



2007-03-19

Kv. Fotografen, Bjärnums tätort

Dnr PLAN 30/2004

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 13 februari 2007, antagit förslag till detaljplan för kv. Fotografen, Bjärnums tätort.

Vid besvärstidens utgång den 13 mars 2007 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 13 mars 2007.

BYGGNADSNÄMNDEN

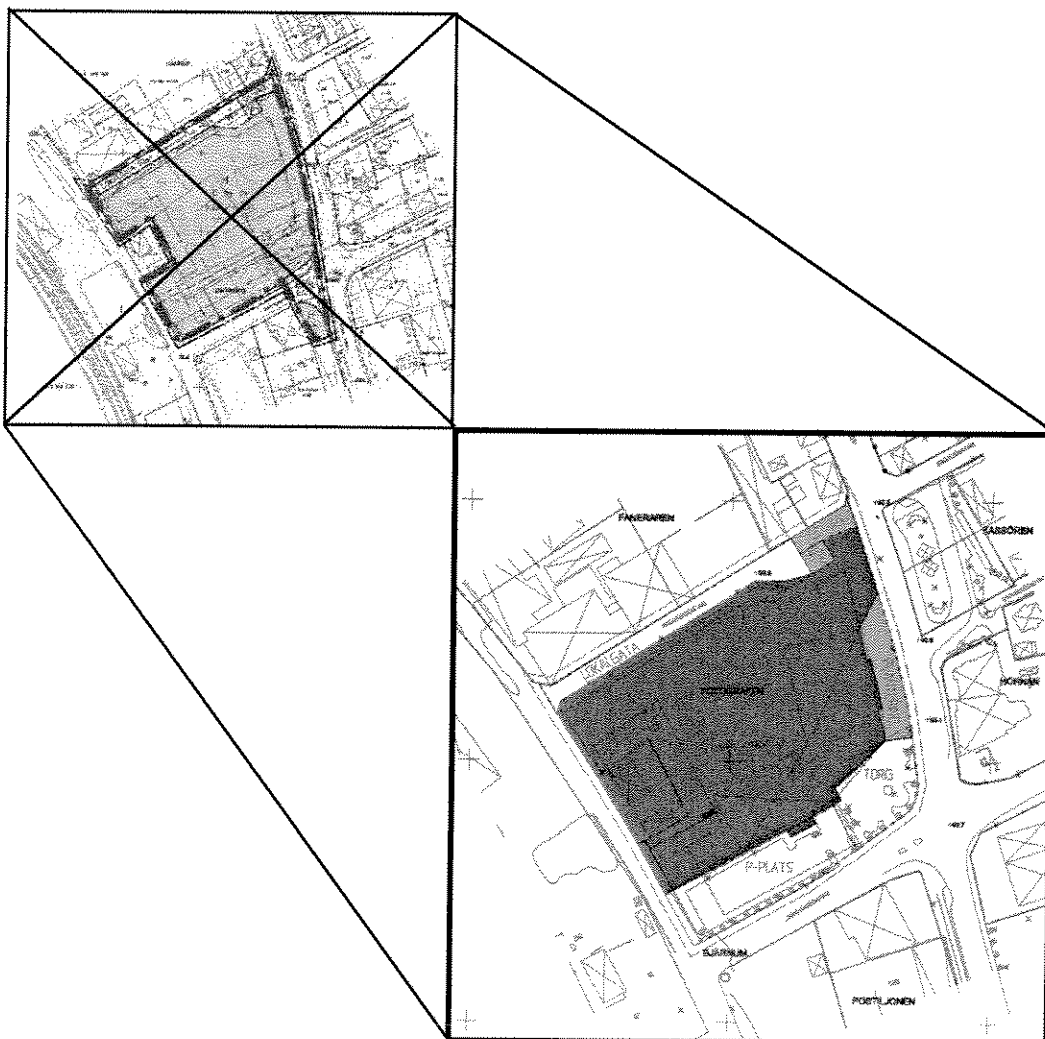
Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för **KV. FOTOGRAFEN**

Bjärnums tätort
Hässleholms kommun
Skåne län

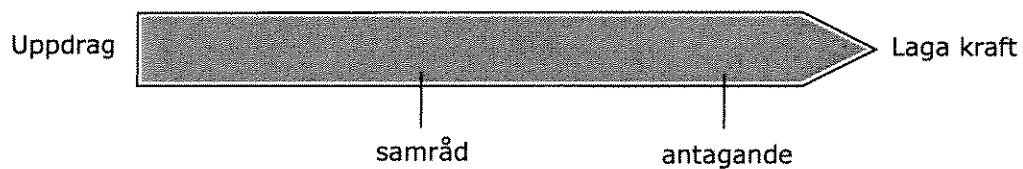
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, april 2007



Samråd 2 hölls mellan den 27 december 2006 och den 22 januari 2007.
Planhandlingarna finns på stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm
och på kommunens hemsida: www.hassleholm.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av planarkitekt Anna Persson
Telefon: 0451- 26 83 81
E- post: anna.persson@hassleholm.se

Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:



Dnr PLAN 30/2004
Version: S/SBK/SBK/SBK/Planavdelningen/Antagna detaljplaner/P267 Fotografen
Bjärnum/Laga kraft

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning. Det finns samrådsredogörelse och ett särskilt utlåtande efter Samråd 2. För att få all information i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet.

INLEDNING

Bakgrund

Hässleholms kommun har arrenderat mark för parkeringen, torget och en grönyta i Bjärnum. Enligt ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren avser kommunen att arrendera området till dess att ny detaljplan upprättats som ändrar arrendeställets användningssätt från kvartersmark till allmän platsmark. Den allmänna platsmarken ska då överlätas till kommunen.

Syfte

Detaljplanen tas fram för att ändra gällande planbestämmelser så att de ytor som innehåller parkering, torg och plantering övergår från kvartersmark till allmän plats mark. Dessutom ska planen möjliggöra en förändring av användningsändamål, från bostad till handel, i ett begränsat område i den västra delen av planområdet. Förslaget handläggs med enkelt planförfarande. Efter samrådet kan planen antagas.

Planfakta

Planområdet är beläget i centrala Bjärnum. Planområdet har en areal om cirka 15 500 m². Området avgränsas av vägar och gator i alla fyra väderstreck. Området är privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan som antogs av Byggnadsnämnden 1989-12-14. Planen tillåter handelsändamål i två våningar.

Program

Planförslaget innebär endast en ändring från kvartersmark till allmänplats mark. Därför har det bedömts vara onödigt att upprätta ett särskilt planprogram.

Kommunala beslut

Tekniska kontoret beställde en ändring av detaljplanen 2004-12-01. Byggnadsnämnden beslutade 2005-05-10 att samråda om förslaget med berörda myndigheter och sakägare. Samråd 1 hölls därefter den 30 maj fram till och med den 17 juni 2005. 2006-09-12 beslutade byggnadsnämnden att planförslaget skulle revideras. Den 12 december 2006 tog byggnadsnämnden beslut om ett nytt samråd för de reviderade handlingarna. Samråd 2 hölls mellan den 27 december 2006 och den 22 januari 2007. Byggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2007 (enligt § 48) att antaga detaljplanen.

MILJÖBEDÖMNING OCH BEHOV AV MKB

För att kunna överlämna ett samhälle till framtida generationer, där dagens svåraste miljöproblem har lösts, har miljölagstiftningen skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan.

Behovsbedömning

Den föreslagna ändringen av detaljplan anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Den användning som föreslås i planen bedöms inte heller utsättas för betydande miljöpåverkan från någon omgivande verksamhet. Därmed upprättas heller ingen separat miljöbeskrivning (MKB).

Utdrag ur miljöbalken (MB) kap 6

- 11 § "När kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall kommunen göra en miljöbedömning av planen."
 ... "Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas..."
- 12 § "Inom ramen för en miljöbedömning enligt 11 § skall kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivas och bedömas. Rimliga alternativ med hänsyn till programets syfte och geografiska räckvidd skall också identifieras, beskrivas och bedömas."

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

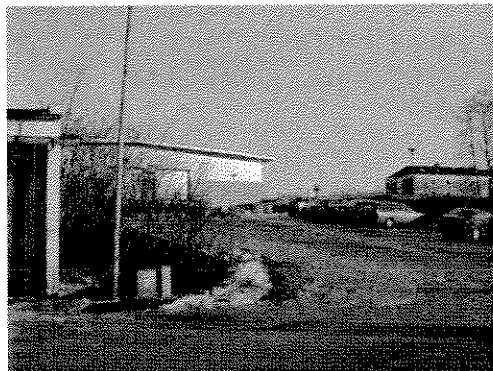
Planområdet är till största delen bebyggt med affärslokaler. Längs Järnväggsgatan finns en parkeringsplats och en torgyta som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. I östra delen av planområdet finns en villa som också ges användningsändamålet "Handel".



Affärslokaler sett från torget som ligger i sydost.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Norra Vägen, Järnväggsgatan, Boställsgatan och Magasinsgatan. Det finns gott om parkeringsplatser inom hela planområdet och utmed stationsområdet. Inlastning sker på gården mitt i området.



På bilden ovan till vänster visas det hus ut mot Boställsgatan som köpts in i samband med detaljplanändringen av kv Fotografen. Huset ges planbestämmelsen H (handel), vilket innebär att det får samma användningsändamål som resten av kvarteret. Till höger visas en av infarterna till parkeringsplatser där också en del av in- och utlastning görs.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär ingen utökad byggrätt inom planområdet. Stadsbilden bedöms inte komma att förändras. Det bedöms inte heller bli någon ökad biltrafik med anledning av planändringen.

Markägoförhållanden

Planförslaget innebär att den mark som övergår från kvartersmark till allmän platsmark ska överlätas till kommunen med viss ersättning enligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Miljökvalitetsnormer

Enligt MB:5 (Miljöbalken) och "Förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft" finns föreskrivet vad som gäller för miljökvalitetsnormer. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Det finns exempelvis uppsatta max-värden för svaveldioxid, kväveoxid och andra luftburna partiklar samt för utsläpp till fisk- och musselvatten. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas vid ett genomförande av planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Revidering efter samråd 2

Efter samråd 2 har ett par mindre revideringar gjorts i planförslaget. Revideringarna följer kommentarena i det särskilda utlåtandet. Användningsgränsen för handel har därför ändrats något i enlighet med Lantmäteriets önskemål.

Tidplan

Byggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2007 (enligt § 48) att antaga detaljplanen. Genomförandetiden för planen är fem år efter det att planen vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Planförfarandet

Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande, vilket innebär att planförslaget vann laga kraft 20070313 utan att den först behövdes ställas ut.

Hässleholm i april 2007

Stadsbyggnadskontoret

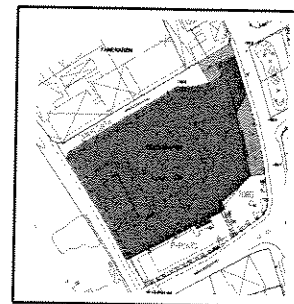


Leif Berg
stadsbyggnadschef



Anna Persson
planarkitekt

**Särskilt utlåtande efter Samråd 2, tillhörande
Detaljplan för kv. Fotografen, Bjärnum, Hässleholm
stad och kommun, Skåne län, Dnr PLAN 30/2004**



ALLMÄNT

2004-12-01 beställde tekniska kontoret i Hässleholm en ändring av detaljplan för fastigheten Fotografen i centrala Bjärnum. Byggnadsnämnden gav 2005-05-10 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om förslaget. Samråd 1 hölls den 30 maj fram till och med den 17 juni 2005. Därefter har planföresättningsgarna ändrats något vilket gjort att planen reviderats. Efter revideringen hölls ett andra samråd den 27 december 2006 t o m den 22 januari 2007.

PLANENS SYFTE

Huvudskälet till att detaljplanen tas fram är att ändra gällande planbestämmelser så att de ytor som innehåller parkering, torg och plantering övergår från kvartersmark till allmän platsmark. Dessutom ska planen möjliggöra en förändring av användningsändamål, från bostad till handel, i ett begränsat område i den västra delen av planområdet. Planförslaget handläggs med ett enkelt planförfarande.

INKOMNA SYNPUNKTER

Yttranden utan erinran

Under Samråd 2 inkom 5 yttranden från berörda aktörer. I tre av dessa skrivelser, från Länsstyrelsen i Skåne län, Kommunstyrelsen och Banverket, fanns inga erinringar.

Yttranden med synpunkter

Lantmäterimyndigheten i Hässleholm och Hässleholms Vatten AB har inkommit med synpunkter i vars sin skrivelse vilka sammanfattas och kommenteras nedan.

Lantmäterimyndigheten i Hässleholm

Lantmäterimyndigheten anser att användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats, mot torget, är oregelbunden och otydlig. I avgränsningen ska det läggas en ny fastighetsgräns som då bör vara entydig och välmotiverad.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Plankartan revideras något så att användningsgränsen följer befintlig byggnation i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.

Hässleholms Vatten AB

Från Hässleholms Vatten meddelas att VA-ledningarna längs Boställsgatan bör skyddas av ett u-område som i stort sett motsvarar prickmarken i söder och mot norr. Hässleholms vatten påtalar även att fastigheter nära planområdet tidigare drabbats av återkommande källaröversvämningar i samband med regn som varit av högre intensitet än det allmänna dagvattensystemet varit dimensionerat för. Hässleholms Vatten arbetar aktivt med att ta fram ett åtgärdsprogram med syfte att motverka framtida översvämningar. Det föreslås att det i planförslaget förs in restriktioner för hur stort dagvattenflöde som får avledas från fastigheten Fotografen 3 och allmän plats inom detaljplaneområdet till allmän dagvattenanläggning. Det ges även exempel på åtgärder som fastighetsägare och förvaltare kan vidta för att kunna följa restriktionerna. Från Hässleholms Vatten efterlyses en fortsatt dialog under detaljplanarbetet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Detaljplanen reglerar endast pågående markanvändning. Det är därför inte lämpligt att göra inskränkningar i pågående verksamhet. Planförslaget tillför inte nya hårdgjorda ytor inom området. Eventuella problem med avvattnings måste därför lösas i ett annat sammanhang mellan Hässleholms Vatten AB och fastighetsägaren.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås att, efter revidering enligt kommentarerna ovan, besluta att detaljplanen antas.

Hässleholm 5 februari 2007
Stadsbyggnadskontoret


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Anna Persson
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2007-02-13, § 48

Laga kraft 2007-03-13.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kv. Fotografen, Bjärnums tätort, Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Detaljplan och grundkarta upprättas genom kommunens försorg.
Planens syfte är att ändra del av markanvändningen från kvartersmark till allmänplats mark för P-plats, torg och plantering, samt utökning av bebyggbar kvartersmark.
Planen handläggs som enkelt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns byggnad för handelsändamål och f.d. bostadsbyggnad.

2.3 Markägarförhållanden.

Fotografen 3 och 9 är i privat ägo.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

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

2.4.2 Va-anläggningar

2.4.2.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Allmänna anläggningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är utbyggd i erforderlig omfattning.

2.4.3 Gator, belysning.

Gator och belysning är utbyggt inom planområdet.

2.4.4 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt inom planområdet.

2.4.5 Kollektivtrafik.

Närmaste busshållplats finns i anslutning till kv. Fotografen.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2006 års kostnadsnivå:

<u>Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning</u>	<u>80 662 kr</u>
SUMMA	80 662 kr

Kommunen kan dessutom få kostnader för markinlösen.

2.6 Inkomster

<u>Planavgifter</u>	<u>80 662 kr</u>
SUMMA	80 662 kr

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan erfordras ej.

2.8 Fastighetsbildning.

2.8.1 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering kan ske för överförande av allmänplats mark till kommunägd fastighet.

2.9 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns gällande detaljplan med upphörd genomförandetid. Delar av denna detaljplan, som utgör område för handelsändamål, är i den nya planen utlagt som P-plats, torg och plantering. Eftersom genomförandetiden gått ut, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter, med anledning av den ändrade markanvändningen.

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268908 (detaljplan), 268911 (bygglov), och 268383 (nyb. karta, husutsättn.).

Frågor avseende gata (gc-väg) och parkområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268252 (gata , gc-väg), 268252 (park).

Frågor avseende vatten – och avloppsledningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268325.

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning telefon 0451-268175, alt. 268168.

Frågor avseende lantmäteriatgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451- 268387.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av E.ON Sverige AB, telefon 0451-381000 (vx).

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under december 2006 – januari 2007 och ett antagande vintern 2007.

4.2 Lantmäteriatgärder.

Lantmäteriatgärder utförs efter att erforderliga avtal träffats mellan parterna och/eller efter beslut av Lantmaterimyndighet.

5 GENOMFÖRANDETID

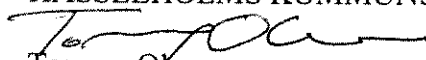
5.1 Allmänt.

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt.

5.2 Speciella bestämmelser.

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSÄVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing