



**Hässleholms
kommun**

PLANBESKRIVNING Antagande

Detaljplan för **MACKEN 12 M.FL.**

Hässleholms tätort och kommun
Skåne län



H HENNINGSSON
ARKITEKTKONTOR

Bergendahl's BUTIK HÄSSEHOLM
111215
FOOD VY MOT ENTRÉ BUTIK

Detaljplanen
Antagen av Kommunfullmäktige 2014-02-24 §17
LAGA KRAFT 2014-12-31

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Utlåtande

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

INLEDNING

Bakgrund

Kunskapsporten AB har under 2009 köpt fastigheterna Macken 12, 13 och 14. Efter detta har man påbörjat ett planarbete för att utveckla området för nya ändamål.

Under 2010 antogs en detaljplan som resulterat i att man byggt ett 15 våningar högt flerfamiljshus med en standard som motsvarar trygghetsboende enligt omsorgsförvaltningens kriterier. Denna omvandling av området pågår fortfarande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av handel samt bibehålla bensinstation inom området.

Planfakta/Avgränsning

Planområdet ligger strax sydväst om centrala stadskärnan i Hässleholm i stadsdelen Fredentorp, strax väster om ICA Kvantum. Planområdet avgränsas av Hodalavägen i väster, Kristianstadvägen i norr, trygghetsboendet på Macken 16 och Grönängslingan i söder, och Borggårdsgatan i öster, som även ingår i planområdet. Borggårdsgatan är infartsgata från Kristianstadvägen, och i dagsläget kan området även angöras från Hovdalavägen. Planområdet är drygt 1,8 hektar.

Planområdet utgörs av fastigheterna Macken 12, 13 och 14, del av Borggården 2, samt del av Gäddastorp 4:13 (allmän platsmark).



Kartutdrag över planområdets bebyggelse och omgivelningar.

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. Det finns 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 mm så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet saknar idag detaljplan sedan den underliggande detaljplanen upphävdes. Detta skedde i samband med planläggningen av Macken 14. Detaljplanen antogs 2010-06-15. I den tidigare gällande planen för kv Macken från 1970 var området markerat för småindustri. För gatumarken och kv Borggården finns gällande detaljplaner/antagen 1970-10-22 och 1990-02-15.

Planområdet gränsar till detaljplaner som fastställdes 1979-10-22 och som antogs 1990-02-15 (kv Borggården med handel).

Inom planområdet gäller två tomtindelningar 1183K-B323 och 1183K-B480 fastställda 1964-07-09 respektive 1971-01-04.

Samband med andra projekt

Granne med planområdet slutförs nu byggnationen av ett trygghetsboende i femton våningar.

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen inom eller i anslutning till planområdet.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2009-12-08 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan och uppdrag att samråda med sakägarna 2012-10-09.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖ

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning.

Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

Liten ändring av ursprunglig ämnad användning.

Inga riksintressen påverkas.

Bullerpåverkan på grund av öka trafik är lokal.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Området har tidigare fungerat som industriområde.

Pågående markanvändning

Idag används marken av en bensinmark samt en närservicebutik. Mot Kristianstadsvägen finns vissa mindre verksamheter mestadels kopplade till bilservice.

Mark och vegetation/vatten

Marken är idag nästan helt hårdgjord. Mot Kristianstadsvägen och Hovdalavägen finns vissa mindre gräs- och busktytor.

Landskapsbild/stadsbild

Området ligger sydväst om den tätare stadskärnan. Här löses kvarterstaden upp i en friare struktur. Strax söder om planområdet viker järnvägen mot Helsingborg av västerut. Söder och väster om detta finns rekreations- och grönområden .



Planområdets läge, omfattning, bebyggelse och omgivningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) detaljerade jordartsinformation, utgörs marken inom planområdet av isälvsediment, i huvudsak sand och grus. Det finns inga kända miljöförorenade områden inom planområdet. Dock har flera olika verksamheter funnits här, varför ytterligare utredning kring detta kan komma att krävas. Speciellt gäller detta bensinstationen som ofta har förorenad mark från spill och oljehantering.

Riksintresse

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

Kulturmiljö och fornlämningar

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



Bild från Hovdalavägen norrut. Infarten till macken syns innan rondellen. Framför byggnaden i förgrunden finns en bussbäddplats för stadsbussar.



Bild från Hovdalavägen norrut. Macken till höger med servicebutik i fonden.



Bild från Kristianstadsvägen västerut. Låga tegelbyggnader med mindre verksamheter.



Bild från Borggårdsvägen söderut innan Kunskapsportens höghus uppförts. Kvantum och Sportia till vänster.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av enklare verkstads- och ekonomibyggnader. Materialen är tegel samt hallar i plåt eller andra skivmaterial.

Rekreation

Planområdet har ett centralt läge med närhet till rekreation. Ett stort och välbesökt rekreativt område 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 gränsar till Hovdalavägen och Kristianstadsvägen som båda är stora övergripande gator i Hässleholm. Området nås via infart från Hovdalavägen eller från Kristianstadsvägen via Borggårdsgatan. Borggårdsgatan försörjer även Ica Kvantum samt verksamheter och bostäder längs Majorsgatan som ligger strax söder om planområdet. Parallellt med Hovdalavägen söder om planområdet finns en mindre matargata, Grönängsslingan. Denna gata går från Majorsgatan och slutar i planområdets södra gräns.

Kollektivtrafik

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Stadsbusslinje 1 och 2 trafikerar i anslutning till det aktuella området. Linje 1 som går mellan Ljungdala-Centralen-Garnisonen/Sjörröd har 20-minuterstrafik under högtrafik och har hållplats på Hovdalavägen. Linje 2 som går mellan Gäddastorp-Centralen-Röinge har hållplats på Tredje Avenyn, vilken är en parallellgata till Kristianstadsvägen. Linje 2 har halvtimmestrafik under högtrafik.

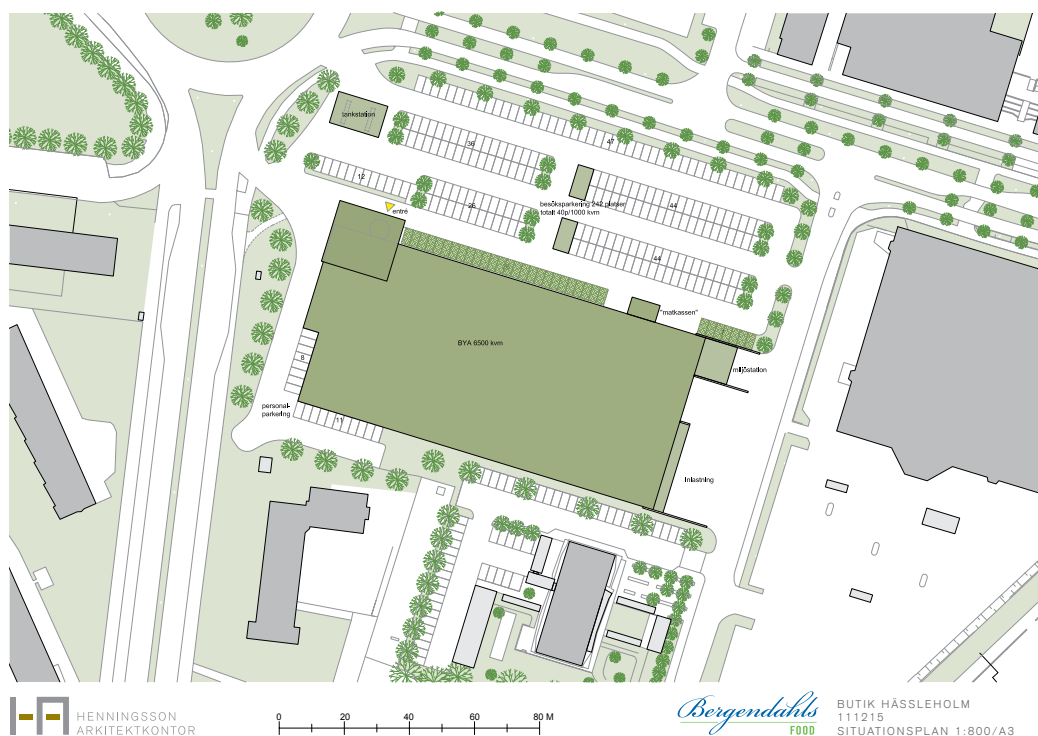
Hässleholms järnvägsstation ligger längs Södra stambanan (delen Hässleholm-Höör) och Skånebanan (delen Hässleholm-Åstorp) och trafikeras av tät trafik från både Pågatåg, Öresundståg och X2000. Enligt Trafikverkets prognos kommer banorna att tillsammans trafikeras av 295 tåg/dygn, vilket motsvarar ett tåg var 5:e minut. Gångavståndet mellan aktuellt område och stationen är 500-600 meter.

Service

Området ligger i nära anslutning till centrala Hässleholm med service, butiker och kommunikationer. På Hovdalavägen finns busshållplats för stadsbusslinje 1. Stadsbuss 2 går i Tredje Avenyen som löper parallellt med Kristianstadsgatan inom samma gaturum.



Perspektiv över den föreslagna etableringen av City Gross inom kvarteret. Bilden visar området från sydöst. Tidig arkitektritad skiss över föreslagna etableringen av City Gross inom kvarteret. Illustrationens syfte är att ge en uppfattning om hur området kan komma att bebyggas. Detaljplanen styr inte utformning och utförande i detalj.



Tidig arkitektritad planskiss över föreslagna etableringen av City Gross inom kvarteret. Illustrationens syfte är att ge en uppfattning om hur området kan komma att bebyggas. Mindre avvikelser kan dock ske vid ett genomförande. Tex är infarten i planskissens nordvästra hörn inte möjlig att anlägga enligt detaljplaneförslag.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelseområde och/verksamhetsområde

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer rivas i samband med att planen genomförs.

Ny bebyggelse

Planen föreslår området för HANDEL med möjlighet till bränslestation mot rondellen Hovdalavägen - Kristianstadsvägen. Vid Borggårdsgatan möjliggörs för en transformatorstation (E) med en byggnadshöjd på max 3 meter. Byggnadsarean begränsas till 10000 m² inom handelsområdet samtidigt som prickmark säkrar att kanterna mot omgivande gator inte får bebyggas ut till fastighetsgränsen.

Bebyggelsehöjden föreslås begränsas till två våningar eller 12 meter.

Planen föreslår uppförande av planteringar och plank mot omgivande gator.

Stadsbild/landskapsbild

Planen föreslår ingen reglering av placeringen av bebyggelsen inom planområdet utöver att kanterna inte får bebyggas.

För gatubilden innebär detta en förändring mot en öppnare stadsbild då byggnaderna idag är placerade i gatulivet. Mot rondellen vid korsningen är stadsbilden redan idag mer öppen.

Med föreslagen handelsetablering kommer stora ytor att krävas för parkering.

Byggrätten i planen är generös med möjlighet till stora byggnadsvolymer.

Med väl genomarbetad utformning av bebyggelse och parkeringsytor kan intrycket av storleken minskas.

Gator och trafik

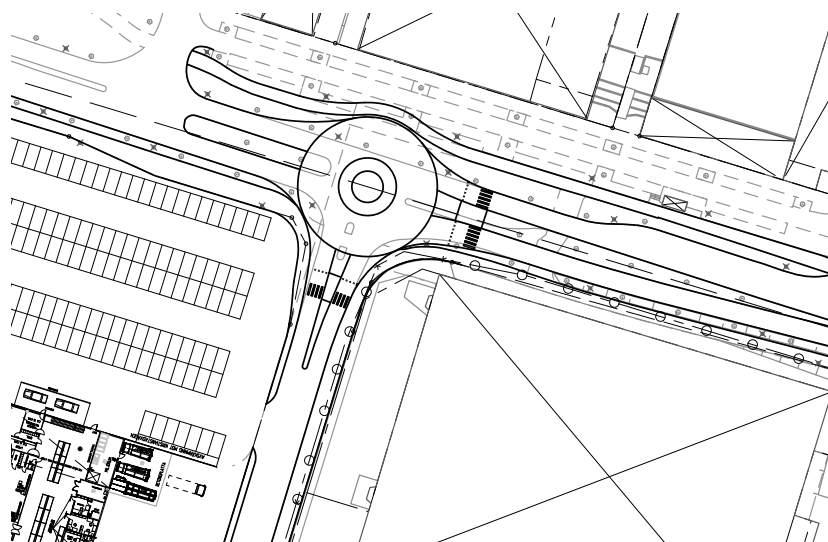
Ett par trafikutredningar har gjorts för berört område (Tyréns 13-01-25) och en utredning för trafikutformningen för korsningen Kristianstadsvägen – Borggårdsgatan (Tyréns 2013-05-02). Den första utredningen visade att framkomligheten var god och att den framtida trafikallsträngen inte bedöms innebära att någon korsning överbelastas. En komplettering av trafikutformningsutredningen för korsningen Kristianstadsvägen – Borggårdsgatan har gjorts efter granskningen (Tyréns 2013-10-23) då nytt underlag i form av nya trafikräkningar kommit fram. Resultat se nedan.

Primär in- och utfart till handelsverksamheten kommer ske från Borggårdsgatan. Befintlig medlöpande in- och utfart från Hovdalavägen behålls. Leveranser till och från verksamheten är tänkt att ske via Borggårdsgatan. 12 meters lastbilar kan angöra varumottagningen genom backning inom fastigheten. För att tydliggöra rangerytan läge föreslås en utformning som tydligt visar vad som är rangeryta och vad som är gata. Busshållplatsen utmed Hovdalavägen påverkas inte av exploateringen.

Korsningen Borggårdsgatan - Kristianstadsvägen

Efter samrådet tog Tyréns fram en kompletterande trafikutredning för korsningen Borggårdsgatan - Kristianstadsvägen (Tyréns 2013-05-02). I utredningen utreds två alternativa utformningar av korsningen, en cirkulationsplats och ett förslag med vänstersvängfält. De främsta fördelarna med en cirkulationsplats är att den har en hastighetsdämpande effekt och har stora trafiksäkerhetsfördelar i jämfört med andra

*Skiss på utformning
av cirkulationsplats i
korsningen Borggårdsgatan-
Kristianstadsvägen.
Trafikutredning Tyréns
2013-05-02*



korsningstyper genom att skadeföljden i inträffade olyckor oftast blir lindrig. Samtidigt ökar en cirkulationsplats framkomligheten för de anslutande sekundära vägarna, dvs vänstersvängar underlättas för trafik från Borggårdsgatan. Kommunens tekniska avdelning har påtalat att en cirkulationsplats är lämpligast på platsen. Detaljplanen möjliggör för en cirkulationsplats utformad enligt Tyréns förslag (2013-05-02). Cirkulationsplatsen ska ha en utformning som inte bidrar till en försämrad framkomlighet för utryckningsfordon och kollektivtrafik. En komplettering av trafikutformningsutredningen för korsningen Kristianstadsvägen – Borggårdsgatan (Tyréns 2013-10-23) har gjorts, efter detaljplanens granskningsremiss, då nytt underlag i form av nya trafikräkningar kommit fram. De nya trafiksiffrorna visar betydligt högre fordonssiffror på Borggårdsgatan än vad som tidigare beräknats och i kompletterande utredning konstateras att redan med dagens trafik har kapacitetstaket överstigits och med tillkommande trafik blev det ytterligare kapacitetsproblem. Slutsatsen i denna utredning är att åtgärd i form av anläggande av mindre cirkulationsplats måste utföras för att få en god standard i aktuell korsning. Cirkulationsplatsen ska ha en utformning som inte bidrar till en försämrad framkomlighet för utryckningsfordon och kollektivtrafik. Därför bör cirkulationsplatsen ha en bred överkörbar yta och den dimension som föreslagits klarar lastbilar på 24 m, eventuellt kan utrymmet bli lite knappt för LSPEC 19 m (kortare fordon med större svängradie).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns utmed Hovdalavägen och Kristianstadsvägen. Området är lätt-tillgängligt från det övergripande cykelvägsnätet. Detaljplanen möjliggör för en cykelbana på den östra sidan om Borggårdsgatan.

Biltrafik och parkering

Den ändrade användningen till handel och då speciellt dagligvaror innebär ökad trafik till och från området. Med ett antagande om 40 p-platser per 1000 m² handelsyta fås ett uppskattat antal till ca 250 p-platser baserat på 6500 m² byggnadsarea. Enligt trafikutredningen uppskattas den tillkommande trafiken till 1700 bilar per dygn. Kapaciteten på omgivande gator bedöms klara den ökade belastningen med åtgärder (cirkulationsplats).

Mark och vegetation

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet, detta regleras med en planbestämmelse på plankartan. Stora ytor inom planområdet kommer även framöver

att vara hårdgjorda. Andelen icke hårdgjorda ytor kommer dock att öka då det i förslaget föreslås planteringsområden längs planområdesgränsen och trädplanteringar inom parkeringsområdet. För möjligheten att fördröja dagvatten är sten och plattor att föredra framför asfalt då det är mer genomsläppligt. På plankartan finns en planbestämmelse som säger att minst 20 % av den obebyggda markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. För att minska den visuella påverkan på bebyggelsen i söder av de tillkommande stora byggnadsvolymerna införs bestämmelse om att fasaden mot söder skall utföras med spaljé och plantering av klängväxter.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kopplas till befintliga system för vatten och avlopp. Bebyggelsen kan ansluta till befintligt ledningsnät för fjärrvärme.

För att klara elförsörjningen för ny etablering läggs en ny transformator vid infarten från Borggårdsgatan till parkeringen. Minsta avstånd mellan byggnad, byggnadsdel eller brännbart upplag skall vara 5 meter.

Trafikbuller

Tyrens har utfört en bullerutredning för planområdet (2012-09-26, rev 2012-11-12, rev 2013-01-25). Boverkets byggregler, BBR hänvisar till SS 2 52 67 (utg3) där följande krav avseende högsta tillåtna trafikbullernivåer anges för bostäder. Värdena utomhus avser frifältsvärden. Huvudregeln och principer för intresseavvägning enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 diskuteras också. I bullerutredningen framgår att befintliga bostäder inte får någon förändring av ljudnivån från vägtrafik vid en utbyggnad.

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller enligt BBR.

Utrymme	Dygnsekvivalent nivå, L_{eq} , dBA	Maximalnivå, 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 5 gånger per natt

***) överskrids detta värde skall principer för intresseavvägning enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 tillämpas

****) I standard SS 2 52 67 anges 3 dB lägre nivåer men i Boverkets allmänna råd 2008:1 är nivåerna ändrade till ovanstående.

Externt industribuller

Tyrens har utfört en bullerutredning för planområdet (2012-09-26, rev 2012-11-12, rev 2013-01-25). I utredningens avsnitt om externbuller beskrivs bullerkällorna och dess påverkan på omkringliggande bostäder. Utredningen ger även exempel på åtgärder och teknikkraav som krävs för att gällande riktvärden för externbuller ska klaras.

För externt industribuller gäller riktvärden enligt Externt industribuller – allmänna råd (SNV

RR 1978:5 rev. 1983) där riktvärden för nyetablering finns. Värdena i tabellen nedan avser frifältsvärden eller till frifältsvärden korrekterade värden, angivna som ekvivalent ljudnivå utomhus. Riktlinjerna gäller för verksamhet för hela dagar, kvällar respektive nätter. Dimensionerande ljudnivåer vid närmsta bostadsfasad vad det gäller externbuller är från varuleveranser med en ekvivalent ljudnivå på 54 dBA. Utredningen ger följande exempel på åtgärd för att klara riktvärdet för sammanlagd ljudnivå 40 dBA samt maximal nivå 55 dBA, riktvärde för nattperioden, från varuleveranser, ventilation och kylanläggning vid bostadsfasader.

Varuleveransintaget föreslås byggas in med öppen långsida åt öster för att möjliggöra infart. Inbyggnaden innebär att byggnaden förlängs ca 15 m ut längs sydöstra fasaden och

Tabell 1. Riktvärde för industribuller, utomhusnivåer avser frifältsvärden eller till frifältsvärden korrekterade värden.

Områdesanvändning ¹⁾	Vardagar			Lördag, söndag och helgdag		
	Dag, kl 07-18, L _{eq} , dBA	Kväll, kl 18-22, L _{eq} , dBA	Natt, kl 22-07, L _{eq} /L _{max} , dBA	Dag, kl 07-18, L _{eq} , dBA	Kväll, kl 18-22, L _{eq} , dBA	Natt, kl 22-07, L _{eq} /L _{max} , dBA
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	50	50	50
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾ /55*	45	45	40 ²⁾ /55*

*) gäller momentana ljud

- 1) Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.
- 2) Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.

ett heltäckande tak ansluter mot befintligt tak/vägg över varuintaget och 15 meter österut dvs längs den östra fasaden. Skärmtaket rekommenderas att vara heltäckande ända fram till plats för avfallshantering. Med tätskikt och 150 mm isolering på bärande TRP-plåt 1 mm samt mineralullsskikt ca 100 mm tjockt, 100kg/m³ klarar de sammanlagda beräknade externbullernivåerna vid närmsta fasad 40 dBA vilket medför att den sammanlagda ljudnivån från externbuller klarar riktvärden vid samtliga beräkningspunkter under hela dygnet.

På plankartan finns en bestämmelse om störningsskydd som säger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen och att gällande riktvärden för trafikbuller och industribuller ska klaras.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (Tyréns 13-01-18). Föroreningspåverkan på jord och grundvatten från tidigare och närliggande verksamheter (bl a regum-mering av lastbils- och entreprenaddäck, bil- och serviceverkstäder, bensinstation) bedöms generellt som liten. Baserat på de påvisade halterna av PAH 16 i de asfaltsprover som utförts bedöms riven asfalt inom området kunna användas fritt i bär- och slitlager. Vid den sydöstra delen av den planerade byggnaden för City Gross butiken har en oljeförorening påträffats. Utredningen tar upp spill/läckage från fordon vid den närliggande fd lastbryggan som en tänkbar orsak. Om inte grundkonstruktionen är utförd radonskyddad finns risk för gasin-trängning av lättflyktiga petroleumämnen i den planerade byggnaden inom det oljeförorenade

området. En planbestämmelse som säkerställer detta finns med på plankartan. Med undantag av massorna vid den påträffade oljeföroreningen bedöms massor kunna flyttas inom exploateringsområdet utan att ytterligare miljöundersökningar behöver utföras. Vid markarbeten som innebär att jordmassor bortförs från exploateringsområdet ska hanteringen av massorna godkännas av tillsynsmyndigheten.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydande/påtagliga olägenheter. Det finns tre förordningar om miljökvalitetsnormer: utomhusluft (SFS 2001:527), fisk- och musselvatten. (SFS 2001:554) och för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Normerna är kopplade till miljömålet ”Frisk luft” och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormerna.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka handelsmönstret mer än lokalt. Området är centralt placerat i kommunens huvudort och resemönstren i samband med livsmedelsinköp begränsas normalt till kortare sträckor.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Kostnader för ledningsflytt ska ligga på exploatören.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata) och ansvarar för drift och underhåll.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för VA-verksamheten.

Hässleholms Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör bildande av en fastighet för handels- och kontorsändamål samt ett område som blir avstyckningsbart för ändamålet drivmedelsförsäljning.

Vid eventuell avstyckning av fastighet för drivmedelsförsäljning ska rätten till in- och utfart tryggas med servitut fram till Hovdalavägen. Fastigheterna 12, 13 och 14 kan läggas samman till en fastighet genom fastighetsreglering eller sammanläggning. Fastighetsägarna bekostar behövliga lantmåteriförrättningar. För att möjliggöra en breddning av Borggårdsgatan innefattande cykelbana och ge plats för en cirkulationsplats övergår del av MACKEN 14 och del av Borggården 2 i förslaget till allmänplatsmark Lokalgata (Gäddastorp 4:13).

Fastighetsplan

De två gällande tomtindelningarna 1183K-B323 och 1183K-B480 fastställda 1964-07-09 respektive 1971-01-04 ska upphävas.

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplan bekostas av Kunskapsporten AB. Dessutom kommer ett exploateringsavtal att upprättas i samband med detaljplanens antagande. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Kommunens intäkter består av försäljning av nybyggnadskarta, samt intäkter från avgifter vid bygglov, bygganmälan och husutsättning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

De två gällande tomtindelningarna 1183K-B323 och 1183K-B480 fastställda 1964-07-09 respektive 1971-01-04 ska upphävas.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt den äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Planen skickas för samråd och utställning för att ge möjlighet att påverka planen. Byggnadsnämnden godkänner och Kommunfullmäktige antar planen.

Normalt vinner planen laga kraft inom fem veckor från antagandet.

Revidering efter samråd

Efter samråd har planförslaget reviderats med tillägg i planbestämmelser avseende radonsäkert utförande, verkan på fastighetsplan, utfartsförbud och cykelparkering. Planbeskrivningen har även förtydligats och kompletterats avseende trafiksituationen, buller, fjärrvärme, kollektivtrafik och fastighetsbildning.

För att möjliggöra för en cirkulationsplats i korsningen Borggårdsgatan-Kristianstadsvägen har planområdet utökats och innefattar nu även den norra delen av Borggårdsgatan. Vid genomförande övergår med anledning av detta kvartersmark från del av Macken 14 och Borggården 2 till allmän platsmark Lokalgata.

Revidering efter granskning

Efter granskning har planförslaget reviderats med tillägg i planbestämmelser avseende dagvattenhantering och tillägg av område för transformator (E).

Planbestämmelse hänseende störningsskydd har specificerats till att gälla riktvärden dels för trafikbuller och dels för externt industribuller. Planbeskrivningen har förtydligats avseende trafik och dagvattenhantering.

En komplettering av trafikutformningsutredningen för korsningen Kristianstadsvägen –

Borggårdsgatan har gjorts efter granskningen (Tyréns 2013-10-23) då nytt underlag i form av nya trafikräkningar kommit fram. De nya trafiksiffrorna visar betydligt högre fordonssiffror på Borggårdsgatan än vad som tidigare beräknats och i kompletterande utredning konstateras att redan med dagens trafik har kapacitetstaket överstigits och med tillkommande trafik blev det ytterligare kapacitetsproblem. Slutsatsen i denna utredning är att åtgärd i form av anläggande av cirkulationsplats måste utföras för att få en god standard i aktuell korsning.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm november 2013

Camilla Ehrenflod
Stadsbyggnadschef

Annica Holmberg
planarkitekt