



Planbeskrivning

Detaljplan för Ballingslöv 2:20 m.fl

Hässelholms kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	7
Genomförande	10
Förutsättningar	12

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Grundkarta, Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Dagvattenutredning

Arkeologisk utredning

Riskutredning (allmän utredning för järnväg).

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 planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utöka befintlig industriverksamhet på fastigheten Ballingslöv 2:20. Planen ska möjliggöra för tillbyggnad av industri och lagerverksamhet i anslutning till befintlig byggnad. Planförslaget innebär att kommunalt ägd mark regleras över till enskilt ägande med huvudanvändningen Industri (J).

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Byggnadsnämnden beslutade (§6) den 16 januari 2018 att detaljplanen får samrådask med berörda och skickas ut på granskning. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden antog planen 20 februari 2019.



Plandata

Karta

Planområdet ligger i västra delen av Ballingslöv tätort. Planområdet avgränsas till Ballingslövsvägen i väster och norr, mot befintlig industriverksamhet i öster och järnväg i söder. Fastigheten som i huvudsak berörs i planförslaget är Ballingslöv 2:20 och ägs av Hässleholms kommun. Del av denna fastighet ska regleras över till Ballingslöv 1:40. Övriga fastigheter som berörs är Ballingslöv 1:40 1:34, 1:36, 1:37 och 1:5. Planområdet har en markareal på ca 103.000 kvm.

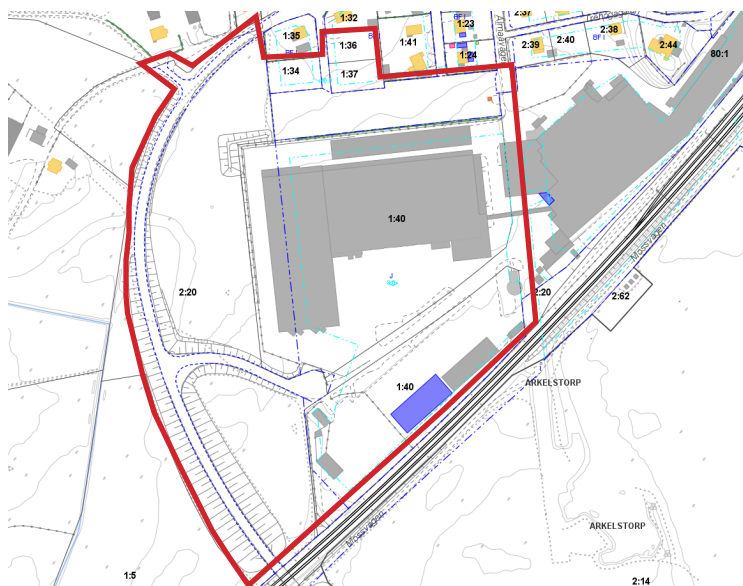


Bild 1. Planområdets lokalisering i Ballingslöv.

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen föreslår markanvändning för industriändamål. Inom detaljplanen finns möjlighet att upprätta parkering på kvartersmark. Planområdet avgränsning motiveras utifrån tilltänkt ny exploatering samt att del av gällande detaljplan (1183-P84_0627) tas med för att rätta till befintliga avvikelser med bebyggelse på prickad mark och utreda möjlig ny byggrätt i norr.

Pågående markanvändning

Marken som avses exploateras ägs idag (2018) av Hässleholms kommun. Del av Ballingslöv 2:20 har ett överlåtelseavtal för att marken ska överföras till Ballingslövs fastighet 1:40. Området är sedan tidigare oexploaterat och består av öppen gräsyta. Föreslaget utbyggnadsområde ligger mellan infartsväg till Ballingslöv (Ballingslövsvägen), befintlig industrilokal samt järnväg. Marken som exploateras har idag ingen gällande detaljplan.



Bild 2. Markområde (2018) som avses exploateras.

Föreslagen markanvändning

J (Industri) - Bestämmelsen industri används i detaljplanen för att befintligt industriändamål i angränsande detaljplan ska kunna utökas. 4 kap. 1, 5 § PBL

VÄG - Bestämmelsen används för att befästa befintlig vägsträckning. Området tas med i detaljplanen för att släcka ut äldre detaljplan i sin helhet. Staten är huvudman. 4 kap. 1, 5, 6 § PBL

Gata - föreslås då denna är av mindre karaktär. Gata har kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 och 8 § PBL.

Natur - föreslås för att utgöra buffert mellan industri och bostäder. 4 kap 5 § PBL.

Högsta totalhöjd - föreslås för att möjliggöra för exempelvis kontor tillhörande industrianvändningen på en andra våning eller höglager. 4 kap. 1, 11 § PBL.

E₁ - Pumpstation. Föreslås för att skydda befintlig anläggning. 4 kap. 5 § PBL.

n₁ och n₂ - Mark är avsedd för plantering för att fungera som naturlig fördröjande och med infiltrerande funktion av dagvatten. 4 kap. 10 § PBL

”**Prickad mark**”- Mark får inte förses med byggnad. Bullerplank får upprättas. Utformning med hänvisning till gällande riskavstånd från järnväg om 30 meter samt buffertområde runt fastigheten. 4 kap 11 § PBL

u - Mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-område som ej prickas får enbart överbyggas om kulvert till berörda ledningar byggs. 4 kap 6 § PBL

Föreslagen bebyggelse

Industribebyggelse

Industribyggnad i aktuellt planområde föreslås uppföras så att ny bebyggelse integreras med tidigare bebyggelse. Färgsättning och material får inte vara av en karaktär som reflekterar eller har en bländande effekt på trafiken längs Ballingslövsvägen. Bebyggelsen föreslås ha en utformning som inte påtagligt skymmer sikt från Ballingslövsvägen. Fristående skyltar får inte vara högre än befintlig bebyggelse. Skylt får integreras direkt i fasad.

Gestaltningsprogram

Inget gestaltningsprogram har gjorts för planområdet. Exploatör har inlämnat förslag på utbyggnad.

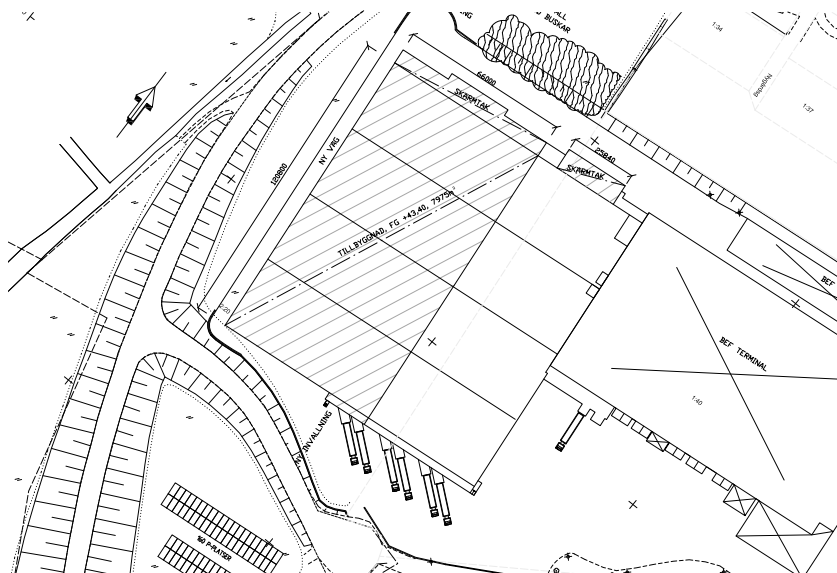


Bild 3. Illustration av möjlig utbyggnad från Ballingslöv kök.

Föreslagen grönstruktur

Planområdet kommer till stor del hårdgöras för industriverksamhet. Lågt belägna områden föreslås ha plantering. Plantering föreslås ske enligt dagvattenutredning på initiativ av fastighetsägare. Naturområdet utökas i norr som buffert mot bostäder.

Föreslagen trafikstruktur

Biltrafik

Angöring till planområdet sker via Ballingslövsvägen samt Almaåvågen.

Ökad trafikmängd bedöms inte utgöra ett hinder för området då angöring kan göras utan att tyngre fordon kör genom bostadsområde eller andra känsliga markområden. Sikt från utfart gäller enligt VGU, växtlighet ska hållas låg för att bemöta gällande krav.

Parkering

Parkering föreslås i sydöstra delen av planområdet, närmast järnvägen. Parkeringen utgörs av kvartersmark och är till förmån för industri.

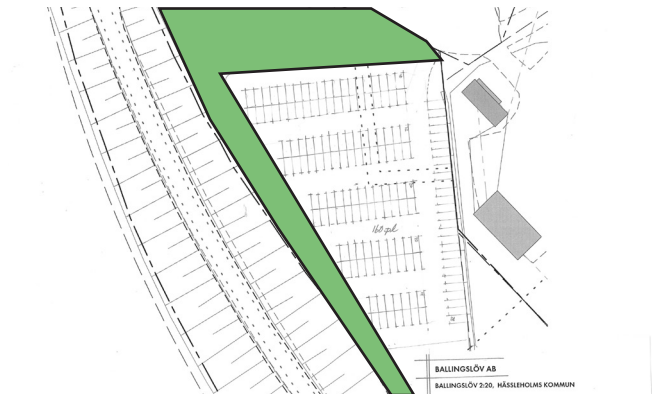


Bild 4. Parkering föreslås i sydvästra delen av planområdet. Nordväst om parkering föreslås plantering.

Utformning av gator

Utformningen av gator innebär att infart till Ballingslöv 1:40 omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark. I övrigt görs ingen förändring jämfört med hur det ser ut idag (2018). In- och utfart till planområdet måste anpassas för den förväntade trafiken i form av tyngre transporter samt personbilar som pendlar eller besöker. Runt industribyggnad ska mark vara hårdgjord för att garantera framkomlighet med brandbil.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet föreslås inga GC-vägar. Cykelparkering föreslås i anslutning till Almaåvågen i anslutning till huvudbyggnad. Angöring för gående från parkering (bild 4.) till industribyggnad ska finnas. Gångvägar inom kvartersmark ska vara säkra från tung trafik som lastar och lossar.

Kollektivtrafik

Från Hässleholm C når man Ballingslöv station med Krösatåg på ca 4 minuter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

EON är huvudman för eldistributionen inom området. Bredbandskabel finns söder om järnvägen. Skanova har ledningar längs Ballingslövsvägen samt infartsväg till Ballingslöv AB. Ledningar vid infart på kvartersmark skyddas med ett u-område. u-område mellan byggnader som ej prickas får enbart överbyggas om kulvert byggs.

Vatten och avlopp

Verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten finns inom planområdet. Verksamhetsområdet omfattar inte den sydvästra delen av planområdet som avses användas som parkering. Verksamhetsområdet föreslås att utökas här. Nya vatten och spillvattenledningar föreslås kopplas till befintliga. I befintlig infart från Almaåvågen i norr finns vattenledningar som föreslås skyddas med ett u-område. Del av ledning behöver lägas om. U-område mellan byggnader som ej prickas får enbart överbyggas om kulvert byggs.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredning har genomförts 2018-04-23. Inom planområdet föreslås infiltration av dagvatten i väster, längs Ballingslövsvägen. I anslutning till infart från Ballingslövsvägen föreslås större yta för plantering och öppet dagvattenmagasin då detta område är lågt beläget. Förutsatt att dessa möjligheter skapas bedöms belastningen på befintligt dagvattennät inte bli större än vad de är idag, och området klarar av ett tio-årsregn. För 50- eller 100- årsregn behövs större och djupare magasin i anslutning till byggnad och parkering.

Avfallshantering, källsortering

Hässleholm Miljö är huvudman för avfallshanteringen. Materialet som Hässleholms Miljö ansvarar för är glas, brännbart och organiskt avfall. Övrig hantering av avfall svarar fastighetsägaren (Ballingslöv AB) för.

Brandvattenförsörjning

Ny brandvattenpost rekommenderas i anslutning till nytt planområde. Exakt placering ska ske i samråd med räddningstjänsten.

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. Separat behovsbedömning har upprättats som underlag.

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.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Planområdet har tidigare, till del sanerats (rapport-ID 715750, datum 2017-06-22) och föroreningar bedöms inte utgöra en risk för ny exploatering. Inom området som avses byggas ut har det tidigare inte bedrivits någon miljöfarlig verksamhet och marken har varit oexploaterad. Därav finns inte grund för att misstänka att föroreningar finns inom nytt utbyggnadsområde.

Radon

Exploator ansvarar för att byggnad, vid behov, utformas enligt föreskrift för radonskyddad konstruktion.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljö. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. 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 miljöstatus.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för vattentäkt.

Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte påverka omgivningen negativt utifrån nya höjdförhållanden för byggnad och mark.

Dagvatten

Området ingår till del i verksamhetsområde för dagvatten (2018). Planområdets sydvästra del, närmast järnväg/väg, ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet föreslås att utökas i denna del.

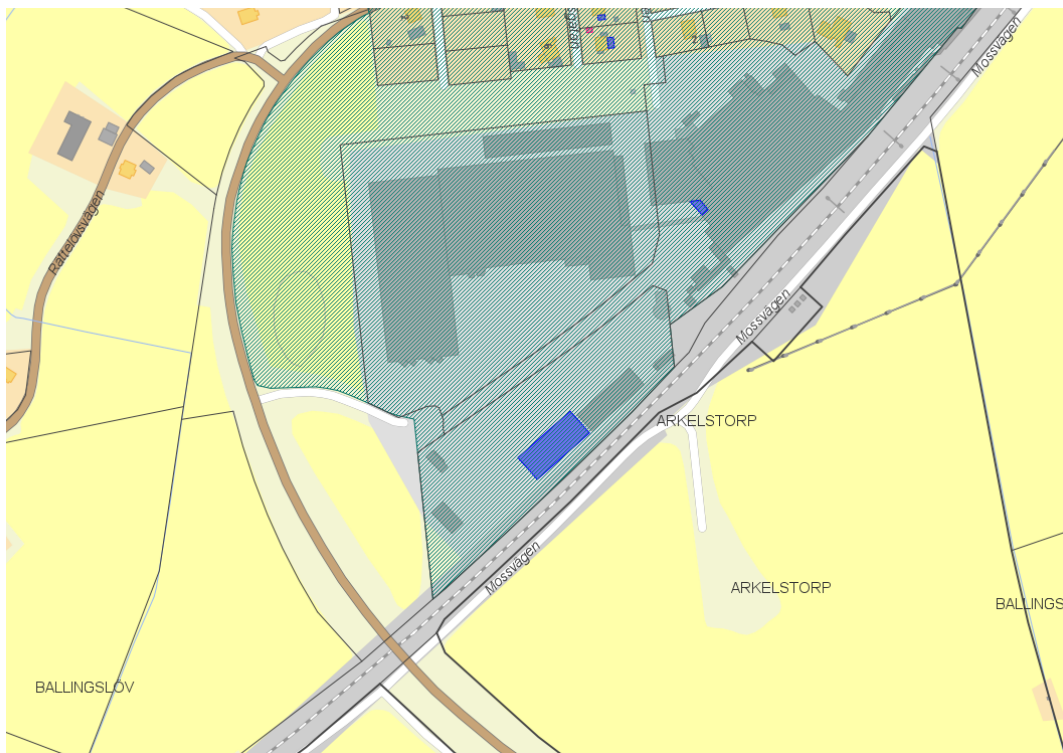


Bild 5. Befintligt verksamhetsområde för dagvatten (2018)

Hälsa och säkerhet

Buller

Gällande riktvärden för trafikbuller avseende inomhusmiljön för kontor är 35 dBA. Dessa krav bör gälla för ny byggnad då detaljplanen kan innebära kontor tillhörande industriändamål.

Bullerutredning har inte genomförts då planförslaget inte medger en känslig markanvändning.

Risker

Södra stambanan utgör en farligt gods-led. Dock ligger planerad utbyggnad mer än 150 meter från järnväg. Parkering föreslås inom ett avstånd på 70 meter men innebär ingen risk enligt gällande riktvärden. Markområdet inom 30 meter från järnväg förses med prickad mark i plankarta. Ställningstagande grundar sig på rapport: ”Riskhantering i detaljplaneprocessen” -framtagen av Länsstyrelsen, september 2006, samt rapport: Riskutredning avseende olyckor med farligt gods, framtagen av Briab AB 2017-10-31. Elektromagnetisk strålning finns från kontaktledningar i anslutning till järnvägen. Dessa bedöms dock ha en obefintlig påverkan på detaljplanens ändamål.

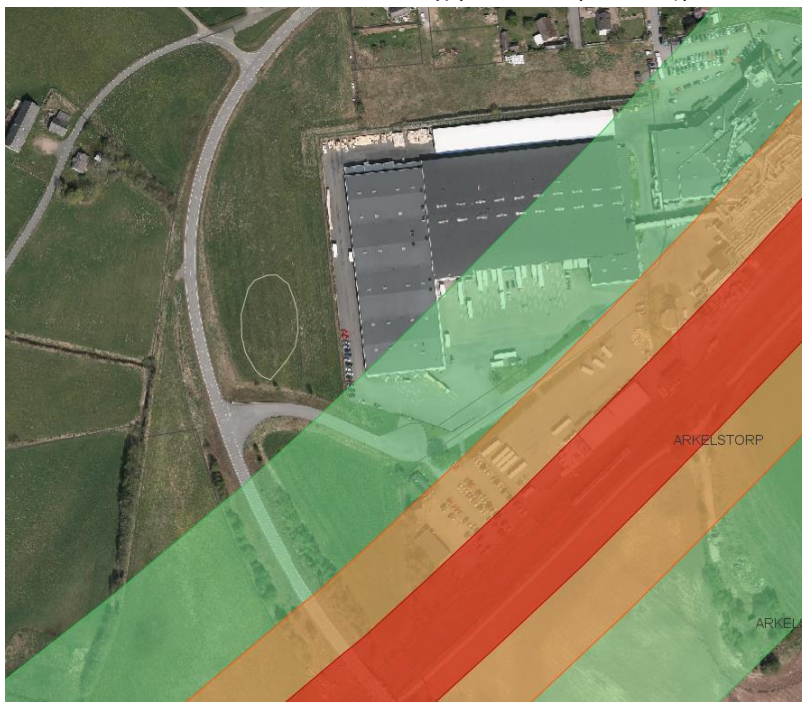


Bild 6. Avstånd till led för farligt gods, järnväg. (30, 70 samt 150 meter.)

Natur- och kulturmiljö

Natur och kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt. Enskilda arkeologiska fynd som flintyxa och retuschspån har påträffats inom planområdet. Arkeologisk utredning (daterad 2018-01-22) i samband med planarbetet har uteslutit fler fyndigheter av hög vetenskaplig betydelse eller boplatser.

Stadsbilden för aktuellt område och omgivning är inte utpekad som värdefull kulturmiljö. Ny byggnation bedöms inte förändra befintlig stadsbild med hänvisning till den industri som redan finns i Ballingslöv. Planområdet ligger utmed väg och järnväg och lämpar sig inte för bostäder som alternativ till utbyggnad av industri och verksamheter. Markområdet som avses exploateras består idag (2018) av öppen

gräsyta och bedöms inte som rik på biologisk mångfald. Riksintressen för natur- och kulturmiljö påverkas inte med aktuellt planförslag.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

I Ballingslöv är 328 personer folkbokförda (2015). Ca 1 km utanför Ballingslöv tätort ligger kommunal skola och förskola (Ballingslöv skola F-6 och Lövköjans förskola). Vårdcentral och sjukhus finns i Hässleholms tätort (ca 20 min med fordon). I Ballingslöv finns ridskola samt räddningstjänst i form av frivilligt räddningsvärn med sex personer. Planförslaget bedöms inte innebära negativa sociala konsekvenser.

Tillgänglighet

Planområdet planläggs som kvartersmark industri, med privat ägande. Allmänheten har därmed begränsad tillgänglighet. Planområdet nås med bil och lastbil via Ballingslövsvägen samt med tåg via Ballingslövs station. Cykelparkering föreslås upprättas i anslutning till entré till huvudbyggnad. Naturmark planläggs som buffert mellan industri och befintliga bostäder och har viss tillgänglighet.

Trygghet

Planområdet bedöms inte utgöra ett hot mot tryggheten i området.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetskonsekvenser.

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 och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget innan planen antas i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 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 med ansvar för drift och underhåll på allmänna platser. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna. Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet och hämtning av sopor enligt kap. Planförslag - avfallshandling och källsortering (s. 7). E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan Hässleholms kommun och Ballingslöv AB. Del av Ballingslöv 2:20 avses regleras över till Ballingslöv 1:40 i samband med detaljplanens genomförande. Ersättning fastställs mellan parterna när detaljplanen vunnit laga kraft i enlighet med tecknat avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten som i huvudsak berörs i planförslaget är Ballingslöv 2:20 och ägs idag (2018) av Hässleholms kommun. Övriga fastigheter som berörs är Ballingslöv 1:40 1:34, 1:36, 1:37 och 1:5.

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Det finns inte behov att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser inom ny detaljplan.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Ballingslöv 2:20 överförs till fastigheten Ballingslöv 1:40. Ballingslöv 1:34, 1:36 och 1:37 överförs till Ballingslöv 2:20. Ansökan om fastighetsreglering görs hos Lantmäterimyndigheten.

Om kvartermark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Ledningar inom kvartermark tryggas genom ledningsrätt (u-område).

Fortifikationsverket ska med hjälp av exploatör upphäva befintlig ledningsrätt 1183-495.1 inom Ballingslöv 2.20 och 1:40. Ledningsrätt 1293-1634.1 ligger kvar tills ledningar flyttas till nytt u-område.

Gemensamhetsanläggning (GA:7) på allmän väg omprövas.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Ballingslöv 2:20:

- Avstår mark till Ballingslöv 1:40.
- Erhåller mark från Ballingslöv 1:34
- Erhåller mark från Ballingslöv 1:36
- Erhåller mark från 1:37
- Ledningsrätt 1183-495.1 i mark upphävs.
- VA-ledningar tryggas med u-område.

Ballingslöv 1:40:

- Erhåller mark för industriändamål från Ballingslöv 2:20.
- Ledningsrätt 1183-495.1 i mark upphävs.

Ballingslöv 1:34

- Avstår mark till Ballingslöv 2:20.

Ballingslöv 1:36

- Avstår mark till Ballingslöv 2:20.

Ballingslöv 1:37

- Avstår mark till Ballingslöv 2:20.

Ballingslöv 1:5

- Avstår mark till Ballingslöv 2:20.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässleholms kommun, tekniska förvaltningen. Tekniska förvaltningen har via mark och exploateringsavdelningen upprättat överenskommelse om fastighetsreglering.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, ev. upprättande av bullerdämpande åtgärder (plank eller vall enligt Trafikverkets riktlinjer), anslutningsavgifter fastighetsbildning och bygglovavgifter.

Tekniska frågor

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall så långt det är möjligt.

Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska förvaltningen har via mark- och exploateringsavdelningen ansökt om ny detaljplan för Ballingslöv 2:20 m.fl.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 16 januari 2018 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan. Förslaget får samrådas och skickas på granskning med berörda. Standard planförfarande ska tillämpas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 februari 2019 att anta detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan.

Ballingslövs tätort saknar fördjupad översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet som avses exploateras har ingen gällande detaljplan. Angränsande till utbyggnadsområdet finns äldre detaljplan från 1984. 1183-P84/0627.

Planprogram

Inget planprogram har upprättats. Ett plan-PM har upprättats inför uppdragsbeslut i Byggnadsnämnden.

Kommunala planeringsunderlag

Planförslaget strider inte mot befintliga kommunala styr och strategidokument.

Riksintressen och förordnanden

Inga riksintressen finns inom planområdet. Riksintresse för järnväg finns utanför planområdet. Riksintresset för järnväg bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag.

Inget strandskydd gäller inom planområdet.

Inget Natura 2000 område finns inom eller i anslutning till planområdet.

Inget biotopskydd finns inom eller i anslutning till planområdet.

Inget vattenskydd finns inom eller i anslutning till planområdet.

Enskilt fornlämningsfynd har påträffats inom planområdet men länsstyrelsen har bedömt att det har ett ringa vetenskapligt värde.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet ligger inom ett område med höjdskillnader från ca 43 till 52 meter över havet. I dagvattenutredning redogörs för förutsättningar utifrån befintlig topografi. Området utgörs av äldre dikningsföretag, båtnadsområde från 1890 då sänkning av Finjasjön och Ballingslövssjön utfördes. I dag karaktäriseras landskapet främst av oexploaterad gräsyta med begränsad variation av vegetationen.

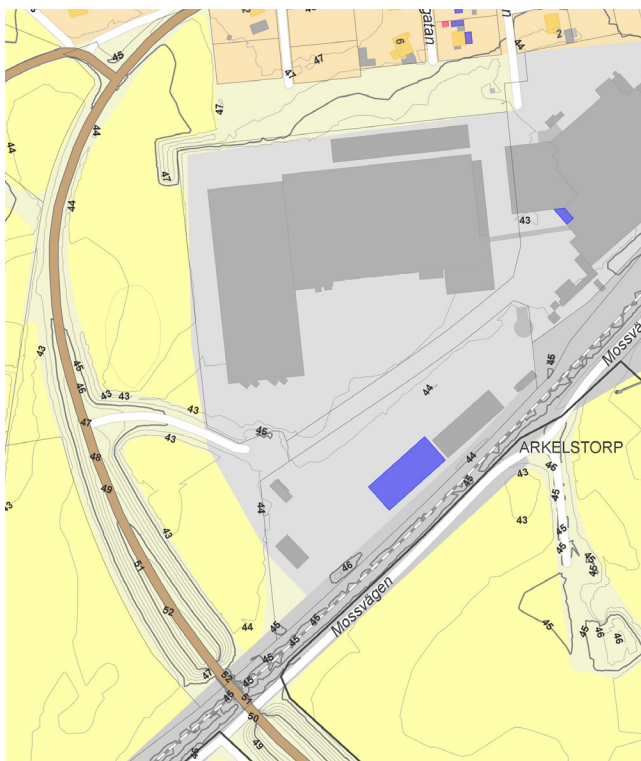


Bild 7. Höjdkurvor

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består huvudsakligen av större industribyggnad med tillhörande komplementbyggnader och lagertält. Angränsande bebyggelse i norr består av friliggande hus.

Trafik

Angöring till planområdet görs via Ballingslövsvägen (statlig väg 1927) samt Almaåvägen. Kollektivtrafik finns i form av tåg som angör Ballingslöv station. Järnväg (södra stambanan) går söder om planområdet och riskutredning har genomförts i ett vidare sammanhang för denna sträckning (2017-10-31). Ny utbyggnad inom planområdet ligger på betryggande avstånd från järnväg (se kap. *Konsekvenser - Risker*). Det finns möjlighet att gå från station till aktuellt planområde.

Varumottag sker från Ballingslövsvägen. För att lastbil på 24 meter krävs svängradie på 22 meter inom planområdet i anslutning till godsmottaget.

Ny expansion av befintlig verksamhet medför ett behov av nya parkeringsplatser. Detta behov ska bemötas inom kvartersmark. Cykelparkering föreslås upprättas i anslutning till entré till huvudbyggnad.

Om Trafikverket efter platsbesök bedömer att skylt (*kontor, godsterminal*) längs väg 1927 är siktskymmande ska ansökan om flytt göras av exploatör till Trafikverket, väghållningsmyndigheten.

Service

Förskola och skola finns ca 1 km utanför Ballingslöv. Övrig service som vårdcentral och handel finns i Hässleholms tätort.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av isälvsediment, grus (grönt i karta). Markradonhalten är generellt sett låg i Hässleholms kommun. Exploatör ansvarar för att undersöka befintlig halt och att byggnad, vid behov uppförs med radonskyddad konstruktion.

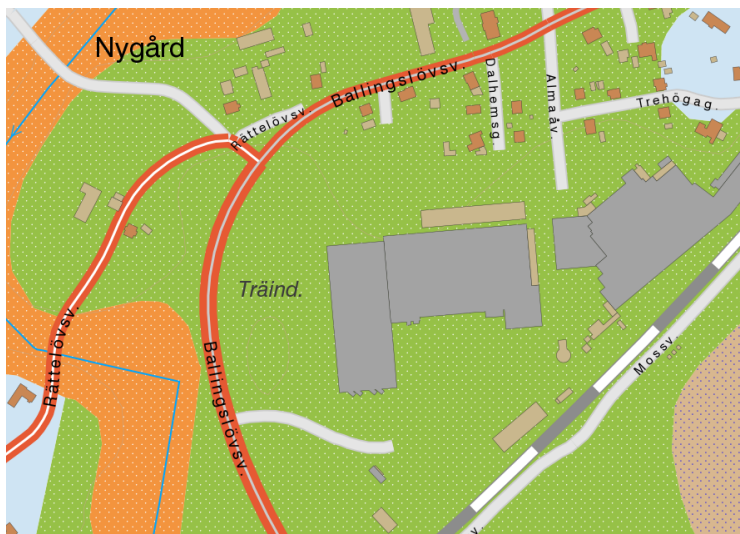


Bild 8. SGU Jordartskarta

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns registrerade fornlämningar i form av flintyxa och retuscherade spån. Arkeologisk utredning har uteslutit ytterligare fyndigheter av värde på platsen. Påträffas fornlämningar i samband med vidare markarbeten ska exploatering, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm februari 2019

Gertrud Richter
planchef

Alexander Lindahl
planarkitekt