



Detaljplan för
Del av Tormestorp 5:16 m.fl.
(Parkhöjden)

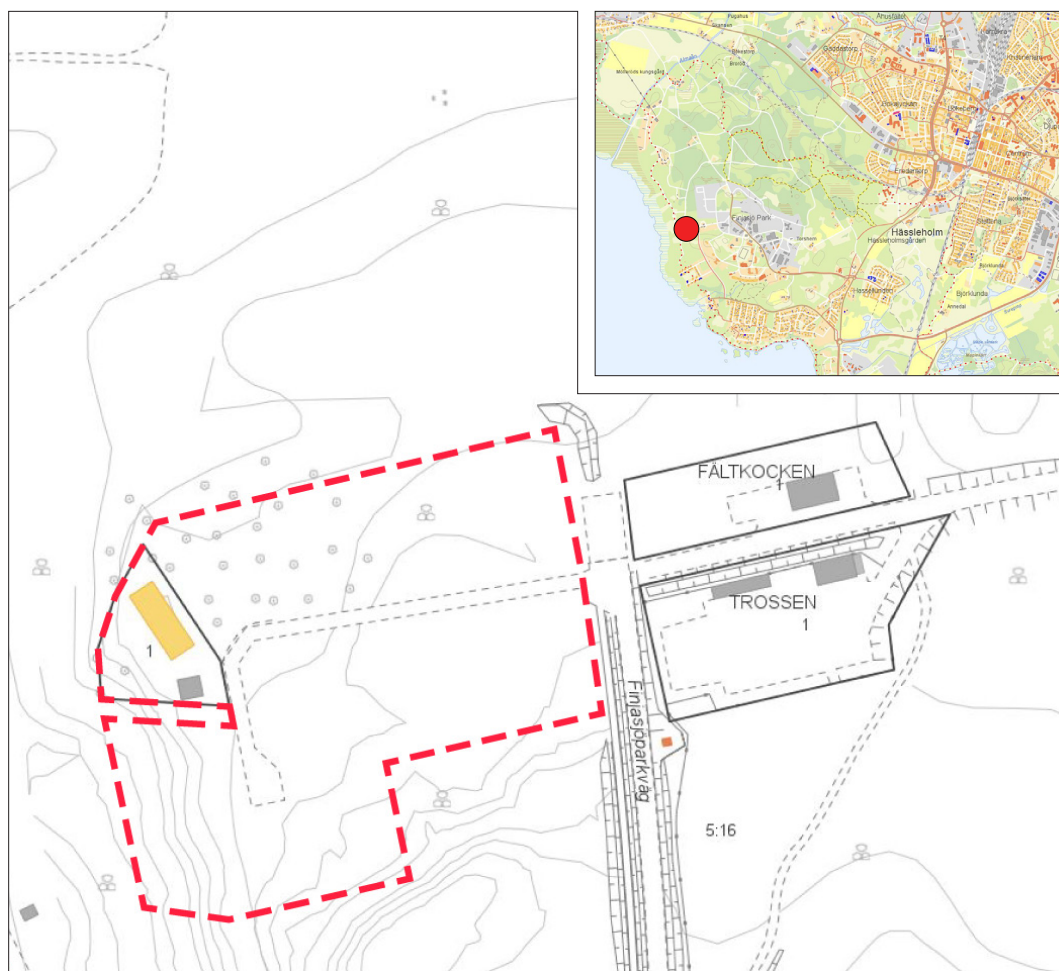
Hässleholm, Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden

2014-02-11 §27

Laga kraft

2014-03-12



Planområdets avgränsning (streckad linje). Den lilla bilden visar planens läge i Hässleholm.

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

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 Tormestorp 5:16.

Området, benämnt Parkhöjden, är planlagt för friliggande bostadshus. Tomtmarken ägs förutom en bebyggd tomt av Hässleholms kommun. Befintlig vändplats på gatan är inte placerad enligt gällande detaljplan.

KSAU bestämde den 27 februari 2013 vid ett beredningsmöte att tomterna på Parkhöjden ska få säljas direkt till privatpersoner ("fribyggare") istället för till någon exploatör som gruppbebygger området i ett enhetligt formspråk och färgsättning (som varit den tidigare inriktningen).

SYFTE

Syftet med planläggningen är att reglera kommande byggnation så att den blir enhetlig och harmonierar med nuvarande bebyggelse vad avser storlek, placering och färgsättning. Syftet är också att justera vändplatsen så att den överensstämmer med verkligheten.

PLANFAKTA

Planområdet är beläget ca 3,5 km från Hässleholms centrum, vid Finjasjöns nordöstra strand. Planområdet är ca 16 000 m² stort. Se försättsbladet för karta och avgränsning. Tormestorp 5:16 ägs av Hässleholms kommun. Den bebyggda fastigheten Prutgåsen 1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLANER

I den kommunomfattande översiktsplanen från 2007 nämns inget specifikt om området. Planområdet ingår i avgränsningen för en fördjupad översiktsplan över Hässleholm stad vilken för tillfället är i programskedet.

DETALJPLANER OCH FASTIGHETSPLANER

Planområdet omfattas av detaljplan för Norra Sjöröd, del av Finjasjö Park, antagen av kommunfullmäktige den 27 november 2006. Enligt detaljplanen är området planlagt för friliggande bostäder i två plan. Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

STRANDSKYDD

Längs med Finjasjön gäller 100 meters strandskydd enligt Miljöbalken. Planområdet ligger ca 350 meter från strandlinjen och omfattas inte av strandskyddet.

KOMMUNALA BESLUT

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

Byggnadsnämnden beslutade den 12 november 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om planförslaget med berörda, genom enkelt planförfarande.

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 miljökvalitetsnorm överskrids.
- Planförslaget innebär inte någon avsevärd förändring från de befintliga förhållandena inom merparten av planområdet.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Området är detaljplanlagt sedan tidigare för bostadsändamål. Endast en fastighet har blivit bebyggd inom planområdet.

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.

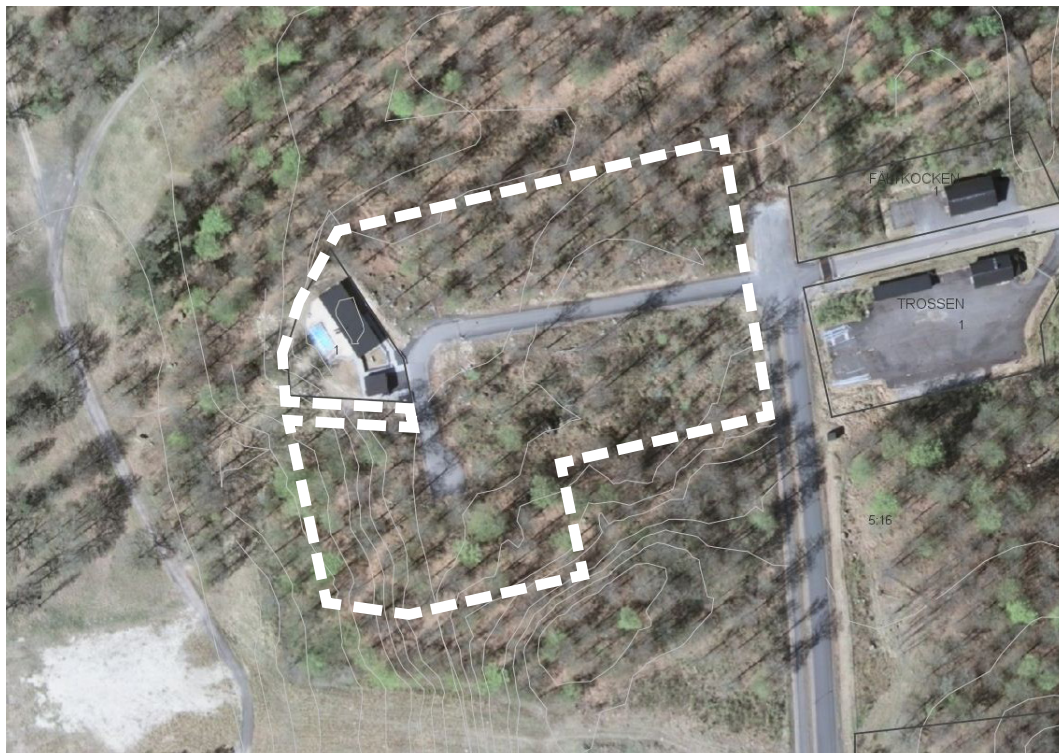


Bild 1. Ortofoto över planområdet (avgränsat med streckad linje).



Bild 4. Befintlig bebyggelse sedd från gatan.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

En fastighet har styckats av och bebyggts. Denna är bebyggd med en huvudbyggnad i ett plan vilken är placerad på ett annat sätt än vad som angivits i gällande detaljplan över området. Marken runt bostadshuset och garaget är utfyllt.

GATOR OCH TRAFIK

En lokalgata finns idag utbyggd inom område vilken slutar i en vändplats. Lokalgatan är kopplad till Finjasjö parkvägen öster om området. Längsmed Finjasjö parkvägen finns en separat gång- och cykelväg.

Busslinje 1 stannar längsmed Finjasjö parkvägen (Hållplats Sjöbristvägen), ca 450 meter från infarten till planområdet. Bussen går med 20 minuterstrafik i högtrafik, andra tider är det halvtimmestrafik.

SERVICE

Avstånd till livsmedelsaffär är cirka 3,5 km. Till offentlig och kommersiell service i Hässleholms centrum är det ca 4 km. Skola och förskola finns inom Garnisonsområdet.

REKREATION

Finjasjöleden som är en del av Skåneleden passerar väster om planområdet. Strandzonen är idag inte tillgänglig för rekreation på grund av svårframkomlig terräng. Runt planområdet finns högstammigbokskog, blitvis bevuxen med kraftig undervegetation.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

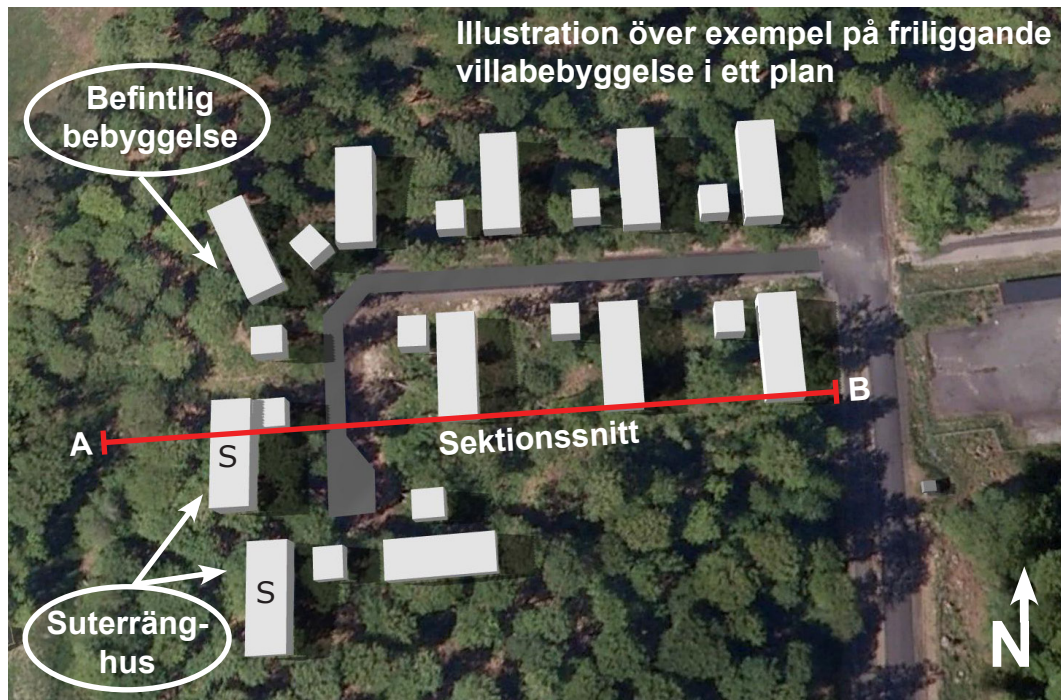


Bild 5. Exempel på byggnader placerade med gaveln mot gatan. Markering av snitt för sektionerna på sidan 5 och sidan 7. Byggnader markerade med S ligger i den del av planområdet där endast suterrängshus får uppföras).

BEBYGGELSEOMRÅDE

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen är tänkt att placeras varsamt på naturtomter. De gavelställda husen möjliggör inblickar mot den omgivande skogen. Planförslaget tillåter bostadsbebyggelse i ett plan, förutom på de två västligaste tomterna där det även tillåts en suterrängvåning utöver angivet våningsantal (byggnader markerade med S i Bild 5).

Tillåtna fasadfärger inom planområdet är svarta, bruna, gråa och vita kulörer. Detta för att skapa en enhetlig bebyggelse som harmonierar med befintlig bebyggelse.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) per fastighet är 250 m². Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 20 %. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per

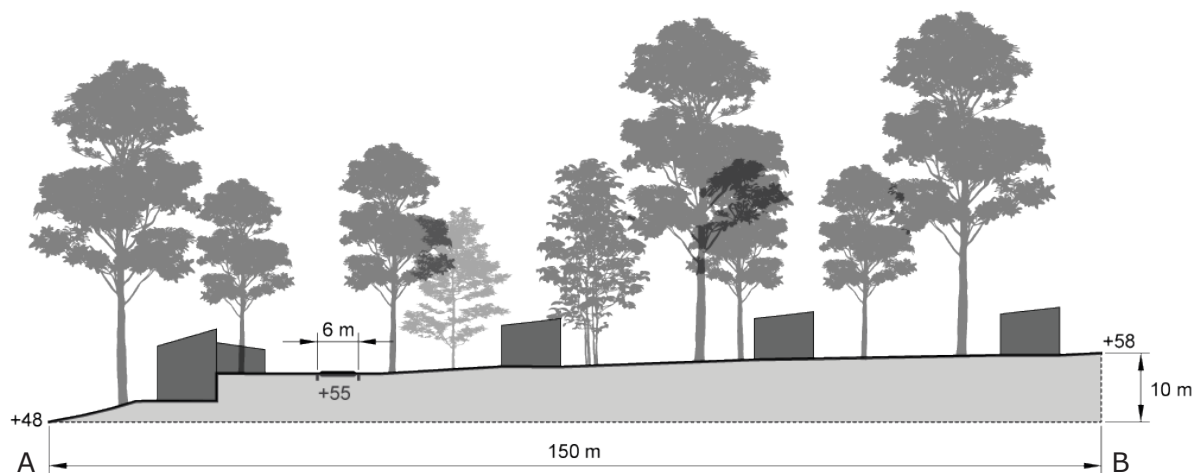


Bild 6. Sektion tvärs igenom området från den västra sidan till den östra, se bild 5 för lokalisering av snittet. Exempel på byggnation som är möjlig i detaljplanen visas i genomskärning.

fastighet. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot granne och minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot naturområde. Komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns mot granne och minst 6,0 meter mot gata.

GATOR OCH TRAFIK

Ingen ytterligare utbyggnad av lokalgatan kommer att ske. Detaljplanen anpassas efter vändplatsens verkliga läge.

MARK OCH VEGETATION

Områdets träd och grönska är viktiga delar av områdets karaktär. Det är betydelsefullt att bevara vegetationen och skogskaraktären i området. Exploatering ska ske med stor hänsyn till terräng och natur. Vegetationen omfattas av marklov för fällning av träd med större diameter än 30 cm i brösthöjd då det är viktigt att den skogliga karaktären bevaras. Det krävs även marklov för schaktning eller uppfyllning av marken mer än 0,5 m. En bestämmelse angående att stödmur inte får uppföras mot allmän plats införs också. I övrigt föreslås att det endast blir möjligt att bygga suterrängvåning + ett plan på de två västligaste tomterna (se bild 5 och 6) då det inte går att bygga på dessa på vanligt sätt utan att behöva fylla upp rejält.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avlopp, vatten och dagvatten

Inom planområdet finns ett utbyggt VA-nät. Marknivån invid entréplan skall vara 30 cm över gata. Som bild 7 visar ligger tomtmarken högre än gatumarken. Detta möjliggör att vattnet kan rinna längsmed gatan och ner igenom släppet mot Finjasjön om det inträffar ett extremregn.

Uppvärmning och elförsörjning

Fjärrvärmenätet är idagslaget inte utbyggt till planområdet. E.ON är elleverantör inom planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inga ytterligare utredningar behöver göras då marken redan tidigare är prövad för bostadsändamål i gällande detaljplan från 2007.

SOCIALA KONSEKVENSER

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse 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".

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller, störningar och risker

Det bedöms inte förekomma någon risk för buller eller andra störningar. Den tidigare skjutbanan på Mölleröd som tidigare stört området är sedan den 31 december 2012 nerlagd. Planområdet bedöms inte heller vara utsatt för någon översvämningsrisk då det ligger högt över Finjasjön (lägsta höjden inom planområdet är 49 meter över havet).

MILJÖKVALITETSNORMER

En miljö kvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljö kvaliteten. 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 OCH FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

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 enkelt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) tas ett politiskt beslut 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

Hässelholms kommun är huvudman för allmänna platser.

Hässelholms Vatten AB är huvudman för VA-verksamheten.

E.ON är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Ägoförhållande för fastigheter inom planområdet

(del av) Tormestorp 5:16	kommunen	14770 m ² (varav 1060 m ² utgörs av allmän plats)
Prutgåsen 1	privat	1260 m ²

Föreslagna fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medger att fastigheter styckas av från Tormestorp 5:16.

Fastigheten Prutgåsen 1 har samma exploateringsgrad vad gäller byggnadsarea som tidigare. En skillnad är att endast ett plan får bebyggas i stället för två plan. Då genomförandetiden löpt ut för den tidigare detaljplanen utgör detta ingen planskada. I övrigt är detaljplanen anpassad efter den befintliga byggnationen så att den ska vara i enlighet med detaljplanen. Utöver den tillåtna byggnadsarean får friggebod uppföras, om denna byggnad uppförs sist.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar skötseln av den allmänna platsmarken (lokalgatan). I övrigt är den allmänna platsmarken redan iordningställd.

Kommunen får intäkter vid försäljning av tomter, 10 st om planområdet styckas enligt föreslagen fastighetsgräns i detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM FEBRUARI 2014

Roger Larsson
stadsarkitekt

Lisa Hofer
planarkitekt