

Detaljplan för KV VÄRNET (HEMGÅRDEN)

Tyringe tätort
Hässleholms kommun
Skåne län

Antagen av Byggnadsnämnden
2012-01-17 §6

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 Värnet 2 med servicehemmet Hemgården av Hässleholms kommun och därefter genomföra en fastighetsreglering så att denna regleras över till (slås ihop med) grannfastigheten Värnet 3.

För att möjliggöra försäljning och fastighetsreglering krävs en ändring av detaljplanen så att de båda fastigheterna får samma markanvändning (BD - bostäder och vård). Värnet 2 är idag reglerat som A (allmänt ändamål) och Värnet 3 är reglerat som B (bostäder).

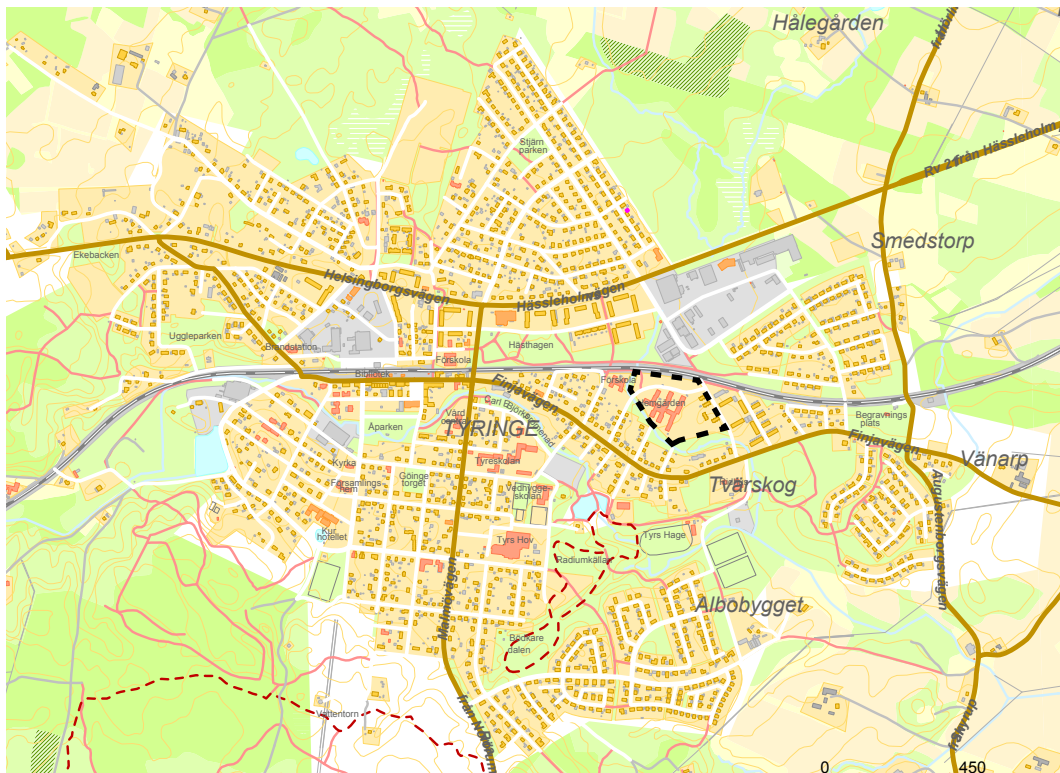
Syfte

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

Planfakta

Planområdet som består av fastigheterna Värnet 2 och Värnet 3 är beläget i de östra delarna av Tyringe mellan järnvägen och Finjavägen. Planområdet avgränsas i norr av järnvägen, i öster av Riddarevägen samt i söder och väster av villabebyggelse och parkmark. Totalt är planområdet cirka 4 hektar stort.

Värnet 2 ägs idag av Hässleholms kommun och Värnet 3 av Hässleholmsbyggen AB.



Karta över Tyringe med planområdet markerat med streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I översiktsplanen för Hässleholms kommun från 2007 beskrivs Tyringe som ett samhälle med anor från 1300-talet och som under 1800-talet kom att utvecklas till ett järnvägssamhälle. Översiktsplanen anger att planområdet ingår i befintligt bostadsområde som har möjlighet att förtätas, kompletteras och omvandlas.

Detta förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner:

- Detaljplan från 2008-01-15 gäller för fastigheten Värnet 3 och anger bostadsändamål där endast radhus, kedjehus och parhus i en våning får uppföras.
- Detaljplan från 1975-05-07 gäller för Värnet 2 och anger allmänt ändamål med bebyggelse i två våningar.

Fastighetsplan

Inom den sydvästra delen av planområdet gäller fastighetsplan, *Förslag till tomtindelning för del av Kv. Värnet i Tyringe, Finja socken och kommun*, vilken vann laga kraft 1959-02-23 och har aktnummer 1183K-B193.

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 de befintliga bestämmelserna.
- planförslaget förväntas inte medföra olägenheter för människor, djur eller natur på platsen.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Inom planområdet finns servicehemmet Hemgården samt fyra radhuslängor med vardera tre lägenheter. Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål (A) respektive bostäder (B).

Historik

Tyringe tätort var fram till järnvägsdragningen 1875 en liten by med ett mindre antal gårdar. Efter järnvägens intåg i samhället startades ett flertal tillverkningsindustrier med inriktning på verktyg. Längs med järnvägen har den kommersiella och offentliga servicen utvecklats. Tyringe har även gamla traditioner som kurort med anläggningar som Tyringe sanatorium, senare Kurhotellet, och ett flertal andra privata vårdhem.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns anlagda innergårdar och trädgårdar. Marken är plan och består i norr av buskage och träd som avgränsar området från det upphöjda järnvägsspåret. Söder om planområdet flyter ett mindre vattendrag och vegetationen runt området består av uppvuxen lövskog, buskage samt öppna grönytor.

Stadsbild

Planområdet ligger i anslutning till befintliga bostadsområden bestående av blandad bebyggelse med radhus, kedjehus och friliggande villor i en till två våningar. Det finns även en förskola precis väster om planområdet. Den angränsande järnvägen ligger upphöjd i förhållande till planområdets marknivå men avskärmas av vegetation.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med ett servicehus i två våningar och med bostäder i form av radhus i en våning.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ingår inte i område för kulturmiljövården och har inte några kända fornlämningar.



Till vänster, del av servicehemmet och till höger radhusen.

Riksintresse och strandskydd

I direkt anslutning till planområdets norra gräns går järnvägsförbindelsen Skånebanan mellan Kristianstad och Helsingborg som ingår i riksintresse för järnvägar.

Området berörs inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

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

Rekreation

Inom planområdet finns anlagda innergårdar med uteplatser och trädgårdar som tillhör bostäderna. Genom Tyringe tätort finns gröna korridorer för flora och fauna som förbinder flera mindre grönområden med varandra. I planområdets södra delar rinner ett mindre vattendrag och i direkt närhet finns uppvuxen lövskog, buskage och öppna grönytor. Väster om planområdet finns Carl E Björks promenad, som följer Svartevadsbäckens sträckning. Cirka 400 meter söder om planområdet finns friluftsanläggningen Tyrs Hage, strövområdet Radiumkällan och idrottshallen Tyrs hov.

Gator och trafik

Planområdet försörjs av kvartersgator, i öster av Riddarevägen och i väster av Johan Trolls gata, som båda ansluter från Finjavägen som passerar genom Tyringe i väst-östlig riktning. I anslutning till området finns flera gena cykelförbindelser som bland annat leder till de centrala delarna av Tyringe och till industriområden norr om planområdet.

Service

Tyringe har ett väl utbyggt offentligt serviceutbud i form av sjukvård, barnomsorg, utbildning, bibliotek och äldreomsorg. I centrum finns kommersiell handel, järnvägsstation med mera.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområde

Förslaget till detaljplan innebär inte någon utökad byggrätt men markanvändningen för de berörda fastigheterna ändras från allmänt ändamål (A) och bostäder (B) till vård och bostäder (BD). Gällande detaljplaners bestämmelser angående tillåtet antal våningar kvarstår med två våningar för större delen av området och en våning för resterande del. Precis som i tidigare detaljplan får endast radhus, kedjehus och parhus uppföras på en del av planområdet. Prickmarken (mark som inte får bebyggas) föreslås utökas i den norra delen av området för att hindra att bebyggelsen kryper närmare järnvägen.

Stadsbild

Detaljplanändringen innebär inte några avsevärda skillnader från tidigare bestämmelser och den nuvarande stadsbilden kommer inte att förändras.

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 förväntas inte medföra några ökade trafikmängder eller andra förändringar när det gäller trafiksituationen i området. Planområdet är redan bebyggt och anses ha en tillfredställande trafikförsörjning när det gäller såväl biltrafik, kollektivtrafik som gång- och cykeltrafik.

Den asfalterade gatan i planområdets norra del fungerar som en länk mellan Riddarevägen och Johan Tolls gata och får därför planbestämmelsen *x - marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*.

Mark och vegetation

Förslaget till detaljplan förväntas inte medföra några förändringar av nuvarande förhållandena för mark och vegetation.

Teknisk försörjning

Avlopp, vatten och dagvatten

Planområdet ligger inom Hässleholms Vatten AB:s verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. Från förbindelsepunkterna och in på fastigheterna ansvarar fastighetsägaren för hantering och installation.

Uppvärmning

Planområdet är anslutet till det lokala fjärrvärmenätet i Tyringe som försörjs av Hässleholm Miljö AB.

El

E.ON ansvarar för el-distributionen i området. Inom planområdet finns lågspänningskablar 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

Detaljplaneändringen innebär inte några förändringar gällande tillgänglighet till rekreation. Planområdet ligger i närheten av flertalet goda rekreationsmöjligheter som till exempel strövområden och idrottsplats.

Tillgänglighet och trygghet

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

Barnperspektivet

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

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte få några sociala konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Detta förslag till detaljplan medger markanvändningen bostäder och vård (BD) vilket är vad bebyggelsen inom kvarteret används för redan idag. Förslaget ger ingen utökad byggrätt och någon nybyggnad eller tillbyggnad på platsen är inte heller planerad.

Farligt gods

Järnvägen norr om planområdet är transportled för farligt gods. Rekommenderat skyddsavstånd vid ny bebyggelse intill järnväg med farligt gods varierar mellan olika rapporter. I *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (Länsstyrelsen i Skåne 2007) anges ett rekommenderat avstånd på 70 -150 meter för bostäder i småhusbebyggelse och ett avstånd över 150 meter för vårdinrättningar och bostäder i flerbostadshus. I *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnväg med transport av farligt gods samt bensinstationer* (Länsstyrelsen i Stockholm 2000) anges däremot att personintensiva verksamheter inte bör lokaliseras närmare än 50 meter från järnvägen om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning eller snabbt sätta sig i säkerhet.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger på 50 - 200 meters avstånd från järnvägen. Bebyggelse tillåts i högst två våningar och har utrymningsvägar som vänder sig bort från järnvägen. För att förhindra tillbyggnad närmare spåret än vad byggnaderna ligger idag så kompletteras planbestämmelserna med prickmark (mark som inte får byggas) från planområdets norra gräns fram till bebyggelsen. Eftersom bebyggelsen och den verksamhet som inryms är befinlig, förslaget till detaljplan inte medger någon utökad byggrätt samt att rekommenderat skyddsavstånd enligt Länsstyrelsen i Stockholms rapport uppnås anses avståndet till farligtgoodsleden vara godtagbart.

För eventuell framtida ny bebyggelse inom planområdet ska riskanalys genomföras för att pröva lokalisering och utformning samt behov av riskreducerande åtgärder.

Brandsäkerhet

I Tyringe finns deltidssbrandkår och planområdet ligger inom 10 minuters insatstid. Närmaste brandposter finns i Riddarevägen i planområdets östra gräns samt i Johan Tolls gata 50 meter väster om planområdet.

Buller

Planområdet ligger intill järnvägen Hässleholm - Helsingborg och utsätts för buller från tågtrafiken. Befintliga uteplatser vänder sig idag bort från järnvägen.

Vård- och bostadsbyggnad ska utföras så att trafikbullernivåer inte överskrider gällande riktvärden.

Naturvårdverket anger följande riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Åtgärder bör vidtas så att dessa riktvärden uppnås men då både järnväg och bebyggelse är befintlig kan något högre värden accepteras med hänsyn till vad som är tekniskt möjligt, och ekonomiskt rimligt.

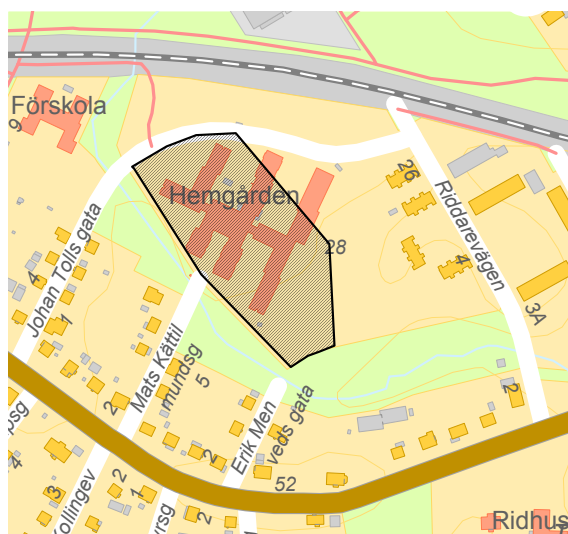
Miljö kvalitetsnormer

En miljö kvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljö kvalitet. 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 miljö kvalitetsnormer: vatten, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormerna.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Fastighetsplan

Inom den sydvästra delen av planområdet gäller fastighetsplan: *Förslag till tomtindelning för del av Kv. Värnet i Tyringe, Finja socken och kommun*, vilken vann laga kraft 1959-02-23 och har aktnummer 1183K-B193. Fastighetsplanen upphör att gälla i samband med att denna detaljplan antas.



Område för fastighetsplan som upphör att gälla.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

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 Värnet 2 regleras över till Värnet 3.

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplan regleras i planavtal

Tekniska utredningar

Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella tekniska utredningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad bygg rätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan med beteckning 1183K-B193 upphör att gälla i samband med denna detaljplan.

Planförfarandet

Detaljplaneförslaget handläggs med enkelt planförfarande.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i februari 2012

Roger Larsson
stadsarkitekt

Johanna Karlsson
planarkitekt