

Planbeskrivning

Dnr: BN 2015-245

Detaljplanen

antagen av byggnadsnämnden 2015-05-12 § 79

laga kraft 2015-06-09



**Hässelholms
kommun**

Ändring genom tillägg till detaljplan för Del av kv Spinnaren

i Hässelholm, Hässelholms kommun

Handlingar

Till detaljplanen hör planbeskrivning
(denna handling), plankarta med bestämmelser
samt fastighetsförteckning.



► Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att, utöver kyrka och samlingslokal, möjliggöra för kontor och handel i befintlig byggnad (Ebenesersalen).

Bakgrund

Planområdet är beläget centralt i Hässleholm, på Östergatan nära Nytorget och Stadshuset. Den fastighet som berörs av tillägget till detaljplanen är Spinnaren 4, som är bebyggd av en äldre samlingslokal/kyrka - Ebenesersalen från år 1906. Byggnaden uppfördes som baptiskyrka men har sedan 1990-talet ägts av kommunen och använts som samlingslokal tills den såldes år 2014.



► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär:

- Användningsbestämmelsen C₁ (kyrka, samlingslokal) kompletteras med K (kontor) och H (detaljhandel)
- Större flexibilitet för markanvändning på fastigheten Spinnaren 4
- Möjliggör t. ex verksamheter såsom kontor, konferenslokaler och detaljhandel

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Tillägget till detaljplanen bedöms inte ha en sådan påverkan på omgivningen att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Ställningstagandet grundar sig på följande:

- Inga riksintressen, strandskydd eller miljökvalitetsnormer påverkas
- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

Riksintressen, natur- och kulturmiljö

I befintlig detaljplan gäller varsamhetsbestämmelsen q för byggnaden, vilket innebär att den inte får rivas och att ”ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen”. Bestämmelsen q påverkas inte av tillägget till detaljplan utan fortsätter att gälla. Det finns inga riksintressen, fornminnen eller strandskydd inom eller i direkt anslutning till området. Planförslaget bedöms inte påverka natur- och kulturmiljövärden.

Miljökvalitetsnormer

Det anses inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormer överskrids med aktuellt tillägg till detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Buller

För kontorsbebyggelse gäller riktvärden att högsta, ekvivalenta trafikbullernivå inomhus får vara högst 40 dB(A). Fastighetsägaren ansvarar för att riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Sociala konsekvenser

Genom att möjliggöra för fler former av centrumverksamhet på en centralt belägen fastighet, kan tillgängligheten för människor till centrumfunktioner öka. Genomförandet av tillägget till detaljplanen samt bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. 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 och ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetskonsekvenser

Spinnaren 4: Möjlighet att etablera kontor och handel på fastigheten, utöver kyrka och samlingslokal

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.

► **Förutsättningar**

Bakgrund

Norén fastigheter AB har ansökt om planändring för fastigheten Spinnaren 4. Exploatören avser att använda byggnaden som kontor och konferenslokal.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 10 mars 2015 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

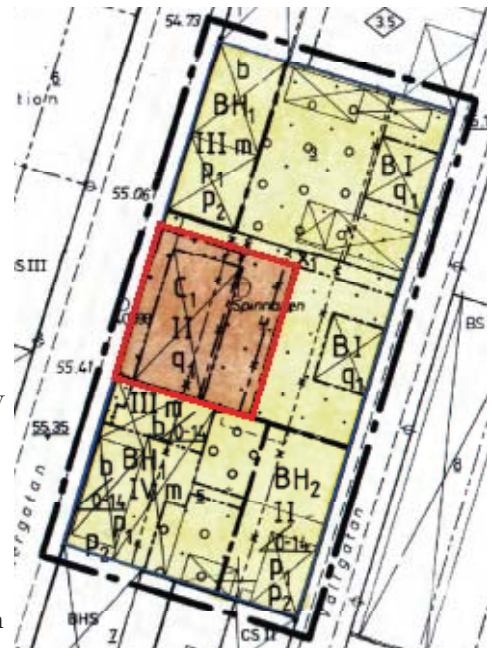
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ändringen av stadsplanen strider inte mot några ställningstaganden i Hässleholm kommuns översiktsplan, antagen år 2007 eller i förslag till fördjupning av översiktsplanen för Hässleholms stad (samrådshandling ute i maj-juni 2015).

Detaljplan

Fastigheten ingår i befintlig detaljplan från år 1988, *Detaljplan för del av kv Spinnaren* (1183K-P88 /0622/3). Denna detaljplan fortsätter att gälla parallellt med tillägget. Röd markering i bilden ovan visar vilken del av detaljplanen som ändras.



Gällande detaljplan med fastigheten som omfattas av tillägget markerat i rött.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM APRIL 2015

Daniel Wasden
Planchef