

**Detaljplan för del av Macken 14, samt upphävande av
detaljplan för Macken 12, 13 samt del av Macken 14,
Hässleholms tätort**

Laga kraft

Byggnadsnämndens beslut den 15 juni 2010 att anta förslaget till detaljplan för del av Macken 14, samt upphävande av detaljplan för Macken 12, 13 samt del av Macken 14, Hässleholms tätort, har vunnit laga kraft den 7 oktober 2010.

Länsstyrelsen har den 13 juli 2010 beslutat enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, att prövning av byggnadsnämndens beslut inte ska ske.

Byggnadsnämndens beslut har överklagats till länsstyrelsen, som den 30 augusti 2010 beslutade att avslå överklagandet. Tiden för överklagande av länsstyrelsens beslut har gått ut den 7 oktober 2010 och inget överklagande har inkommit.



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för

DEL AV KVARTERET MACKEN 14 SAMT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR MACKEN 12, 13 OCH DEL AV 14

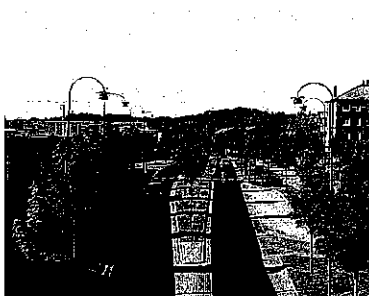
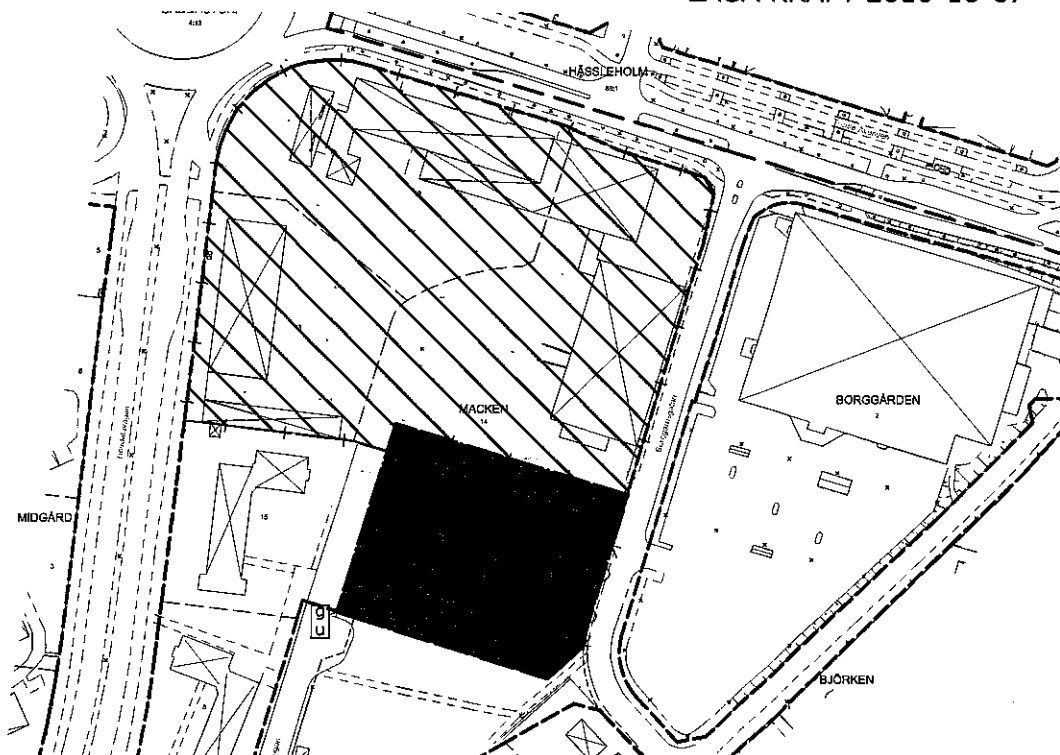
Hässleholm

Hässleholms kommun

Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2010-06-15 §118

LAGA KRAFT 2010-10-07



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Riskbedömning

Bullerutredning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) underlättar förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisar de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Behovet av trygghetsboende i centrala Hässleholm är stort. Kunskapsporten AB har under år 2009 köpt bland annat fastigheten Macken 14, vars södra del nu är aktuell för planläggning.

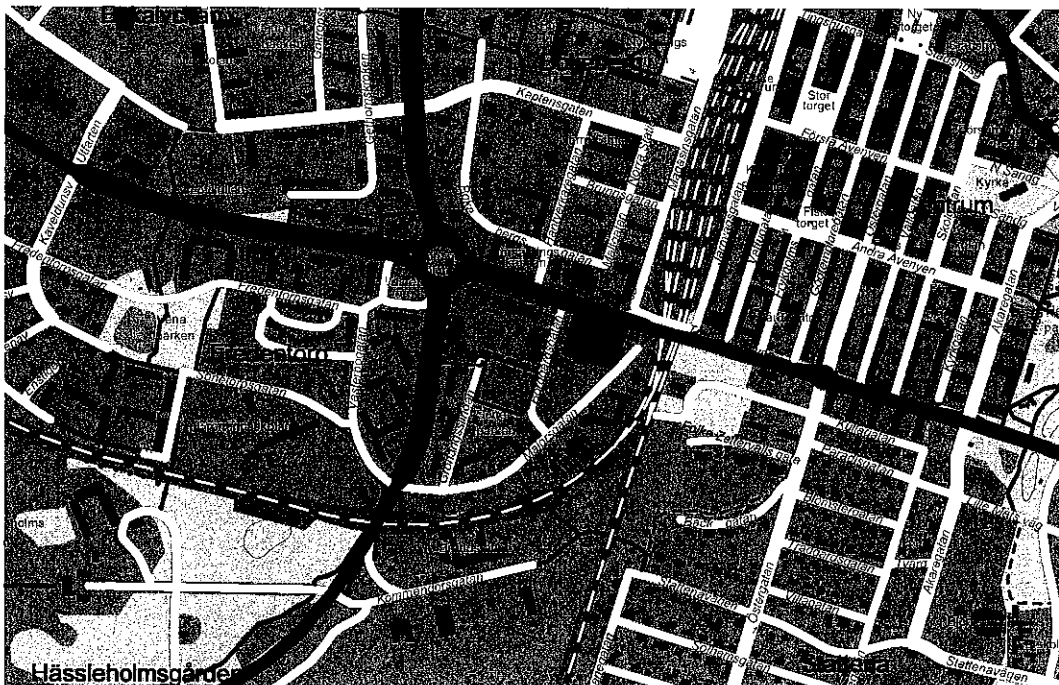
Syftet är att möjliggöra utbyggnad av flerfamiljshus, med en standard som motsvarar trygghetsboende enligt omsorgsförvaltningens kriterier och behov. Vidare även att möjliggöra en blandning av funktioner, att det inom planområdet finns möjlighet att etablera servicefunktioner av olika slag.

Planfakta

Planområdet ligger strax sydost om centrala stadskärnan i Hässleholm i stadsdelen Fredentorp, strax väster om ICA Kvantum. Borggårdsgatan är infartsgata från Tredje Avenyn. Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort.

Upphävande av detaljplan

Norr om aktuellt planområde finns en gällande detaljplan med officiell aktbeteckning på 1183K-A117, del av stadsdelen Fredentorp. Inom denna detaljplan upphävs de delar av planen som inrymmer kvarteret Macken 12, 13 och 14. Syftet med upphävandet är att tydligt markera den politiska vilja som finns, att möjliggöra en utbyggnad av ett trygghetsboende. Då underliggande detaljplan tillåter småindustri inom kvarteret Macken 12, 13 och del av 14, skapas konflikt med aktuellt planförslag. För att påvisa ambitionen med övriga kvarteret, beslutade därför byggnadsnämnden att häva detaljplanen för aktuella fastighetsbeteckningar. Byggnadsnämnden har även gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att planlägga kvarteret Macken 12, 13 och del av 14. Arbetet med denna detaljplan kommer att påbörjas under vår/sommar 2010. Genom att upphäva detaljplanen kommer inte befintliga verksamheter att tillåtas en utökning eller dylikt.



Planområdets läge i Hässleholm. Planområdet markerat med svart linje och område för upphävande av detaljplan med streckad linje.

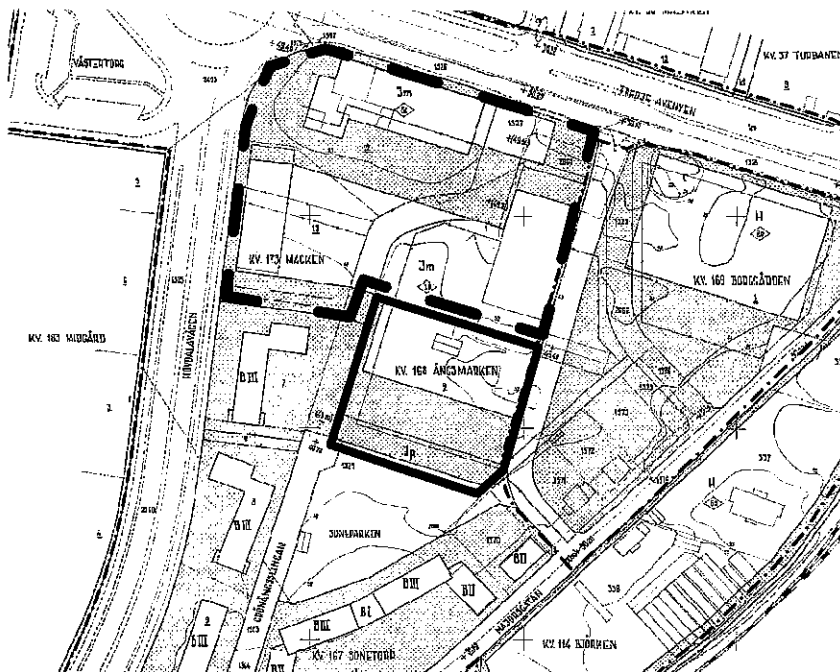
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktsplaner

I översiktsplanen från 2007 anges att Hässleholms stad har goda möjligheter att erbjuda attraktivt boende både i innerstaden och i stadsnära lägen. Det finns goda kommunikationer, utbud av service och kultur. En del av den service som Hässleholms kommun ska erbjuda är äldreomsorg och enligt Översiktsplanen ska tyngdpunkten och den specialiserade servicen lokaliseras till staden. I framtiden kommer troligen fler äldre att välja att bo kvar i den egna bostaden och de anläggningar som finns idag beräknas täcka behovet till och med år 2020. Störst satsningar kommer att göras på att kunna erbjuda vård i hemmet och trygghetsboende är ett sätt att kunna erbjuda detta på.

Översiktsplanen innehåller även rekommendationer om att ny bebyggelse bör uppföras i goda eller i närheten av goda kollektivtrafiklägen. Vidare påtalas även vikten av att blanda bostäder, arbetsplatser, service med mera, så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.

Detaljplaner

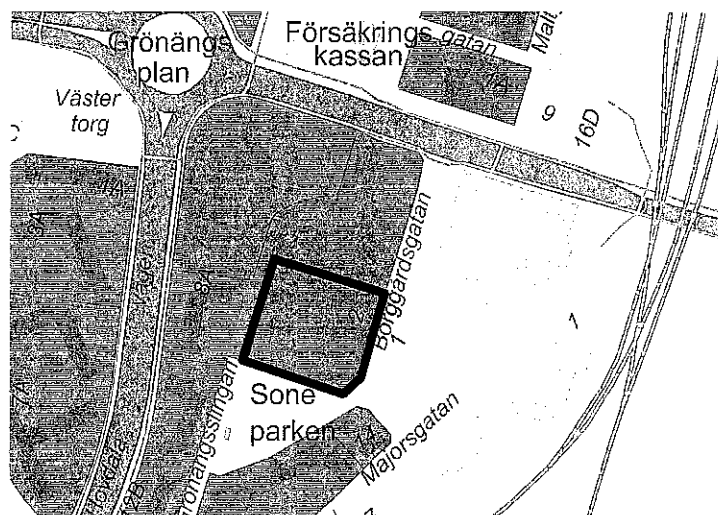
Gällande detaljplan antogs av kommunfullmäktige i mars år 1970 (officiell aktbeteckning 1183K-A117). Aktuellt planområde är i befintlig detaljplan reglerat till Jm och Jp som innebär industriändamål samt skyddsområde för industriändamål.



Gällande detaljplan, med föreslaget planområde markerat med svart heldragen linje. Område där detaljplan ska upphävas är inom den streckade svarta linjen.

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns gällande fastighetsplan med officiell aktbeteckning 11-HLM-816/82.

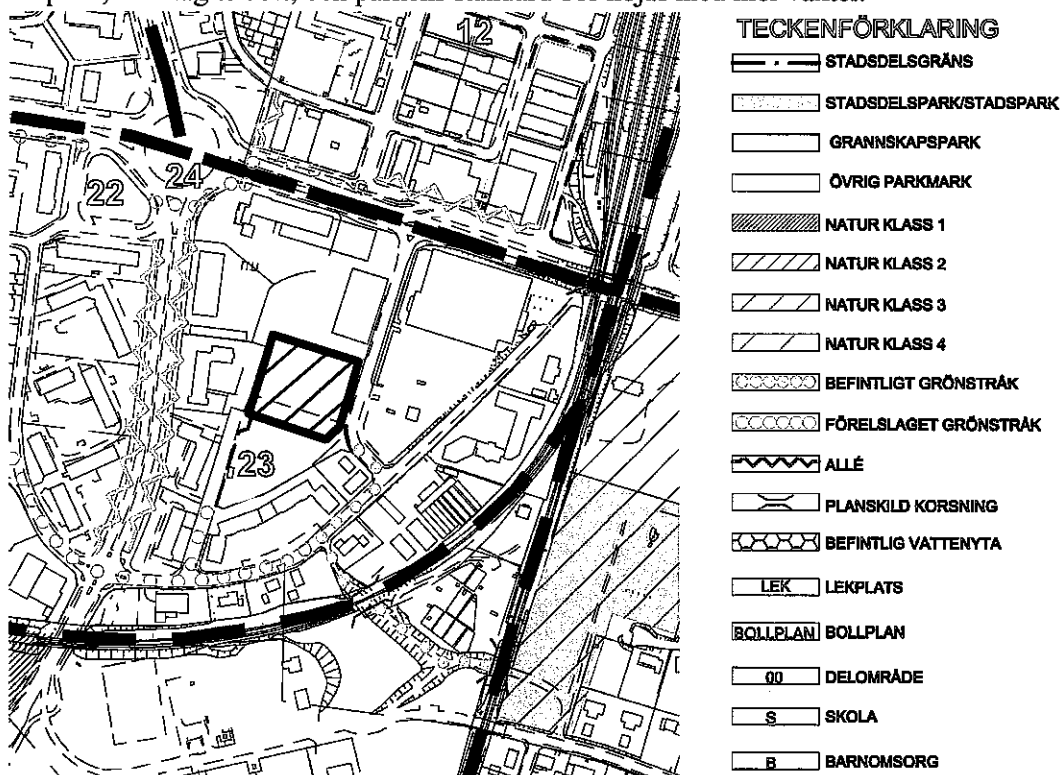


Gällande fastighetsplaner, med föreslaget planområde markerat med svart heldragen linje.

Grönplan

Grönplanen från 2002 gjordes som ett underlag till översiktsplanen för Hässleholms stad, för att särskilt beakta de gröna särintressena. Naturvärdena bedömdes samt en ytlig bedömning av kulturella och sociala värden. Förslag på gröna kilar och stråk togs fram.

Soneparken ligger angränsande till aktuellt planområde och benämns som en grannskapspark. Parken har bedömts vara i behov av kompletteringar och utveckling. Soneparken är enligt grönplanen en isolerad park mellan bostäder och industri. Tidigare har det funnits en lekplats, som tagits bort, och parkens standard bör höjas med mer växter.



Utdrag av grönplanen (2002) med planområdet markerat i skrafferat område. Nummer 23 är Soneparken

Kommunala beslut

Uppdrag om att ändra detaljplanen inom del av kvarteret Macken 14 kom från KS AU den 6 maj 2009. Byggnadsnämnden gav den 12 maj 2009 Stadsbyggnadskontoret uppdraget att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

Den 8 december 2009 har byggnadsnämnden gett Stadsbyggnadskontoret uppdrag om planläggning av området norr om aktuellt planområde, det vill säga Macken 12 med flera.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖN

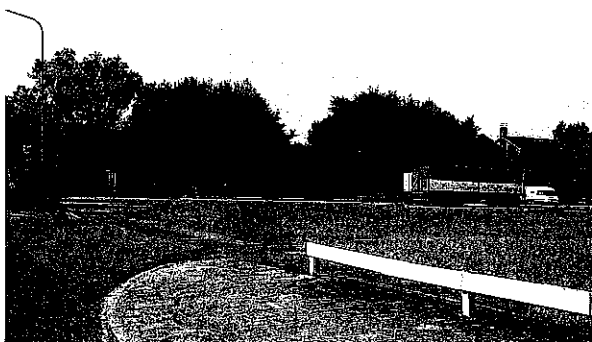
Detaljplanen antas ej medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej krävs. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning. Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig påföljande:

- Detaljplanen följer Översiktsplanens intentioner, bland annat att de största boendesatsningarna ska göras i Hässleholm och att kommunen ska erbjuda olika typer av bostadsområden och boendeprojekt. Likaså ska en blandning av bostäder, arbetsplatser, service med mera eftersträvas.
- Ingen ny mark tas i anspråk för att planlägga. Däremot höjs kvaliteten och statusen på den mark som byggs. Idag utgörs marken av en asfalterad yta som snarare är en baksida till en industrifastighet, än en centralt belägen fastighet som det faktiskt är.
- Detaljplanen antas medverka till en hållbar utveckling både ekonomiskt, ekologiskt och socialt, med hänsyn till ovanstående punkter.
- Att kunna bo centralt och nära service oavsett ålder är en stor kvalitet, vilket planområdets intentioner medverkar till.
- Inga fornlämningar eller riksintressen berörs av planen.
- Hässleholms stad (järnvägssamhälle och garnisonsstad) samt Södra stambanan är klassade som särskilt värdefull kulturmiljö av Länsstyrelsen i Skåne. Dessa bedöms inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan med hänsyn till flera aspekter. Bland annat bedöms ett uppförande av en femton våningar hög byggnad inte påverka kulturmiljön negativt då aktuellt planområde är beläget andra sidan om järnvägen och så pass långt ifrån det som är stadskärnan med den Edelsvärdsinspirerade planen. Dels planlades aktuellt planområde först på 1940-talet (dessförinnan låg det utanför det som räknades som stadsgränsen). Kulturvärdet av Hässleholm som garnisonsstad syns framförallt inom de före detta garnisonsområdena T4 och P2. Ett landmärke i föreslaget läge bedöms inte påverka dessa två områden alls. Utöver detta har Hässleholm även historiskt varit en stad som tillåtit och uppmuntrat det moderna och nya, varför en ny byggnad där höjden på huset är en "ny företeelse" för Hässleholm anses lämpligt. Ett landmärke bidrar även till en orienterbarhet i staden och bedöms positivt.
- Området är utsatt av buller dels från biltrafik och dels från järnvägstrafik. En bullerutredning har tagits fram och resultatet visar att buller från vägtrafiken inte är några problem. Dock genererar järnvägstrafiken på södra stambanan (inte Helsingborgsbanan) så pass höga värden att åtgärder krävs. Se vidare under Konsekvenser av planförslaget - Buller.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och pågående markanvändning

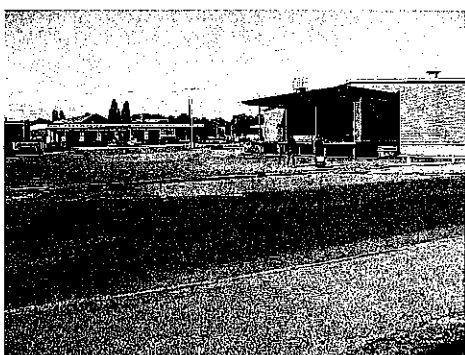
Planområdet har sedan många år tillbaka legat som en öppen asfaltsyta samt plantering. Området utgör i gällande detaljplan skyddsområde för den verksamhet (Ringcentralen) som tidigare fanns i byggnaderna strax norr om planområdet. Marken fick inte enligt gällande detaljplan användas som uppställningsplats för fordon, något som marken de senaste åren dock tjänat som. I södra delen finns en vegetationsridå av häggmispel men även rönn, hassel och lönn som avskiljer bostadsområdet från detta öppna asfaltslandskap.



Bilder nordost och öster ifrån (från Borggårdsgatan).

Mark och vegetation/vatten

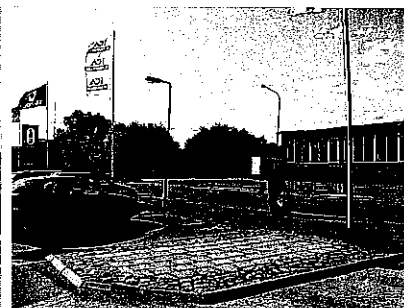
Marken inom planområdet består av asfalt samt vegetation av olika kvalitet och sorter.



Bilder på byggnaden strax norr om aktuellt planområde, samt från Sonetorpsparken.

Stadsbild

Stadsbilden i denna delen av staden är av splittrad karaktär. Den asfalterade stora ytan som ligger inom och strax norr om planområdet är stor och kan upplevas som ödslig. Söderut från planområdet finns två- och trevånings flerfamiljshus och även friliggande villor. Strax öster om planområdet finns en stor parkering till ICA Kvantum samt bensinpumpar. Upplevelsen av att vara både centralt i Hässleholm och i utkanten kan variera starkt i omgivningarna kring aktuellt planområde.



Industribyggnaden norr om aktuellt planområde, som angränsar till Tredje Avenyn, samt två vyer från öster, från Borggårdsgatan samt från Kvantums parkering.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartsinformation utgörs marken i planområdet av isälvssediment, i huvudsak sand och grus. Enligt den geotekniska undersökning som gjorts (daterad 2010-05-28, förhandspm) består jorden av 5-7 meter sand och 1-3 meter morän, vilande på berg. Sanden har varierande sammansättning och relativ fasthet. Grundläggning som förespråkas i detta förhandspm är att påla, i den delen som ska bebyggas med femton våningar. Det finns inga kända miljöförorenade områden inom planområdet. Dock har flera olika verksamheter funnits här, varför ytterligare utredning kring detta kan komma att krävas. Det finns inte någon tillståndspliktig verksamhet i dagsläget.

Riksintresse och strandskydd

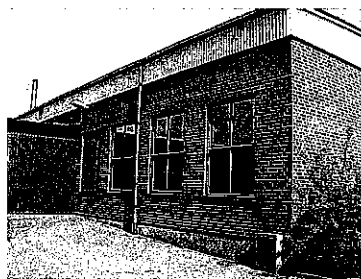
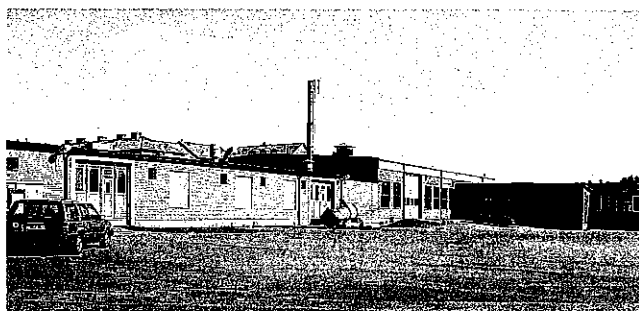
Det finns inga riksintressen eller strandskydd inom eller i anslutning till planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap. 10§ lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Runt om planområdet finns bostäder, verksamheter och handelslokaler.



Rekreation

Planområdet har ett centralt läge med närhet till rekreation. Ett stort och välbesökt rekreationsområde är Hässleholmsgården med omnejd som ligger cirka fem minuters promenad från planområdet. Från planområdet finns flera alternativa gång- och cykelvägar att ta sig fram på till fots eller med cykel. Till stadskärnan med butiker och ytterligare service är det cirka fem minuters promenad.

Gator och trafik

Planområdet försörjs via Borggårdsgatan. Gatan försörjer även ICA Kvantum samt verksamheter och bostäder längs Majorsgatan, liksom Ringcentralen. På Borggårdsgatan trafikerar cirka 1500 fordon per dygn enligt uppgifter från Tekniska kontoret.

Service

Det finns god tillgång till service i anslutning till planområdet. ICA Kvantum är en stor matvarubutik och längs Tredje Avenyns norra sida finns pizzerior, kiosk, frisör med mera. Väster om Hovdalavägen, vid Västertorg, finns flera olika verksamheter. I stadskärnan finns ytterligare service.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

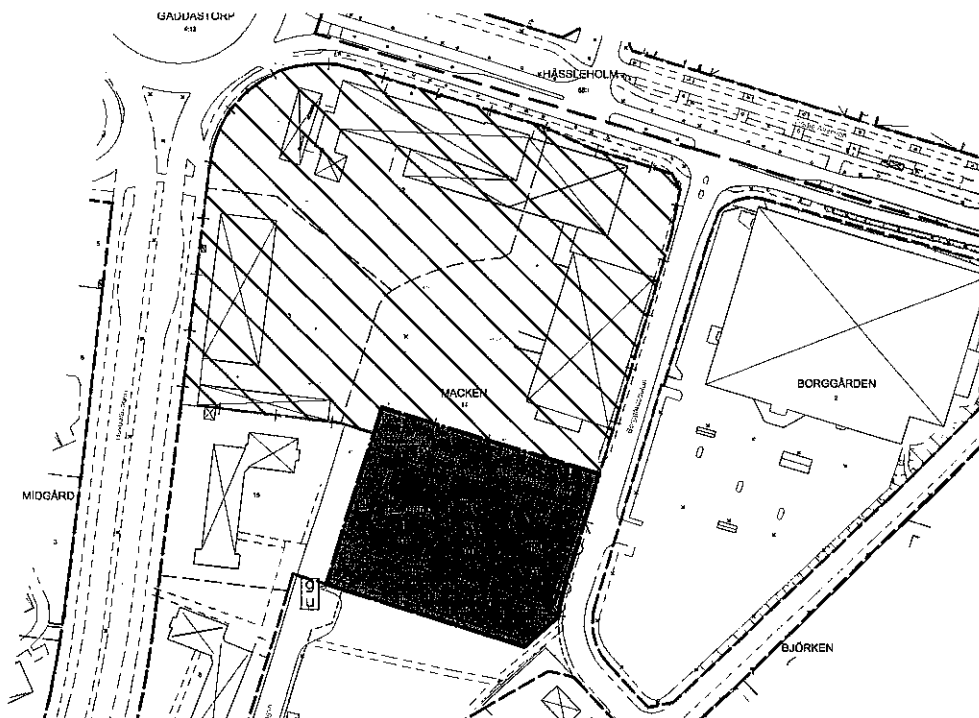
Bebyggelseområde

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder samt centrumfunktioner. Kvartersmarken föreslås bebyggas med flerfamiljshus samt tillhörande parkering, trädgård och servicefunktioner.

Byggrätten föreslås i delen mot Borggårdsgatan vara max tre våningar och i mitten av planområdet tillåts bebyggelsen vara max femton våningar. Längst i väster tillåts max en våning samt parkering. Parkeringsdäck i två våningar får anordnas under förutsättning att ett plan ligger ett halvt plan ner i marken.

För att från Borggårdsgatan inte möta en stor parkering, tillåts byggnaden placeras ända ut till gatan och på sått skapa en vägg på den sidan om gatan, liksom befintligt hus strax norr om aktuellt planområde gör.

För korsprickad mark (se plankarta) gäller att komplementbyggnad får uppföras, men endast på 20 % av den markyta som utgörs av korsprickad mark. Marken är ej heller tillåten att ordna parkering på, då det är viktigt att hålla den södra delen fri från bilar och bebyggelse, för kopplingen till parken.



Förslag till detaljplan.

Stadsbild

Föreslagen detaljplan kompletterar stadsdelen med en byggnad som förtätar staden och erbjuder fler bostäder och fler typer av boende, centralt i Hässleholm. Detta stärker stadsbilden och stadsmässigheten. Föreslagen detaljplan innebär även att Hässleholms silhouette förändras och möjlighet att skapa ett landmärke.

Ny bebyggelse kommer att synas på långt håll ifall byggrätten utnyttjas fullt ut. Detta ställer krav på arkitektonisk utformning.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kulturmiljöer eller fornlämningar berörs av aktuellt planförslag.

Gator, trafik och parkering

Planområdet angörs via Borggårdsgatan. Gång- och cykeltrafik kan ta sig genom planområdet via denna lokalgatan. Kollektivtrafik finns längs Tredje Avenyn och Hovdala-vägen (både region- och stadsbusstrafik). På Borggårdsgatan passerar det idag cirka 1500 fordon per dygn. Tillkommande bebyggelse bedöms inte medföra några större förändringar på befintliga trafikflöden/-rörelser.

Parkering för bil kan ordnas dels strax norr om byggrätterna inom detaljplanen, samt i västra delen (markerad med parkering). Parkering i två plan får anordnas, under förutsättning att undre plan sänks ner ett halvplan i marken. Alternativt kan garage anordnas. Rekommenderad parkeringstal är 0,3 bilplatser per lägenhet med hänsyn till planområdets centrala läge. Bilpool kan vara ett alternativ till egen bil.

Längs planområdets östra kant, längs med Borggårdsgatan är det utfartsförbud, förutom i infart/utfart från boendet.

Inom kvartersmark finns en lokalgata, med avsikt att försörja boendet med parkering och gata. Denna ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

Mark och vegetation

Befintlig vegetation sparas och kompletteras. Sonetorpsparken som ligger strax söder om aktuellt planområde är en park med gräsmatta och vackra välvuxna träd. Inom aktuellt planområde finns möjlighet att utveckla parkkänslan.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme finns och aktuellt planförslag kan anslutas till detta. E.ON är huvudman för eldistribution. Hässleholms Vatten ansvarar för vatten- och avlopps-försörjningen och aktuellt planområde kan kopplas på befintligt system. Det kräver däremot ombyggnad av befintliga ledningar som det redan idag är problem med. Eventuellt kan pumpar krävas, beroende på golvhöjder i byggnaden/byggnaderna. Lägsta nivå för färdigt golv är +47.00 (höjdsystem RH2000). Inom kvarteret Macken 14 finns en vatten- och avlopps-anläggning som i dagsläget har oklara ägarförhållanden. Detta måste klaras upp innan detaljplanen antas och en gemensamhetsanläggning ska bildas. Gemensamhetsanläggningen skyddas med prickmark och g, det vill säga att den marken får inte bebyggas.

För att säkerställa de tele- och vatten-/avloppsledningar som finns, är marken där detta finns förbjuden att bebygga (se prickad mark + u- markering på plankartan).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts, se under Förutsättningar. Med hänsyn till att bostäder räknas som känslig markanvändning ska sanering vid behov ske till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

Rekreation

Det finns goda förutsättningar för rekreation. I det absoluta närområdet precis söder om aktuellt planområde finns Soneparken, som med aktuellt planförslag får en förstärkning och tydligare definierar det parkrum som parken kan vara. Till större sammanhängande grönstråk för rekreation är det cirka fem minuters promenad, vid Hässleholmsgården. Här finns flertalet slingor, gång- och cykelvägar samt öppna gräsytor, minigolf med mera.

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkering med mera ska följa gällande krav på tillgänglighet. I ett trygghetsboende är det tänkt att man ska kunna bo som i en vanlig lägenhet men enkelt ha tillgång till hjälp ifall det behövs, vilket innebär att kraven på tillgänglighet är särskilt viktiga. Detta är något som vidare behandlas i bygglovprocessen, som är efterföljande detaljplanprocessen.

Att känna sig trygg i sin bostad och sin närmiljö är mycket viktigt för trivseln. Känslan av trygghet är individuell. En del i känslan av trygghet utgörs av hur säkert området är ur brottsynpunkt. Det är viktigt att ta hänsyn till hur byggnaden kan utföras med brottspreventiva egenskaper. Byggnaden i sig ger fler ”ögon” åt kringområdet, vilket i sig kan vara brottspreventivt. Exempel på andra brottspreventiva åtgärder är att undvika gatt i byggnaden/-erna, ha en god belysning och god insyn utifrån, ha säkra förråd/garage, bra dörrar med portöppnare, inga höga häckar ut mot gata/park, tydliga gränser mellan privat och offentligt med mera.

Barnperspektivet

Planområdet och föreslagen byggrätt riktar sig inte främst till familjer med barn. Dock ska detaljplanen fungera även om inte ett trygghetsboende blir aktuellt likväl som att boende i ett trygghetsboende kan ha barn och barnbarn. Genom tydligt åtskilda offentliga och privata delar, skapas också utrymme och förutsättningar för att barn ska ta del av och kunna använda marken inom fastigheten.

Sociala konsekvenser

Planområdet bebyggs troligen med trygghetsboende, vilket breddar den sociala strukturen. Beroende på upplåtelseform (bostadsrätt/hyresrätt/ägendelägenheter etc.) kan den sociala strukturen breddas ytterligare. Idag finns det i närområdet framförallt hyresrätter men även bostadsrätter och villor samt en varierad åldersstruktur. Detta är faktorer som påverkar den sociala strukturen och genom ytterligare utveckling av kvarteret och området kan den sociala strukturen gynnas. Även ifall trygghetsboendet i första hand riktar sig till äldre, är det även inom gruppen äldre bra ifall åldersstrukturen kan vara varierande.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Förslaget medger en utbyggnad av bostäder i ett område som redan är exploaterat. Marken har tidigare utgjort skyddsområde mellan planlagd industrimark och bostäder. Verksamheten inom industrimarken är inte densamma idag som vid tidigare planläggning. Detta påverkar bedömningen av att planområdet är lämpligt för bostäder och inte beräknas medföra några negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet. Området norr om aktuell detaljplan är i befintlig plan industrimark och står inför förändring och uppdrag för att ta fram detaljplan har getts åt stadsbyggnadskontoret men ej påbörjats. Den delen (Macken 12 med flera) upphävs i samband med denna detaljplan vilket bidrar till att markera att detta är ett område som står inför förändring.

Risker

En separat riskbedömning har tagits fram med hjälp av personal på räddningstjänsten i Hässleholm. Se separat dokument.

Buller

Boverkets riktvärden för buller enligt Boverkets byggregler (BBR) innehåller högsta tillåtna trafikbullernivåer för bostäder. Vid planering av nya bostäder ska det säkerställas att bebyggelsen genom placering och åtgärder kan utformats så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. Vid uteplats i anslutning till bostad gäller även att maxnivå 70 dBA ska uppfyllas. Riktvärdena är följande:

	Dygnsekvivalent nivå L_{eq} , dBA	Maxnivå L_{max} , dBA
Inomhus Bostadsrum	30 *)	45 **)
Utomhus Utanför fönster till minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig samvaro	55	-
utanför övriga fönster	55***)	
på uteplats	55 *****)	70 *****)

- *) enligt BBR tillåts 35 dBA ekvivalentnivå i utrymmen för matlagning och hygien. Inga krav på högsta maxnivå.
- ***) gäller nattetid (kl 22-06) och får ej överskridas mer än fem gånger per natt
- *****) överskrids detta värde ska principer för intresseavvägning enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 tillämpas
- *****) I standard SS2 52 67 anges 3 dB lägre nivåer men i Boverkets allmänna råd 2008:1 är nivåerna ändrade till ovanstående.

Aktuellt planområde ligger relativt nära både Hovdalavägen, Tredje Avenyn samt järnvägen. En bullerutredning har tagits fram under utställningsskedet och denna redovisar att buller från biltrafik, på samtliga våningar i högdelen av bostadsbyggnad (15 våningar), håller sig inom de riktvärden som Boverket har i Allmänna råd 2008:1 (Buller i planeringen). Däremot har tågtrafiken, ekvivalent nivå för uteplats längs husets östra fasad, hamnat över riktvärdena. Detta gäller dock endast för tågtrafik längs södra stambanan. Detta innebär att åtgärder krävs för att klara dessa nivåer. I bullerutredningen har två förslag till åtgärder

lämnats - att höja balkongens glasskärm till 120-130 centimeter samt att förse balkongplattans undersida med ljudabsorbent. Åtgärden beräknas minska trafikbullernivån från järnvägen med cirka 4 dBA vid fasad och vid uteplats på balkongerna.

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för både utomhusluft samt fisk- och musselvatten, men i Hässleholms kommun är endast miljökvalitetsnormer för utomhusluft aktuellt. Normerna är kopplade till miljömålet "Frisk luft" och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormerna.

Inga utsläpp till luft och vatten som överstiger fastställda normer förväntas ske med genomförandet av aktuell detaljplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen då planen vinner laga kraft. Utformning ska ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Under utställningstiden gjordes en geoteknisk undersökning, där även föroreningsprover togs. I två av borrhålen låg analysvärdena över riktvärdet för känslig markanvändning (som bostadsbebyggelse innefattas enligt Naturvårdsverket) för fyra olika organiska ämnen. På grund av detta krävs sanering. Plankartan innehåller en bestämmelse om villkor, som reglerar att bygglov inte får ges förrän befintliga markföroreningar avhjälpas.

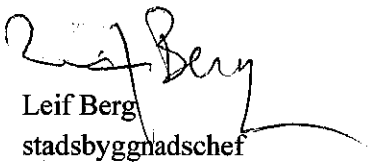
Fastighetsplan

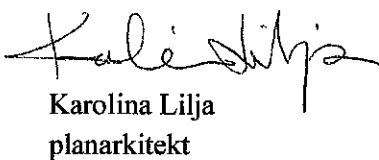
Det finns en gällande fastighetsplan, 11-HLM-816/82, som berör aktuellt planområde. Den del som berörs av detaljplanen ska upphävas.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Byggnadsnämnden antar planen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Karolina Lilja
planarkitekt

Detaljplan för

DEL AV KVARTERET MACKEN 14 SAMT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR MACKEN 12, 13 OCH DEL AV 14

Hässleholm

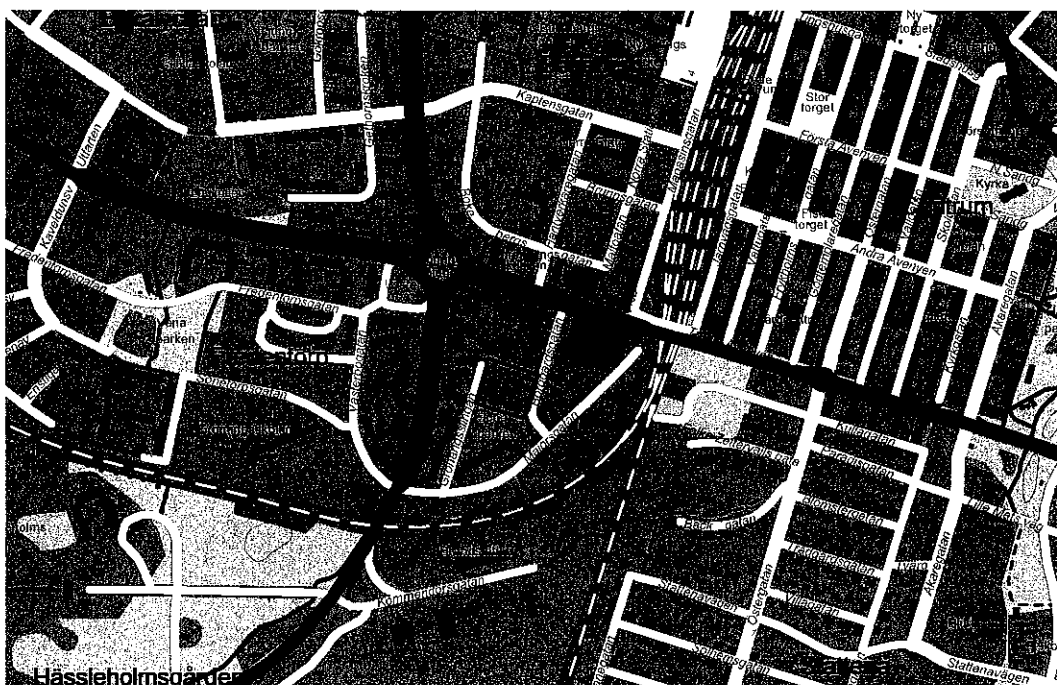
Hässleholms kommun

Skåne län

BAKGRUND

Planområdet ligger strax sydost om centrala stadskärnan i Hässleholm i stadsdelen Fredentorp, strax väster om ICA Kvantum. Borggårdsgatan är infartsgata från Tredje Avenyn. Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort. Syftet är att möjliggöra utbyggnad av flerfamiljshus, med en standard som motsvarar trygghetsboende enligt omsorgsförvaltningens kriterier och behov.

Länsstyrelsen efterfrågade i yttrandet från samrådsskedet en riskanalys, där omkringliggande verksamheters och bensinstationers påverkan beskrivs ur risksynpunkt. Syftet med riskanalysen är att belysa de risker som ett genomförande av detaljplanen kan ha och vilka risker tillkommande bebyggelse kan utsättas för. Detta ska även leda fram till eventuella riskreducerande åtgärder.



Planområdets läge i Hässleholm. Planområdet markerat med svart kantlinje.

SYFTE OCH ARBETSMETOD

Syftet med denna riskbedömning är att redovisa och beskriva de riskkällor som finns inom närområdet till föreslagen detaljplan samt vad dessa kan innebära för föreslagen bebyggelse. Vidare även föreslå lämpliga riskreducerande åtgärder ifall fortsatta utredningar påvisar olämplighet för föreslaget boende.

Riskbedömningen fokuserar på de risker som kan påverkas av den fysiska planeringen samt sannolikheten för olycka. Eftersom några av befintliga riskkällor har hyresavtal med markägaren Kunskapsporten AB, som löper ut vid årsskiftet 2010/2011, mars 2011 och efter 2012 års utgång kommer några av riskkällorna att "försvinna" och på så vis inte vara aktuella i denna riskbedömning. Likaså att inför utställningsskedet av detaljplanen, upphävs delar av underliggande detaljplan, för att möjliggöra en utbyggnad av trygghetsboendet, innan detaljplan för övriga kvarteret tas fram. Dessutom har en av bensinstationerna tagits bort under samrådtiden och marken har sanerats, varför ytterligare en av riskkällorna eliminerats.

Inför framtagandet av denna riskbedömning har samtal förts med Kajsa Hermansson på Räddningstjänsten i Hässleholm. Därefter har en sammanställning av kvarvarande riskkällor gjorts och resultatet av denna kan ses i efterföljande avsnitt.

LÄSANVISNING

För att markera vad som är generella fakta/info och vad som specifikt anger Hässleholm, har texten som handlar om Hässleholm dragits in något. Hässleholms kommunvapen syns även i vänsterkanten.



Exempel på indrag och kommunvapenplacering

NUVARANDE SITUATION



I dagsläget finns det följande **verksamheter** inom närområdet:

Däckia (däckservice)

Shell/7-eleven (bensinstation samt detaljhandel)

Jalles bilservice (reparation av bilar och försäljning av reservdelar)

Transport av farligt gods, samt trafik:

Järnväg (transport av farligt gods)

Hovdalavägen (trafik)

Tredje Avenyn (trafik)

Då detaljplanen gick ut på samråd (samråd tid 19 januari - 9 februari 2010) fanns även en bensinstation inne på Kvantums parkering, som nu är borttagen och marken är sanerad (markerad i kartan nedan). Verksamheterna som befinner sig inom kvarteret Macken är Däckia, Shell/7-eleven och Jalles bilservice. Ägare till Macken 12, 13 och 14 är Kunskapsporten AB och med respektive verksamhet har Kunskapsporten hyresavtal. Kunskapsporten har sedan förvärvet av marken (2009) haft

ambitionen att utveckla kvarteret för dels trygghetsboendet och dels nya verksamheter som fungerar i en stadsmiljö och i närhet till boende. Hyresavtalen med nuvarande hyresgäster Däckia och Jalles bilservice vid årsskiftet 2010/2011 (absolut senast i mars 2011). Hyresavtalet med Shell/7-eleven löper ut efter 2012 års slut, men kommunledningen medverkar nu till att leta upp en ny lämplig plats för en sådan verksamhet.

De verksamheter som alltså kvarstår efter årsskiftet 2010/2011 alternativt mars 2011 är:

Shell/7-eleven (bensinstation samt detaljhandel)

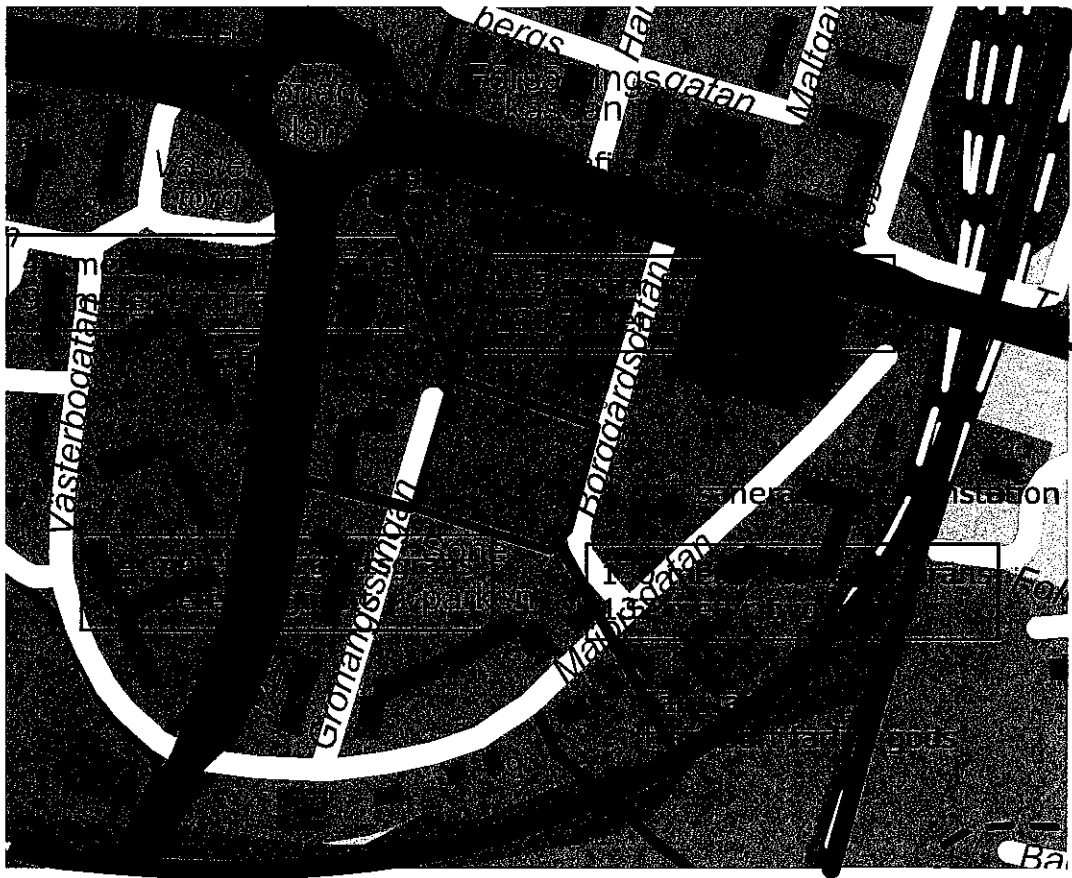
Transport av farligt gods, samt trafik:

Järnväg (transport av farligt gods)

Hovdalavägen (trafik)

Tredje Avenyn (trafik)

På kartan nedan kan kvarstående verksamheter synas, samt avstånden från aktuellt planområde till respektive riskkälla.



Läge senast mars 2011, samt avstånd från planområdet till respektive riskkälla.

BESKRIVNING OCH VÄRDERING AV AKTUELLA RISKKÄLLOR

GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FAKTA



De risker som tillkommande boende inom aktuellt detaljplaneområde kan utsättas för är framförallt transporter av farligt gods men även trafik- och järnvägsbullerstörningar.

Rapporten *Riktlinjer för riskänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (2007), har varit det främsta faktaunderlaget som använts med hänsyn till förekommande risker. I denna beskrivs att ett avstånd på mer än 150 meter från transportled med farligt gods är en gräns där skyddsåtgärder inte längre är befogade och benämns som *RISKHANTERINGSOMRÅDE*. Detta är med hänsyn till att det är svårt att påvisa ytterligare skyddsavstånd med hänsyn till individrisknivån samt att den absoluta risknivån (individrisk) är låg. I rapporten redovisas även olika uppdelningar av riskhanteringsområdet, inom vilka förslag på markanvändning som kan tillåtas. Individrisknivån minskar hastigt med minskat skyddsavstånd.



Det finns två nivåer inom närområdet till aktuellt planområde som kan bedömas som aktuella - 30-70 meter och 70-150 meter. För området mellan 70-150 meter kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser, undantaget är sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer.

Transport av farligt gods är förbjuden inom Hässleholm. Dock kan dispens sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för detta och görs, eftersom transporterna givetvis inte upphör vid stadsgränsen.

Ett motiv till att riskerna för olycka med farligt godstransporter på väg inom staden är låga är att hastigheterna i närområdet till föreslaget detaljplaneområde är max 50 km/h.

Användningen av skyddsavstånd till farligt godsled är olika. I rapporten från Länsstyrelsen i Skåne län, *Riktlinjer för riskänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (2007), finns det angivet ett längsta avstånd från transportled med farligt gods där skyddsåtgärder inte längre anses befogat. Detta avstånd är 150 meter och grundar sig på att både individriskkurvan planat ut och den absoluta risknivån för individ är så pass låg oavsett vilken typ av farligt gods som transporteras.

I samma rapport (se ovan) finns ett kapitel där skyddsavstånd delats in i olika grupper, med rekommendationer om vilken typ av markanvändning som kan tillåtas inom respektive grupp. Samtliga transportleder där farligt gods kan förekomma (se karta på föregående sida) ligger inom området 70-150 meter (som är indelningen i rapporten). Inom detta område kan, enligt rapporten, de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser - undantaget sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer.

TRAFIK



Aktuella trafikmängder längs Hovdalavägen är 7 500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), varav 450 fordon är lastbilar. Längs Tredje Avenyn trafikerar 10 500 fordon per årsmedeldygn, varav 500 fordon är lastbilar. Genomfartstrafik av tunga fordon är förbjudet längs Hovdalavägen och Tredje Avenyn, liksom transport av farligt gods.

BENSINSTATION, SHELL



Shells tillstånd att hantera brandfarlig vara, som söks hos Räddningstjänsten, varar till och med 2015-08-31. De har tillstånd att hantera följande:

- 60 000 liter bensin (klass 1)
- 20 000 liter E85 (klass1)
- 20 000 liter diesel (klass 3)
- 4 500 liter brandfarlig vätska i lösa behållare i butik eller lager
- 1 000 liter brandfarlig gas i utvändiga plåtskåp.

Shell har avtal med Kunskapsporten angående hyra av lokal. Detta upphör efter 2012 års utgång. Dock finns det från kommunens sida önskemål och vilja att hitta en ny mer lämplig lokalisering för Shell, vilket innebär att verksamheten troligen flyttar tidigare. I värsta fall kan det dock innebära att bensinstationen och föreslaget trygghetsboende kommer att ligga med 40/90 meters avstånd (fastighet/byggrätt i föreslagen detaljplan) från varandra under drygt ett år (trygghetsboendet är planerat vara klart i oktober 2011). Se nedan för riskreducerande åtgärder.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS, VÄG



Transport av farligt gods är förbjuden inom Hässleholm. Dock kan dispens beviljas via Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att transporter med farligt gods ska nå slutmålets lokalisering.

Enligt rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer* (2000) är den dominerande klassen av farligt gods-transporter på väg brandfarliga vätskor (klass 3) samt komprimerade, kondenserade och undr tryck lösta gaser (klass 2).

Hastighet på fordon spelar även roll, då konsekvenserna vid en olycka i högre hastighet blir större än vid lägre hastighet. Samtliga gator har hastighetsbegränsningen 50 km/h, förutom i korsningen Majorsgatan/Hovdalavägen, där hastighetsbegränsningen är 30 km/h.



Antalet fordon som har trafikerat Hässleholms tätort under år 2006 (senaste mätningen) uppgick till mellan 0-100, vilket är den lägsta nivån i indelningen på hemsidan för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (<http://www.msb.se/sv/Forebyggande/Farligt-gods/Flodes-statistik/Vag/>).

Enligt rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer* (2000), är rekommendationerna för transport av farligt gods på väg följande:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas
- Sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas



För aktuellt planområde uppfylls de två förstnämnda rekommendationerna, medan den tredje faller på att det är 73 meter till byggrätten och 64 meter till fastighetsgränsen, från Hovdalavägen som är den närmaste vägen där det söks dispenser för transporter av farligt gods.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS, JÄRNVÄG



På järnvägen söks tillstånd för transporter av farligt gods hos Banverket och det som transporteras på Södra stambanan (öster om planområdet) samt Helsingborgsbanan (söder och sydost om planområdet) är det främst brandfarliga gaser (RID-klass 2), brandfarliga vätskor (RID-klass 3), oxiderande ämnen (RID-klass 5.1) och frätande ämnen (RID-klass 8).

Enligt rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer* (2000), är rekommendationerna för transport av farligt gods på järnväg följande:

- 25 meter närmast järnvägen bör lämnas byggnadsfritt
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 25 meter från spårkant bör undvikas
- Sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter närmare än 50 meter från spårkant bör undvikas



Avstånd till järnvägen är, som kan ses på kartan, som minst 130/137 meter (fastighetsgräns/byggrätt). Detta bedöms inte utgöra något behov av skyddsåtgärder för föreslagen detaljplan.

LJUS- OCH BULLERSTÖRNINGAR

Ljusstörningar uppträder framförallt nattetid, medan buller förekommer såväl dag- som nattetid. Dock är riktvärden för buller strängare nattetid än dagtid, det vill säga att det kan tillåtas lägre värden nattetid än dagtid.



För aktuellt planförslag bedöms det inte vara aktuellt med ljusstörningar, med hänsyn till att den kvarvarande bensinstationen (Shell) ligger så pass långt ifrån (130 meter till byggrätten inom föreslagen detaljplan).

Bullerstörningar kan uppkomma inom planområdet både dag- och nattetid och den bullerutredning som kommer att tas fram under utställningsskedet får visa vilka värden som finns idag. Därefter får en bedömning göras vilka eventuella åtgärder som kan komma att krävas för att kunna bebygga aktuellt planområde.

ANTAL BOENDE

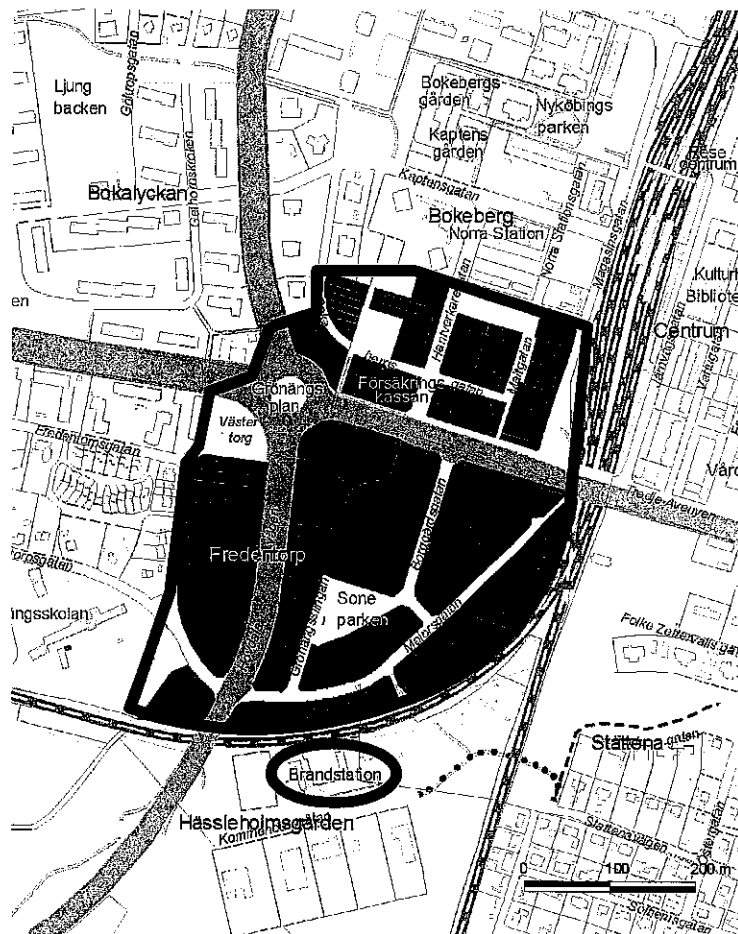


Antal boende kollas med GIS-avdelningen. Har betydelse eftersom ju högre täthet av människor, samt vilken förmåga dessa har att exempelvis själva ta sig ut etc.

Nedan redovisas en karta med en svart markering, inom vilken antalet boende är totalt 798 personer (2010-05-07). Området är cirka 20 hektar stort och det innebär att det bor nästan 40 personer per hektar eller nästan 0,004 personer per kvadratmeter (eller att varje boende inom området har cirka 250 kvadratmeter per person till förfogande). Åldersfördelningen inom området ser ut enligt följande:

0 - 30 år	346	43,4 %
31 - 65 år	314	39,3 %
66 - 110 år	138	17,3 %

Med ett trygghetsboende i området kommer andelen från 66 år och uppåt att öka.



INSATSTID RÄDDNINGSTJÄNST



Räddningstjänsten i Hässleholm är belägen strax söder om aktuellt planområde (se karta ovan). Insattiden är mindre än fem minuter och detta vägs in i bedömningen av föreslagen detaljplan.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING



Sedan samrådsskedet av detaljplanen har den bensinstation som tidigare låg på Kvantums parkering (se bild sidan 3, sanerad fd bensinstation) tagits bort och marken har sanerats.

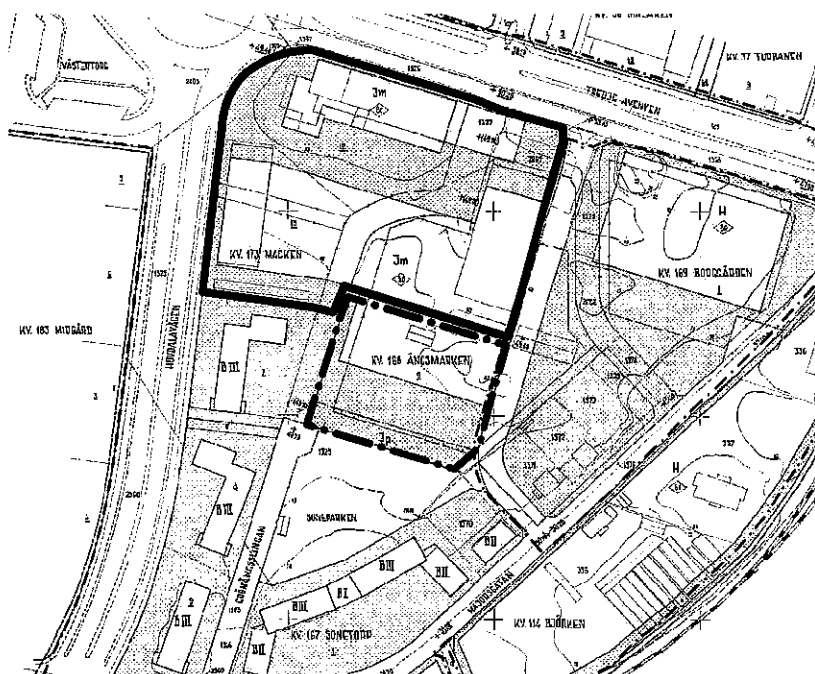
Likasa har diskussion med Kunskapsporten i Hässleholm AB förts, som angett att samtliga hyresgäster inom Macken 12, 13 och 14 - förutom Shell - kommer att flytta senast i mars 2011 eftersom deras avtal går ut. Någon/några kommer att flytta redan vid årsskiftet. Därför återstår endast att riskbedöma Shell, se nedan.

Efter diskussion med Kajsa Hermansson, säkerhetssamordnare på Räddningstjänsten i Hässleholm, är det möjligtvis bränsletransporterna som skulle motivera särskilda riskreducerande åtgärder. Dock får här vägas in i bedömningen att Shells avtal med Kunskapsporten löper ut efter 2012 års utgång, vilket innebär att trygghetsboendet och Shell överlappar drygt ett år (inflyttning till trygghetsboendet planeras till oktober 2011). Det är med andra ord en tillfällig riskkälla. Under det dryga året skulle i så fall en riskreducerande åtgärd vara att transporterna endast är tillåtna att köra in/ut via Grönängsplan/Hovdalavägen (som de gör även idag) och att de inte får passera trygghetsboendet.

En annan åtgärd som vidtas och för att tydligt markera den politiska vilja som råder kring kvarteret Macken och i förlängningen att förhindra en utveckling av befintliga verksamheter inom närområdet där riskkällorna finns, är att häva den del av underliggande detaljplan som tillåter småindustri (se karta nedan, markerat med heldragen linje).

Insatstiden för räddningstjänst till föreslaget planområde är mindre än fem minuter, vilket innebär att räddningstjänsten kan vara på plats snabbt ifall en eventuell olycka skulle inträffa.

Slutsatsen är således att ingen riskreducerande åtgärd är nödvändig i dagsläget, då det av de kvarvarande verksamheterna, endast är bensinstationen Shell som kan innebära riskreducerande åtgärder kan komma att krävas - under en i så fall övergående period.



Gällande detaljplan, med föreslaget plan-område markerat med svart punktstreckad linje. Del av detaljplanen som ska hävas är markerad med rött.

KÄLLOR

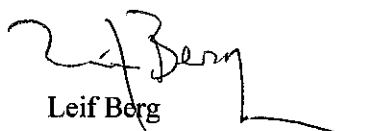
Boverket (1995) *Bättre plats för arbete. Planering av arbetsområde med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.*

Länsstyrelsen i Skåne (2007) *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods.*

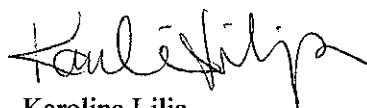
Länsstyrelsen i Stockholm (2000) *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnväg med transport av farligt gods samt bensinstationer.*

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap www.msb.se 2010-05-10

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm



Leif Berg
stadsbyggnadschef



Karolina Lilja
planarkitekt

Detaljplan för

DEL AV KVARTERET MACKEN 14 SAMT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR MACKEN 12, 13 OCH DEL AV 14

Hässleholm

Hässleholms kommun

Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2010-06-15 §118

LAGA KRAFT 2010-10-07

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen förväntas kunna antas under sommaren 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Allmän platsmark finns inte inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren Kunskapsporten i Hässleholm AB och Hässleholms kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kunskapsporten AB äger idag marken inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Inom kvarteret Macken finns en vatten- och avloppsanläggning. I dagsläget är ägarförhållandet för denna oklar. En gemensamhetsanläggning ska bildas för de fastigheter som berörs av denna vatten- och avloppsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplan bekostas av exploatören. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis fastighetsreglering, anslutningsavgifter, bygglovavgifter, infrastruktur, dag- och spillvattenanläggningar, eventuella utredningar. KunskapsPorten Hässleholm äger marken inom kvarteret Macken 14 och inom aktuellt planområde är en geoteknisk undersökning under framtagande. KunskapsPorten Hässleholm bekostar denna. Vid behov av eventuell sanering, bekostas även den av exploatören och saneringen ska ske till nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala dagvatten-, vatten- och avlopps nätet, som Hässleholms Vatten AB ansvarar för. Dock krävs som ovan nämnt att ägarförhållandena och en gemensamhetsanläggning är bildad och utklarad tills dess att detaljplanen antas. Eventuella åtgärder i vatten- och avloppsanläggningen eller tillkommande exempelvis pumpar med mera som kan krävas för att klara utbyggnaden, bekostas av exploatören.

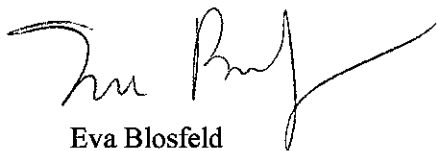
Tekniska utredningar

Exploatören ombesörjer och bekostar samtliga utredningar som kan komma att krävas för en utbyggnad.

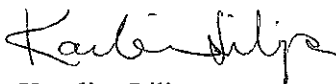
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är utarbetad av planförfattaren i samråd med exploateringschef Eva Blossfeld.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm



Eva Blossfeld
exploateringschef



Karolina Lilja
planarkitekt

Detaljplan för

DEL AV MACKEN 14 SAMT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR MACKEN 12, 13 OCH DEL AV 14

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr PLAN 7/2009

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 19 januari till den 9 februari enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-10-13. Därefter har planförslaget reviderats och utställning hölls mellan den 12 maj och 9 juni 2010, enligt beslut i byggnadsnämnden den 13 april 2010.

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

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	utan synpunkter
Trafikverket	utan synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	utan synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Fritidsnämnden	utan synpunkter
KSAU (kommunstyrelsens arbetsutskott)	utan synpunkter
Miljönämnden	med synpunkter
Räddningstjänsten	utan synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Samtliga nedanstående **har synpunkter** på detaljplanen.

Lenita Almquist, Sonetorp 1
Gunilla Persson, Grönängsslingan 8A

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljönämnden

Miljönämnden konstaterar att synpunkterna från samrådet i stort är tillgodosedda. Dock anses att bullerutredningen borde ha varit med i utställningshandlingarna. Nämnden är positiv till att häva detaljplanen för området som innefattar Macken 12, 13 och del av 14

i syfte att trygga en bra boendemiljö för planerat trygghetsboende. Föreslagen plan blir tongivande för kommande detaljplan som berör Macken 12, 13 och del av 14.

Kommentar:

Bullerutredningen har färdigställts under yttrandetiden. Diskussioner har förts med aktuell konsult i ärendet. De ekvivalenta nivåerna för uteplats på de översta våningarna i det planerade trygghetsboendet överskrids och därför krävs avskärmning i form av en 120-130 centimeter hög skärm (balkongräcket) och en ljudabsorbent i taket på balkongen. I övrigt följs Boverkets rekommenderade riktvärden för väg- och järnvägstrafikbuller.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Lenita Almquist, Sonetorp 1

Lenita Almquist menar att hela kvarteret bör innefattas av detaljplanen då det har en väsentlig påverkan på denna del av staden vad gäller miljön, trafiksituationen med mera. Trafiksituationen är redan idag enligt Lenita en katastrof och vid utökning av handel i området krävs en miljökonsekvensutredning och översyn av trafiksituationen. Lenita hänvisar även till Banverket och Vägverkets yttrande i samrådet om vikten av att riktvärdena för buller efterlevs. Vidare påpekas att Majorsgatan och Hovdalavägen redan idag är hårt ansträngda av höga trafikmängder och undertecknad oroar sig över sina hyresgästers hälsa och boendemiljö. Ett krav från Lenita är att Grönängsslingan ska fortsätta vara återvändsgata.

Vidare menar Lenita att 0,3 bilplatser per lägenhet inte räcker ifall det inte blir trygghetsboende. Detta kommer då påverkas bullernivån och trafiksituationen. Lenita menar även att trafiksituationen inte går att skjuta framför sig till nästkommande detaljplan och hänvisar återigen till att hela området bör detaljplaneras vid ett tillfälle.

Husets våningsantal bör enligt Lenita sänkas till max åtta våningar och påpekar att det inte behövs några landmärken i en stad mitt inne i landet. Lenita reagerar även på motivet som angavs i kommentarerna till länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet, att Hässleholm varit en stad som haft en vilja att tillåta det moderna, då Lenita menar att det nu bör tänkas efter mer.

Kommentar:

Uppdelningen av detaljplanerna i två istället för en har tagit hänsyn till Hässleholms kommuns rådande brist på trygghetsboende. Genom att ta denna del av detaljplanen först, krävs att hänsyn måste tas till trygghetsboende och bostäder i nära anslutning. Syftet med föreslagen detaljplan är: "att möjliggöra utbyggnad av flerfamiljshus, med en standard som motsvarar trygghetsboende enligt omsorgsförvaltningens kriterier och behov. Vidare även att möjliggöra en blandning av funktioner, att det inom planområdet finns möjlighet att etablera servicefunktioner av olika slag." Därmed är föreslagen detaljplan är så pass styrd att en ny detaljplan troligen krävs ifall beslutet om trygghetsboende omprövas.

Trafikbelastningen bedöms, liksom i samrådsskedet, endast öka marginellt genom tillkommande bebyggelse. Bullersituationen förändras inte märkbart, då det krävs en fördubbling av antalet bilar för att öka ljudnivån tre decibel. Tre decibel är vad ett öra kan uppfatta som skillnad. Enligt den bullerutredning som tas fram är inte biltrafiken något problem för att klara gällande riktvärden.

Antalet bilplatser per lägenhet bedöms som rimligt då det är trygghetsboende som är aktuellt och att området har ett så pass centralt läge.

Synpunkten om landmärke bemöttes även i samrådsskedet och här motiverades det enligt följande: " Ett landmärke i angivet läge har bedömts passa in i stadsbilden som en spännande och modern företeelse. Hässleholm har historiskt varit en stad som haft en vilja att tillåta det moderna och det följer stadens tradition. Detta har vägts in i bedömningen om föreslagen bebyggelses lämplighet. Ett landmärke bidrar även till en orienterbarhet i staden och en byggnad i föreslaget läge kommer då att markera de sydvästra delarna av staden. "

Gunilla Persson, Grönängsslingan 8A

Gunilla Persson har sin bostad vänd mot kvarteret Macken 14. Hon oroar sig för hur solen och skuggan kommer att påverkas av föreslagen utbyggnad och undrar ifall det gjorts en ljusanalys eller konsekvensbeskrivning av det. I övrigt är Gunilla positiv till utbyggnaden, då bilar och lastbilar försvinner.

Kommentar:

En bedömning av byggnadens påverkan på solljuset har gjorts och bedömts inte kunna räknas som störning eller olägenhet. Teoretiskt handlar det om skugga någon timme på morgon/förmiddag beroende på årstid. Huset ligger så långt ifrån (drygt 40 meter) yttrandens bostad att dagsljus kan fås in i lägenheten även under den stunden som skuggan passerar.

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.

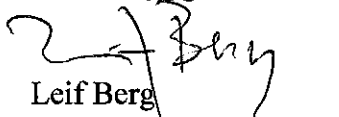
- Bullerutredningens resultat ska föras in i planhandlingarna.

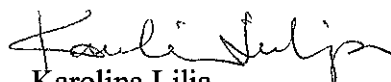
Förslag till beslut

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan.

Reviderat detaljplane förslag antas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i juni 2010


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Karolina Lilja
planarkitekt

Detaljplan för DEL AV MACKEN 14

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr PLAN 7/2009

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2010-01-19 – 2010-02-09 enligt Byggnadsnämndens beslut 2009-10-13.

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.

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	med synpunkter
Banverket	med synpunkter
Vägverket	med synpunkter
Polisen Hässleholm	med synpunkter
Region Skåne, avd för regional utveckling	utan synpunkter
Skånetrafiken	utan synpunkter
Fortifikationsverket, via Mats Nordström	utan synpunkter
Lantmäterimyndigheten	utan synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Drog- och brottsförebyggande rådet i Hässleholm	utan synpunkter
Fritidsnämnden	utan synpunkter
Hässleholms Vatten AB	med synpunkter
Miljönämnden	med synpunkter
Räddningstjänsten	utan synpunkter
Tekniska nämnden	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Samtliga nedanstående **har synpunkter** på detaljplanen.

Hyresgästföreningen (har inget att erinra, men lämnar synpunkter)

Lenita Almquist, Sonetorp 1

Bror Dahlblom Fastighets AB, Macken 15, 8 och 9

Karin Eklund Wallén och Tommy Wallén, Majorsgatan 1

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen menar att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på människors hälsa och säkerhet, vilket omöjliggör att bedöma ifall Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen att befintligt underlag inte är tillräckligt för att kunna bedöma ifall detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan.

Buller: Kommande planhandlingar ska redovisa planområdets bullersituation och eventuella risker för påverkan av väg-, järnvägs- eller verksamhetsbuller. Boverket skriver i sina allmänna råd (2008:1) att när det förekommer flera bullerkällor eller när buller från en källa kombineras med andra miljöbelastningar (ex vibrationer, luftföroreningar) ska hänsyn tas till den samlade bullersituationen. Plankartan bör förses med bestämmelser om störningsskydd samt vilka eventuella bullerskyddsåtgärder som kan krävas.

Risker: Länsstyrelsen menar att en riskutredning bör genomföras, där omkringliggande verksamheters och bensinstationers påverkan beskrivs ur risksynpunkt (trafik, antal bränsletransporter, ljus- och bullerstörningar, antal boende) för att visa om byggnationen är lämplig. Vidare påpekas att planhandlingarna bör redogöra för eventuella riskreducerande åtgärder och att dessa bör planeras o genomföras i samarbete med Räddningstjänsten. Planhandlingarna bör även redovisa var bensinstationer och påfyllnadspunkter för bränsle är samt vilka drivmedel som hanteras. Skyddsavståndet som anges i planhandlingarna (25 meter) syftar i första hand till att skydda tankarna om brand skulle uppstå i kringliggande bebyggelse. Angränsande plan medger småindustri, och ska enligt planhandlingarna omprövas. Detta bör enligt Länsstyrelsen göras innan föreslagen detaljplan antas.

Markföroreningar: Genomförandebeskrivningen ska tydligt ange att exploatören ansvarar för geoteknisk undersökning och till vilken nivå marken eventuellt ska saneras. För att säkerställa markens lämplighet kan ett villkorat bygglov införas som planbestämmelse (att bygglov inte ska ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän en markförorening avhjälpts).

Kulturmiljö: Planförslagets tillåtna höjd på ny byggnad och skapandet av ett nytt landmärke bör enligt Länsstyrelsen förklaras närmare mot bakgrund av kulturhistoriska värden (Hässleholms karaktär av tidigt järnvägssamhälle och garnisonsstad), med hänvisning till Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne.

Kommentar:

*Avseende **buller** ska planområdets bullersituation redovisas och då även den samlade bullersituationen. Bestämmelser om störningsskydd ska läggas till i plankartan.*

*En **riskutredning** ska tas fram och bifogas planhandlingarna, för att redovisa byggnationens lämplighet liksom eventuella riskreducerande åtgärder. Sedan samrådsskedet har en av bensinstationerna tagits bort och marken sanerats, vilket ska tillfogas handlingarna. Bensinstationen som är kvar och dess påfyllnadspunkter för bränsle samt de drivmedel som används ska redovisas i planhandlingarna. Hyresavtalet mellan Shell och Kunskapsporten sträcker sig till och med 2012. Förtida avveckling diskuteras.*

Avseende **intilliggande plan** som medger småindustri, ska denna hävas i samband med denna detaljplan.

Exploatören har påbörjat en **geoteknisk undersökning**, vars resultat ska redovisas i efterföljande planhandlingar. Exploatören bekostar detta, men för tydligheten förs detta in i genomförandebeskrivningen. Likaså läggs en planbestämmelse till, om att bygglov inte kan ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän en markförorenig avhjälpes. Eventuell sanering ska ske till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

Avseende **kulturmiljö** bedöms inte föreslagen utbyggnad påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Läget i staden bedöms som lämpligt då det inte konkurrerar med själva stadskärnan och dess Edelsvärds-inspirerade stadsplan. Vidare bedöms inte heller Paradiset med dess miljö och bebyggelse hotas av föreslagen utbyggnad. Paradiset ligger väl avskilt från föreslaget detaljplaneområde, på andra sidan om järnvägen från föreslaget detaljplaneområde. Ett landmärke i angivet läge har bedömts passa in i stadsbilden som en spännande och modern företeelse. Hässleholm har historiskt varit en stad som haft en vilja att tillåta det moderna och det följer stadens traditon. Detta har vägts in i bedömningen om föreslagen bebyggelses lämplighet. Ett landmärke bidrar även till en orienterbarhet i staden och en byggnad i föreslaget läge kommer då att markera de sydvästra delarna av staden. Ytterligare ett motiv till att området för den föreslagna detaljplanen är lämpligt för föreslagen bebyggelse, är att området fram till 1940-talet utanför stadsgränsen och tillhör därför de nyare delarna av staden. Den första stadsplanen som innefattar planområdet är daterad till år 1947.

Samtliga ovanstående resonemang ska förtydligas i planbeskrivningen.

Banverket

Banverket är positiv till förtätning i centrala lägen. Dock påpekas att med tanke på närheten till järnvägen och att planområdet kan utsättas för buller härifrån bör plankartan kompletteras med bestämmelse om störningsskydd som anger att gällande riktvärden för trafikbuller inte får överskridas

Kommentar:

En bestämmelse om störningsskydd kommer att införas för att säkerställa att gällande riktvärden för buller tillgodoses. Se vidare resonemang under kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Vägverket

Vägverket menar att utfartsförbud bör införas utmed Borggårdsgatan fransett avsedd trafikmatning. Under förutsättning att riktvärden för buller tillgodoses, har Vägverket ur trafiksynpunkt inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Utfartsförbud införs utmed Borggårdsgatan förutom infart till föreslaget boende. En bestämmelse om störningsskydd kommer att införas för att säkerställa att gällande riktvärden för buller tillgodoses.

Polisen Hässleholm

Polisen i Hässleholm menar att det är viktigt att tänka brottspreventivt i ett helhetsperspektiv för området och även område som ansluter till kvarteret Macken 14. Det förekommer idag en del kritiska punkter för Polisens del i närområdet. Bland annat förekommer en del *brott* (rattfylleri/drograttfylleri, misshandel, inbrott, anlagda bränder i koloniområdet), *ordningsstörning* (i och omkring Q-bar, streetrace på Hovdalavägen o Tredje Avenyn) samt *trafikproblem* (övergångsstället vid Kvantum, korsningen Hovdalavägen/Majorsgatan, höga trafikmängder och hastigheter, trafik till och från Q-bar).

Brottsprevention: Flera alternativ för att minska risken för brott föreslås. Nedan listas de:

- Runda hörn på byggnader
- Undvik gatt
- God belysning
- God insyn utifrån
- Säkra förråd/garage, garage i små sektioner för att minska risk att flera bilar tillgrips
- Bra dörrar med portöppnare
- Plantera inte höga häckar som kan hindra insyn till trygghetsboendet.

Troligen har även trygghetsboendets tillkomst positiv inverkan på brottsförebyggandet, då det innebär fler "ögon" på omkringliggande bostäder och verksamheter.

Kommentar:

En bredare diskussion kring brottsprevention förs in i handlingarna utifrån synpunkterna. Vad gäller trafiksäkerhet, förs resonemang kring detta in, för vidare planering.

Region Skåne, avdelningen för regional utveckling

Region Skåne ser positivt på att Hässleholms kommun bygger bostäder och att det är föredömligt att utöka bostadsbeståndet genom förtätning i bra kollektivtrafikläge.

Skånetrafiken

Skånetrafiken har inget att erinra mot detaljplanen. Området får en god kollektivtrafikförsörjning, dock är det viktigt med gena gång-/cykelvägar till hållplatsen.

TeliaSonera Skanova Access

TeliaSonera Skanova Access har kabelanläggningar inom berört planområde. En karta har bifogats yttrandet där ungefärligt läge är angivet (Ledningarna ligger i Borggårdsgatan och i södra kanten av planområdet). Eventuella flyttningar eller åtgärder som krävs för att säkerställa ledningarnas funktion ska bekostas av exploitören.

Kommentar:

Ledningarna ligger i södra delen av planområdet, samt strax öster om. Ett u-område läggs in i södra delen av planområdet för att säkerställa ledningarnas funktion.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige har inga ledningar inom planområdet, men strax utanför planområdets södra kant löper lågspänningsjordkablar (enligt bifogad karta), vars läge måste säkerställas. I anslutning till planområdet finns en befintlig transformatorstation som kan försörja de nya bostäderna med el.

Kommentar:

Ledningarna ligger utanför planområdet, söder och öster om. Ett u-område kommer att markeras på plankartan, för att dels säkra TeliaSoneras ledningar och således även E.ON:s.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:**Hässleholms vatten**

Hässleholms vatten menar att ägarförhållandet för va-anläggningen för Macken 12, 13, 14 och 15 är oklar. En gemensamhetsanläggning bör bildas. Hässleholms vatten kommer inte att meddela någon förbindelsepunkt och ej heller upprätta någon förbindelsepunkt eftersom Macken 14 ingår i den gemensamma förbindelsepunkten. Hässleholms vatten påpekar vidare att va-anläggningen uppströms förbindelsepunkten tillhör ingående fastigheter. Oavsett vem som äger ledningarna bör dessa säkras med u-område i detaljplanen.

Det bör även enligt Hässleholms vatten omnämnas att lägsta golv +46,50 m ö h och att marken invid hus ska vara 0,3 meter över gatan. Detaljplanen saknar höjder, vilket enligt Hässleholms vatten försvårar granskningen av funktionen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen och planbeskrivningen kompletteras med information om att en gemensamhetsanläggning bör bildas för va-anläggningen för Macken 12, 13, 14 och 15. Ledningarna ska säkras med u-område i plankartan. Likaså läggs till plankartan och planbeskrivningen att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +46,50 m ö h och att marken invid hus ska vara 0,3 meter över gatan (Grönängsslingan). Ska källare byggas krävs pump.

Miljönämnden

Miljönämnden är positiv till att en förändring sker från industriändamål till bostäder i ett så centralt läge. Dock är det på sikt angeläget att hela området planeras för nya verksamheter, även om det inte enligt miljönämnden finns några hinder att gå vidare med planändring för det aktuella området nu.

Miljönämnden vill att ljud från tågtrafiken redovisas för uteplatser i alla våningsplan, även i oskärmade lägen samt att det beaktas att tågtrafiken kommer att öka. Därtill bör inte riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder överskridas.

Kommentar:

Angränsande detaljplan som tillåter småindustri, upphävs i samband med fortsatt arbete med denna detaljplan. Ljud från tågtrafik kommer att redovisas med hjälp av experter på buller. Resultatet förs in i planbeskrivningen.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden undrar hur Borggårdsgatan och Grönängsslingan kommer att påverkas av planen. Vidare menar nämnden även att in-/utfarten från planområdet bör ligga mittemot in-/utfarten mot Kvantums parkeringsplats, ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar:

Borggårdsgatan och Grönängsslingan kommer att påverkas av detaljplanen. Allt som tillför boende, verksamheter etc. tillför även trafik. Dock bedöms ett trygghetsboende med den sammansättning av boende det riktar sig till, innebära en lägre andel bilar per invånare jämfört med ett vanligt flerfamiljshus. Det

ställer även högre krav på tillgängliga och väl underhållna gång- och cykelbanor. Bland annat kan gång- och cykelvägen längs Borggårdsgatans östra sida mellan Tredje Avenyn och Kvantum behöva förlängas och förbättras. Detta ska föras in i planbeskrivningen. Vidare innebär även förslaget till detaljplan att den omfattande smittrafik som idag förekommer mellan Grönängsplan via kvarteret Macken till Borggårdsgatan, kommer att försvinna.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget, utan anser att det behövs byggas mer. När det gäller trygghets-/seniorboende anser Hyresgästföreningen att det blir hyresrätter och inte bara bostadsrätter samt att de blir handikappsvänliga. Vidare påpekas även att det ska finnas tillgängliga gång-/cykelbanor och att det tänks på miljön runt omkring för allas trevnad.

Kommentar:

Upplåtelseformerna för trygghetsboendet är inget som detaljplanen reglerar. Däremot ser även byggnadsnämnden positivt på en blandning mellan hyres- och bostadsrätter ur ett socialt perspektiv. Liksom upplåtelseform är inte tillgänglighetskraven preciserade i detaljplanen. Detta specificeras senare, men tidigare indikationer från omsorgsförvaltningen är att lägenheterna ska ha förhöjd standard (enligt svensk standard). När det gäller gång- och cykelbanor kommer en detaljplan för Macken 12, 13 och resten av 14 att påbörjas inom det närmsta.

Lenita Almquist, Sonetorp 1

Lenita Almquist menar att hela kvarteret bör innefattas av detaljplanen för att få en bra framtida lösning. Borggårdsgatans anslutning till Tredje Avenyn är redan idag hårt belastad och vid eventuell utvidgning av handeln i området bör en miljökonsekvensutredning göras samt en översyn av trafiksituationen i hela området.

Vidare påpekas att en miljökonsekvensutredning är nödvändig då föreslagen utbyggnad medför ökade störningar på grund av ökat trafikflöde på Borggårdsgatan och Majorsgatan. Lenita tänker på sina hyresgästers hälsa och boendemiljö.

Lenita vill vidare ha bättre definierat vad uthus är och vilken typ av garage som avses, som redovisas på plankartan. Hon har även studerat bebyggelsen i hela området Fredentorp och menar att föreslagen byggnation inte passar in. Det behövs inga landmärken i en stad mitt i Skåne, utan ska vara en arkitektur som passar Hässleholms storlek.

Till sist påpekar Lenita att förtätning inte behövs i Hässleholm då det finns gott om markområden.

Kommentar:

En miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts nödvändig. Se även kommentarer till länsstyrelsen. En översyn av trafiksituationen i hela området bedöms ej nödvändig för aktuell detaljplan med hänsyn till att trafikbelastningen bedöms öka ytterst marginellt genom ett trygghetsboende (enligt arkitekturritningarna föreslagna 0,3 bilplatser per lägenhet ger cirka 25 bilplatser). Förtydligande görs i planbeskrivning. En översyn av trafiken kommer att göras inför nästkommande detaljplan för Macken 12, 13 och övriga

delar av 14, där även tillkommande trafik inom förslaget planområde innefattas. Det är viktigt att boendes hälsa, boendemiljö och säkerhet fortsätter vara tillfredsställande. Avseende diskussionen om landmärken, se kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Uthus (komplementbyggnad) och garage är mindre byggnader som kompletterar bostadshusets behov av förvaring, utrymme etc. Detaljplanen ändras och för korsprickad mark ska endast 20% av ytan vara tillåten att bebygga.

Förtätning av bebyggelsen är positivt av flera skäl. Framförallt är det viktigt att hushålla med den mark som finns och i synnerhet den obebyggda marken. En av Hässleholms kvaliteter är närheten till naturen och ifall utglesningen av bebyggelsen fortsätter, leder det till mindre naturmark nära staden, vilket hindrar att alla har möjlighet att ta del av naturen. Utöver hushållningsaspekten är det av ekonomiskt, socialt och miljömässigt värde att använda de strukturer som finns, att återanvända de och således inte ta ny jungfrulig mark i anspråk. Dessutom har en förtätning av bebyggelsen en ekonomisk aspekt, genom att förbättring av vägar, vatten-/avloppsledningar, service, social struktur med mera kan göras. Utöver detta, skapar en tätare exploatering underlag för butiker, service med mera. Således ökar kvaliteten även för de redan boende i området.

Bror Dahlblom Fastighets AB, Macken 15, 8 och 9

Fastighetsägaren påpekar att boende i ovanstående fastigheter kommer att sätta stort värde på att få tillgång till den planerade grannskapsparken. Grönängsslingans omvandling till genomfartsled kan ej godtas, då det skulle innebära avsevärd miljöförsämring för boende. Till sist vill fastighetsägaren även påpeka att byggrätten på femton våningar bör sänkas rejält.

Kommentar:

Sonetorpsparken kommer att vara tillgänglig för allmänheten. Hur fastighetsägaren till föreslagen detaljplan kommer att avskilja sin fastighet från Sonetorpsparken är inte reglerat i detaljplanen. Avseende trafik och byggrätt, se även kommentarer till länsstyrelsens yttrande. Se även kommentarer till Lenita Almquists yttrande.

Karin Eklund Wallén och Tommy Wallén, Majorsgatan 1

Paret Wallén menar att balansen i området och att det blir kaos ur arkitektonisk synvinkel att tillåta en byggnad på upp till femton våningar. Området kommer enligt paret att kantra. Dock välkomnas en exploatering och uppsnygning av området, men med förutsättningen att detta sker utifrån befintlig bebyggelse och inte skapar obalans i området och dess närmiljö.

Kommentar:

Området kommer att förändras under en tid framöver. Detaljplan för Macken 12, 13 och delar av 14 kommer att detaljplanläggas inom kort. Ett landmärke på femton våningar i förslaget läge har bedömts lämpligt. Se även kommentarer till länsstyrelsens yttrande. Se även kommentarer till Lenita Almquists yttrande.

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.

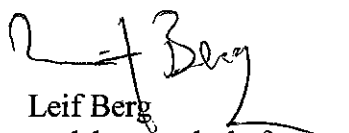
- Bullersituationen inklusive den samlade bullersituationen samt bullernivåer i husets alla våningsplan och i oskärmade lägen ska redovisas i kommande planhandlingar. Bestämmelse om störningsskydd läggs till i plankarta.
- En riskutredning ska tas fram för att redovisa byggnationens lämplighet med hänsyn till omkringliggande verksamheter och bensinstationens påverkan. Riskutredningen ska redovisa påfyllnadspunkter för bränsle till bensinstationen samt vilka bränsle som hanteras. Vidare ska även eventuella riskreducerande åtgärder redovisas.
- Resultat från geotekniska undersökningen ska redovisas i kommande planhandlingar. Kostnader för detta står exploatören för och detta ska förtydligas i genomförandebeskrivningen. En planbestämmelse läggs till, om att bygglov inte kan ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän eventuella markföroreningar avhjälpes.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av föreslagen detaljplans påverkan på de kulturhistoriska värdena.
- Utfartsförbud utmed Borggårdsgatan läggs till i plankartan, förutom från angiven utfart.
- En bredare diskussion om brottsprevention förs in i planbeskrivningen.
- Ett resonemang om trafikflöden, trafiksäkerhet, behov av kompletterande lösningar samt konsekvenser av trafiken förs in i planbeskrivningen.
- U-område läggs i plankartan till förmån för vatten-/avlopps-/tele-/elledningar.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att en gemensamhetsanläggning ska bildas för vatten- och avloppsanläggningen.
- Uthus och garage ändras i plankartan till komplementbyggnad, samt att byggytan begränsas.
- Planbeskrivningen förtydligas med att Sonetorpsparken kommer att finnas kvar som grannskapspark och att parken stärks av föreslagen bebyggelse.

Förslag till beslut

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan.

Reviderat detaljplaneförslag ställs ut för granskning.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i april 2010


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Karolina Lilja
planarkitekt