



2002-03-21

Fornbacken 2, Sjukhusområdet, Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 12 februari 2002, antagit förslag till detaljplan för Fornbacken 2, Sjukhusområdet, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 12 mars 2002 har inga överklagande inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed vunnit laga kraft den 12 mars 2002.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen

Antagen av Byggnadsnämnden 12 februari 2002 § 51
laga kraft 12 mars 2002

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för fastigheten Fornbacken 2, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning. Något program bedöms inte nödvändigt att upprätta då planändringen är av administrativ art.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ändra markanvändningen från att gälla för "A- allmänt ändamål, sjukhus", till att gälla för andra ändamål som vård, kontor, utbildning och bostäder. Det blir därmed möjligt att ha olika huvudmän för olika delar av området.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Hässleholm. Sjukhusområdet är cirka 12 ha stort och ägs av RegionFastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Hässleholms tätort finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995. Enligt denna anges ingen ändrad verksamhet för området.

Gällande detaljplan är fastställd 1978-11-06 och den tillåter bebyggelse i tre plan för allmänt ändamål, lasarett.

Detaljplanen tas fram för att modernisera planbestämmelserna och kunna tillåta olika huvudmän.

Byggnadsnämnden gav, 2000-02-15, Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Området ger ett kuperat intryck. I nordsydlig riktning finns en brant slänt, som är trädbevuxen. Detta grönstråk ligger mellan den äldre bebyggelsen längs Esplanadgatan och den nyare längs Linnégatan. Hela området har karaktären av lummig välvårdad park.

I planförslaget föreslås att grönområdet även i fortsättningen skall vara ett grönt stråk genom området och att det skall vara tillgängligt för allmänheten.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns ett 20-tal byggnader som är avsedda för sjukhusändamål. Alla byggnader avses vara kvar.

Några av husen tillhör det ursprungliga sjukhuset från 1937 och 1938.

Dessa byggnader betraktas som kulturhistoriskt värdefulla. Både äldre och nyare bebyggelse har den karaktären att de bör bevaras och skyddas.

Den centrala och största delen av planområdet kommer även på sikt att behövas för vård inom Hässleholms sjukvårdsdistrikt.

För den del som utgör kök och maskincentral avsätts ett område med markanvändningen "teknisk anläggning".

Vid den norra delen av Esplanadgatan och Linnégatan finns byggnader och områden, som föreslås få ändrad markanvändning. För denna del föreslås bostäder, kontor, utbildning och vårdverksamhet i två plan.

För fastigheterna i norr längs Linnégatan föreslås "vård, kontor eller utbildning".

Ambulansstationen torde även i framtiden ha kvar sin verksamhet.

Gamla överläkarbostaden föreslås upplåtas för bostäder eller vård samt kontor och utbildning. Utfart från garaget samordnas med sjukhuset. Servitut upprättas mellan sjukhuset och ny ägare.

Inom sydöstra delen av planområdet finns en större parkeringsplats. Det finns ca 350 p-platser tillsammans med de platser, som finns inom vårdzonen.

Uteplatser får anordnas på sådant sätt att trafikbuller ej uppgår till mer än 55 dBA.

Teknisk försörjning

Hela sjukhusområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Husen längs Linnégatan har separat fjärrvärmeanslutning. Dessa husen har även egen anslutning till vattenförsörjningen.

Inom området finns privata ledningar, som på längre sikt kan komma att överföras som allmänna ledningar.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Esplanadgatan, Linnégatan och Skytteliden. Den tunga trafiken till och från sjukhusområdet sker via Linnégatan till servicezonen och består av 12 - 15 tunga transporter per dag. Till detta kommer interna transporter med bil typ pickup med ca 10 transporter per dag.

Trafiken på Esplanadgatan utgör enligt uppgift från Tekniska kontoret ca 3500 fordon/dygn. Enligt bullerberäkning ger detta vid fasad 57 dBA ekvivalent och 77 dBA maxnivå. Riktvärdena är 55 resp 75 dBA.

Parkeringen i söder angörs från Skytteliden och Esplanadgatan.

KONSEKVENSER

Väg

Tunga transporter för vårdverksamheten förväntas ske i samma omfattning som tidigare (ca 15 st).

Störning från omgivande biltrafik kan anses som ringa.

Buller från järnväg

Eventuellt kan buller från järnvägen upplevas störande.

Ny byggnad skall ha ett avstånd på minst 40 meter till järnvägen.

Vid nybyggnation i järnvägens närhet bör lämpliga fasadisolerande åtgärder vidtas. Uteplats får orienteras på sådant sätt att de skyddas från trafikbuller.

Vid en bullerberäkning framgick att på 40 meters avstånd från järnvägen visar det ekvivalenta frifältsvärdet 59 dBA och inomhusvärdet 29 dBA.

Gränsvärdet är 60 resp. 30 dBA.

Maxnivåerna beräknades till 68 dBA om hus räknas som skärm och 86dBA utan skärm.

Farligt gods

Vid farligt gods på järnväg rekommenderas ett avstånd på 40 meter till byggnad. Två byggnader i väster ligger inom detta avstånd. Dessa byggnader ligger på en betydligt högre nivå än vad banvallen gör vilket borde medföra lägre riskfaktor.

Vibrationer

När det gäller vibrationer och elektromagnetiska fält bedöms dessa inte utgöra någon störning eller hälsorisk.

Vibrationer kring järnväg beror på geologiska förhållanden. I Skåne kommer inte vibrationerna upp till gränsvärdet för åtgärd 2,5 mm/sek enligt Banverket.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält från järnvägsledningar har låga värden. Vid en tidigare mätning vid Kristianstadsjärnvägen uppmättes på 30 m avstånd från spår 0,05 – 0,1 μ T. Ett rekommenderat värde, som inte bör överstigas är 0,2 μ T. Kustpilen är dieseldriven. Numera har trafiken utökats med Öresundståg, som är elektrifierade. I övrigt har trafiken liten omfattning.

Skyddsavstånd

Området norr om järnvägen utgör industrimark. Verksamheter som EFTEC - Dinol finns här. En industri som denna avger ibland utsläpp av lösningsmedel, som kan orsaka luktobehag. Med tanke på industriområdets centrala läge är reningstekniken under ständiga krav på förbättring.

Enligt Naturvårdsverket och Boverkets "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett skyddsavstånd på 200 meter till bostäder för industri med lösningsutsläpp mindre än 10 ton/år.

Föreslaget område för bostäder i östra delen av planområdet minskas till att omfatta endast befintliga byggnader.

I den västra delen föreslås att byggrätter tillåts endast för befintliga byggnader, de sk sköterskebostäderna. De två norra för vård, de två södra för bostäder.

Smittorisk

Samlokalisering av vård och bostäder bedöms inte vara någon risk då det ej är fråga om vård med stor smittorisk. Planbestämmelserna begränsar dock användningssättet till antingen bostad eller vård.

Miljö kvalitetsnormer

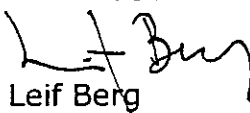
Miljö kvalitetsnormerna bör kunna uppfyllas. Biltrafiken i närområdet är av mindre omfattning och bedöms ej förändras totalt sett.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär att efter utställningen kommer planförslaget att föras upp för antagande.

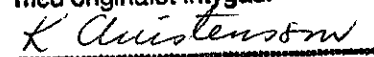
Genomförandetiden för detaljplanen föreslås sluta fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i februari 2002


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Kerstin Christensson
planingenjör

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Fornbacken 2, Sjukhusområdet**
Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Behov, syfte och beslut.

Under den senaste tioårsperioden har sjukvårdens lokalbehov förändrats och ytbehovet minskat i Hässleholm. Byggnadsytor har därmed blivit övertaliga. För att möjliggöra andra användningsområde för lediga lokalytor måste detaljplanen revideras.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för Region Skåne att framledes upplåta eller avyttra mark och byggnader som inte behövs för sin kärnverksamhet. Övriga beslut och tidigare ställningstagande framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal är tecknat med Region Skåne.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig byggnation avses bibehållas. Huvuddelen avses användas för vård, kontor och skola (DKS). Andra delar kan utöver dessa användningsområden nyttjas för bostäder (B).

2.2.2 Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör även komplettering av bebyggelse.

Några konkreta byggplaner har ej redovisats.

2.3 Markägarförhållande

Huvuddelen av kvartersmarken ägs av Region Skåne och största delen av allmän platsmark ägs av kommunen. Övriga ägare framgår av bifogad markägarförteckning.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna vatten och avloppsanläggningar inom området. Hässleholms Vatten AB har kommunens uppdrag att fullgöra kommunens uppgifter avseende va-verksamheten.

Sydkraft Elnät Hässleholm AB är huvudman för eldistributionsnätet till området.

Området är beläget inom antaget fjärrvärmeområde för vilket Hässleholm Fjärrvärme AB ansvarar.

För anläggningar inom kvartersmark svarar fastighetsägare.

2.4.2 Mark

Någon geoteknisk undersökning inom området har inte redovisats.

De östra byggnaderna inom området för ”Tekniska anläggningar” (E) är belägna på schaktmassor.

Det åligger byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för befintliga ledningar.

2.4.3 Va-anläggningar

Va-anläggningarna i anslutning till området är utbyggda i erforderlig omfattning. För närvarande medför detaljplaneförslaget, med undantag av framtida behov av nya serviser, inga förändringar av de nuvarande allmänna anläggningarna. Avstyckas enheter inom området medför detta sannolikt att den allmänna anläggningen måste anpassas och kompletteras.

Området är anslutet till nio förbindelsepunkter för dricksvatten, sju för spillvatten och fem för dagvatten.

Vissa enskilda Va-ledningar är kombinerade för både spill- och dagvatten. Kommunen genom Hässleholms Vatten AB kan komma att kräva en separering, antingen genom duplicering eller att enskilda LOD-anläggningar utföres för dagvattnet. Åtgärden bekostas av fastighetsägaren.

För delar av bebyggelsen sker tryckstegring av dricksvattnet i enskild anläggning (inom byggnad 39). Sker försäljning/avstyckning av sådan ansluten byggnad måste detta beaktas.

2.4.4 Gator, belysning

Gator med tillhörande belysning är utbyggda i erforderlig omfattning.

2.4.5 Naturområde

Inom angivet naturområde finns befintlig gc-väg. Några anläggningsåtgärder erfordras inte.

2.4.6 Eldistribution

Ny transformator (I) behöver anläggas i mitten av området. För övrigt är elnätet är utbyggt i tillräcklig omfattning.

2.4.7 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Alla befintliga byggnader är anslutna till totalt fem anslutningspunkter. Ledningsnätet är utbyggt i erforderlig omfattning. Nya byggnadsprojektet skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Sker försäljning/avstyckning av byggnad, som inte har separat anslutning, måste detta beaktas.

2.5 Kostnader - intäkter

Kommunkoncernen bedöms inte erhålla några kostnader eller intäkter för plangenomförandet förrän i samband med eventuella försäljningar, avstyckningar eller nybyggnation.

2.6 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger heller inte för närvarande, men kan bli aktuell vid en uppsplittrad ägarstruktur och erforderlig/a/ gemensamhetsanläggning/ar/ (för gemensamma markytor, vägar, vatten, avlopp, energi m.m.) som följd. För eventuell kostnad svarar fastighetsägare.

2.7 Fastighetsbildning

Efterhand som område försäljs skall avstyckning ske. Interna vägar, va, el, fjärrvärme, parkering samt gemensamma och allmänna ytor skall samtidigt regleras i erforderlig lantmäteriförrättning (fastighetsreglering, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, etc.)

Ca 600 m² av Fornbacken 1, som utgör parkering (P) invid GöingevalLEN, skall genom fastighetsreglering överföras till Fornbacken 2. Samtidigt föreslås att ca 1000 m² av Fornbacken 2, belägna utanför planområdet intill daghemmet, överförs till Fornbacken 1. Mottagande fastighetsägare svarar för kostnaden.

Till förmån för ledningshavare skall ledningsrätt upplåtas för transformatorstation inom angivet "I-område". Ledningshavaren svarar för kostnaden.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451-26 89 13 (bygglov) och 0451-26 83 83 (nybyggnadskarta och husutsättning).

Frågor avseende gator handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451-26 82 57

Frågor avseende vatten och avlopp handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-26 83 15 (Va).

Frågor avseende anslutning av el handläggs av Sydkraft Elnät Hässleholm AB, telefon 0451-38 10 00 (vx) 68 955 (fjärrvärme).

Frågor avseende fjärrvärme handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, telefon 0451-26 89 55.

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäterimyndigheten i Hässleholm, telefon 0451-26 83 87 alternativt 26 83 83.

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Utställning av planförslaget har skett till 25 januari 2002. Ett antagande väntas ske februari 2002.

4.2 Byggnation

Någon tidplan för eventuell kompletterande byggnation föreligger inte.

5 GENOMFÖRANDETID

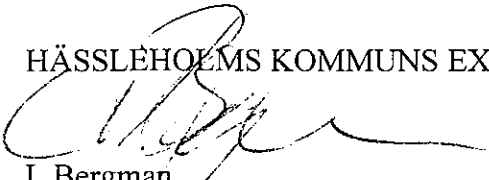
5.1 Allmänt

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter att antagandet vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


L Bergman
Expl ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


K Christensson