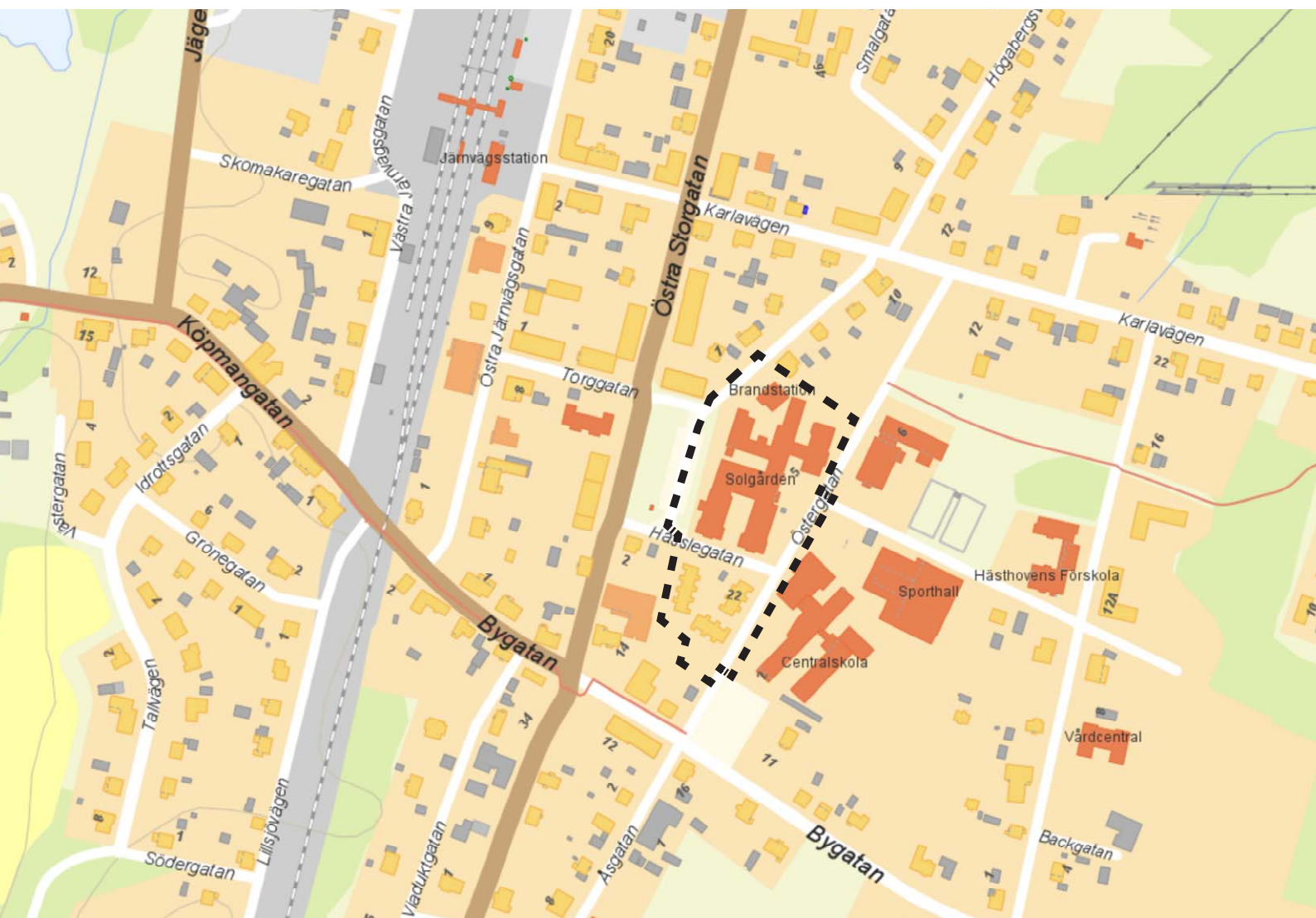




Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hästveda 14:91 Solgården

Hästveda tätort, Hässelholms kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	4
Genomförande	6
Förutsättningar	8



► 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 planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

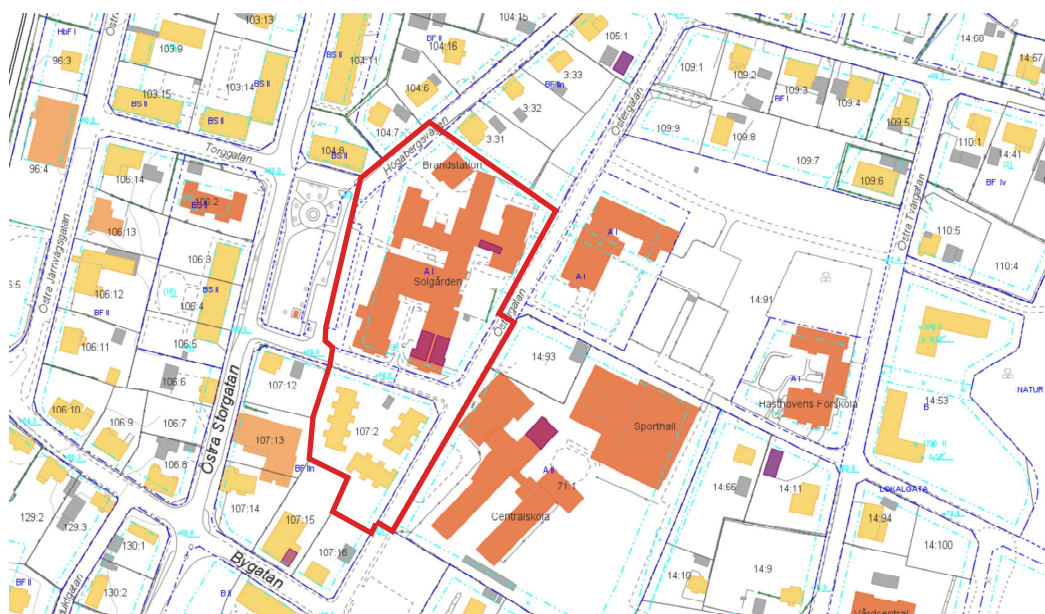
Bakgrunden till detaljplanen är att Hässlehem AB har förvärvat fastigheten del av Hästveda 14:91 (Solgården) av Hässleholms kommun. Hässlehem AB har för avsikt att hyra ut lokalerna för samma verksamhet som idag. Del av planområdet är bebyggt med ett äldreboende och är planlagt för A - allmänt ändamål. I ett A-område ska verksamhet och ägande bedrivas av kommun eller stat och det inte är möjligt att stycka av A-område. Därför krävs ändring av användning genom en ny detaljplan.

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till bostäder och vård. Syftet är också att i övrigt ändra planen så att den stämmer bättre överrens med befintliga förhållanden.

För att få planbestämmelser att stämma överrens med pågående verksamhet tas även fastigheten Hästveda 107:2 i södra delen av området med i planen. Området är bebyggt med kedjehus, men är planlagt för friliggande bostäder. Genom att båda fastigheterna får samma användning (BCD) möjliggörs sammanslagning av fastigheterna. Mellan de båda fastigheterna finns en gata, Hässlegatan, som förbinder Östra Storgatan och Östergatan. I gällande plan är del av Hässlegatan och Östergatan reglerad som parkområde. För att rätta till utifrån befintliga förhållanden ändras denna del till lokalgata. I planområdet ingår även räddningstjänstens lokaler, och för att verksamhet ska kunna vara kvar tillåts även användning räddningstjänst i den norra delen av planen. För att möjliggöra för framtida utveckling av centrumverksamhet medges även detta i planen.

Plandata

Planområdet, som utgör ca 1,5 ha, ligger i centrala Hästveda öster om järnvägen. Förutom del av Hästveda 14:91 ingår även fastigheten Hästveda 107:2 i planområdet.



Karta med planområdet markerat med röd linje

I planområdet tas även vägen mellan de båda fastigheterna med, samt parkeringen väster om äldreboendet Solgården. Fastigheten Hästveda 14:91 ägs av kommunen och fastigheten 107:2 ägs av Hässlehem AB. Efter planens genomförande kommer fastigheterna att slås ihop och ägas av Hässlehem AB, förutom gatan som fortsätter vara i kommunens ägo.

► Planförslag

Pågående markanvändning

Området består av ett äldreboende med tillhörande utemiljö. Strax norr om äldreboendet har räddningstjänsten sina lokaler. Den södra delen av planområdet består av bostäder i form av kedjehus.

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär att ett redan utbyggt område får ändrad markanvändning som är bättre lämpad för de ändamål som bedrivs inom planområdet idag. Planförslaget innebär att de befintliga bestämmelserna allmänt ändamål och bostäder i en och två våningar görs om till vård, centrumverksamhet och bostäder i två våningar. I del av området där räddningstjänstens lokaler finns ges även beteckningen räddningstjänst. Den utbyggda gatan ändras från park till lokalgata. Längs med planområdets ytterkanter läggs prickmark där byggnad inte får uppföras.

En skyddsbestämmelse för två stora bokar i västra delen av planområdet läggs också till i plankartan. Träden anses skyddsvärda bland annat på grund av hemvisst för fåglar, insekter och andra organismer, skuggning, vattenhållande effekter, mikroklimatskapande effekter och inte minst för stadsbilden. Träden bedöms vara i bra skick.

För att rätta till efter befintliga förhållanden tas en del av Högabergsvägen med som lokalgata.

Föreslagen trafikstruktur

Förslaget innebär ingen förändrad trafikstruktur, förutom att gatan blir planlagd som gata istället för park. Parkering sker inom planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten ska omhändertas lokalt i största möjliga mån.

► 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 följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

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 miljö kvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomster.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den nya förordningen 2015:216 om buller kan inte tillämpas i den aktuella detaljplan, då denna påbörjades innan bullerförordningen trädde i kraft den 2/1 2015. Däremot kan den användas som vägledning vid handläggning av äldre detaljplaner. För planer påbörjade före 2/1 2015 ska de riktvärden som finns för trafikbuller som anges i regeringens proposition 1996/97:53 följas vid planering av ny bebyggelse. Riktvärdena som ska följas är ekvivalent bullernivå på 30 dBA och en maximal ljudnivå på 45 dBA inomhus och vid uteplats gäller ekvivalent bullernivå på 55 dBA och maximal ljudnivå på 70dBA. Detta omfattar såväl ny bebyggelse som ändrad användning av befintlig bebyggelse. Gällande riktvärden inomhus kan överskridas till 55 dBA, men inte mer än 5 gånger per natt kl. 22-06.

Tyréns har gjort en bullerutredning för planområdet daterad 2016-05-03 (se bilaga 1) för att undersöka hur bullersituationen ser ut idag och i framtiden. Enligt beräkningarna bedöms den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet i allt väsentligt klara gällande riktvärden. Maximalnivån vid några fasader beräknas vara något höga, men den tunga trafiken på gatunätet nattetid, 22-06, är i stort sett obefintlig enligt de trafikräkningar som genomförts varför denna inte är dimensionerande. Baserat på de beräknade bullernivåerna vid fasad görs bedömningen att med en ”normal” fasaddämpning klaras även riktvärdena för inomhusnivån.

Med hänsyn till med hänsyn till höga sammanvägda ekvivalenta ljudnivåer för framtida

väg och järnvägstrafik, nära 55 dBA, samt ev. prövning av kommande bygglov i planområdet mot förordningen för trafikbuller 2015:216, där 50 dBA gäller för uteplats sätts en bestämmelse om störningsskydd in i plankartan för att säkerställa att bullernivåerna inte överskrids.

Risker

Området påverkas inte av farligt gods eller andra risker.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras efter befintlig markanvändning och bedöms därmed inte påverka natur- och kulturmiljö och stadsbilden.

Sociala konsekvenser

Med tanke på planområdets centrala läge föreslås användningen centrumverksamhet. Genom att samla centrumverksamheter så som till exempel handel och restauranger kan det stationsnära område bidra till en positiv utveckling av Hästveda och kan bidra till att skapa trygghet och tillgänglighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt den äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Planen skickas för samråd för att ge möjlighet att påverka planen.

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.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna.

Hästveda Bioenergi AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hästveda.

Brittedal Energi 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 förrättningar

Genom detaljplanens genomförande skapas möjlighet för avstyckning av del av Hästveda 14:91 alternativt fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Hästveda 14:91 överförs till fastigheten Hästveda 107:2. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Eventuella fastighetsbildningskostnader bekostas av exploatören.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Alt 1:

Hästveda 14:91:

- Avstår mark till Hästveda 107:2
- Ändrad användning.

Alt 2:

- Avstyckning från Hästveda 14:91
- Ändrad användning.

Hästveda 107:2

- Erhåller mark från Hästveda 14:91
- Ändrad användning

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässlehem AB. (se planavtal)

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

Förutsättningar

Bakgrund

Hässlehem AB har förvärvat vårdfastigheter av Hässleholms kommun. För att kunna genomföra fastighetsreglering har Hässlehem AB den 16 juni 2010 begärt en planändring, där användningen ändras från allmänt ändamål till bostäder/vård.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 17 augusti 2010 § 151 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Hästveda 14:91.

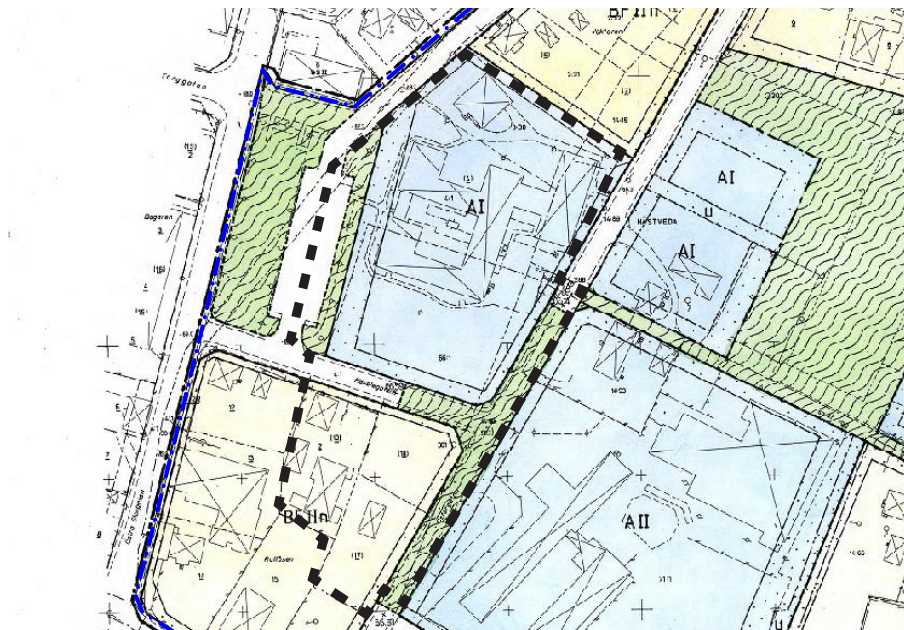
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Hässleholms kommun från 2007 beskrivs planområdet ingå i ett befintligt bostadsområde som har möjlighet att förtätas och omvandlas. Den aktuella detaljplanen anses vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för det aktuella planområdet antogs 30 juli 1982. Området för äldreboendet är planlagt för allmänt ändamål och bostäder. Den befintliga gatan är delvis planlagd för park.



Gällande detaljplan 11-HÄS-252/82 med aktuellt planområde markerat med streckad linje

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen eller strandskydd inom eller i direkt anslutning till området. Cirka 300 meter väster om planområdet går Södra stambanan som är av riksintresse för järnvägar, vilket inte bedöms påverkas av förslaget till detaljplan. Inte heller bedöms förslaget påverka natur- och kulturmiljövärden.

Trafik

Planområdet har goda förutsättningar för trafikförsörjning och nås via flera kvartersgator. Hässlegatan och Östergatan försörjer äldreboendet och bostäder inom planområdet med trafik. Parkering finns väster om planområdet, samt i västra delen av planområdet.

Service

Det aktuella planområdet är beläget i de centrala delarna av Hästveda och har tillgång till såväl offentlig och kommersiell service inom ett avstånd på 300m.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt

SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av morän.

Natur

Ekolog Lars-Erik Williams besökte Solgården 2016-02-05 och inspekterade de två träden som föreslås skyddas i detaljplanen. Följande iakttagelser gjordes:

Det är två flerstammiga bokar. Träden är rikligt beväxta med ett flertal lavararter, även med mossor. Det finns mulm (finfördelat organiskt material) i klykorna som kan hysa intressanta insekter. Det finns ett fågelbo i en klyka i det norra trädet. Träden är estetiskt tilltalande. Två grenar är, i dagarna, avsågade på det norra trädet. Det finns en sprickbildning nedtill i det södra trädet, mellan olika stammar. Om denna stam faller så hamnar den på gräsmattan. Båda träden bedöms som värdefulla, det norra trädet är störst och hyser flest arter och är därför mest värdefullt. Detta träd står närmast vägen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planförslaget ingår inte i område för kulturmiljö. 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 juni 2016

Gertrud Richter
planchef

Johanna Kihlström
planarkitekt

Detaljplan för DEL AV HÄSTVEDA 14:91 (SOLGÅRDEN)

Hästveda
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: PLAN 2010-12

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2015-12-18 – 2016-01-15 enligt Byggnadsnämndens beslut 2015-12-08.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplanen funnits tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret, Stadshuset i Hässleholm samt på kommunens hemsida www.hassleholm.se/dp.

Synpunkterna har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden medföljer handlingarna inför byggnadsnämndens beslut.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	utan synpunkter
Region Skåne, avd för regional utveckling	utan synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	utan synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Kommunstyrelsens arbetsutskott	utan synpunkter
Miljönämnden	utan synpunkter
Räddningstjänsten	utan synpunkter
Tekniska nämnden	med synpunkter
Hässleholms Vatten AB	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Göingebygdens Biologiska Förening	utan synpunkter
-----------------------------------	-----------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att en förtätning av bostäder möjliggörs i stationsnära läge i Hästveda, när det gäller att främja ett ökat resande med kollektivtrafik. Att kommunen med planen även vill ge möjlighet till centrumverksamheter kan ge möjlighet för nya målpunkter och affärsstråk att utvecklas, vilket i sin tur kan bidra till ökad attraktivitet och trygghet för gång- och cykeltrafikanter att röra sig i området. Trafikverket menar att detta skulle kunna förtydligas med till exempel en illustrationsplan. När det gäller planbestämmelsen om att planlägga Räddningstjänstens verksamhet i del av planområdet förutsätter Trafikverket att kommunen anser att befintliga utryckningsvägar är välfungerande och inte bedöms påverkas negativt av den utökade bebyggelsen och nygenererad trafik i planområdet.

Trafikverket påpekar att vid planering av ny bebyggelse samt vid planering av ändrad markanvändning i detaljplan är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av Riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överstigs. Trafikverket påpekar att detaljplaner som påbörjas efter 2/1 2015 omfattande bostäder gäller förordning 2015:216 om buller vid bostadsbyggnader. Enligt nya förordningen ska planbeskrivningen innehålla bullerberäkning för ny bostadsbebyggelse som planläggs. Trafikverket anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en bullerberäkning.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande angående möjligheten till centrumverksamhet.

Räddningstjänsten har hörts i samrådet och har inte haft några synpunkter på planförslaget.

Efter vidare samråd med Trafikverket beställdes en bullerutredning för att säkerställa att bullervärdena inom planområdet inte överstigs. Tyréns har gjort en bullerutredning för planområdet daterad 2016-05-03 för att undersöka hur bullersituationen ser ut idag och i framtiden. Enligt beräkningarna bedöms den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet klara gällande riktvärden.

Lantmäteriet

Lantmäteriet beskriver att tomtområdet för Solgården kommer att utökas på så sätt att befintlig parkering i västra delen av planområdet kommer att tillhöra Solgården. Inom det utökade området finns också en anlagd belysning. Troligen har Hässleholms kommun varit ansvarig för belysningen fram tills nu. Om kommunen ska fortsätta ansvara för belysningen kan avtal behöva tecknas för den fortsatta driften av belysningsanläggningen. Vid upprättat köpekontrakt, mellan Hässlechem AB och Hässleholms kommun, har gränsdragningen gjorts så att parkering och belysning ligger kvar på kommunal mark. Normalt disponerar dock verksamheter parkeringsplatser på egen mark som ska användas av personal och besökanden till verksamheten, påpekar Lantmäteriet. När det gäller belysningsanläggningen får ses till vad som är huvudändamålet med anläggningen och därmed bedöma vem som ska ha ansvar. Vidare menar Lantmäteriet att gjord redovisning på plankartan inte torde utgöra några hinder för kommande fastighetsbildning. Ev. ska särskild överenskommelse tecknas för att fastighetsbildning ska kunna ske i överensstämmelse med detaljplan. Lantmäteriet har i övrigt inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Tekniska nämnden

Tekniska utskottet påpekar att planen bör anpassas efter befintliga förhållanden så att del av Högabergsvägen inte hamnar som kvartersmark. Vidare menar tekniska nämnden att motivet till förbud mot trädgårdsskärning bör redovisas samt att de aktuella träden bör vara statusbesiktigade.

Kommentar:

Del av Högabergsvägen tas med i planområdet och planläggs som lokalgata efter befintliga förhållanden. Därmed undviks att vägen hamnar på kvartersmark.

Enligt kommunekologen är träden skyddsvärda och skicket på träden bedöms som god. I planbeskrivningen förtydligas motivet till varför träden ska skyddas.

Hässleholms Vatten AB

Hässleholms Vatten AB anser att planen bör höjdsättas och hårdgöringsgraden bestämmas. En bestämmelse om att källare inte får anläggas och att marknivå invid hus ska vara 0,3 m över gatuhöjd bör läggas till.

Vidare påpekar Hässleholms Vatten AB att om de fastighetsrättsliga åtgärderna innebär konsekvenser för VA-försörjningen/VA-anslutningarna till fastigheterna ska dessa bekostas av exploatören. Byggnader som ligger på samma fastighet har en förbindelsepunkt. Om fastigheten styckas av innebär detta en tillkommande servis eller servitut. Detta medför kostnader som exploatören måste stå för. Visar det sig att avstyckad fastighet är kopplad på stamfastighetens installation under t.ex. byggnad kan en separation bli kostsam.

Kommentar:

Dialog har förts med Hässleholms Vatten AB. Stadsbyggnadskontoret anser att höjdsättning inte är nödvändig då planläggningen berör ett redan utbyggt område. Bestämmelse om att källare inte får finnas kommer inte att sättas ut p.g.a. att det finns källare i de befintliga byggnaderna. Det har inte påträffats några problem och det finns inga motiv till att inte tillåta källare i framtiden. Enligt Hässleholms Vatten AB finns det i dagsläget inga problem med dagvattnet i området och eftersom området redan är bebyggt anser Stadsbyggnadskontoret att detaljplanen inte behöver begränsas med bestämmelser om källare, marknivå och hårdgöring.

Synpunkten om fastighetsrättsliga frågor beaktas. Planbeskrivningen innehåller information om att alla uppkomna kostnader bekostas av exploatören.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar. Utöver dessa görs vissa kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Förändringar/revideringar efter synpunkter:

Planbeskrivningen kompletteras/uppdateras med följande:

- motiv till varför träd ska skyddas
- Beskrivning av bullersituationen utifrån Tyréns bullerutredning för planområdet

Plankartan kompletteras/uppdateras med följande:

- del av Högabergsvägen tas med i planområdet och planläggs som lokalgata efter befintliga förhållanden.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan. Detaljplanen antas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i juni 2016

Gertrud Richter
planchef

Johanna Kihlström
planarkitekt