



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hässelholm 87:16 (Vildparksvägen)

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	6
Genomförande	8
Förutsättningar	9

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att förtäta ett område längs Vildparksvägen, i Hässleholm stad, med småhusbebyggelse. Byggnader föreslås placeras i anslutning till gatan, i linje med befintlig bebyggelse.

Planförslaget innefattar:

- Möjlighet till uppförande av ny småhusbebyggelse, friliggande i en våning.
- Omvandla allmän platsmark till kvartersmark.

Plandata

Det aktuella planområdet är beläget i den sydöstra delen av Hässleholms stad i stadsdelen Östervärn. Planområdet berör del av fastigheten Hässleholm 87:16 och har en area på ca 1500 kvm. Området avgränsas i söder av Vildparksvägen och i väster av Mellanhedsvägen, i norr av parkmark och i öster till befintliga tomter i kvarteret Pilhyllan.

Marken för aktuellt planområde ägs av Hässleholms kommun.



Planområdets placering

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen föreslår två byggrätter för friliggande bostäder på vardera ca 750 kvm med bebyggelse i en våning, vind får inredas. Byggnader föreslås placeras i linje med befintliga byggnader längs Vildparksvägen.

Följande föreslås i detaljplanen:

- **B**- Bostäder. PBL 4 kap 5 § 3, 11 § 2 och 30 (Gul)
- **I** - En våning. PBL 4 kap 5 § 3
- **fril.** - Friliggande hus. PBL 4 kap 5 § 3
- **d** -Minsta/största storlek på fastighet är 700 respektive 800 kvm. PBL 4 kap 18 § första stycket, 18 § första stycket 3 och 30
- **e**, 33 -Största byggnadsarea är 33 procent av fastighetsarean. PBL 4 kap 11§ 1
- **p_p**, Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från grannfastighet. Garage ska placeras 6 m från gata och 1 m från grannfastighet eller sammanbyggt. PBL 4 kap 16§ 1 och 30
- **n_p**, Dagvatten från hårdgjorda ytor inkl. tak ska avledas i sluten ledning. Marknivå vid entreplan ska vara +0.3 m. ö. högst närbelägen gatuhöjd. PBL 4 kap 10, 13 och 30
- Prickad mark utmed Vildparksvägen och Mellanhedsvägen. PBL 4 kap 11 § 1, 16 § 1 och 30
- Parkmark regleras över till kvartersmark.

Pågående markanvändning

Platsen består idag av ett trädbevuxet område med i huvudsak yngre tallar. Enskilda större tallar finns. I utkanten av planområdets nordvästra del står en ek. Marken används för närvarande som allmän platsmark för park-/naturändamål.



Planområdet sett från Vildparksvägen

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär att marken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inom området föreslås två byggrätter med beteckning B-bostad. Byggnader föreslås placeras längs gatan i linje med befintlig bebyggelse. Reglering av mark som får bebyggas anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne, komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns mot

granne eller sammanbyggt garage och minst 6 meter från gata. Mark prickas ej mot grannfastighet och mot allmän plats för att ge mer utrymme för huvudbyggnad och komplementbyggnad mot grannfastighet.

Föreslagen bebyggelse

Inom området föreslås två byggrätter för friliggande bostäder, med användning B-bostäder. Fastigheterna är vardera ca 750 kvm och tillåter en våning, vind får inredas.



Föreslagen grönstruktur

Grönska och plantering sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykling sker fortsatt i blandtrafik längs Vildparksvägen och Mellanhedsvägen. Planområdet ansluter i norr och söder till en befintlig blandtrafikväg med närhet till skola, sjukhus samt industriområde. Någon förändring av gång- och cykeltrafiken sker inte i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Hållplats Hässleholm Östervärn för stadsbuss ligger inom 5 minuters gångavstånd från planområdet.

Biltrafik

Angöring till planområdet med bil sker från Vildparksvägen.

Parkering

Bilplats anordnas på respektive fastighet. Garage placeras minst 6 meter från gata.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON är huvudman för eldistributionen. Fjärrvärmeledning och bredband finns längs Vildparksvägen.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten (dricksvatten) och spillvatten. Möjlighet att koppla på befintliga ledningar i anslutning till planområdet finns.

Hässleholms vatten AB ansvarar för vatten och avlopp inom planområdet.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten sker lokalt inom föreslagna fastigheter och ansluter till befintliga ledningar längs Vildparksvägen och Mellanhedsvägen. Vid marklov eller förändring av mark inom fastighet ska hänsyn tas till avrinning.

Dagvatten från hårdgjorda ytor inkl. tak inom fastigheten ska avledas i slutanledning då planområdet ligger på vattentäkt.

Avfallshantering

Hässleholms miljö AB är huvudman för renhållningen.

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, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inom området finns inga sedan tidigare kända miljöföroreningar. Om föroreningar upptäcks ska tillsynsmyndigheten i Hässleholms kommun underrättas.

Radon

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller vidta motsvarande åtgärd så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska ra-

donrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

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 miljökvalitet.

Planområdet ingår i skyddsområde för vattentäkt. Med förslaget omhändertagande av dagvatten bedöms inte planförslaget medföra någon försämring av vattenkvaliteten.

Verksamhetsområde för dagvatten utökas inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet från hårdgkorda ytor inkl. tak inom fastigheten ska avledas i sluten ledning på grund av att planområdet är beläget inom vattentäkt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den ökning i trafik som föreslagna bebyggelse kan medföra bedöms inte bidra till någon nämnvärd ökning av bullernivån i området. De nödvändiga åtgärder som krävs (bullerskydd) ska bekostas av exploatör/fastighetsägare. Riktlinjer för buller gäller enligt förordning (2015:216) för ny bostadsbebyggelse.

Natur- och kulturmiljö

Exploatering inom planområdet innebär att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Marken ligger enligt grönsplanen ca 80 meter från ett klass 1 område som innebär höga naturvärden. Området är ett förslag till kommunalt naturreservat. Markområdet för aktuellt planområde är idag bevuxet med tallar som kommer att behöva avverkas. Kulturmiljövärden berörs inte av förslaget.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förtätning i befintliga miljöer inom stadsplanegränsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Samtidigt som befintlig infrastruktur kan utnyttjas skapas större underlag för service i Hässleholms stad.

Tillgänglighet och trygghet

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

Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Byggnaden placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, vilket innebär att det redan finns aktivitet i området och att ännu fler människor kommer att vistas i anslutning till planområdet vilket ytterligare främjar tryggheten.

Barnperspektiv

FN:s generalförsamling antog 1989 en konvention om barns rättigheter. Sveriges riksdag ratificerade kort därefter konventionen utan några reservationer. Barnkonventionens 12 artiklar innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i fysisk planering. För att öka barns i stadsbyggnadsfrågor krävs olika slags resurser under mycket olika tidsramar.

Planområdet är beläget ca 800 m från befintlig skola.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande, tidigare benämnt enkelt förfarande. Planen skickas ut på samråd.

Standardförfarande bedöms kunna tillämpas för detaljplanen då området som tas i anspråk inte strider mot översiktsplanens intentioner eller förslag till FÖP Hässleholms stad 2030. Området som tas i anspråk är enligt grönplanen inte klassade som höga naturvärden. Planförslaget anpassas till kringliggande bebyggelse och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

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.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen fastighetsplan.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Allmän platsmark kommer att omvandlas till kvartersmark för bostadsändamål.
Planen möjliggör avstyckning av två tomter från Hässleholm 87:16 för bostadsändamål.
Fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Två nya bostadstomter bildas genom avstyckning från Hässleholm 87:16.

Befintligt avtalsservitut 12931IM-10/17816.1 som belastar fastigheten Hässleholm 87:16 skrivet mellan Hässleholms Vatten AB och Hässleholms kommun (ägare till Hässleholm 87:16) dödas och ett nytt avtal tecknas som visar upplåtelseområdets ändrade omfattning. Detta görs hos fastighetsinskrivningen/ Statliga Lantmäterimyndigheten då avsikten är att tomterna som ska avstyckas inte ska belastas av avtalsservitutet. Detta görs på initiativ av Hässleholms Vatten AB och Hässleholms kommun.

Hässleholm 87:16:

- Avstår mark för två nya bostadstomter.
- Ändrad markanvändning, från parkmark (PARK) till bostäder, (B).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässleholms kommunen.

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

Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska förvaltningens mark- och exploateringsenhet har den 9 juli 2014 kommit in med en ansökan om nya detaljplaner i syfte att förtäta längs Gropevägen, Pollenvägen samt Vildparksvägen. Respektive område prövas i separata detaljplaner. Syftet med planändringen är att möjliggöra för förtätning och att efterfrågan på småhustomter tillmötesgås.

Planområdet har en gällande detaljplan från 1987 som anger parkändamål inom föreslaget planområde. Aktuellt planområde strider inte mot översiktsplanens intentioner eller förslaget till den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm och bedöms därför kunna provas för bostadsändamål.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 19 januari 2016 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta och samråda ett förslag till detaljplan samt att standardförfarande (tidigare enkelt planförfarande) ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Marken är i dagsläget planlagt för parkändamål. Grönplanen för Hässleholm medger inga höga naturvärden. Planområdet har enligt förslag till den fördjupade översiktsplanen ett potentiellt tätortsnära naturreservat ca 80 meter norr om aktuellt planområde. Förslag till den fördjupade översiktsplanen medger att planområdet ligger inom området för "befintlig blandad bebyggelse". Förtätning i befintlig miljö överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan från 1987 (11.082-1172-87). För aktuellt planområde medger planerna allmän plats, parkändamål. Nedan illustreras gällande plan.



Gällande plan från 1987 med område för ny detaljplan (gul m röd streckad linje)

Kommunala planeringsunderlag

Marken är i dagsläget planlagd för parkändamål men utifrån grönplanen och förslag till den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad medges området inom befintlig blandad bebyggelse.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berör inte områden av riksintressen.

Topografi, landskap och vegetation

Området består av trädbevuxen mark i terräng sluttande ned mot norr.

Bebyggelse

Området består i huvudsak av blandad småhusbebyggelse från mitten av 1900-talet och framåt. Bostäderna varierar i karaktär med tegel och träfasader. Byggnaderna är i huvudsak placerade i linje, företrädesvis med långsidan, mot gatan.

Trafik

Planområdet är beläget längs Vildparksvägen som angör till bostäder längs gatan. Gatan ansluter vidare till Mellanhedsvägen, Röingegatan och Kristianstadsvägen i söder.

Cykling sker i blandtrafik längs Mellanhedsvägen och Vildparksvägen. Mellanhedsvägen är planlagd som gata i nordlig riktning.

Stadsbuss nr 2 når man med 5 minuters promenad till Hässleholm Östervärns busstation som angör till centralstationen på 14 minuter.

Stadsbuss nr 3 når man med 15 minuters promenad till Qpoolen som går angör till centralstationen på 5 minuter.

Service

Linnéskolan 7-9 är belägen ca 800 meter väster om planområdet på andra sidan Norra Kringelvägen. Fler skolor finns att tillgå i Hässleholms centrum. I övrigt finns såväl barnomsorg som förskolor i anslutning till planområdet. Planområdets placering i staden gör det möjligt att nyttja den service som finns tillgänglig i Hässleholms centrum.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet i huvudsak av isälvssediment.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

2017-02-27 beslutade KF att anta planförslaget.

2017-03-24 vann planen laga kraft

Gertrud Richter
Planchef

Alexander Lindahl
Planarkitekt