förutsättningar

Bakgrund

Fastighetsägaren och köparen till godsmagasinet med markområde har ansökt om planändring

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 11 juni 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För Hästveda gäller Hässleholms kommuns översiktsplan. I denna anges inget särskilt ändamål för det aktuella planområdet.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan 11-HÄS-128 antagen 14 juni 1928. Det aktuella planområdet är planlagt för järnvägsändamål.



Gällande detaljplan 11-HÄS 128 anger järnvägsändamål för det aktuella planområdet (markerat med rött).

Riksintressen och förordnanden

Planområdet gränsar till järnvägen som är har betydelse som riksintresse. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för järnväg. Inga andra förordnanden berörs av planområdet.

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till järnvägsstationen. På andra sidan järnvägen ligger byns centrum. Här finns livsmedelsbutik och skola.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av sandig morän.

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 januari 2015

Camilla Ehrenflod
stadsbyggnadschef

Annie Knutsson
planarkitekt

Johanna Kihlström
planarkitekt

Referenser

WUZ (2014): *Risikanalys anseende olyckor med farligt gods - Utredning av risker utmed järnvägar i Hässleholm.*