

Detaljplan för VANNARÖD 3:40 M. FL. (BJÖRKHAGA)

Sösdala tätort
Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2012-01-17 §5

LAGA KRAFT 2012-02-14



Flygfoto med planområdet markerat.



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande

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

Hässleholmsbyggen AB har för avsikt att köpa fastigheten Vannaröd 3:40 med servicehuset Björkhaga av Hässleholms kommun och därefter genomföra en fastighetsreglering så att denna regleras över till (slås ihop med) grannfastigheten Vannaröd 3:78.

För att möjliggöra försäljning och fastighetsreglering krävs en ändring av detaljplanen så att de båda fastigheterna får samma markanvändning (BD - bostäder och vård). Vannaröd 3:40 är idag reglerat som A (allmänt ändamål) och Vannaröd 3:78 är reglerat som B (bostäder).

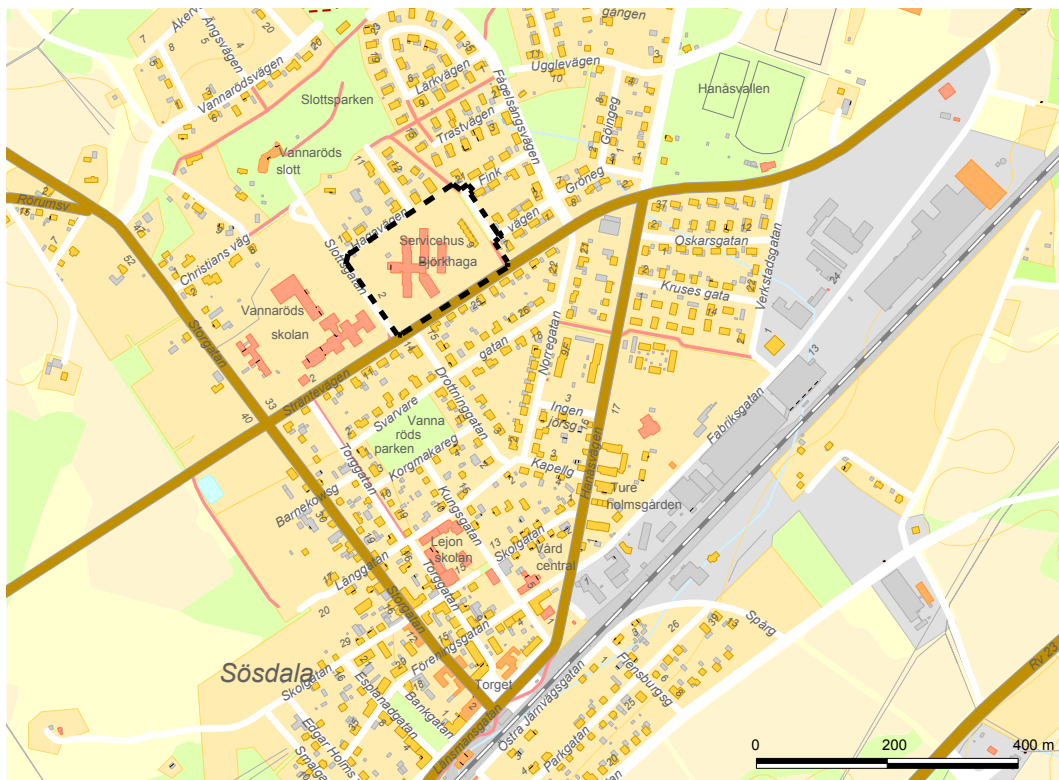
Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet till BD (bostäder och vård) för att sedan kunna genomföra fastighetsreglering.

Planfakta

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Sösdala och avgränsas av gatorna Slottsgatan i sydväst, Hagavägen i nordväst, Finkvägen i nordost och Sträntevägen i sydost. Förutom fastigheten Vannaröd 3:40 ingår Vannaröd 3:78 och delar av Vannaröd 32:1 i planområdet. Planområdet omfattar totalt cirka 3 hektar mark.

Vannaröd 3:78 ägs Hässleholmsbyggen AB medan övrig mark inom planområdet ägs av kommunen.



Karta över Sösdala med planområdet markerat med streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Sösdala tätort beskrivs i Hässleholm kommuns översiktsplan, antagen 2007, som ett stationssamhälle som utvecklats intill södra stambanan. Tätortens centrala delar har till stor del kvar karaktären från dessa århundraden och ses som kulturhistoriskt intressant. I översiktsplanen ingår planområdet i ett område för gles bostadsbebyggelse som kan kompletteras. I den fördjupade översiktsplanen för Sösdala tätort från 2002 ingår planområdet i ett område av befintlig tät bebyggelse inklusive tätortspark.

Detta förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner:

- Detaljplan från 2008-01-15 gäller för fastigheten Vannaröd 3:78 och anger bostadsändamål där endast radhus, kedjehus och parhus i en våning får uppföras.
- Detaljplan från 1976-02-06 gäller för resterande del av planområdet och anger allmänt ändamål med bebyggelse i en våning samt gata och parkmark.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 17 augusti 2010 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. Beslut om samråd togs av byggnadsnämnden den 11 oktober 2011.

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:

- detaljplanen följer översiktsplanens intentioner
- planförslaget innebär inte någon avsevärd förändring från befintliga bestämmelser
- planförslaget förväntas inte medföra olägenheter för människor och natur på platsen.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Inom planområdet finns servicehemmet Björkhaga, sex radhus, parkeringsytor samt gatumark.

Historik

Sösdala har ca 1700 invånare och har under flera år brottats med befolkningsminskning. Tätorten utvecklades som ett stationssamhälle beläget vid södra stambanan och har kvar karaktäristiska drag från de senaste seklerna. Under 1970-talet slutade tågen att stanna i Sösdala men sedan maj 2011 stannar pågatågen på sträckan Kristianstad - Simrishamn på orten. Järnvägen delar samhället i två delar, den västra delen är den mest tätbefolkade och där är den kommersiella handeln och offentliga servicen etablerad. Planområdet ligger i den västra delen av samhället.

Mark och vegetation

Planområdet har rikligt med uppvuxen grönsstruktur i form av trädgångar med blandade lövträd, mindre öppna gräsytor och anlagda innegårdar med växter och buskar. I planområdets ytterkanter ut mot Sträntevägen finns en äldre stenmur. Marken inom området är relativt plan med svag lutning åt nordväst och syväst och området ligger delvis upphöjt från Sträntevägen.

Stadsbild

Planområdet ligger i en del av Sösdala som består av blandad bebyggelse. Här finns dels större anläggningar så som servicehemmet inom planområdet och Vannrödsskolan i nordväst och dels villor och andra enfamiljshus i 1-2 våningar. Det är en småskalig bebyggelse med mindre tomter som återfinns i kvarteren närmast planområdet. Strax nordväst om planområdet ligger Vannaröds slott med tillhörande slottspark.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av ett servicehem och av radhus i en våning med sex lägenheter.



Till vänster, del av servicehemmet och till höger radhusen.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet råder låga till normala halter av markradon och grundskiktet består av sandig morän. Planområdet är idag redan bebyggt och anses ha tillfredställande grund- och markförhållanden.

Riksintresse och strandskydd

Det finns inga områden av riksintresse eller strandskydd inom planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Ungefär 100 meter nordväst om planområdet vid Vannaröds slott finns kända fornlämningar. Sösdala tätort är av regionalt intresse för kulturminnesvården.

Rekreation

Inom planområdet finns gott om utrymme för utevistelse med anlagda uteplatser och trädgårdar. I närområdet finns dessutom flera goda rekreationsmöjligheter. Cirka 100 meter från planområdet ligger Vannaröds slott med tillhörande slottspark, området erbjuder kultur- och naturupplevelser i form av fornlämningar, anlagd park och lekplats. I planområdets närhet finns även Vannarödsparken, idrottsområdet Hanåsvallen och mindre kvartersparker.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Sträntevägen i sydost, Slottsgatan i sydväst, Hagavägen i nordväst och Finkvägen i nordost. Biltrafik till servicehemmet angör från Slottsgatan medan radhusen nås från Finkvägen. Både Hagavägen och Finkvägen är mindre kvartersgator som försörjer de boende i området. Slottsgatan leder fram till Vannaröds slott och försörjer även Vannarödsskolan med trafik. Sträntevägen leder genom Sösdala från norr till söder och längs med denna finns en busshållplats precis i anslutning till planområdet. I planområdets närhet finns gena gång- och cykelvägar som är avskilda från biltrafiken och leder till närliggande grönområden och bostäder.

Service

I närområdet finns god tillgång till kommersiell handel och offentlig service. Inom ett avstånd av 600 meter finns till exempel skola, vårdcentral, järnvägsstation och torg. Pågatågsförbindelsen till bland annat Hässleholm, Kristianstad och Malmö, Lund utökar möjligheterna till så väl goda förbindelser, förkortade restider och utökad tillgång till service.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Markanvändningen för de berörda fastigheterna föreslås ändras från bostäder respektive allmänt ändamål till bostäder och vård (BD). Antal våningar föreslås till två våningar för större delen av planområdet förutom för radhusbebyggelsen som fortsatt får bestämmelsen en våning samt att endast parhus, kedjehus och radhus får uppföras. Två våningar blir en utökning av byggrätten som möjliggör för att i framtiden utöka den befintliga byggnaden med en våning. Befintlig prickmark (mark som inte får bebyggas) i kvarterets ytterkant föreslås vara kvar.

Stadsbild/landskapsbild

Stadsbilden och landskapsbilden förväntas inte påverkas negativt av detaljplanförslaget då bestämmelserna inte har förändrats avsevärt från tidigare detaljplaner. Platsens tålighet för byggnation i två våningar får anses vara stor då byggnaden omges av mycket grönska och att det finns andra större byggnader, som till exempel skolan, i närområdet. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner att komplettera befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Ifall fornlämningar påträffas ska arbetet, enligt 2 kap 10§ lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Gator och trafik

Förslaget till detaljplan bedöms inte orsaka ökade trafikmängder eller problem för trafiksituationen i området. Gång- och cykelförbindelse föreslås kunna anordnas i parkmarken i planområdets nordöstra gräns. Den befintliga bestämmelsen angående förbud att anlägga utfart mot Sträntevägen kvarstår. I det södra hörnet av planområdet, i korsningen Sträntevägen - Slottsgatan, överförs ett mindre markområde från kvartersmark till gatumark för att kunna klara sikten i korsningen. Denna del ska regleras över till kommunal mark.

Mark och vegetation

Mark och vegetation inom planområdet påverkas inte av detta förslag till detaljplan.

Teknisk försörjning

Vatten, Avlopp och Dagvatten

Hässleholms Vatten AB ansvarar för vatten- och avloppsförsörjningen samt dagvattenhanteringen inom planområdet.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med ett lokal biobränslebaserad fjärrvärme som distribueras av Bio MegaWatt AB.

El

E.ON ansvarar för el-distributionen i området. Inom planområdet finns en transformatorstation i anslutning till Hagavägen som omges av ett E-område, inom vilket

brännbara byggnadsdelar eller brännbart material inte får förekomma. Inom planområdet finns dessutom lågspänningskablar, serviskablar och kabelskåp. Eventuell flytt av dessa bekostas av exploatören.

Geotekniska förhållanden

En ändring av detaljplanen innebär inte några förändrande omständigheter eller påverkan på de rådande geotekniska förhållandena i området.

Rekreation

Detaljplanändringen innebär inte några förändringar gällande tillgänglighet till rekreation. Planområdet ligger i närheten av flertalet goda rekreationsmöjligheter i form av parker, idrottsplats etc.

Tillgänglighet och trygghet

Detaljplanens genomförande och bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Barnperspektivet

Planområdet är idag redan delvis utbyggt med vårdhem och servicelägenheter, planändringen medför inte några större förändringar av de befintliga bestämmelserna och anses inte heller förändra situationen utifrån ett barnperspektiv.

Sociala konsekvenser

Planförslaget anses inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Planområdet påverkas inte av buller från trafik eller industri och trafiksituationen i närområdet anses vara säker. Vård- och bostadsbyggnad ska utföras så att trafikbullernivåer inte överskrider gällande riktvärden.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Normerna är kopplade till olika EG-direktiv. Det finns fyra typer av miljökvalitetsnormer: vatten, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormerna.

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

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

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

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten.

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

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har Hässleholmsbyggen AB för avsikt att göra en fastighetsreglering så att Vannaröd 3:40 regleras över till Vannaröd 3:78.

Fastighetsplan

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

Planekonomi

Kostnader för upprättandet av detaljplan regleras i planavtal.

Tekniska utredningar

Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella tekniska utredningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Planförfarandet

Detta förslag till detaljplan handläggs med enkelt planförfarande.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i januari 2012

Roger Larsson
stadsarkitekt

Johanna Karlsson
planarkitekt