

Detaljplan för Ekstaven 2, Hässleholms tätort

Laga kraft

Byggnadsnämndens beslut den 14 oktober 2008, att anta förslaget till detaljplan för Ekstaven 2, Hässleholms tätort, har vunnit laga kraft den 4 mars 2009.

Vid besvärstidens utgång den 11 november 2008 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL).

Länsstyrelsen har den 29 oktober 2008 beslutat enligt 12 kap 2 § PBL att prövning av nämndens beslut ska ske då beslutet kan medföra risker från hälsa- och säkerhetsaspekten vad avser transporter av farligt gods i anslutning till detaljplanen. Byggnadsnämnden har genom beslut den 13 januari 2009 § 7 medgett att beslutet att anta detaljplanen, får upphävas i de delar som länsstyrelsen inte kan godta (enligt 12 kap 3 § PBL).

Länsstyrelsen har i beslut den 4 mars 2009 upphävt bestämmelsen K (kontor) i byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen för Ekstaven 2 och att övriga delar av detaljplanen skall bestå.

BYGGNADSNÄMNDEN

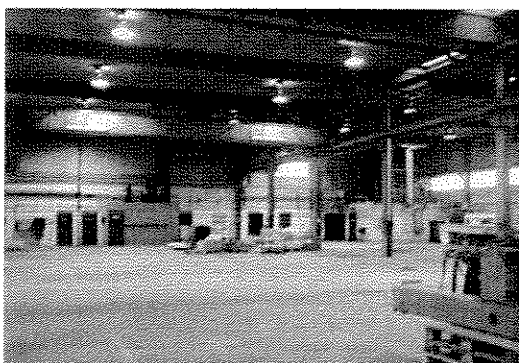
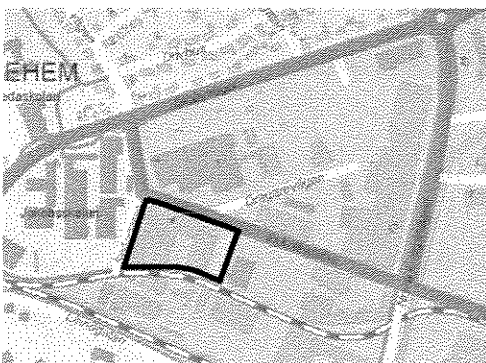


Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för EKSTAVEN 2

Hässleholms kommun
Skåne län



Ändring av detaljplan i centrala Hässleholm så att planbestämmelserna istället för industriändamål medger handel, kontor och småindustri.

Detaljplanen

Antagen av Byggnadsnämnden 2008-10-14, § 227

Laga kraft 2009-03-04

Komplettering 2009-03-04

Upphävande av bestämmelsen K (kontor)

Länsstyrelsen har i beslut den 4 mars 2009 upphävt bestämmelsen K (kontor) i byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen för Ekstaven 2. Enligt beslutet skall övriga delar av detaljplanen bestå.

Länsstyrelsen har den 29 oktober 2008 beslutat, enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen, att prövning av byggnadsnämndens beslut den 14 oktober 2008 § 227 att antaga detaljplanen skall ske då beslutet kan medföra risker från hälsa- och säkerhetsaspekten vad avser transporter av farligt gods i anslutning till planområdet.

Byggnadsnämnden i Hässleholm har genom beslut den 13 januari 2009 § 7 medgett att beslutet att antaga detaljplanen får upphävas i de delar Länsstyrelsen inte kan godtaga (enligt 12 kap 3 PBL) och att riskbedömning bifogas planbeskrivningen.

Johanna Karlsson
planarkitekt

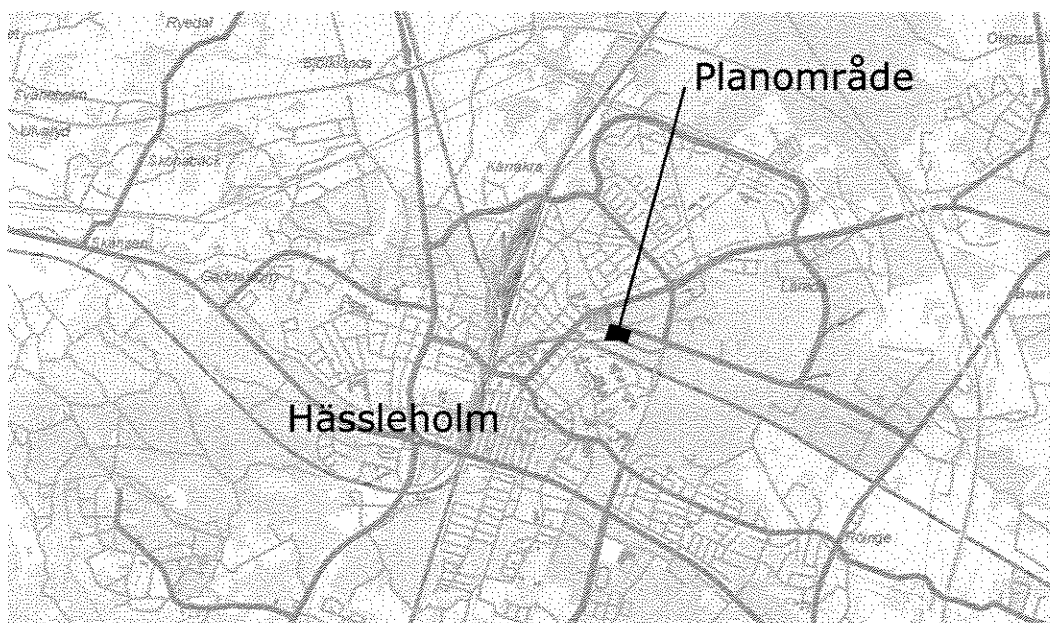
HANDLINGAR

Planen utgörs av en plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. För att få all information i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet.

INLEDNING

Bakgrund

Dagon Förvaltnings AB äger industrifastigheten Ekstaven 2 i centrala Hässleholm. Under våren 2007 framförde företaget önskemål om att ändra detaljplanen för den aktuella fastigheten så att planen även skulle kunna möjliggöra handel- och kontorsverksamhet. Den 15 maj 2007 beslutade byggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett planförslag. Samtidigt beslutades att stadsbyggnadskontoret skulle samråda med berörda parter genom ett enkelt planförfarande.



Översiktskarta

Syfte

Planläggningen syftar till att ändra planbestämmelsen J, som står för industriändamål, till HKJ, för att istället medge handel, kontor och småindustri.

Planfakta

Planområdet är beläget i Läreda industriområde, cirka en kilometer nordöst om Hässleholms centrum. Förutom den privatägda fastigheten Ekstaven 2 består planområdet också av en mindre del av den kommunägda fastigheten Hässleholm 87:9. Den del som ägs av kommunen ligger som en smal remsa av kvartersmark mellan Spångatan och Ekstaven 2. Totalt har området en areal av ca 1,51 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1995, betecknas det aktuella planområdet som befintlig tät bebyggelse. Sedan 1995 har en del förutsättningar förändrats och därför finns det planer på att göra en aktualisering av den fördjupade översiktsplanen.

En ny kommunövergripande översiktsplan har nyligen upprättats. Den antogs i maj 2007. Den övergripande planen utgår från kommunens vision om att Hässleholms kommun ses som en viktig knutpunkt i Sverige. Ambitionen är att främja människors möten för att leva, uppleva, arbeta och lära i kommunen. I den nya översiktsplanen har en mängd ställningstaganden gjorts för att främja stadskärnans handelsområden. Enligt planen bör handeln med skrymmande sällansköpsvaror lokaliseras till halvexterna lägen. Dessa ställningstaganden ligger i linje med det aktuella planförslaget.

Detaljplaner

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner. Själva planområdet ingår i "Detaljplan för del av stadsdelen Låreda - Industriområdet", vilken fastställdes 1979-06-12. Enligt denna plan medges endast industriändamål. I öster gränsar det aktuella planområdet till en detaljplan för fastigheten Ekstaven 3. Planen, som vann laga kraft 2005, har en del likheter med det nu aktuella planförslaget då den också omfattar en omvandling från industrimark till mark för handelsändamål.



Översiktsskarta där planområdet markerats med en svart linje.

Program

Något program som anger mål, förutsättningar och inriktning för denna detaljplan har inte upprättats. Detta har inte ansetts nödvändigt med tanke på att dessa aspekter istället behandlas i denna planbeskrivning.

Andra planer och projekt

Det pågår projektering av en gång- och cykelbana längs Industrigatan intill den norra kanten av planområdet. Utbyggnaden av denna kommer att göra planområdet betydligt mer tillgängligt för fotgängare och cyklister.

Handeln i Hässleholm

Hässleholms kommun gav under hösten 2003 i uppdrag åt Handels Utredningsinstitut att göra en analys av handels utvecklingsmöjligheter i Hässleholm. Enligt denna utredning står Hässleholms centrum endast för en begränsad del dagligvaruhandeln. Den mesta handeln med dagligvaror ligger i halvexterna lägen.

Utredningen visade att sällanvaruhandel framför allt sker i Hässleholms stadskärna men även i anslutning till stormarknaderna. Närheten till Kristianstad och Helsingborg medför att sällanvaruhandel i Hässleholms kommun har stor konkurrens. Handelsutredningen visade att det finns möjligheter att utöka handelsetableringarna i området kring Maxi, i vilket det aktuella planområdet ingår.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Inget av det som framkommit i planarbetet tyder på att ett genomförande skulle komma att innebära någon betydande miljöpåverkan för planområdets omgivning. Därför upprättas ingen separat Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Miljökvalitetsnormer

I "Miljöbalken 5 kap." och i "Förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft" finns föreskrivet vad som gäller för miljökvalitetsnormerna. Det finns miljökvalitetsnormer för bly, kvävedioxid, svaveldioxid, och luftburna partiklar. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas med anledning av den här detaljplanen.

UTREDNINGAR

Radon

Det kommer inte att göras någon markradonutredning i samband med planarbetet. En sådan blir dock aktuell att göra i samband med framtida bygglov.

Miljöteknisk undersökning

För att utröna om marken inom planområdet var förorenad av tidigare industri- verksamheter gjordes en miljöteknisk undersökning inom fastigheten i september 2007. Syftet med undersökningen var att klargöra i vilken utsträckning det fortfarande finns rester av miljöfarliga lösningsmedel eftersom det bl. a. utförts lackeringsarbeten på fastighetens västra del. Enligt undersökningen fanns förhöjda halter av tunga alifater i jord och vatten vid två av provpunkterna. De förhöjda halterna i jordprovet härstammar sannolikt från en oljetank som stått i den östra delen av fastigheten. Det påträffades inga förhöjda halter av koldisulfid eller vinylklorid. Det enda riktvärde som fanns bland de påträffade ämnena var naftalen där riktvärdet enligt Naturvårdsverket är 40 mg/kg TS och där uppmätta halter i ena mätpunkten (FB7) var 0,0094 mg/kg. Källa: (FB Engineering AB)

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Innan Hässleholm och järnvägen etablerades låg Läreda gamla byplats där det aktuella planområdet ligger idag. Läreda by omnämns så tidigt som 1466 och platsen har haft central betydelse för stationssamhället Hässleholms tillkomst. När Hässleholm senare växte kom Läreda mer och mer att bli ett utpräglat industriområde.

Mark och vegetation

Marken i området består till största delen av hårdgjorda ytor. Längs järnvägsspåret i södra delen av planområdet finns viss vegetation. Där Industrigatan svänger finns en rad med lönnar som utgör ett trevlig inslag i den annars hårda miljön.



t.v. Trädrad utmed Industrigatan mot Stobyvägen.



t.h. Vegetation kring järnvägsspåret.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning, inom området, har inte genomförts i samband med planarbetet. I östra delen av fastigheten har tidigare stora utfyllnader gjorts för att jämna till marken. Det gör att grannfastigheten i öster ligger ett par meter nedanför det aktuella planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

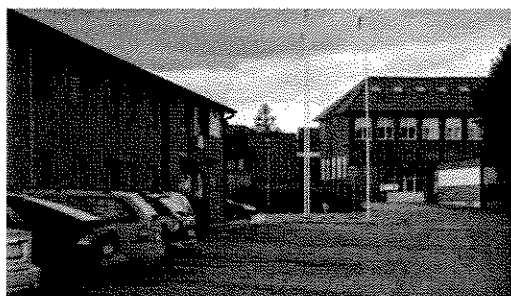
Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdets gränser. Skulle fornlämningar påträffas skyddas dessa enl 3 kap. Kulturmiljölagen.

Befintlig bebyggelsemiljö

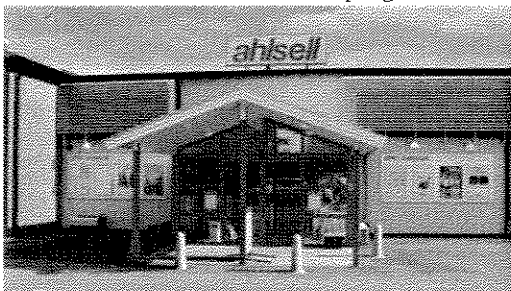
Stora delar av planområdet är bebyggt med industri- och lagerlokaler. Inom fastigheten bedrivs industriverksamhet och partihandel. I angränsande område mot nordost och Stobyvägen finns större livsmedelsbutiker.



Ovan: Fasader mot nordost och Industrigatan.



Nedan: Fasader mot nordväst och Spångatan.



Gator och trafik

Planområdet nås via Industrigatan som i sin tur ansluter mot Stobyvägen och Norra Kringelvägen som båda ingår i stadens övergripande vägnät. Industrigatan som går längs planområdets nordöstra gräns är i dagsläget en 12 meter bred industrigata utan separat gång- och cykelväg. En omvandling av gatumiljön är på gång för att ge ökad trafiksäkerhet och en trivsammare miljö, bl.a. projekteras en gång- och cykelväg under 2008.

Trafikflödena på Industrigatan beräknas till ca 3000 fordon/årsmedeldygn (År 2007). På Stobyvägen och Norra Kringelvägen är det ca 7000 respektive 3000 fordon/årsmedeldygn (År 2004).

Längs planområdets södra gräns finns industrispår för järnväg. Det används idag i liten omfattning.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Sammanfattning

Det övergripande syftet med planen är att bredda användningsmöjligheterna för fastigheten Ekstaven 2. Planen ska möjliggöra lättare industri, handels- och kontorsverksamhet. Hela området håller idag på att ändra karaktär, från industriområde till handelsområde. Den nya verksamheten kompletterar stadens befintliga handelsutbud.

Bebyggelse

En bebyggelsefri zon föreslås utmed fastighetens ytterkant men kompletteras med en bestämmelse om att skärmtak får anordnas i anslutning till byggnadens entréer. I övrigt avses särskilda krav på bebyggelsens utformning inte regleras i detaljplanen.

Vegetation och grönska

Området bör kompletteras med mer vegetation.

Gator och trafik

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra en ökning av trafikmängden i området. Området ligger dock väl till ur trafikhänseende och bedöms därmed kunna klara en ökad trafikbelastning. En planbestämmelse om förbud mot in- och utfart från fastigheten i planområdets gräns mot korsningen Industrigatan/Spångatan införs som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd. En förändring av gatumiljön längs Industrigatan kommer att bidra till en lugnare miljö och att trafiksäkerheten i området höjs samtidigt som gatans utformning anpassas för ett handelsområde.

Kollektivtrafik

Stobyvägen, strax norr om planområdet, trafikeras av två busslinjer. Samma bussar trafikerar sedan Norra Kringelvägen som ligger några hundra meter öster om det aktuella området. I dagsläget finns inget underlag för att utöka kollektivtrafiken längs Industrigatan men det kan komma att ändra sig i takt med att området byter karaktär och kravet på tillgänglighet ökar.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker som blandtrafik på smågatorna i hela området eller på separata gc-vägar som löper parallellt med de större gatorna. En ny gång- och cykelväg kommer att anläggas utmed Industrigatan under hösten 2008, vilket innebär att området blir tryggare och mer lättillgängligt för gående och cyklister.

Parkering

Parkering ska lösas inom fastigheten. Antalet utfarter ska begränsas för att öka trafiksäkerheten, framför allt för oskyddade trafikanter, längs Spångatan och Industrigatan. Parkeringsbehovet i handelsområdet bedöms variera men ligga runt 30 pl/1000 kvm BTA.



Gatumiljön längs Industrigatan med planområdet till höger i bild.

Hälsa och säkerhet

Industrispår och transport av farligt gods

Transport av farligt gods förekommer på industrispåret i planområdets södra gräns. Det sker i dagsläget ett par gånger i veckan och rör sig om gasol till Statoils gasoldepå längre ner i industriområdet. Transporterna sker med låg hastighet, ca 10 km/h.

Riskerna vid transport av farligt gods på järnväg utgörs främst av urspårning, läckage av farliga ämnen och gaser, brand och explosion. Vid urspårning finns risk att fordonet kolliderar med byggnader eller människor. Denna risk begränsas till området en vagnslängd från spåret. Skulle däremot gasol läcka ut och antändas inträffar ett snabbt brandförlopp som kan spridas till byggnader i närområdet. Förutom brand kan ett läckage orsaka skador på yt- och grundvattnet.

I Länsstyrelsens *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM 2007:06)* rekommenderas ett säkerhetsavstånd på minst 30 meter från industri och sällanköpshandel till farligt godsled. För kontor är rekommendationen 70 meter. Då fastigheten redan är bebyggd går det inte att undvika att vissa undantag från rekommendationerna görs.

Med hänsyn till att transporterna på industrispåret sker i relativt liten omfattning, med en låg hastighet om ca 10 km/h och att tankvagnarna är kraftigt byggda för att klara kollisioner, bedöms risken för en olycka med negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet som liten.

För att reducera riskerna och skydda människor inom fastigheten vid en eventuell olycka kan vid beslut om bygglov krav ställas på utformning och tekniska åtgärder. Lösningar kan vara t.ex. nödstopp av ventilation, brandtåligt fasadmateriäl, tillgänglighet för räddningsfordon och rutiner vid VMA-larm (viktigt meddelande). Dessutom kan transporterna av farligt gods tidsstyras så att de sker då minst antal människor befinner sig i området.

De som kommer att vistas inom planområdet är framför allt vuxna människor med goda möjligheter att snabbt uppfatta en farlig situation och sätta sig i säkerhet vid varning om olycka. Bebyggelsen är dessutom i huvudsak lokaliserad så att utrymningsvägar, entréer och de mest personintensiva utrymmena är vända från riskkällan och på mer än 70 meters avstånd från spåret.

Den totala riskbilden påverkas också av räddningstjänstens insatstid. Inom planområdet är tillgängligheten för räddningstjänstens fordon god och insatstiden vid utryckning är kort.

För att höja säkerheten kring spåret och undvika spårspring finns en planbestämmelse som anger att stängsel ska finnas för att avskärma kvartersmarken från järnvägen.

Trafiksäkerhet

För att öka trafiksäkerheten i området införs en planbestämmelse om förbud mot in- och utfart mot korsningen Industrigatan/Spångatan i planområdets nordvästra del. Även den gång- och cykelväg som projekteras längs Industrigatan bidrar till att öka säkerheten för oskyddade trafikanter i området.

Trygghet

Belysning, fönster och entrédörrar bör placeras med omsorg så att risken för inbrott och otrygga platser minimeras. Det kan därför vara bra att förse samtliga fasader med något slags fönster och/eller dörröppningar.

Markföroreningar

Den miljötekniska undersökning som gjorts visade att det finns föroreningar i mark och vatten inom delar av planområdet. Innan utbyggnad ska sanering göras genom exempelvis bortschaktning av de förorenade massorna. I detaljplanen förs en planbestämmelse in som anger att föroreningar i mark och vatten skall saneras innan byglov ges för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ekstaven 2 är privatägd medan Hässleholm 87:9 ägs av kommunen. En fastighetsreglering bör ske där den kvartersmark inom Hässleholm 87:9 som ingår i planområdet tillförs Ekstaven 2.

Teknisk försörjning

Vatten

Längs planområdets västra och norra del finns ett antal befintliga vattenledningar vilka skyddas i detaljplanen genom en bestämmelse om så kallat u-område (*området skall vara tillgängligt för allmänna ledningar*) som inte får bebyggas.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas om hand lokalt så långt det är möjligt.

El

Eventuell utbyggnad av elnätet bör ske i samråd med distributören.

Uppvärmning

Uppvärmning av bebyggelsen inom området föreslås ske med fjärrvärme. Idag finns fjärrvärmeledningar i närheten av planområdets nordöstra gräns.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Föroreningar i mark och vatten skall saneras innan bygglövs ges för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markanvändningen.

På grund av närheten till järnväg med transport av farligt gods kan vid bygglövs krav ställas på vissa tekniska lösningar, för att skydda människor inom byggnaden vid olycka.

Tidplan

Planförslaget var föremål för samråd med berörda sakägare och myndigheter under augusti/september 2008.

Planförfarandet

Planen handläggs med enkelt planförfarande vilket innebär att Byggnadsnämnden kan besluta att antaga planen direkt efter samrådet.

Revidering efter samråd

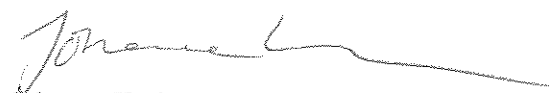
Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser om stängselkrav utmed industrispåret, förbud mot in- och utfart i fastighetsgränsen mot korsningen Industrigatan/ Spångatan, att sanering av föroreningar i mark och vatten ska ske innan nytt bygglov ges (PBL 5 kap 8 § pkt 4) samt att skärmtak får anordnas på prickmark i anslutning till byggnadens entréer.

Planområdet utökas något åt väster för att även omfatta den remsa av kvartersmark som finns mellan Ekstaven 2 och Spångatan.

Rubriken "Hälsa och säkerhet" har lagts till och redogör för trygghets- och riskaspekter, bl. a. i samband med transport av farligt gods på industrispåret.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i oktober 2008


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Johanna Karlsson
planarkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE tillhörande

Detaljplan för Ekstaven 2 Hässleholms kommun, Skåne län

Allmänt

Byggnadsnämnden beslutade 2007-05-15 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för Ekstaven 2 samt att samråda om detta med berörda sakägare och myndigheter genom enkelt planförfarande. Planförslaget var föremål för samråd under perioden 18 augusti – 12 september 2008.

Under samrådstiden fanns planhandlingarna tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Hässleholm samt på kommunens hemsida. Vid samrådets början skickades planhandlingarna även ut till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bredda användningsmöjligheterna för fastigheten Ekstaven 2. Planbestämmelsen J, som står för industriändamål, ändras till HKJ₁ för att istället medge handel, kontor och småindustri.

Inkomna yttranden

Under samrådet har 12 yttranden och skrivelser inkommit.

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

Kommunstyrelsens arbetsutskott, Tekniska kontoret, Barn- och utbildningsnämnden, E.ON, Skanova (TeliaSonera) och AB Norinson & Persson.

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

Länsstyrelsen som saknar redovisning av planförslagets påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet avseende farligt gods och närheten till järnväg, varför de kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa vilken typ av gods som transporteras på industrispåret. Om det sker transport av farligt gods bör kommunen göra en riskbedömning och utifrån RIKTSAM ta fram lämpliga säkerhetsavstånd för den planerade verksamheten. När planbestämmelsen ändras från J (industriändamål) till HKJ (handel, kontor och småindustri) ändras även de rekommenderade säkerhetsavstånden. Dessutom är det viktigt att industrispåret får en tydlig avgränsning med staket eller plank och att detta läggs in i detaljplanen.

Länsstyrelsen anser dessutom att detaljplanen bör kompletteras med ett förbud mot körbar anslutning och att in och utfart ska förläggas på en gemensam plats, dock inte i anslutning till korsningen mellan Industrigatan och Spångatan. Slutligen hänvisar man till Vägverkets synpunkter angående oskyddade trafikanter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

På industrispåret sker transporter av gasol till Statoils gasoldepå ett par gånger i veckan. Risken för att en olycka som medför negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet ska inträffa, bedöms som liten bl.a. på grund av att transporterna sker i relativt liten omfattning och med en låg hastighet. Planbeskrivningen kompletteras med rubriken "Hälsa och säkerhet" som redogör för riskaspekterna samt risk-reducerande åtgärder.

Planförslaget kompletteras även med planbestämmelser om stängselkrav utmed industrispåret samt förbud mot körbar in- och utfart mot korsningen Industrigatan/ Spångatan.

Möjligheten att anordna en samlad in- och utfart mot Industrigatan är begränsad men förhållandena för oskyddade trafikanter förbättras i samband med att gång- och cykelväg anordnas längs gatan. Gatumarken ingår inte i planområdet utan kommer att behandlas i den större detaljplanen för Ekstaven, Kuggen m.fl. där även en trafikutredning kommer att göras.

Vägverket som anser att förhållandena för oskyddade trafikanter generellt sett är dåliga i området och att detaljplanen bör utökas för att ge plats åt en gångbana utmed Industrigatan. Dessutom bör antalet in- och utfarter begränsas (antingen till en samlad in- och utfart eller till en infart och en utfart) och planen kompletteras med förbud mot anordnande av körbar anslutning. In- och utfart bör dock inte placeras i anslutning till korsningen Industrigatan/ Spångatan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Möjligheten att anordna en samlad in- och utfart mot Industrigatan är begränsad men förhållandena för oskyddade trafikanter förbättras i samband med att gång- och cykelväg anordnas längs gatan. Gatumarken ingår inte i planområdet utan kommer att behandlas i den större detaljplanen för Ekstaven, Kuggen m.fl. där även en trafikutredning kommer att göras.

Planförslaget kompletteras med planbestämmelser om stängselkrav utmed industrispåret samt förbud mot körbar in- och utfart mot korsningen Industrigatan/Spångatan.

Banverket som påpekar att det ur säkerhetssynpunkt är viktigt att industrispåret får en tydlig avgränsning i form av staket eller plank, då det i framtiden kommer att vistas fler människor inom fastigheten. Banverket framhåller även vikten av att entréer och parkeringsplatser planeras noggrant.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget kompletteras med en planbestämmelse om stängselkrav utmed industrispåret.

Utformningen av entréer och parkeringsplatser kommer att prövas i bygglovet.

Lantmäterimyndigheten som uppmärksammar att kvartersmarken i gällande detaljplan sträcker sig ytterligare några meter åt väster jämfört med planförslaget. Efter genomförandet kommer det således att ligga en remsa med industrimark mellan Spångatan och handelskvarteret. Denna industrimark är idag belägen på den kommunägda fastigheten Hässleholm 87:9 medan Ekstaven 2 är privatägd. Lantmäterimyndigheten vill ha klarhet i om allmän platsmarken ska utökas eller inte. Om inte bör markremsan tas med i kvartersområdet för handel mm och då ska en fastighetsreglering ske där Ekstaven 2 utökas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Den kvarvarande remsan av industrimark tillförs planområdet och får samma markanvändning som resten av kvartersmarken, dvs. handel, kontor och småindustri. Marken används redan idag som besöksparkering till företagen inom Ekstaven 2. En fastighetsreglering bör ske för att införliva marken i fastigheten Ekstaven 2.

Miljönämnden som är positiva till att planen medger ett utökat användningsområde. De av FB Engineering föreslagna åtgärderna om marksanering vid provpunkt FB7 bedöms vara tillräckliga i nuläget. I nuläget föreslår miljönämnden inte heller några åtgärder med anledning av förhöjda halter av alifater i grundvattnet vid provpunkt 5. Däremot måste föroreningen i grundvattnet utredas vidare och saneras innan fastigheten bebyggs ytterligare. Det bör regleras i detaljplanen enligt PBL 5 kap 8 § pkt 4.

Miljönämnden efterfrågar dessutom en närmare beskrivning av hur området kommer att påverkas av ökad trafikbelastning. Man hänvisar till skrivelse daterad 2004-09-22 där miljönämnden föreslog att matningen av personbilstrafik från sydost borde förbättras genom att underfarten vid Kristianstadjärnvägen breddas för personbilstrafik.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Beslut om marksanering kommer att tas i bygglovsskedet och en planbestämmelse enligt PBL 5 kap 8 § har tillförts planen.

En trafikutredning för hela området kommer att göras i samband med den större detaljplanen för Ekstaven, Kuggen m.fl. Det här planförslaget behandlar endast fastigheten Ekstaven 2.

Räddningstjänsten som påpekar att planområdet ligger inom ett sådant avstånd från järnväg med transport av farligt gods att det krävs en särskild riskutredning enligt Länsstyrelsens riktlinjer i RIKTSAM. Järnvägsspåret bör även avskärmas från planområdet med stängsel eller liknande.

En förteckning över riktlinjer för åtkomlighet för räddningstjänstens fordon, innehållande utformning av räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon, bifogas. Räddningstjänsten påpekar dessutom att utformning av byggnader och parkering bör ske på ett sådant sätt att undanskymda, mörka platser som skapar otrygghet undviks.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

På industrispåret sker transporter av gasol till Statoils gasoldepå ett par gånger i veckan. Risken för att en olycka som medför negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet ska inträffa, bedöms som liten bl.a. på grund av att transporterna sker i relativt liten omfattning och med en låg hastighet. Planbeskrivningen komplet-

teras med rubriken "Hälsa och säkerhet" som redogör för riskaspekterna samt risk-reducerande åtgärder. Planförslaget kompletteras även med en planbestämmelse om stängselkrav utmed spåret.

Inom planområdet finns god åtkomlighet för räddningstjänstens fordon. Trygghetsaspekten tas upp i planbeskrivningen.

Övriga kommentarer från stadsbyggnadskontoret

Planförslaget kompletteras med följande planbestämmelser:

- Stängsel skall finnas utmed industrispåret.
- Körbar utfart får inte anordnas mot korsningen Industrigatan/Spångatan.
- Föroreningar i mark och vatten skall saneras innan bygglov ges för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markanvändningen (PBL 5 kap 8 § pkt 4).

Utöver ovan nämnda justeringar kompletteras detaljplanen med en planbestämmelse om att skärmtak får anordnas på prickmark i anslutning till byggnadens entréer.

Planbeskrivningen kompletteras med rubriken hälsa och säkerhet under vilken trygghets- och riskaspekter behandlas.

Planområdet utökas något åt väster för att även omfatta den remsa av kvartersmark som finns mellan Ekstaven 2 och Spångatan. Denna mark används redan idag av företagen inom fastigheten och en fastighetsreglering bör ske för att införliva marken i fastigheten Ekstaven 2.

Ställningstagande

Då det endast gäller en mindre utökning av planområdet och då den tillförda marken inom Hässleholm 87:9 redan idag har samma markanvändning som kvarteret Ekstaven 2 och dessutom nyttjas av företagen inom fastigheten, görs bedömningen att ändringen av planförslaget kan anses vara av mindre art.

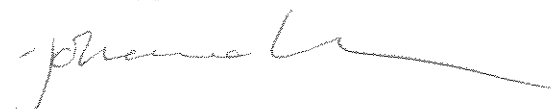
Också övriga föreslagna ändringar av planförslaget bedöms vara av mindre art då de främst är förtydliganden av planens intentioner. Den samlade bedömningen är således att det inte finns något behov av att planförslaget ställs ut för granskning.

Förslag till beslut

Planförslaget revideras enligt ovanstående kommentarer och det reviderade planförslaget antas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i oktober 2008


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Johanna Karlsson
planarkitekt