



Planbeskrivning

Detaljplan för Lur 2:25 (Vitsippan)

Hästveda, Hässelholms kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	8
Genomförande	10
Förutsättningar	11

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Samrådsredogörelse, 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

"Jan Kloow har den 8 maj 2010 ansökt om att detaljplan upprättas för att möjliggöra avstyckning och nybyggnad av ett antal fritidshus."

Syftet med planen är att pröva ny byggnation av fritidshus öster om stugsamhället Vitsippan. Planen ska utreda lämplig angöring till området samt exploateringsgrad inom befintligt skogsområde som utgörs av granplantering.

Förslagets huvuddrag medger att 8 fritidshus kan upprättas i anslutning till stugsamhället Vitsippan.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder
- Lokalgata - Enskilt huvudmannaskap
- Prickad mark - Byggnad får inte uppföras
- g-område för gemensam anläggning

Planförfarande

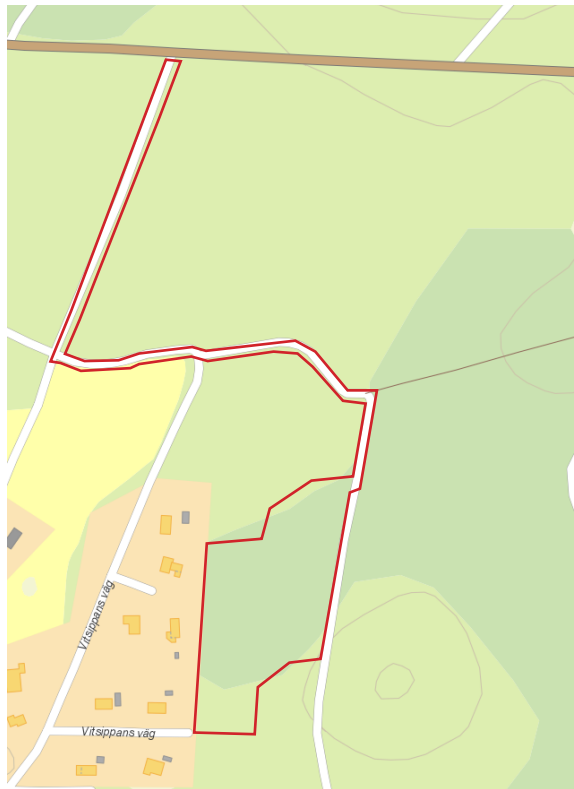
Normalt förfarande PBL 1987:10 (Gamla plan -och bygglagen, from. 1 juli 1987 tom. 1 maj 2011). Detta innebär SAMRÅD - UTSTÄLLNING - ANTAGANDE - LAGA KRAFT



Planområdet ligger i anslutning till Vitsippans stugsamhälle, väster om stationsorten Hästveda vid Lursjön.

Plandata

Planområdet ligger ca 4400meter (fågelvägen) väster om Hästveda norr om Lursjön. Ytan som omfattar planområdet är ca 15.500kvm stort. (fastigheter ca 12.505kvm, väg ca 3.093kvm). Området avgränsar i norr till skog (nyckelbiotop), öster av skogsväg, skog (granplantering) och i söder av skog med naturvärden. I väster angränsar området mot stugsamhället Vitsippan. Fastigheten som direkt berörs i planförslaget är Lur 2:25 och har enskilt ägande (privat).



Planområdet angränsar till Vitsippans fritidshusområde i väster.

Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Planförslaget föreslår att 8 fritidshus möjliggörs. Planen medger att bostäderna ska vara friliggande. Planförslaget innefattar även angörande lokalgata som föreslås som en gemensamhetsanläggning.

Följande föreslås i detaljplanen:

- **B - BOSTÄDER.** PBL 5 kap 3§ punkt 2. (Gult i detaljplanekarta).
- **I - En våning.** PBL 2 kap 2 §, 5 kap 2 §.
- **fril. - Friliggande hus.** PBL 2 kap 2 §, 5 kap 2 §.
- **d** -Minsta/största storlek på fastighet är 1350 och 1750 kvm. PBL 5 kap 2 §.
- **e₂, 10** -Största byggnadsarea är 10 procent av fastighetsarean. PBL 5 kap 2§.
- **p₁** -Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns, . PBL 5 kap 2§.
- **Prickad mark.** -Byggnad får inte uppföras. PBL 5 kap 1§.
- **g-område.** -Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. PBL 5 kap 8 §.

Pågående markanvändning

Området har ingen gällande detaljplan. Marken är idag obebyggd och består av äldre granplantering enligt bilder nedan.



Föreslagen markanvändning

Marken föreslås få användning för bostäder och lokalgata (samt gemensamhetsanläggning). 4.5 m från fastighetsgräns får byggnad inte uppföras. G-område föreslås i anslutning till Vitsippans stugby för att möjliggöra VA-anslutning till nytt planområde samt väg. Angöring till planområdet sker från norr och delar in planområdet i två fritidshusenheter. I södra delen av planområdet möjliggörs en mindre vändplats.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Marken föreslås få markanvändning för friliggande bostäder, fritidshus. Bostäder ska vara av varierad karaktär. Bostäder ska placeras minst 4.5meter från fastighetsgräns. Fastigheterna ska minst vara 1350kvm eller högst 1750kvm. Totalt ska det vara 8 fastigheter.



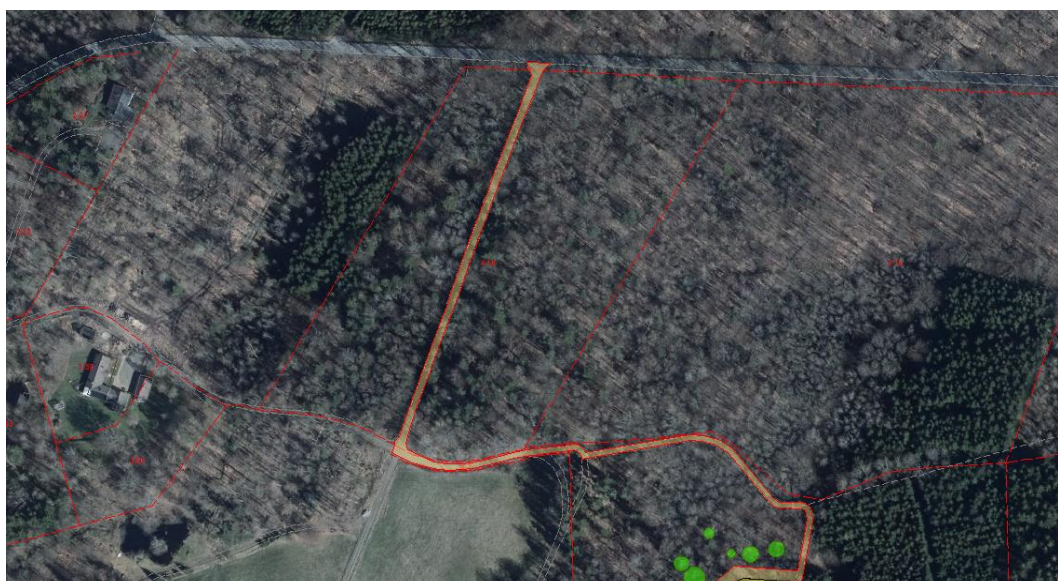
Föreslagen grönstruktur

Plantering sker på initiativ av den enskilda fastighetsägaren på egen tomtmark. Fastighet som angränsar till naturvärden och nyckelbiotop ska plantering ske med varsamhet och ska inte riskera att påverka angränsande natur negativt. Angränsande naturvärdet består av olikåldrig ädellövskog.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik sker i blandtrafik på angörande väg. Angöring till planområdet sker via lokalgata med enskilt huvudmannaskap samt gemensamhetsanläggning inom kvartersmark.



Kollektivtrafik

På ca 7 minuter når man Hästveda tågstation med bil. Härifrån når man Hässleholm C med krösatåg på ca 12 minuter och regionbuss på ca 33 minuter.

Biltrafik

Biltrafik går på befintlig väg in till Vitsippans stugby och fastighet Lur 2:25. Befintlig väg föreslås som lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap föreslås för att boende ska stå för drift och underhåll, inte kommunen. Angöring till respektive ny fastighet inom planområdet löses med ny sträckning av väg och vändplats i söder som regleras som gemensamhetsanläggning.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten för respektive fastighetsägare.

Utformning av gator

Utformningen på väg föreslås likt befintlig. Delägare i gemensamhetsanläggning ansvarar för underhåll och framkomlighet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Brittedals energi har jordkabel i anslutning till fastighet Lur 2:25. Denna elkabel föreslås anslutas till planområdet via befintlig väg i nord-sydlig riktning.

Vatten och avlopp

Kommunalt VA är inte utbyggt inom, eller i anslutning till planområdet. Möjlig anslutning till nytt kommunalt VA är planerat till senast 2023. En förbindelsepunkt för vatten och en för spillvatten föreslås, och att området inrättar en gemensam anläggning för VA som kan ansluta till den planerade allmänna VA-anläggningen och är abonnent till HVAB. Förbindelsepunkten föreslås ligga strax öster om ”Vitsippans väg” och skyddas i aktuell plan med ett g-område inom kvartersmark. VA-ledningar inom planområdet föreslås ligga i ny väg (g). Bygglov /startbesked får inte ges förrän området har upprättat förbindelse till kommunalt VA. Förbindelsepunkten ska upprättas i samband med utbyggnad enligt VA-planen. Kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten (avlopp) föreslås att utökas och omfatta nytt planområde.

Dagvattenhantering

Dagvatten föreslås hanteras med infiltration i mark.

Avfallshantering

Hässleholm Miljö AB ansvarar för sophantering inom planområdet.

Brandvattenförsörjning

Ingen brandpost med brandvattenförsörjning föreslås i planförslaget.

► 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.

Planförslaget angränsar till nyckelbiotop i norr och naturvärden i söder (Skogsstyrelsen). Efter platsbesök har aktuell plangräns fastställts och bedöms inte påverka dessa värden.

Konsekvenser av avvikelse från översiktsplan

Planförslaget avviker inte från aktuell översiktsplan för Hässleholms kommun. Utformningen på planområdet är anpassad efter befintlig granplantering utan höga naturvärden.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Kommunens dataunderlag redovisar inga kända markföroreningar inom planområdet. Mark för planområdet är sedan tidigare obebyggt och ingen miljöfarlig verksamhet bedöms ha påverkat markområdet.

Radon

Exploator ansvarar för att riktvärden för radon uppfylls.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm.

Planområdet berör inte skyddsområde för vattentäkt.

Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens bedöms inte orsaka negativ skuggpåverkan på omgivning.

Dagvatten

Området ingår ej i verksamhetsområde för dagvatten. VA-frågor redogörs i kap. Genomförande och Förutsättningar.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet angränsar inte till bullerutsatta verksamheter eller miljöer. Riktvärden för buller överskrids inte inom planområdet. Ny föreslagen bebyggelse bedöms inte leda till att bullernivåer överskrids inom eller utanför planområdet.

Bullerutredning har inte genomförts.

Risker

Inget farligt gods passerar i närheten av planområdet. Inga elektromagnetiska fält utgör en påverkan inom planområdet.

Natur- och kulturmiljö

Påverkan på natur- och kulturmiljön bedöms i aktuellt planförslag att vara liten. Planområdet har utformats på ett sätt som undviker nyckelbiotop och naturvärden i området. Planförslaget berör främst befintlig granplantering. Dessa träd kommer att avverkas. Granplantering har i samråd med kommunekolog bedömts som av ringa ekologiskt värde. Motiveringen är att de ännu inte uppnått en hög ålder och att planteringen är homogen med enbart granar som begränsar mångfalden av arter inom föreslaget planområde.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs i förslaget.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Vårdcentral, förskola och skola till och årskurs 9 samt matbutik finns i Hästveda.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet innebär ett bilberoende då det ligger utanför tätort och kollektivtrafik.

Trygghet

Tryggheten kan uppfattas olika. Generellt kan man utgå från att förslaget innebär att fler människor vistas i och kring planområdet. Detta medför fler som bevakar och underhåller området vilket kan uppfattas som trygghetsskapande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 1987:10 med normalt förfarande. Planen skickas ut på samråd och utställning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 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

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. De enskilda fastighetsägarna är huvudmän för samfällighetsförening/föreningar. Detta motiveras utifrån att enskilt huvudmannaskap råder i området väster om aktuellt planförslag.

Enskilda fastighetsägare är abonnent till HVAB via en samfällig förening och bekostar koppling till allmän ledning. Kommunen ska upprätta en kopplingspunkt för VA i anslutning till föreslagna byggrätter, öster om Vitsippans väg. HVAB ansvarar för att ledningar dras fram till en kopplingspunkt till planområdet. För att säkerställa kopplingspunkt till kommunalt VA ska verksamhetsområdet för VA utökas och omfatta föreslaget planområde. Brittedals Energi är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats och undertecknats mellan exploatören, Jan Christer Kloow och Hässleholms kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Planförslaget föreslår att åtta fastigheter möjliggörs inom planområdet. Den totala fastighetsytan är ca 12.505kvm. Den genomsnittliga fastighetsstorlek för åtta fastigheter blir ca 1.563kvm.

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning i form av avstyckning genom att delar av fastigheten Lur 2:25 styckas av till nybildade fastigheter. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildningen bekostas av exploatören.

Inom g-område i planen reserveras ett område för gemensamhetsanläggning i syfte att förvalta underjordiska ledningar samt väg.

Befintlig gemensamhetsanläggning (Lur GA:3 och GA.4) för badplats respektive brygga/upplag föreslås att även innefatta nya fastigheter. Anses belastningen för båtplats/brygga för hög föreslås att ett kösystem bildas eller att exploatör upprättar separat badplats och brygga (Lur 15:1) till förmån för fastigheter inom ny plan.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Lur 2:25:

- Avstår mark genom styckning till nybildade fastigheter i samband med planens genomförande.
- Avstyckade fastigheter ansluts till befintliga gemensamhetsanläggningen Lur GA:9. För vidare angöring österut fram till styckningslotter bildas en ny gemensamhetsanläggning. För förvaltning av denna GA bildas en ny samfällighetsförening.
- Inom g-område bildas gemensamhetsanläggning för att trygga rätten till va-ledning samt väg för de avstyckade fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgift och eventuella utredningar. Planavgiften är uttagen i samband med tecknande av planavtal och gäller för hela planområdet. Denna avgift ska inte belasta exploatör ytterligare i bygglovsskede.

Förutsättningar

Bakgrund

Jan Christer Kloow har ansökt om detaljplan för fritidshus.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 8 augusti 2010 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

BN beslutade den 13 juni 2017 att planförslaget fick samrådats med berörda. Den 10 oktober 2017 beslutade BN att ändra planförfarande till normalt förfarande och att planen går ut på utställning enligt ÄPBL (1987). Den 13 februari 2018 godkände BN detaljplanen. Den 28 maj 2018 antogs detaljplanen i Kommunfullmäktige.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Hässleholms kommun (2007) pekar ut området norr om Lursjön, i kapitlet Framtida planeringsbehov som: ”Område särskilt intressant för sjönära boende” (s.114). Tolkningen som görs av översiktsplanens intentioner är att aktuell plan stämmer överens med denna vision.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan för aktuellt planområde. Angränsande plan är en avstyckningsplan från 1947 för Vitsippan stugby.

Planprogram

Inget planprogram har upprättats. Plan-PM har upprättats som ett tidigt underlag till planens förutsättningar för ett genomförande.

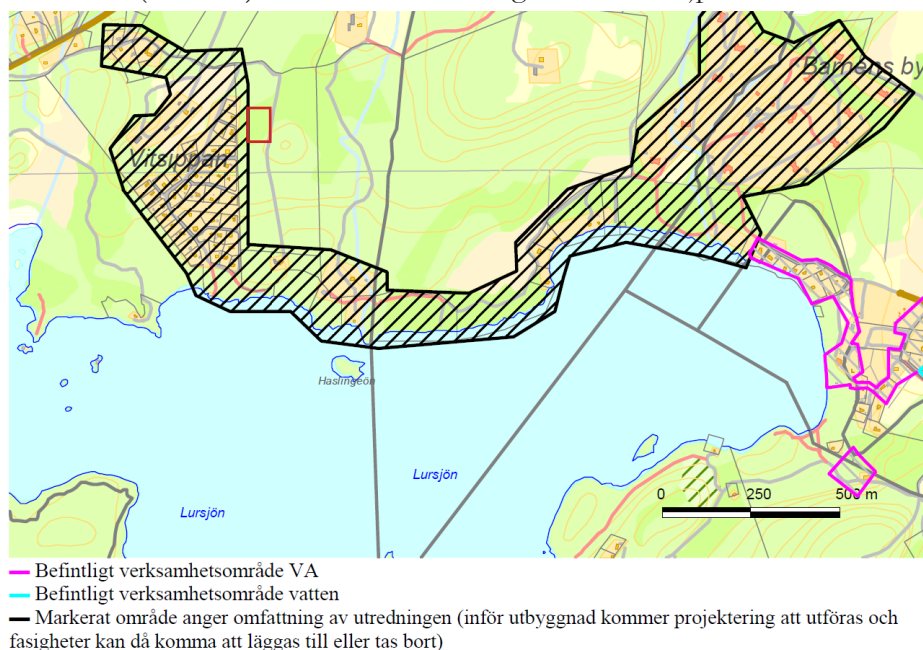
Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplanen (2007)

Planförslaget ligger enligt översiktsplanen (s.18) inom ett område som är utpekat med en hög attraktivitetsfaktor för boende. Enligt kapitlet "Framtida planeringsbehov" (s.115) är området för aktuell plan utpekat som "områden särskilt intressant för sjönära boende". Kapitel "Tillgångar i mark och vatten" (s.99) pekar ut Lursjön som "regionalt värdefulla sjöar och vatten". Kapitel om Hästveda (s.78) i översiktsplanen berör inte aktuellt planområde.

VA-planen (2010)

Enligt VA-planen är Barnens by och Vitsippan utpekat som ett prioriterat område för utbyggnad av det kommunala VA-nätet (Bilaga 1 s.4). Kommunen avser inrätta verksamhetsområde för vatten och avloppsanläggning för anslutning av bebyggelsen senast år 2023. -Beslutsunderlag § 157 Dnr: KKK 2017/399 uppdaterat 2017-06-12. Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp föreslås att omfatta nytt planområde (röd ruta) i samband med antagande av detaljplanen.



Riksintressen och förordnanden

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet anpassas till kringliggande miljö och topografi. Höjden i sydöst har bedömts som olämplig att bebygga. Planområdet i övrigt har mindre höjdskillnader och bedöms som lämpligt att bebygga.



Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna upprättas utifrån befintliga markförhållanden.

Trafik

Planområdet med omnejd har en begränsad påverkan av trafik då det ligger utanför stadsmiljö. Befintliga vägar är smala och oasfalterade där olika trafikslag samsas. Hög hastighet för motorfordon begränsas på grund av dålig sikt bland träd och gårdsgårdar.

Geoteknik

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

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.

Alexander Lindahl
Planarkitekt

Gertrud Richter
Planchef