



Planbeskrivning

Detaljplan för Ballingslöv 57:1 mfl

Ballingslöv, Hässelholms kommun, Skåne län



Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	9
Genomförande	14
Förutsättningar	16

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling) och behovsbedömning.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att inom planområdet uppföra bostadsbebyggelse i form av marklägenheter. Angöring till området sker via Vångagårdsvägen i norr. Markparkering möjliggörs i anslutning till respektive bostad och garage för boendeparkering placeras centralt inom området.

Planförslaget innefattar:

-Möjlighet att uppföra ca 27 bostäder i form av marklägenheter med tillhörande komplementbyggnader som t.ex parkeringsanläggning/förråd.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag/samråd/granskning samt vid detaljplanens antagande.



Miljöbedömning/MKB

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

Förändringen av markanvändningen berör ett område i anslutning till Ballingslövs samhälle och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa underlag för nya näringar knutna till rekreation och turism och att skapa fler bostäder för åretruntboende.

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

Plandata

Planområdet är ca 17 000 m² stort och är beläget i den nordöstra delen av Ballingslöv. Det omfattar fastigheterna Ballingslöv 5:108; 5:109, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113 samt del av Ballingslöv 57:1 och 69:1. Området avgränsas i norr av Vångagårdsvägen, i sydöst

av Martin P Nilssons väg (väg 1927) och i sydväst av Ballingslövs idrottsplats samt bostadsfastigheten Ballingslöv 5:107.



Planområdet markerat med vit streckad linje.

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

I planförslaget föreslås yta för bostadsbebyggelse, naturmark, lokalgata samt en mindre del för park. Bostadsbebyggelsen har placerats centralt inom planområdet, i anslutning till den befintliga Ängsvägen. Ängsvägen förlängs mot nordöst och får också en ny anslutning ut mot Vångagårdsvägen. Naturmarken ligger utmed planområdets södra del, längs Martin P Nilssons väg (väg 1927) och avslutar området mot söder. En mindre del av den befintliga idrottsplatsen på fastigheten Ballingslöv 69:1 sydväst om planområdet är byggd på mark planlagd för bostäder. Detta enligt detaljplanen 1293K-P05/171 för Ballingslöv 5:71 m.fl (område vid Vångagården) som vann laga kraft 1980. Planförslaget ändrar mark användning över den delen av fastigheten från bostäder till allmän platsmark Natur.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Byggrätter för bostäder skapas.
- Ängsvägen förlängs mot nordöst och ges en ny anslutning mot Vångagårdsvägen.
- Mindre del av mark för bostadsändamål överförs till mark för allmän ändamål Natur
- Mindre del av mark för bostadsändamål överförs till mark för allmän ändamål Park
- Naturmark planläggs utmed Martin P Nilssons väg (väg 1927).

Pågående markanvändning

Södra delen av planområdet är i dagsläget planlagd för friliggande bostadsbebyggelse. 6 fastigheter har bildats längs den vägen som anlagts (Ängsvägen). Ingen bebyggelse är dock uppförd och hela området är gräsbevuxet. En smitväg/stig finns mellan Vångagårdsvägen och Martin P Nilssons väg (väg 1927), centralt inom planområdet.

Norra delen är inte detaljplanlagd och är likaså gräsbevuxen och outnyttjad.

Föreslagen markanvändning

Planförslaget medger mark för bostadsändamål i upp till högst 1 våning. Utöver mark för bostadsbebyggelse regleras omgivande mark till naturmark samt mark för idrottsändamål i den västra delen av planområdet. En lokalgata försörjer bostadsområdet och ansluter till Vångagårdsvägen i norr. I den södra föreslås en mindre del lokalgata från Martin P Nilssons väg för att möjliggöra infart till idrottsplatsen.



Planbestämmelser

Kvartersmark

Användning av kvartersmark

B (Bostäder)

Bestämmelsen omfattar såväl friliggande bostäder som marklägenheter, radhus och parhus. Den föreslagna utformningen till detaljplanen visar på möjlighet till uppförande av ca 27 lägenheter i form av marklägenheter.

Bebyggandets omfattning

e1:

Högsta exploateringsarea inom egenskapsgräns är 50%. Begränsning av utnyttjandegrad säkrar en ändamålsenlig utemiljö i anslutning till bostaden.

Kryssmark:

Marken som planläggs med så kallad kryssmark får med undantag av komplementbyggnader som t.ex. garage, förråd, teknikrum, miljöhus, parkering ej förses med byggnader.

Prickmark:

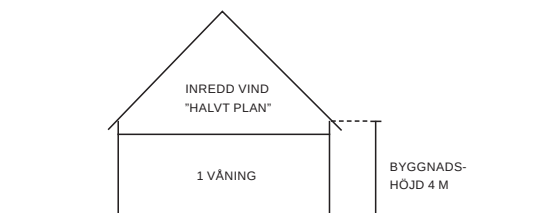
Mark som planläggs med så kallad prickmark får ej förses med byggnad, men inom området får bl a parkeringsytor anordnas.

Placering**p1:**

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Uterum och komplementbyggnader får ligga som närmst 1,5 meter från fastighetsgräns,

Utformning**Höjd på byggnader:**

Byggnadshöjden ska vara 4 m. Byggnad om max 1 våning får uppföras. Vind får inredas och takkupor får finnas. Byggnadshöjden mäts generellt från markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak.



Exempel på möjlig utbyggnad med byggnadshöjd 4 m

Utförande**b1:**

Källare får inte finnas. Detta för att minska översvämningsrisken.

b2:

Endast 75 % av markytan får hårdgöras, resterande markyta ska ha en genomsläpplig material.

Markens anordnande och vegetation**n1:**

Marknivå invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 m över gatan. Detta för att minska risken för översvämnningar.

Skydd mot störningar**m1:**

Bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, som anordnas på ljuddämpad sida.

Allmän platsmark

Användning av allmän platsmark

NATUR:

Mark för naturändamål. Marken utgör ett grönområde och säkrar en buffert mellan bostadsområdet och Martin P Nilssons väg. Delar av marken reserveras som fördröjningsytor för dagvattenhantering vid 100 års regn.

PARK:

Parkmark i norra delen av planområdet mellan Vångagårdvägen och den nya norra fastighetsgränsen.

Utformning av allmän plats

Lek 1:

Lekplats ska finnas inom det föreslagna naturområdet.

Dike 1:

Inom allmänplan för park och natur ska diken anläggas som tar emot dagvatten som genereras inom planområdet från angränsande fastigheter samt Ängsvägen och leder det vidare till en dagvattenmagasin i väster och söder.

Fördröjning 1:

Dagvattenmagasin som tar emot dagvatten ska finnas inom norra och södra delen av det föreslagna naturområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet förslås ca 27 bostäder i enplans parhus. Dessa grupperas dels kring den befintliga gatan och dels kring en förlängning av samma gata norrut. I den centrala delen av planområdet föreslås en gemensam parkeringsanläggning.



Föreslagen grönstruktur

I planområdets sydöstra del föreslås ett mindre grönområde, i anslutning till idrottsplatsen söder om området. Detta grönområde sträcker sig norrut längs Martin P Nilssons väg (väg 1927) och avslutas i norr med en mindre grönyta i anslutning till korsningen mellan Vångagårdsvägen och Martin P Nilssons väg (väg 1927).

I norra delen av planområdet föreslås en parkremsa längs med Vångagårdsvägen. Denna parkremsa ska innefatta plantering och dyke som leder dagvatten till fördröjningsytorna i grönområdet.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Ängsvägen förlängs mot nordöst och ges en ny anslutning mot Vångagårdsvägen. Gång- och cykeltrafik kommer även framöver ske i blandtrafik längs vägnätet i Ballingslöv. En ny separerad gång- och cykelväg mellan planområdet och väg 1927 ska anläggas enligt gällande detaljplanen 1183-P84/0628/1 som vann laga kraft 1984.

Kollektivtrafik

Hållplats "Ballingslöv vängen" som trafikeras av buss 536 (Osby - Hästveda - Hässleholm) finns cirka 50 meter öster om planområdet, längs väg 1927. Ballingslöv station ligger cirka 300 meter söder om planområdet och trafikeras av Krösatåg mellan Växjö - Hässleholm.

Biltrafik

Området kopplas till det allmänna vägnätet via Ängsvägen. Trafiken till och från planområdet kommer att medföra en marginell trafikökning i närområdet. Området ligger i utkanten av Ballingslöv och trafiken till och från området kommer till största del öka med de boendes resor.

Parkering

Parkering kommer att ske inom fastigheten och löses genom markparkering i anslutning till bostadshusen samt i gemensam parkeringsanläggning i områdets centrala del.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON är huvudman för eldistributionen. Fastigheterna ansluts till befintligt nät längs Vångagårdsvägen eller Ängsvägen.

Vatten och avlopp

Södra delen av planområdet ända till den nya föreslagna anslutningen mellan Ängsvägen och Vångagårdsvägen är belägen inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten och behöver utökas för att innefatta norra delen av planområdet. Berörda fastigheter ansluts till det befintliga och det nya utökade nätet längs Vångagårdsvägen eller Ängsvägen.

Dagvattenhantering

En del av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För

resterande del av planområdet norr om den föreslagna anslutningen mellan Ängsvägen och Vångagårdsvägen kommer det krävas en utökning av verksamhetsområdet för dagvatten. Den föreslagna bebyggelsen ansluts till befintliga och nya dagvattenledningar.

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten inom planområdet är generellt sett goda då marken är genomsläpplig och stora delar av planområdet utgörs av grönyta. Vid skyfall ska dagvattnet från den föreslagna bebyggelsen ledas till fördröjningsytorna inom naturområdet.

Inom allmän platsmark ska diken finnas för avledning av dagvatten. Höjdsättning av diken ska utföras så att avledning av dagvatten sker mot fördröjningsmagasinet inom naturområdet.

Naturområdet inom planen föreslås innefatta 2 fördröjningsmagasin. Magasinen bör dimensioneras för minst 1000 m³ dagvatten för att minimera risken för översvämningar.

Avfallshantering

Hässleholms miljö AB är huvudman för renhållningen. Angöring sker från Ängsvägen.

► **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:

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inom området finns inga sedan tidigare kända miljöföroreningar.

Radon

Ballingslöv bedöms ligga inom normalriskintervallet, dvs 10-30 kBq/m³. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller vidta motsvarande åtgärd så att högsta tillåtna radonhalten inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

och ozon.

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Genomförande av planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

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

Planområdet ingår inte i område för grundvattenförekomst.

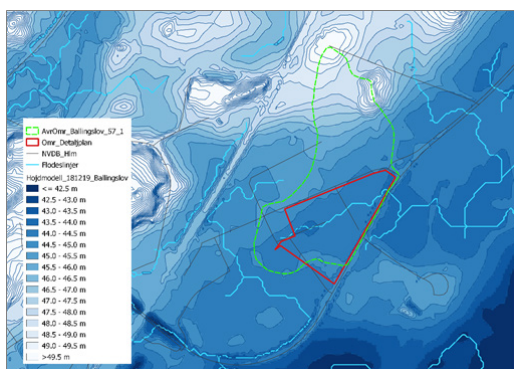
Dagvatten

En del av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För resterande del av planområdet norr om den föreslagna anslutningen mellan Ängsvägen och Vångagårdsvägen kommer det krävas en utökning av verksamhetsområdet för dagvatten. Den föreslagna bebyggelsen ansluts till befintliga och nya dagvattenledningar.

Skyfallshantering

Vid nederbörd avvattnas det idag tillsammans med ett uppströms avrinningsområde via dagvattennät och ytavrinning till recipient Almaån. Denna ytvattenförekomst har låg status i dagsläget, och beslutad miljökvalitetsnorm syftar till att god ekologisk status ska uppnås senast år 2027. En lågpunkt finns inom planområdet där vatten tenderar att samlas vid kraftigare nederbörd. Marken har hög genomsläpplighet och infiltrationsmöjligheterna bedöms som goda. Ett dikningsföretag finns i området sedan 1890. Hela avrinningsområdet utgör ca 5 ha.

Vid ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet genereras ca 1000 m³, vilket avvattnas via planområdet. Knappt hälften kommer från planområdet och resterande från uppströms yta.



Höjdmall. Höjdkurvor med ekvidistans 0.5 m. Avrinningsområde markerat med grön streckad linje.



Beräknat maximalt vattendjup vid ett framtida 100-årsregn.

Föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten är att anlägga ett öppet fördröjningsmagasin i planområdets södra och norra del, Rening av dagvatten som runnit av från planområdets parkeringsytor föreslås ske genom att låta det följa ett infiltrationsstråk i grönyta på väg mot fördröjningsmagasin.



Förslag till lösning av dagvattenhantering

Enligt beräkning är den totala vattenvolymen som avvattnas via planområdet vid ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet ca 1000 m³. Knappt hälften genereras inom planområdet och resterande del genereras uppströms. Räknar man bort den vattenvolymen som normalt kan avledas via dagvattennätet (10-årsregn med 10 minuters varaktighet) återstår ca 800 m³ som behöver tas omhand.

Den vattenvolymen som genereras inom planområdet (ca 350 m³) avleds med fördel till ett öppet fördröjningsmagasin i områdets södra del. Magasinet utformas så grunt som möjligt med syfte att bibehålla volymkapaciteten vid höga grundvattennivåer.

Gatorna i området höjdsätts så att avrinning sker mot dike och fördröjningsmagasin, Tomtytorna mot norr höjdsätts så att dagvatten som avleds österut längs Vångagårdsvägen ej tillåts rinna in i området, undantaget till fördröjningsmagasin i öster.

Den vattenvolymen som genereras av uppströms liggande områden (ca 450 m³) kan avledas till ett öppet fördröjningsmagasin i planområdets nordöstra del. Rening av dagvatten som runnit av från områdets parkeringsytor sker genom att låta det följa ett infiltrationsstråk i grönyta på väg mot fördröjningsmagasinet i söder.

Bestämmelser om markreservation för dike, fördröjningsmagasin införs i plankartan för skyfallshantering.

Skuggning/ solförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram för området. Studien visar på den föreslagna bebyggelsens påverkan på befintlig miljö och omvänt. Skuggstudien visar att skuggsverkan från föreslagna byggnader har ingen påverkan på befintlig bebyggelse och omgivande gårdsmark, likaså skuggsverkan från befintlig bebyggelse på föreslagna bostadsgård.

Vår höstdagjämning



20 mars - 23 juni kl. 09



20 mars - 23 juni kl. 12



20 mars - 23 juni kl. 16

Sommarsolstånd



21 juni kl. 09



21 juni kl. 12



21 juni kl. 16

Vintersolstånd



22 december kl. 09



22 december kl. 12



22 december kl. 16

Hälsa och säkerhet

Buller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359, vilken trädde i kraft 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Trafikbullernivåer från spår- och vägtrafik år 2018 och år 2040 har utretts för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. I beräkningarna för år 2040 har det inte tagits någon hänsyn till en eventuell höghastighetsbana genom Hässleholms kommun.



Utklipp från AK01. Ekvivalent ljudutbredning 2 meter över mark från järnväg och väg för år 2040

(inkl. reflex i egen fasad). Värdena i beräkningpunkterna avser frifältsvärde vid fasad (exkl. reflex i egen fasad).

Trafikbullerförordningens riktvärde Leq 60 dBA uppfylls vid samtliga fasader. Detta innebär att de planerade bostäderna kan utformas fritt utan krav på kompensationsåtgärder.

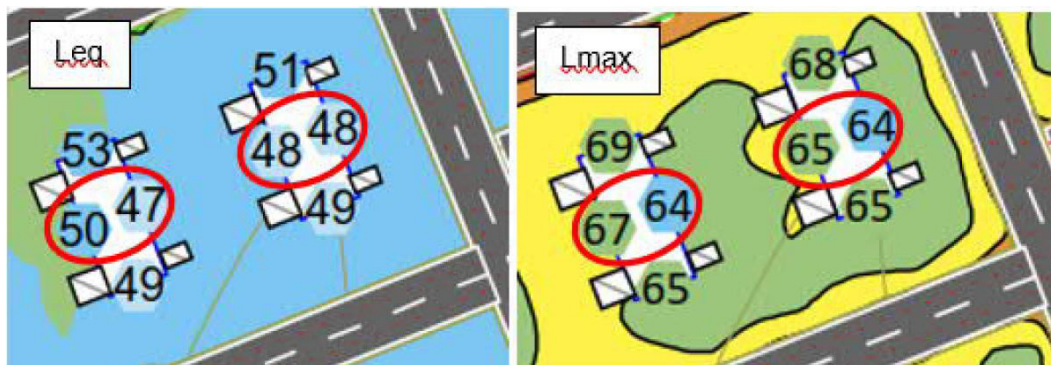


Utklipp från AK02. Maximal ljudutbredning 2 meter över mark från järnväg och väg för år 2040 (inkl.

reflex i egen fasad). Värdena i beräkningpunkterna avser frifältsvärde vid fasad (exkl. reflex i egen fasad).

Då riktvärdet Leq 60 dBA uppfylls, tillämpas inga riktvärden för maximal ljudnivå vid fasad. Uteplats (privat eller gemensam) kan anläggas där Leq 50 och L_{max} 70 dBA uppfylls, exempelvis

invid fasad mot någon av huskropparnas långsidor på samtliga planerade bostäder.



Exempel på fasader som uteplatser kan anläggas vid.

Bestämmelse som kräver att bostäder ska ha tillgång till uteplats som anses vara bullerskyddad enligt gällande riktvärden införs i plankartan.

Natur- och kulturmiljö

Exploatering inom planområdet innebär delvis att tidigare oexploaterad mark hårdgörs. Delar av planområdet är planlagda sedan tidigare och Ängsvägen har byggts i samband med det. Planområdet är placerat i direkt anslutning till Ballingslöv samhälle och är omgärdat av vägar. Kulturmiljövärden berörs inte av förslaget.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Den kommande bostadsbebyggelsen som regleras av detaljplanen bidrar till att öka underlaget för både offentlig och kommersiell service i närområdet. Befolkningstillskottet bedöms var marginellt.

Trygghet och Tillgänglighet

Utformning av bebyggelse, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Den föreslagna utformningen skapar skyddade uteplatser för samtliga bostäder.

Barnperspektiv

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

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget, därefter skickas en underrättelse ut om eventuella justeringar/ändringar innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan anta förslaget.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för drift och underhåll samt anläggning av dike och fördröjningsytor.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.

E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet. Nya markledningar för nyanslutning förläggs längs med lokalgata. Nya ledningar förläggs i samråd med exploatör och kabelskåp kommer att sättas i anslutning till bebyggelsen. E.ON Elnät förutsätter att kontakt tas i god tid före exploatering för samordning. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande, så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar, bekostas av exploatören.

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet. I östra delen av planområdet finns en kabelanläggning som kommer att beröras av planens genomförande. Kabeln föreslås förläggas runt området med byggrätt, delvis i naturmarksytan. Skanova ska kontaktas i samband med att projektering påbörjas, dock senast fyra månader före kabelomläggningen ska vara klar.

Tele2 har befintlig anläggning bestående av 2x40/32-slang med optokabel i som är förlagd längs västra sidan av Ballingslövvägen. Dessa ligger i vägkant och bör ej bli berörda vid genomförande enligt förslag till detaljplan. Det är dock viktigt att exploatör beställer utsättning av befintliga ledningar innan några arbeten påbörjas som kan skada anläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att fastigheterna Ballingslöv 5:108 - 5:113 samt delar av fastigheterna Ballingslöv 57:1 och 69:1, överförs till nybildade fastigheter. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Vid fastighetsreglering av kvartersmark bekostas förrättningskostnaderna av exploatören. Den delen som avser fastighetsreglering till lokalgata bekostas av Hässleholms kommun.

Ledningsrätt bör bildas för att trygga rätten till befintliga och nya ledningar inom kvartersmark.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Fastigheterna Ballingslöv 5:108, 5:109, 5:110, 5:111, 5:112 och 5:113 föreslås upphävas och en mindre del övergår till nybildad fastighet.

Mark från fastigheterna Ballingslöv 5:111, 5:1112, 5:113 och 57:1 övergår till mark för gata i centrala delen av planområdet. Mark från fastigheten Ballingslöv 57:1 övergår till mark för natur i södra delen av planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

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

Gestaltning av allmän platsmark

Fördröjningsdammar och diken i planområdet ska placeras och utformas så att säkerhetszonen för den statliga vägen hålls fri från djupt vatten, dvs 0,5 m vid medelvattenstånd, och så att de inte påverkar avvattningen av vägöverbyggnaden.

Vid ombyggnation av Ängsvägen ska vägen höjdsättas så att avledning av dagvatten från angränsande fastigheter sker mot fördröjningsmagasin inom det föreslagna naturområdet.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning ska genomföras innan byggnation. Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska nämnden har ansökt om framttagande av en ny detaljplan för området.

Inom planområdet finns planer på att via markanvisningsavtal låta exploatör uppföra marklägenheter för uthyrning.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 13 oktober 2015 (§ 149) att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Södra delen av planområdet omfattas av 2 olika detaljplaner från 1980-talet.

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan samt upphävande av avstyckningsplan för Ballingslöv 5:71 m fl (område vid Vångagården), fastställd av länsstyrelsen 1980-03-31, gäller för de fyra fastigheterna söder om Ängsvägen. Denna plan tillåter friliggande bostadsbebyggelse i en våning.

Förslag till stadsplan för del av Ballingslövs tätort (nordöstra delen), fastställd av Länsstyrelsen 1984-06-28, gäller för de fyra fastigheterna norr om Ängsvägen. Denna plan tillåter friliggande bostadsbebyggelse i en våning.

Norra delen av planområdet är inte detaljplanlagd.

Riksintressen och förordnanden

Södra stambanan som ligger ca 120 meter norr om planområdet, är befintlig järnväg av riksintresse. Banan trafikeras av både person- och godstrafik. Ballingslöv berörs av framtida järnväg av riksintresse, i form av den framtida höghastighetsjärnvägen mellan Stockholm och Malmö via Hässleholm.

Topografi, landskap och vegetation

Bebyggelse

Planområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse. Omgivande bebyggelse utgörs av 1-2 vånings friliggande bostadsbebyggelser.

Trafik

Området kopplas till det allmänna vägnätet via Ängsvägen, som redan är utbyggd i södra delen av planområdet. Gång och cykeltrafik sker till stor del i blandtrafik inom Ballingslövs tätort.

Hållplats "Ballingslöv vängen" som trafikeras av buss 536 (Osby - Hästveda - Hässleholm) finns längs cirka 50 meter öster om planområdet, längs väg 1927. Ballingslöv station ligger cirka 300 meter söder om planområdet och trafikeras av Krösatåg mellan Växjö - Hässleholm.

Service

Ballingslövs skola och förskola ligger cirka 100 meter öster om planområdet, längs utfarten mot väg 23. I Ballingslöv finns också en mindre livsmedelsbutik.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet till största delen av isälvssediment och sand. Endast en mindre del i norr utgörs av postglacial sand.

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.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen juni 2021

Marie Nilsson
planchef

Sherif Hosny
planarkitekt