

2002-01-10

P47

Område sydväst om Skjutbanevägen, Röinge, Hässelholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässelholms kommun har den 14 augusti 2001, antagit förslag till detaljplan för område sydväst om Skjutbanevägen, Röinge, Hässelholms tätort.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsens som meddelade beslut i detta ärende den 14 november 2001. Länsstyrelsens beslut har ej överklagats.

Byggnadsnämndens beslut har därmed vunnit laga kraft den 18 december 2001.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässelholm

Detaljplanen

Antagen av BN 2001-08-14 § 260

Laga kraft 2001-12-18

BESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för **Område sydväst Skjutbanelvägen, Röinge**, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

PLANENS PÅVERKAN

Kommunen bedömer att aktuell detaljplan inte medför någon betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning skall därmed inte upprättats.

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, planprogram, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägareföreteckning. Underlagsmaterial har bl.a. varit UV Syd "rapport 2000:81 arkeologisk utredning", "översiktlig geoteknisk undersökning", Skånsk Geo-Service 9906, "undersökning av markradon", Radonanalys-GJAB 2000-11-03.

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i de västra och östra delarna av aktuellt planområde.

PLANDATA

Planområdet är beläget drygt 2 kilometer från Hässleholms centrum. Planområdet gränsar i väster till kv Utmarken och i öster till Skjutbanelvägens befintliga byggnation.

Nuvarande markanvändning är i huvudsak åker- och ängsmark, samt en del skog i den västra delen.

Den största delen av området är i kommunal ägo.

Området är inte tidigare planlagt. Aktuellt planområde gränsar till detaljplaner fastställda 1950-05-19, 1967-04-27, 1968-05-17, 1977-08-26, samt till detaljplan antagen 2000-12-12.

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995, finns området med som utbyggnadsområde, inom 10 år, för bostäder. Aktuell detaljplan stämmer därmed med intentionerna i denna översiktsplan.

Byggnadsnämnden gav 1999-08-17 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området vid Skjutbanelvägen, norra Röinge. Efter samråd beslöt BN 2000-10-10 att dela detaljplanen i två delar, varav den större delen har antagits av BN 2000-12-12. Andra delen är den nu aktuella detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Aktuellt område är idag obebyggt. I den västra delen föreslås ca 7 stora tomter. Gränsen för den befintliga bebyggelsen flyttas längre österut i och med aktuellt förslag. Den befintliga kvarterslinjen följs utmed Röingegatan. En gata föreslås gå in i området så att suterrängtomter kan bildas utmed slänt mot det lägre partiet i öster.

I den östra delen av planområdet föreslås en byggnation väster om Skjutbanevägen, med infart från Skjutbanevägen. Här föreslås bostadstomter för fyra friliggande hus.

Delar av det östra området, som innehåller organisk jord, behöver grävas ut och fyllas upp. De lägst belägna delarna av området kräver dessutom uppfyllning.

Natur

Övrig mark föreslås ligga som naturmark, befintlig vegetation i de västra delarna utanför kvartersmark föreslås få bevarande skydd. Marklov kommer därmed att krävas för trädfällning. Eventuell kan det bli aktuellt att plantera nya lövträdsdunga på del av naturmarken.

Trafik och parkering

Trafiken till området i väster föreslås i huvudsak klaras med ny lokalgata, en (ev två) tomt får direktutfart mot Röingegatan.

Det östra området föreslås trafikmatas från Skjutbanevägen.

Röingegatan har en trafikmängd på ca 1600 fordon/dygn.

Gång- och cykel

Området ligger på ett bra cykelavstånd från centrala Hässleholm, ca 2 km, och betydligt närmare Låreda industriområde som nås via gc-tunnel i slutet på Skjutbanevägen. Strax utanför planområdet läggs gc-vägen utmed Skjutbanevägen från Röingegatan. Gång- och cykelväganslutning kommer senare att ske mot planerad GC-väg söder om Röingegatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp kan kopplas på befintliga ledningsnät utefter Röingegatan och ev Skjutbanevägen, dimensioneringar behöver eventuellt ändras.

Lokalt omhändertagande av dagvatten för flödesutjämning och rening föreslås anordnas i naturområde.

Skyddsområde för vattentäkt

Bostadsområdet i västra delen ligger i utkanten av den yttre skyddszonen för den allmänna vattentäkten i anslutning till Galgbacken enligt Kungörelse utfärdad 1984-09-21 av Länsstyrelsen i dåvarande Kristianstads län. Aktuellt område

ligger i utkanten av skyddsområdet, som omfattar hela stadsdelen Östervärn där huvuddelen bostäder ligger inom den yttre skyddszonen för vattentäkten.

Det vatten som produceras inom området är ett sk artificiellt grundvatten som bildas genom att naturligt grundvatten från täktområdet vid Ignaberga och täktområdet Torsjö vid Tyringe blandas i infiltrationsdammar på Galgbacken. Runt Galgbacken finns ett antal vattenborrhör via vilka det artificiella grundvattnet pumpas ut i distributionsnätet.

Genom infiltrationsförfarandet nyttjas det på platsen "naturligt" förekommande grundvattnet endast i begränsad omfattning dvs i den mån det infiltrerade vattnet blandar sig med det "naturliga". Under normala driftsförhållanden erhålls därför inte så omfattande avsänkningstrattar runt borrhörna att grundvatten från skyddsområdets yttre delar strömmar till borrhörna. Sker emellertid långvarigt uppehåll av tillförsel av vatten till infiltrationsdammarna behövs det skyddsområde som är redovisat i ovannämnda Kungörelse.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning är gjord för området 2000 av UV Syd, Lund. I det östra området påträffades då en boplatslämning i form av härd och grop. Denna lämningen kan eventuellt delvis komma att beröras vid utgrävning av organiskt jordlager.

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbilden, kultur, miljö mm

Landskapsbilden förändras genom att gränsen för befintlig bebyggelse kommer att flytta längre österut utmed Röingegatan. Även befintlig byggnation vid Skjutbanevägen förstärks därmed.

Ny byggnation i den östra delen föreslås ligga ca 35 - 40 m från Röingegatan, vilket är längre avstånd ifrån än närmaste befintlig bebyggelse.

Bebyggelse i den västra delen däremot föreslås följa befintligt kvartersmönster utmed Röingegatan. Här har tidigare funnits en del bebyggelse.

Eftersom det blir småskaliga utökningar av befintlig bebyggelse blir inte påverkan så stor för bostadsbebyggelsen i områdena runt om. Detta gäller främst för det västra bostadsområdet.

Tillgängligheten till området kommer att förändras med aktuell detaljplan, främst i den västra delen. Där tillgängligheten främst omfattar "ingången" till Galgbacken och Linnéängens strövområde för boende i Röinge. NATUR-områdena, dels mot befintlig park med släpp åt gatan, dels öster om kvartersmarken, samt ny lokal-gata leder in mot strövområdet.

Störningar, säkerhet

Naturvårdsverkets miljömål är 55 dBA för utemiljön vid nya bostäder.

Röingegatan har en trafikmängd på cirka 1600 fordon/ dygn, vilket vid en bullerberäkning i det västra området för tomterna närmast Röingegatan, 50km/h vid 20/18 m från vägmitt blir ekvivalent ljudnivå 53 resp 54 dBA ute. På det östra

området hamnar bebyggelsen längre ifrån gatan, ca 40 meter från vägmitt, ekvivalent ljudnivå ute blir då 47 dBA.

Ny bebyggelse föreslås ligga från ca 500 m från Kristianstadsjärnvägen och därmed också mer än 500 m från Låreda industriområde. Några störningar på föreslagen bebyggelse bedöms inte från dessa verksamheter. Spillavloppsvatten från Röinge pumpstation överförs via tryckavloppsledning som mynnar i nedstigningsbrunn ca 60 m NV om vändplan på föreslagen Lokalgata. Skyddsområde med radie ca 30 m har redovisats på plankarta. Redovisad skyddszon bedöms vara tillräcklig för att eliminera olägenheter inom angränsande fastigheter av eventuella utströmmande gaser från nedstigningsbrunnen.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns miljökvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter för tre ämnen, svaveldioxid, kvävedioxid (träder i kraft år 2005) och bly. Enligt Naturvårdsverket uppfylls blynormerna i alla svenska tätorter, svaveldioxidnormen uppfylls nästan överallt i landet och kvävedioxidnormen överskrids endast i starkt trafikerad miljö. I aktuell detaljplan kommer inte innebära någon stor förändring av trafiken och detta innebär att ovanstående miljökvalitetsnormer kommer att uppfyllas.

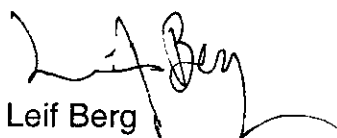
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

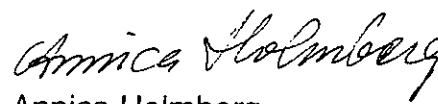
En markradonmätning har gjorts med resultat som visar radonhalter i området på 14-27 kBq/m³, högsta värdet i östra delen av aktuellt område. Detta är normal-riskmark enligt Boverkets klassning (mellan 10 och 50 kBq/m³). Radonskyddat byggnad kommer att krävas.

Genomförandetiden för detaljplanen slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen föreslås handläggas med **normalt planförfarande** vilket innebär att efter samrådsremissen kommer detaljplanen att ställas ut för granskning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Hässleholm i april 2000.


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Annica Holmberg
Planingenjör

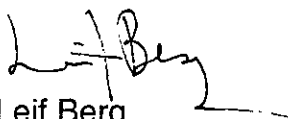
Revidering efter samråd

Efter samrådet, september 2000, delades planområdet upp i två delar, enligt Byggnadsnämndens (BN) beslut 2000-10-10. Huvuddelen av detaljplanen "Område vid Skjutbanevägen" har sedan antagits av BN 2000-12-12.

Återstående del, aktuell detaljplan, har omarbetats och reviderats av såväl karta som beskrivning.

Revideringen avser främst utökning av antal bostäder i området.

STADSBYGGNADSKONTORET i Hässleholm i april 2001.

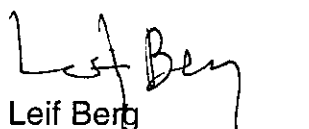

Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Annica Holmberg
Planingenjör

Revidering efter utställning

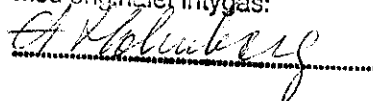
En administrativ bestämmelse har lagts till om att radonskyddat byggande kommer att krävas. I övrigt har en del kompletteringar gjorts i beskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Hässleholm i augusti 2001.


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Annica Holmberg
Planingenjör

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Område sydväst om Skjutbanevägen, Röinge**, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning.

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad samrådsredogörelse och planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Ursprungligt planområde har delats i två delar, där detta utgör det södra. Samråd för hela området har skett i september 2000.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse kan ske genom friliggande villor eller grupphus i 1-1½ plan. Det östra området tillåter endast källarlösa hus (b_1). För detta område krävs också att lägsta nivån för färdigt golv skall ligga minst 30 cm över gatunivån (b_2).

All ny byggnation avses ske i privat regi.

För övrigt framgår byggnationen av tillhörande planbeskrivning.

2.3 Markägarförhållande

En tomt om ca 1 400 m² av Hässleholm 87:31 är i privat ägo. Övrig mark ägs av Hässleholms kommun och/eller har förvärvats genom överenskommelse om fastighetsreglering.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna Va-anläggningar och gator. Hässleholms Vatten AB har kommunens uppdrag att fullgöra kommunens uppgifter avseende va-verksamheten.

Huvudmän för eldistributionsnätet inom planområdet är Sydkraft Elnät Hässleholm AB och Brittedal Elnät. Koncessionsgränsen går genom det kvarter som är beläget öster om LOKALGATAN. Förslagsvis kommer bolagen överens om att flytta gränsen till öster om kvarteret.

För anläggningar inom kvartersmark (plantering, parkeringar, mm) svarar byggherre. För drift och underhåll av sådan anläggning svarar fastighetsägare.

2.4.2 Mark

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Skånsk Geo-Service och redovisats i utredning, daterad 1999-07-20. Delar av sammanställt materiel är utfört av dels VBB-VIAK 1979-06-15 och dels J&W 1981-09-22. Delar av det östra BI-området, sydväst om Skjutbanevägen, är beläget inom område där det bedöms finnas 1-2 meter organiskt materiel. Marken måste grävas ur och fyllas upp med friktionsmateriel. De lägst belägna delarna av området kräver uppfyllning. Det åligger byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för eventuella befintliga ledningar. Även grundvattennivån skall studeras.

På uppdrag av länsstyrelsen har Riksantikvarieämbetet UV Syd i oktober 1999 utfört arkeologisk utredning inom området. Detaljplanen har anpassats efter undersökningens resultat och av Länsstyrelsen 1999-11-11 meddelat åtgärdsförslag.

På delar av planområdet, jämte område norr om Skjutbanevägen, har radonundersökning genomförts under oktober 2000 av Radonanalys-GJAB i Lund (se rapport 2000-11-03). Redovisade värdena ligger i huvudsak i intervallet 14-27 kBq/m³. Enligt Boverkets klassning utgör intervallet 10-50 kBq/m³ "normalriskmark".

Radonskyddat byggande kommer att krävas. Det åligger byggherre att före exploatering vidta erforderliga åtgärder.

Beträffande höjdnivåer inom kvartersmarken längs Röingegatan, se 2.4.3.

2.4.3 Va-anläggningar

Befintliga råvatten-, dricksvatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet.

Till skydd för skador, vid ett rörbrott på råvattenledningen, skall ett grunt ca 1 m djupt dike anläggas ovanpå ledningen i nordsydlig riktning inom NATUR-området. Diket förses med erosionsskyddande materiel. För kostnaden svarar Va-kollektivet. Vidare skall södra delarna av kvartersmarken, inom u-område längs Röingegatan, höjdmässigt anpassas så att ett eventuellt vattenutflöde, från brott på råvattenledningen, leds från planerade byggnader mot Röingegatan.

Ny vattenledning skall anläggas i Skjutbanelvägen. Samordning skall ske med "Norra Röinge-området" då ledningen även skall försörja och rundmata vattnet för detta. Ny vattenledning, från Röingegatan skall anläggas i ny LOKALGATA.

Den äldre befintliga spillvattenledningen i Skjutbanelvägen skall ersättas med ny. Även ny spillvattenledning skall anläggas i LOKALGATA.

Dagvatten från LOKALGATA och kvarteret väster om denna skall anslutas till dagvattenledning i Röingegatan.

Dagvatten från de båda andra kvarteren skall ledas till planerat översilningsområde (b_2) inom NATUR-marken. För att få en mer gynnsam effekt kommer utformningen av bäckfåran eventuellt att breddas så att en damm skapas.

2.4.4 Gator och belysning

Gator och belysning skall byggas ut enligt planförslaget i den standard som är vedertagen för Hässleholms tätort.

2.4.5 Eldistribution

Eldistributionsnätet skall kompletteras inom området genom utbyggnad i LOKALGATA.

2.4.6 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget utanför antaget fjärrvärmeområde. Någon utvidgning är för närvarande inte aktuell.

2.4.7 Naturområde

Skogsområdet (NATUR) i väster skall huvudsakligen bibehållas i befintligt skick. Marklov krävs för trädfällning (n_1).

Inom de öppna delarna kan plantering av lövdungar komma att ske.

2.5

Utgifter

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats, av respektive förvaltning, till följande belopp i 2001 års kostnadsnivå:

Va-anläggningar, inkl skyddsdikey	600 000 kr
Gator, belysning	??? kr
Naturområde	??? kr
Oförutsett ca 10 %	??? kr
Summa:	??? kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Utgifter berörande undersökningar för geoteknik, arkeologi och radon har redovisats i detaljplan för "Norra Röinge...".

Något ingångsvärde för marken eller urgrävnings- och uppfyllningskostnader för tomter, har inte redovisats.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan, utsättning, avstyckning och anslutningsavgifter till va- och elnäten.

2.6

Inkomster

Kommunens inkomster av plangenomförandet har preliminärt uppskattats, av respektive förvaltning, till följande belopp i 2001 års kostnadsnivå:

Va-avgifter	550 000 kr
Markförsäljning* inkl gatu- och områdeskostnader	??? kr
Summa	??? kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

*Redovisad försäljningssumma är anpassad så att plangenomförandet får full kostnadstäckning. Det innebär ett genomsnittligt m²-pris, kvartersmark, om ca ??? kr. Något ingångsvärde för marken är dock ej redovisat.

Utöver ovan redovisade inkomster kommer kommunen att erhålla intäkter för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

2.7

Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger heller inte.

2.8 Fastighetsbildning

2.8.1 Fastighetsreglering

Del av Hässleholm 87:31, 87:32, Hässleholm Röinge 7:21 och 11:13, skall överföras till Röinge 7:3.

Kommunen har ansökt om och bekostar fastighetsbildningen.

2.8.2 Avstyckning

Avstyckning skall ske efterhand som tomter/område försäljs. Kostnad för avstyckning regleras i köpeavtal mellan kommunen och köparen.

2.8.3 Ledningsrätt

Till förmån för ledningshavare skall ledningsrätt upplåtas, för befintliga el-, vatten- och avloppsledningar, inom markerade u-område. För kostnaden svarar ledningshavaren.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451 – 26 89 13 (bygglov) respektive 0451 – 26 83 83 (nyb.karta, husuts.)

Frågor avseende gator och park/naturområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451 – 26 83 12

Frågor avseende förvärv av tomtmark handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451 – 26 81 67.

Frågor avseende vatten och avloppsanläggningar handläggs av Hässleholm Vatten AB, telefon 0451 – 26 83 15.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs i de västra delarna av Sydkraft Elnät Hässleholm AB, telefon 0451-38 10 00 och i de östra delarna av Brittedals Energi, telefon 0451-30 621 (vx).

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäterimyndigheten i Hässleholm, telefon 0451 – 26 83 87 eller 26 83 83.

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarande har skett i september 2000. Utställning väntas ske våren/sommaren 2001 och ett antagande hösten 2001.

5.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft, definitiv efterfrågan föreligger och erforderliga pengar finns till förfogande.

5.3 Byggnation

Igångsättning av byggnationen bedöms tidigast kunna ske vintern 2001/2002.

6 GENOMFÖRANDETID

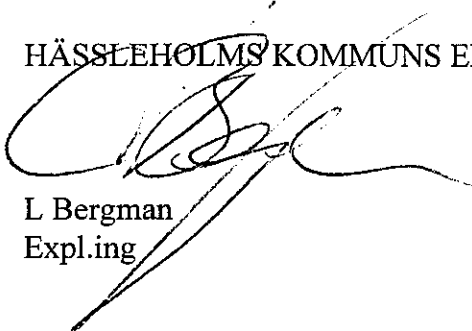
6.1 Allmänt

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

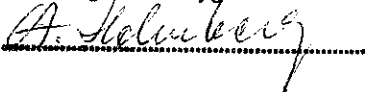
6.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter att den vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


L Bergman
Expl.ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....