

Planbeskrivning

Dnr: BN 2013-576

Antagen av BN 2014-04-08 §61

LAGA KRAFT 2014-05-06

**Hässleholms
kommun**

Del av Gäddastorp 4:13

i Hässleholm, Hässleholms kommun



Innehållsförteckning

<i>Inledning</i>	3
<i>Planförslag</i>	4
<i>Konsekvenser</i>	5
<i>Genomförande</i>	7
<i>Förutsättningar</i>	8

Handlingar

Till detaljplanen hör planbeskrivning (denna handling), plankarta med bestämmelser, fastighetsförteckning samt grundkarta.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med planbeskrivningen. Denna ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka kvartersmark för småindustriändamål, då befintlig verksamhet har behov av större fastighet. För att möjliggöra fastighetsreglering krävs en planändring, eftersom det område som är aktuellt för fastighetsreglering idag är planlagt som allmän platsmark. Planförslaget innebär i huvudsak att detaljplanen rättas efter befintliga förhållanden.

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget ca 2 kilometer från Hässleholms centrum, i område med befintlig handel- och småindustri. Intill finns villabebyggelse. Området består av fastigheterna Gäddastorp 4:13 och Lödkolven 3. Gäddastorp 4:13 ägs av kommunen och är planlagd som allmän platsmark - park. Lödkolven 3 är planlagd som kvartersmark för småindustri och ägs av Stoby Måleri som har butik, kontor och lager på fastigheten.



Illustrationen visar befintliga förhållanden och förändringar för planområdet.

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär:

- Markanvändning på fastigheten Lödkolven 3 ändras från Jm (småindustri) till J₁HK (småindustri, handel och kontor)
- Högsta tillåtna byggnadshöjd ändras från 6 meter till 8 respektive 10 meter
- Del av allmän platsmark på fastigheten Gäddastorp 4:13 ändras till kvartersmark, för att bl. a möjliggöra in-/utfart till verksamhet från Helsingborgsvägen
- U-område (område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga, underjordiska ledningar) tillkommer
- Bestämmelse att bebyggelse ska uppföras så att gällande riktlinjer för buller inte överskrids tillkommer (m₁)

Planförslaget innebär i huvudsak att detaljplanen rättas efter befintliga förhållanden, t. ex att en in-/utfart från Helsingborgsvägen och andra kör- och parkeringsytor hamnar inom kvartersmark.

Bebyggelse

På fastigheten Lödkolven 3 finns butik, kontor och lagerlokaler tillhörande Stoby Måleri. Exploateringsgrad bestäms genom prickmark och högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 8 meter.

Grönstruktur

Den mark som enligt nuvarande plan är ändamål för park, består av en remsa med gräs och träd, som sträcker sig ca 150 meter mellan Stoby Måleris lokaler och Helsingborgsvägen. I gällande detaljplan är denna remsa drygt 40 meter bred, men eftersom viss parkmark redan ianspråktagits för parkering och körytor är gräsyntans verkliga bredd ca 30 meter. I den nya detaljplanen föreslås parkmarken bli ungefär 20 meter bred. På grönytan löper också ett dike avsett för dagvatten, som förväntas kvarstå.



Bilden visar det område som är aktuellt för fastighetsreglering och ändring från allmän platsmark till kvartersmark. Till vänster går Helsingborgsvägen och till höger syns verksamhetslokalen, bilden är sedd från sydost.

Trafikstruktur

Bil, buss och tåg

Sydväst om planområdet går Helsingborgsvägen. Från denna finns en infart som idag är förlagd på parkmark. I den nya detaljplanen ändras markanvändningen efter rådande förhållanden och kvartersmark läggs där befintlig in-/utfart går. En in-/utfart från Helsingborgsvägen till verksamheter är positivt, då det kan avlasta trafik förbi bostadsområdena nordost om Okvägen. Från Okvägen finns flera in-/utfarter till planområdet samt busshållplats. Busslinje 2 går från Hässleholms centrum till Gäddastorp. Järnvägen Skånebanan går ca 450 meter sydväst om planområdet.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. En ledningsrätt för vattenledningar löper inom fastigheten Lödkolven 3, parallellt med befintlig byggnad. Ledningarna har flyttats i och med tidigare utbyggnad och ledningsrätten stämmer inte överens med ledningarnas nya läge. Ett u-område läggs in i planen, rättat efter ledningarnas befintliga läge.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt. Dike för dagvattenhantering finns utmed Helsingborgsvägen.

Energiförsörjning

Uppvärmning sker idag genom fjärrvärme och föreslås göra det även i fortsättningen.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av planen 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 grundar sig på följande:

- Inga riksintressen, strandskydd eller miljökvalitetsnormer påverkas
- Omkringliggande mark samt mark inom planområdet är idag planlagt som industriändamål, planförslaget innebär därmed inga stora förändringar
- Den yta av allmän platsmark som uteblir används inte som parkändamål idag
- Planförslaget strider inte mot översiktsplanen
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

Riksintressen, natur- och kulturmiljö

Det finns inga riksintressen, fornminnen eller strandskydd inom eller i direkt anslutning till området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ Lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Mark, luft och vatten

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken inom planområdet av postglacial mellansand-grovsand. Marken inom planområdet är till största del asfaltsbelagd, med vissa gräsytor. I nordväst finns höjdskillnader i form av en bullervall.

Markföroreningar

Området ligger inom lågriskintervallet avseende markradon.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. 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 miljökvalitet. Planområdet ingår inte i någon grundvattenförekomst.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller kan förekomma från Helsingborgsvägen. Eftersom kontor får uppföras enligt planförslaget, gäller att trafikbuller för inomhusmiljöer i kontor inte bör överstiga 40 dBA ekvivalentljudnivå. Bullernivån mäts enligt två olika mått, ekvivalentnivå (dygnsmedelvärde) och maximalnivå. Den ekvivalenta nivån är medelvärdet för trafikbullret under ett normalt dygn. Maximalnivån anger den högsta ljudnivån när ett fordon eller tåg passerar. Riktlinjer för trafikbullernivå utomhus (vid fasad) finns inte för kontors- eller industribebyggelse. Planbestämmelsen m₁, som anger att bebyggelsen ska uppföras så att gällande riktlinjer för trafikbuller inte överskrids, syftar till att uppmärksamma exploatören om att riktvärden för inomhusmiljön ska innehållas.

Risker och farligt gods

Farligt gods är ett gemensamt namn för ämnen och produkter som kan skada människor, miljö, egendom eller annat gods. Helsingborgsvägen trafikeras i viss mån av transporter med farligt gods. Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) anger att avståndet bör vara minst 30 meter från transportled med farligt gods till närmaste industriverksamhet. Avståndet från Helsingborgsvägen till närmsta tillåtna bebyggelse är enligt planförslaget 35 meter.

Stadsbild och landskapsbild

Planområdet är beläget i stadsdelen Gäddastorp. Gäddastorp består av industriområde samt av småhus och villabebyggelse. Planområdet gränsar närmast till annan småindustriverksamhet i sydost, Helsingborgsvägen med skog på andra sidan i sydväst samt radhusbebyggelse i nordost. Stadsbilden bedöms inte påverkas av planförslaget. Markanvändningen kvarstår och byggnadshöjden rättas efter befintliga förhållanden. Kvartersmarken utökas åt det håll där planområdet gränsar mot väg och skog, vilket ger begränsad påverkan på landskapsbilden.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planområdet är beläget i utkanten av Hässleholms stad och är bland det första man ser som bilist västerifrån. Platsen nås med bil, buss och cykel.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen samt bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se rubrik *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.
Planbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Gäddastorp 4:13

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

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 bygg rätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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 i Hässleholms stad. E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet. E. ON har elledningar och kabelskåp inom planområdet, eventuella ändringar av dessa ska ske i samråd med E. ON och bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förändringar

Ändring av gällande detaljplan krävs för att fastighetsreglering ska kunna ske. En del av Gäddastorp 4:13 avses regleras till Lödkolven 3. Fastighetsägaren har ansökt om förrättning hos Lantmäteriet. Ett lantmäteriärende som avser den ledningsrätt som idag löper över Lödkolven 3 pågår, och avsikten är att ledningsrätten rättas efter ledningarnas verkliga läge. I planen markeras detta med ett u-område. Hässleholms vatten AB har ansökt om ledningsrätt för att säkerställa rätten att inom u-område ha kvar och underhålla ledningarna.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå.

Lödkolven 3: Erhåller mark från Gäddastorp 4:13.

Gäddastorp 4:13: Avstår mark, ca 3000 kvm i sydvästra delen av planområdet, till Lödkolven 3.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

► Förutsättningar

Bakgrund

Stoby Måleri AB behöver utöka sin fastighet för bl. a körytor och har därför ansökt om planändring. Planändringen behövs innan fastighetsreglering kan ske. Detaljplanen innebär till stor del att planen rättas efter redan befintliga förhållanden.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 20 maj 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

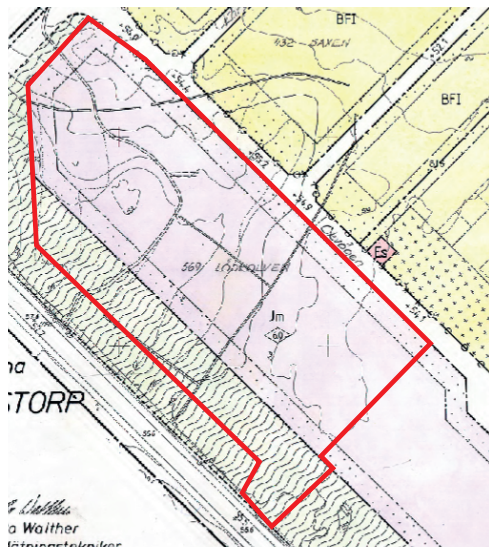
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Hässleholms kommun, antagen år 2007, anges att stadens entréer ska "vara välordnade och vackra platser som visar upp vad kommunen och staden står för genom utformningen av gaturummet". Gäddastorp pekas ut som en sådan entré till staden, eftersom området ligger utmed Helsingborgsvägen. Planförslaget strider inte mot ställningstaganden i översiktsplanen, men det är viktigt att utformningen på miljön utmed Helsingborgsvägen blir tilltalande.

Detaljplan

Området ingår i befintlig detaljplan från år 1979, *Del av stadsdelarna Bokahyckan och Gäddastorp*. Marken är planlagd som småinudstri på fastigheten Lödkolven 3, och som parkändamål på den del av fastigheten Gäddastorp 4:13 som ingår i aktuellt planområde (se bild till höger).



Utdrag från gällande detaljplan med aktuell plangräns (ungefärligt) markerad.

Revideringar efter samråd

Till plankartan har tillförts bestämmelse om att riktvärden för högsta tillåtna trafikbullernivåer ska innehållas (m_1), samt ändrad högsta höjd från 8 m till 10 m i sydvästra delen av planområdet. Till planbeskrivningen har tillförts information om gällande riktvärden för trafikbuller samt information om elledningar inom planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM
APRIL 2014

Camilla Ehrenflod
Stadsbyggnadschef

Annie Knutsson
Planarkitekt