



Detaljplan för
ARBETAREN 8 M.FL.

Vinslöv tätort, Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2012-05-07 § 78

Laga kraft
2012-06-06

Dnr BN 2012-94



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

Smådjurshälsan i Vinslöv AB behöver flytta sin verksamhet och har därför för avsikt att köpa en del av fastigheten Arbetaren 8, samt den del av Vinslöv 5:8 som ligger mellan Arbetaren 8 och Björkhagavägen så att dessa delar kan slås ihop och bilda en ny fastighet. För att möjliggöra försäljning och fastighetsreglering krävs en ny detaljplan över de aktuella fastigheterna.

Förändringar har skett sedan den förra detaljplanen vad beträffar de ledningar som skyddas i u-området i planområdet norra del. Ledningarna lades om när en byggnad uppfördes på den nordöstra delen av fastigheten Arbetaren 16. U-området behöver därför anpassas efter denna förändring.

Syfte

Syftet med detaljplanen är främst att pröva lämpligheten av att ändra markanvändningen för del av fastigheten Vinslöv 5:8 från Ta (gatutrafiksändamål) till J1 (småindustri av icke störande karaktär) så att en ändamålsenlig fastighetsbildning är möjlig.

Syftet är också att skapa ett skydd för de naturvärden som finns inom planområdet genom att för delar av området ändra markanvändningen från Jm till NATUR.

Planfakta

Planområdet består av fastigheterna Arbetaren 8, del av Arbetaren 16, Arbetaren 18 samt del av Vinslöv 5:8. Fastigheterna är belägna öster om Björkhagavägen och norr om Industrigatan. Ett naturområde ligger mellan planområdet och Vinne å. Sydväst om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och österut ett befintligt område för småindustri. Planens avgränsning har gjorts utifrån syftet med planen och omfattar de fastigheter som berörs av den föreslagna regleringen samt Arbetaren 18 och del av Arbetaren 16. Totalt är planområdet ca 1,14 hektar stort.

Arbetaren 8 och Vinslöv 5:8 ägs av Hässleholms kommun, ett köpeavtal finns dock mellan kommunen och Smådjurshälsan i Vinslöv AB. Arbetaren 16 och 18 är privatägda.

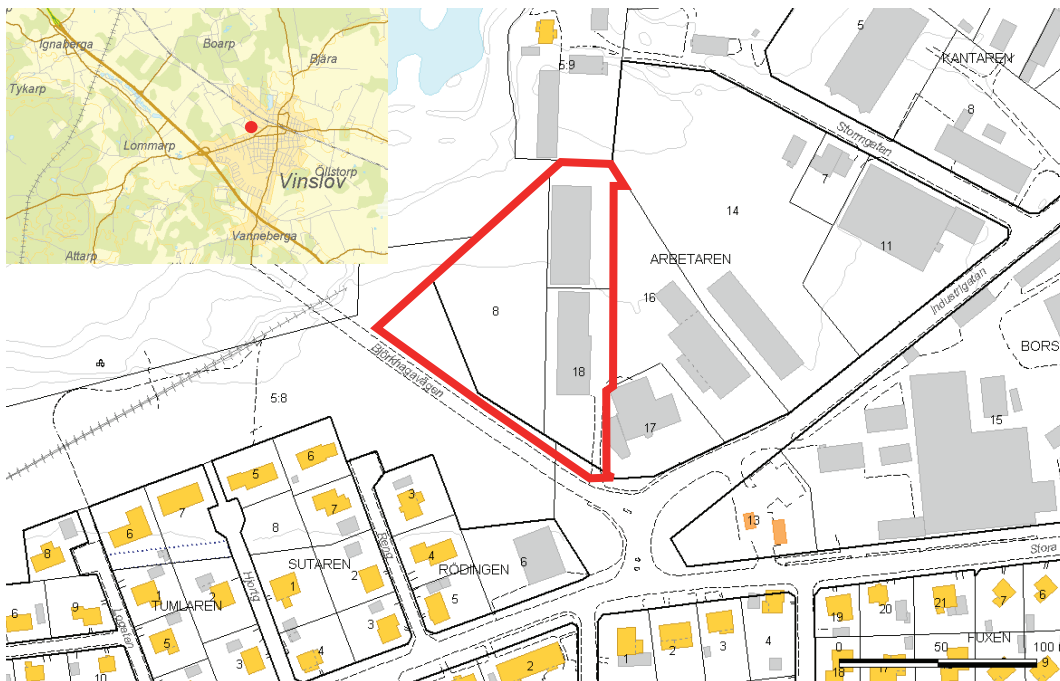


Bild 1. Översiktskarta över Vinslöv med planområdet markerat i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Hässleholms kommun från 2007 beskrivs Vinslöv som en av kommunens sex största tätorter, även kallade kommundelscentra. De är enligt ÖP:n viktiga för den lokala kulturen och fungerar också som samlingsorter för omgivande landsbygd. I ÖP:n står det att kommunen ska verka för att verksamheter, av icke störande karaktär för boende, lokaliseras till Vinslöv, samt att man ska ge näringslivet goda utvecklingsmöjligheter och verka för ökad sysselsättning.

Fördjupad översiktsplan

För Vinslöv tätort finns en fördjupad översiktsplan från 2005. Av denna framgår det att det aktuella planområdet ligger inom ett område som markeras som tätortsnära natur som aningen är ny eller ska utvecklas.

Grönplan för park- och naturområden i Vinslövs tätort

Av grönplanen för Vinslövs tätort, framtagen år 2004 som ett underlag till översiktsplanen, framgår att planområdet ligger inom strandzonen till Vinne å. Strandzonen har bedömts som mycket värdefull framför allt ur ett biologiskt och friluftsmässigt perspektiv. Området har klass 2 i grönplansinventeringen.

Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner:

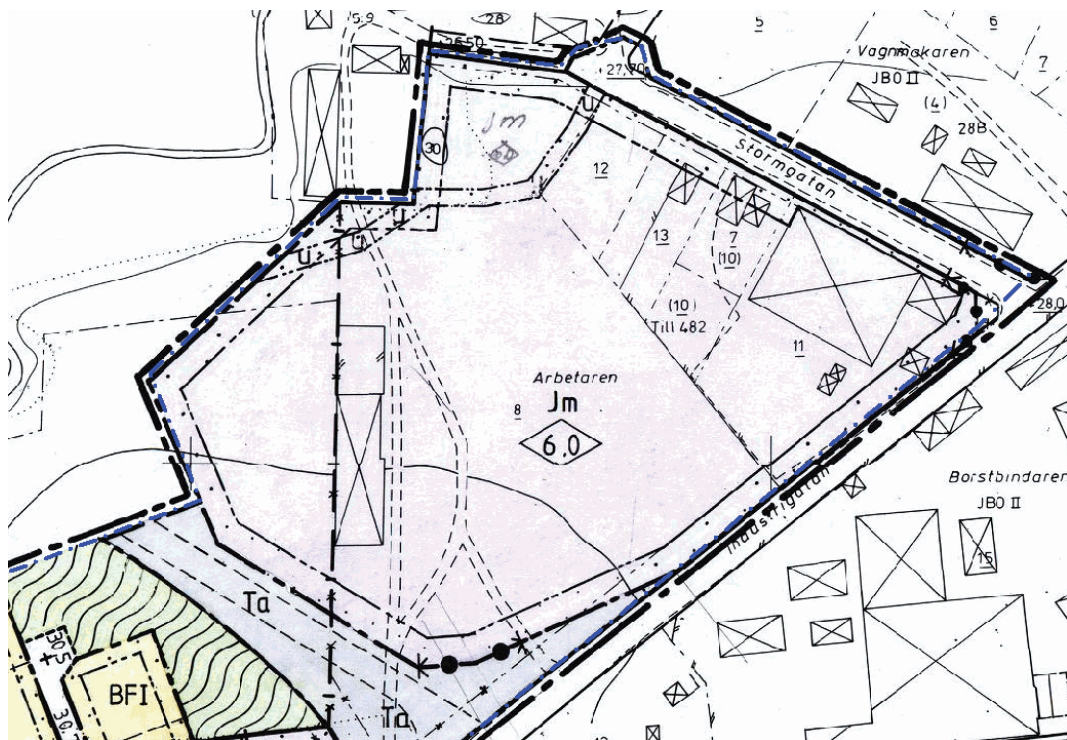


Bild 2. Utsnitt från detaljplan från 1981-07-02

Detaljplanen från 1981-07-02 gäller för Arbetaren 8 och anger småindustriändamål (av icke störande karaktär) där byggnadshöjden är 6,0 meter. Ett ledningsområde (u-område) är inriktat över fastighetens norra del. Det finns ett utfartsförbud vid korsningen mellan Björkhagavägen och Industrigatan. Användningen Ta ligger utmed Björkhagavägen.

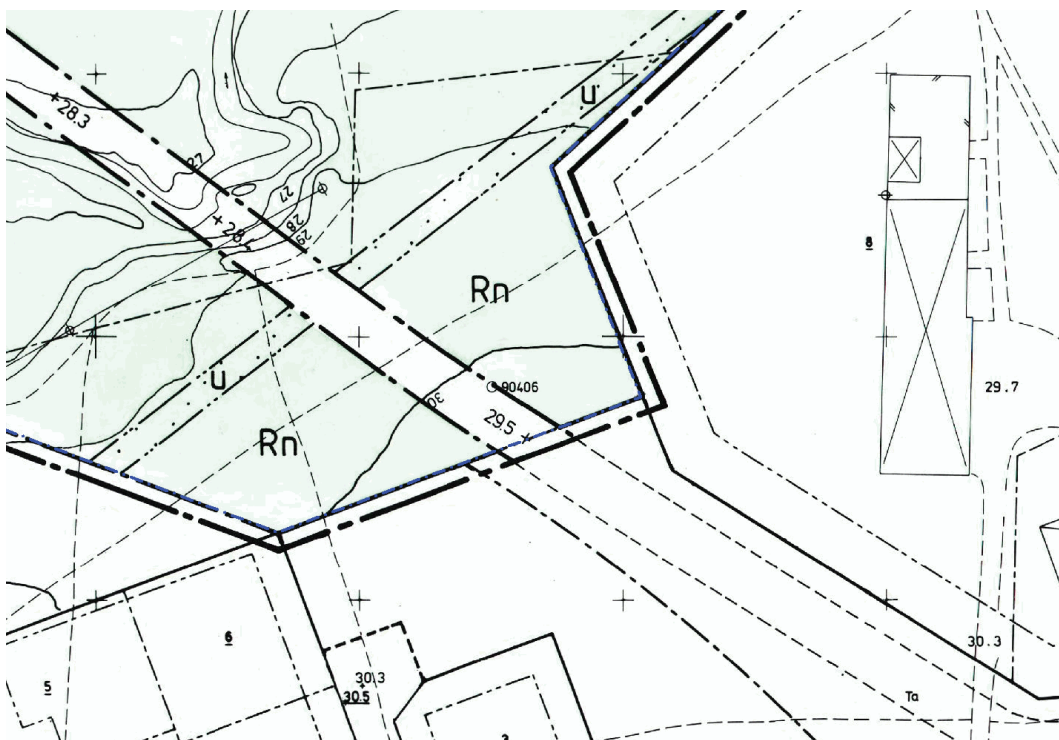


Bild 3. Utsnitt från detaljplan från 1987-10-16

Detaljplanen från 1987-10-16 gäller för Vinslöv 5:8 och anger markanvändningen Rn, naturpark.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 14 februari 2012 (§ 24) att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret fick också i uppdrag att genom enkelt planförfarande gå ut med förslaget på samråd och granskning.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan, en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser framgår av denna planbeskrivning, se 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 överskrids.
- Planförslaget innebär inte någon avsevärd förändring från de befintliga bestämmelserna. Andelen mark som får beteckningen natur ökar.
- Planförslaget följer delvis den fördjupade översiktsplanens intentioner. Eftersom planen tar hänsyn till naturvärdena, samt att mark som varit planlagd som industrimark ändras till natur innebär detta att naturvärdena får ett större skydd med planen än utan.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR



Bild 4-7. Bildserie från planområdet utmed Björkhagavägen.

Historik

Vinslöv är en kyrk- och bondby med gamla anor. Kyrkan tillkom under första halvan av 1100-talet och byns gårdar samlades däromkring. Vid skiftesreformerna flyttades flertalet gårdar ut från byn och markerna slogs ihop till större och mer effektiva brukningsenheter.

Nästa stora förändring för Vinslöv kom med järnvägen 1865. Stationen byggdes söder om den gamla byn och hantverk, handel och småindustri kopplat till jordbruket växte fram. Husen byggdes längs gator som anlades i ett strikt rutnät. Vinslöv växte starkt under 1960- och 70-talen och bebyggelsen från denna tid dominerar i samhället.

Mark, vegetation och fauna

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 ut. Kalkmarker så som denna ger ofta upphov till en speciell, kalkälskande flora. I planområdet finns fyra rödlistade fjärlssorter; sliversmygare, allmän metallvingesvärmare, rödfläckig blåvinge och åkerväddantennmal. Den rödlistade örten hedblomster finns också inom planområdet.

Marken har omväxlande karaktären sandgräshed och torräng. Närmast Björkhagavägen är det torrast, särskilt i den del där det idag är naturmark, samt på den andra sidan av vägen mitt emot planområdet. Längs med planområdet och Björkhagavägen finns ett dike.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i i utkanten av ett industriområde. Sydväst om detta, på andra sidan Björkhagavägen ligger bostäder, vilket det också gör söder om Stora Torggatan. Nordväst om planområdet finns ytterligare ett industriområde (se bild 4-7). Sandgräsheden och torrängen sträcker sig delvis över planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartsinformation utgörs marken inom planområdet av postglacial mellansand till grovsand. I närheten av planområdet förekommer även jordarter med svämsediment. Blockigheten är låg i området. Inom planområdet råder normala halter av markradon. Delar av området är tidigare planlagt och anses ha tillfredsställande grund- och markförhållanden avseende planens syfte.

Riksstressen och förordnanden

Det finns inga riksstressen eller andra förordnanden inom planområdet. Området berörs inte av strandskydd.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ingår inte i område för kulturmiljövården och har inga kända fornlämningar (Fornsök 2012-01-17).

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna Arbetaren 16 och 18 är bebyggda med industribyggnader. Arbetaren 8 är obebyggd.

Rekreation

Planområdet ligger i närheten av rekreationsområdet vid Vinne å.

Gator och trafik

Björkhagavägen är en industrigata som passerar nära planens sydvästra del. Här sker transporter till och från industriområdet. Järnvägen passerar ca 300 m från planområdets nordligaste gräns (vilken är den som ligger närmst spåren) och påverkar inte planområdet.

Service

I Vinslöv finns väl utvecklad service, med barnomsorg, låg-, mellan- och högstadieskola, flera idrottsanläggningar, bibliotek, butiker, banker och vårdcentral. Här finns också flera mindre industrier. Det goda kollektivtrafikläget ger möjligheter att pendla kollektivt till omgivande städer och samhällen.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Planen möjliggör att mark som anges som industrimark får användningen natur, samt att gatumark i gällande detaljplan ska kunna regleras till kvartersmark med ändamålet småindustri av icke störande karaktär. Den kvarvarande delen av det befintliga verksamhetsområdet kommer att kunna utnyttjas mer yteffektivt då planändringen gör det möjligt att använda mer av marken närmast Björkhagavägen. Detaljplaneförslaget innebär inte någon inskränkning av nuvarande byggrätter.

Stadsbild/landskapsbild

Planområdet utgörs av en miljö som präglas av industribyggnader på den norra sidan av Björkhagavägen. Inom planområdets västra del är marken obebyggd, utanför planområdet växer framför allt tallar i varierande storlek, men även lövträd. Marken är delvis restaurerad utifrån att vara öppen och i planområdet har därför mindre träd fällts. Den del av planområdet som kan bebyggas minskar jämfört med gällande plan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ingår inte i område för kulturmiljövården och har inga kända fornlämningar (Fornsök 2012-01-17). Skulle det påträffas fornlämningar i samband med markarbetet skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Gator och trafik

Planområdet innehåller inga gator eller cykelvägar. Möjlighet finns att i framtiden anlägga en gång- och cykelväg längsmed Björkhagavägen på den ca 2 meter breda remsa som finns kvar mellan planområdet och Björkhagavägen om behovet skulle uppstå i framtiden.

Trafikmängden bedöms inte öka på grund av planförslaget jämfört med de bestämmelser som finns i gällande plan. Ett bebyggande av den obebyggda fastigheten genererar fler fordonsrörelser, framför allt p.g.a. besökare till veterinärkliniken. Med tanke på att Björkhagavägen idag används som transportväg till industriområdet samt att det inte ligger bostäder direkt vid vägen bör denna ökning vara godtagbar.

Parkering

Parkeringen till fastigheternas verksamheter ska ske inom kvartersmark.

In- och utfart

In- och utfart till planområdet sker via Björkhagavägen.

Mark och vegetation

Del av den mark som tidigare varit betecknad som Jm (småindustri) övergår till att vara natur.

Teknisk försörjning

Avlopp, vatten och dagvatten

Planområdet ligger inom Hässleholms Vatten AB:s verksamhetsområde för spill-, dag- och

dricksvatten. Från förbindelsepunkterna och in på fastigheterna ansvarar fastighetsägaren för hantering och installation.

Planen anger att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten

Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

E.ON ansvarar för el-distribution i området. E.ON. Elnät har högspänningskablar samt servis in till byggnad på fastigheten Arbetaren 18. En flytt eller ombyggnad av E.ON:s anläggningar bekostas av den som begär det.

Geotekniska förhållanden

Den föreslagna detaljplanen innebär inte några större förändrande omständigheter eller påverkan på de rådande geotekniska förhållandena i området.

Sociala konsekvenser

Planen bedöms inte innebära några negativa sociala konsekvenser för området. Planförslaget främjar en användning på dagtid i närheten av bostadsbebyggelse vilket kan ha positiva effekter på upplevelsen av trygghet då det finns människor i närheten på olika tider av dygnet.

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkering, utfart m.m. ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Barnperspektivet

Planförslaget medför inte några större förändringar jämfört med de befintliga bestämmelserna och anses inte heller förändra situationen negativt utifrån ett barnperspektiv. Riskerna som trafiken på Björkhagavägen medför kvarstår. Veterinärmottagningen kan dock innebära att fler vuxna rör sig till och från fastigheten samt att verksamheten innebär att det finns människor som indirekt har uppsikt över Björkhagavägen.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte innebära att medborgarnas hälsa eller säkerhet påverkas negativt jämfört med befintliga förhållanden.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. 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 miljökvalitetsnormer: 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 miljökvalitetsnormerna.

Någon miljökvalitetsnorm bedöms inte överskridas.

Kvaliteten på intilliggande vattenförekomst bedöms inte heller försämrats.

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.

Berörda kommunalägda fastigheter: Arbetaren 8 och Vinslöv 5:8

Berörda privatägda fastigheter: Arbetaren 16, 17 och 18.

Organisatoriska frågor

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen under våren 2012.

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 är huvudman för allmän plats (NATUR) och ansvarar för skötslen av denna.

Exploatören är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att mark som idag anges som kvartersmark omvandlas till natur. Detta redovisas på kartan nedan. Utöver detta möjliggör planen fastighetsregleringar m.m. vilka också redovisas nedan.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om Lantmäteriförrättning, vilket innebär att ett område om ca 230 m² av Vinslöv 5:8 längsmed Björkhagavägen regleras över till Arbetaren 8 som bildar en ny fastighet enligt bild 8.

Övriga fastighetsregleringar

Fastigheten Arbetaren 18 får möjlighet att reglera över mark från Arbetaren 8, samt från Vinslöv 5:8 (den remsa utmed Björkhagavägen som tidigare varit avsedd för trafikändamål). Även fastigheten Arbetaren 17 har möjlighet att reglera över en liten bit mark (ca 8 m²) mot gatan i gränsen mot Arbetaren 18. Den mark som planeras att utgöra en ny fastighet kan också som ett alternativ överföras till Arbetaren 18.

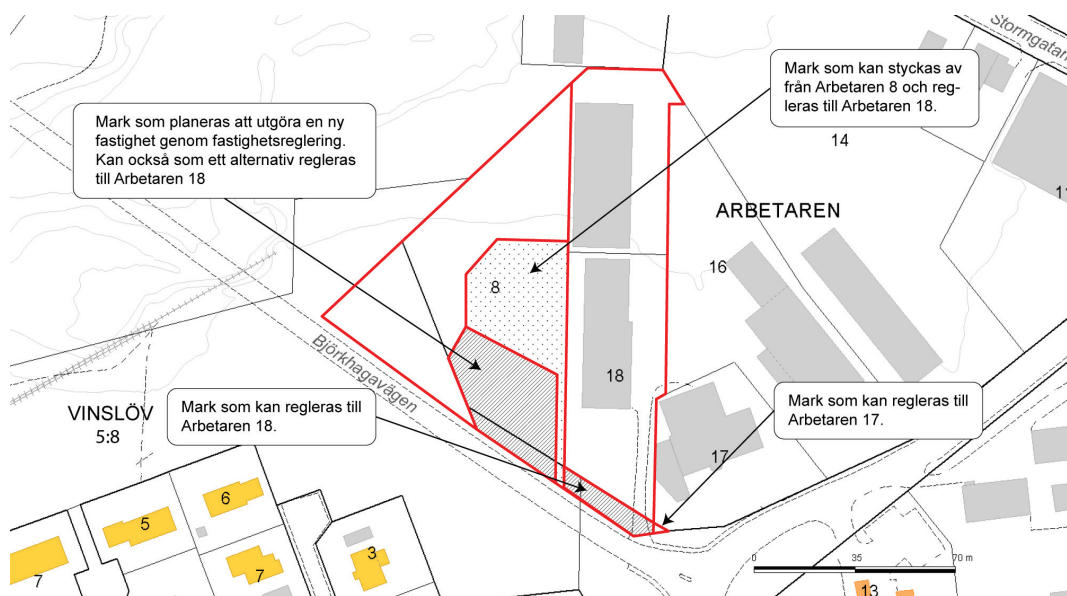


Bild 8. Exempel på möjliga fastighetsregleringar.

Ekonomiska frågor

Planeringsekonomi

Av plankostnaden ska exploatören (Smådjurshälsan i Vinslöv AB) bekosta 40 000 kr, vilket regleras i planavtal. Övriga plankostnader bekostas av Hässleholms kommun.

Exploatören (Smådjurshälsan i Vinslöv AB) står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, inkl. eventuella utredningar (t.ex. geoteknik), samt nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan, utsättning och anslutningar till allmän vatten- och avloppsanläggning enligt gällande taxor och reglementen.

Kommunen går miste om de intäcker en försäljning av den mark som tidigare tillåtit småindustri skulle inbringat om den sålts som sådan.

Tekniska frågor

Geoteknik

De specifika geotekniska förutsättningarna utreds vid detaljprojektering inför bygglov.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm april 2012

Roger Larsson
stadsarkitekt

Lisa Hofer
planarkitekt