



1997-04-22

97. -04 -22

Industriområde söder om Stobyvägen, Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 11 mars 1997 § 69, antagit förslag till detaljplan för Industriområde söder om Stobyvägen, Hässleholms tätort.

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

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 8 april 1997.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg  
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:  
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen antagen av  
Byggnadsnämnden 1997-03-11,  
§ 69  
läga kraft 1997-04-08

## **PLANBESKRIVNING**

### **tillhörande**

### **Detaljplan för Industriområde söder om Stobyvägen, Hässleholms kommun, Skåne län**

## **HANDLINGAR**

Planförslaget utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägare - förteckning.

## **PLANENS SYFTE**

Planförslaget tas fram för att tillskapa nya områden för industrier.

## **PLANDATA**

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Hässleholm, söder om Stobyvägen och väster om väg 21. Området är cirka 27,6 ha och ägs till största delen av kommunen.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Området är tidigare inte planlagt. I översiktsplan för Hässleholms tätort föreslås aktuellt område som industriområde.

Byggnadsnämnden beslöt 1993-09-14 att samråda med berörda sakägare och myndigheter om planförslaget.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

Mellan Stobyvägen och nya industrikvarter föreslås att ett 15 - 20 meter brett område sparas som naturmark, för att få en mjuk inramning av industrierna. Dessutom sparas ett naturområde väster om den nya tillfartsvägen som ett skyddsområde mellan bostäderna och de stora industrikvarteren.

### **Bebyggelseområden**

Inom planområdet finns några bostadshus och några verksamheter.

Hela området avses att användas för industrier utom ett område i nordvästra delen bostäder och industrier föreslås kunna integreras. Särskilda bestämmelser har satts på industrikvarteren beträffande krav på skyddsavstånd till bostäder.

Befintliga byggnader i sydvästra delen av området måste flyttas då

Herkulesvägen ska förlängas till den nya tillfartsvägen.

Planområdet ligger cirka 3 km från Hässleholms centrum, där kommersiell och offentlig service finns.

I planområdets mittenkvarter finns ett område med dålig mark, som inte har grävts ur. Marken är inte lämplig att bygga på men kan användas för upplag, parkering och dylikt.

I det östra kvarteret föreslås att en remsa om 15 meter, ska planteras för att få ett trevligt och tilltalande område mot väg 21 och mot söder.

I det östra kvarteret föreslås att en remsa om 15 meter, ska planteras för att få ett trevligt och tilltalande område motväg 21 och mot söder.

Eftersom området vetter mot väg 21 där många trafikanter kör förbi är det viktigt att byggnaderna som ska uppföras inom området får en estetiskt tilltalande utformning. I en särskild bestämmelse i planen föreslås att utformning av byggnader ska ske i samråd med Stadsarkitektkontoret och Fastighetskontoret i samband med marköverlåtelse.

### **Skyddsrum**

För planområdet gäller skyddsnivå 1, område inom vilket skyddsrum får byggas. Antal skyddsrumspplatser som kan bli aktuellt inom området får bedömas vid bygglovansökan.

### **Gator och trafik**

Planområdet trafikmatas via väg 119 och en ny huvudgata. Herkulesvägen föreslås förlängas fram till denna nya huvudgata. Stjärnfallsvägen förlängs något och avslutas med en vändplats.

Inom området ska också anordnas industrigator, som trafikmatar de enskilda tomterna.

Mellan Stjärnfallsvägen och ny huvudgata anordnas en gång- och cykelväg. Dessutom anordnas en gång- och cykelväg i huvudgatans förlängning söderut mot gångstigar i planerat våtmarksområde.

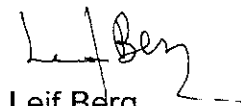
### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 2012-12-31.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Planförslaget har reviderats i november 1996 samt i mars 1997 beträffande naturområdenas storlek och bestämmelsen om byggnads höjd.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i mars 1997

  
Leif Berg  
stadsarkitekt

  
Siv Carlström  
planarkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **industriområde söder om Stobyvägen**, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

### 1 BAKGRUND

#### 1.1 Behov, syfte och beslut

Detaljplanens behov, syfte samt tagna beslut och tidigare ställningstagande är redovisade i planbeskrivningen.

### 2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

#### 2.1 Grundkarta och detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

#### 2.2 Bebyggelse

##### 2.2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns 4 st hus för permanent boende. Två av dem integreras med industriverksamhet (B<sub>1</sub>). De två andra kan på sikt inte användas för bostadsändamål då kvartersmarken skall användas för industriändamål (J<sub>1</sub>). Byggnader i förlängningen av Herkulesvägen ägs dels av kommunen och dels av nuvarande hyresgäst. Byggnaderna i den nya vägsträckningen skall rivas. Byggnaderna söder om Herkulesvägens förlängning ägs av kommunen och uthyres i huvudsak för industriändamål. Verksamheten kan fortgå.

##### 2.2.2 Ny bebyggelse

Området längs riksväg 21 och Stobyvägen utgörs av Hässleholms "framsida". Det är därför av största vikt vid bygglovsprövning, av ny bebyggelse, att särskild hänsyn tas till placeringen och den exteriöra utformningen av byggnaderna i området. Även utvändigt materiel och planeringen av tomten skall prövas av Byggnadsnämnden. Samråd skall ske med Stadsarkitektkontoret och Fastighetskontoret i samband med markförsäljningen.

#### 2.3 Markägarförhållande

Läreda 437:4, Stoby 2:1, 3:1, 8:1, 40:1, Stoby 24:3, Stoby 24:4 samt Stoby s:5 är i privat ägo. Övrig detaljplanelagd mark ägs av Hässleholms kommun.

## 2.4 Anläggningar

### 2.4.1 Huvudmän

Brittedals Kraft Ek. För. är huvudman för eldistributionen öster om och Hässleholm Energi AB är huvudman för distributionen väster om ny huvudgata (tidigare benämnd Skenvägen). Hässleholms kommun är huvudman för fjärrvärmeledningar och allmänna Va-anläggningar inom området.

### 2.4.2 Mark

En översiktlig geoteknisk undersökning (1992-08-26) har genomförts för delar av området innan grovplaneringen påbörjades.

Området öster om ny huvudgata håller på att grovplaneras genom kommunens försorg. Inom delar har berg sprängts bort till ett djup ca 3 meter under terrassnivån. Inom en yta om ca 0,5 ha omedelbart öster om nya huvudgatan har någon urgrävning ej skett. Endast uppfyllnad är gjord. I botten finns organiskt materiel som innebär att någon byggnation eller utförande av annan fast anläggning ej kan ske utan risk för sättningar.

Befintlig huvudspillvattenledning till Brasakallts pumpstation inom den södra delen skall grävas upp (se pkt 2.4.3 nedan).

Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar.

För området väster om nya huvudgatan är någon grovplanering inte aktuell för närvarande. Eventuella överskottsmassor, inom kvartersmarken, skall nyttjas för att fylla ut de lägre delarna. Massförflyttningarna skall i första hand utföras av exploatören till industrimarken. Kan arbetena med fördel utföras av kommunen, skall så ske och kostnaden läggas till kvadratmeterpriset för industrimarken. Några kostnader för dessa arbeten har inte redovisats i denna beskrivning.

### 2.4.3 Va-anläggningar

Det allmänna Va-nätet är utbyggt i anslutning till planområdet.

Vattenledning skall byggas ut från befintlig ledning i Stjärnfallsvägen, i u-område väster om planområdet, ansluta till befintlig ledning i Herkulesvägen och vidare österut i dess förlängning fram till nya huvudgatan samt därefter öster och norrut i den östra "industrigatan" och ansluta via den nya västra "industrigatan" till nämnd ledning i u-område väster om planområdet. Vattenledning byggs även i nya huvudgatan från västra "industrigatan" till planområdets södra del, för en framtida anslutning söderut. I sydöstra brytpunkten på den östra "industrigatan" skall en vattenledning nedläggas i redovisat u-område för att försörja det planerade industriområdet öster om Rv 21.

Befintlig huvudspillvattenledning genom södra delen av industriområdet skall ersättas med ny från gc-vägen söder om ny huvudgata via södra delen av östra "industrigatan" och vidare i u-område söderut till befintlig del. Den del av befintlig ledning som slopas genom industrimarken skall tas upp och marken återfylls och packas till samma standard som övriga delar av området. Spill

vattenledningar utförs i Stjärnfallsvägen, i u-område väster om planområdet till befintlig huvudledning söder om Herkulesvägen. Nya spillvattenledningar läggs även i den västra "industrigatan" samt västerut i nämnt u-område, i östra "industrigatan" söderut till ny huvudspillvattenledning, i ny huvudgata söderut till ny huvudspillvattenledning samt i Herkulesvägen och dess förlängning österut.

Längs ny huvudgata skall dagvattendike/vägdike anläggas inom angiven gatumark och ledas till planerad våtmark vid Genabäcken.

Ytvatten från industrimark i norra, östra och södra delen av planområdet skall ledas till planerat nytt dagvattendike inom naturområde i norr samt vidare öster och söder om planområdet till nämnd våtmark.

För ytvatten från övriga delar av industriområdet, gator och för dränvatten skall konventionella dagvattenledningar byggas i den västra och östra "industrigatan", ny huvudgata, Herkulesvägens förlängning och i u-området väster om planområdet. Även detta vatten skall ledas till den planerade våtmarken.

Stora delar av ovannämnda va- anläggningar är utbyggda i och öster om nya huvudgatan.

#### 2.4.4 Gator, gatubelysning

Ny huvudgata skall byggas ut, med öppna diken, från Stobyvägen. Trafikintensiteten på Stobyvägen kräver att ett separat körfält anläggs för vänstersvängande trafik i västlig riktning. Angående öppna vägdike/gatu-avvattning se pkt 2.4.3.

Övriga i detaljplanen redovisade gator byggs ut till standard som är vedertagen för Hässleholms tätort.

Stora delar av nya huvudgatan och området öster om denna är utbyggda.

Gatubelysning skall byggas ut i enlighet med vad som är tillämplig standard i Hässleholm.

#### 2.4.5 Gc-väg

Gc-väg skall anläggas längs Stobyvägen från Stjärnfallsvägen till Skenvägen samt i nya huvudgatans förlängning söderut för framtida anslutning till planerad gc-väg (ingår ej i denna detaljplan) norr om Genabäcken.

#### 2.4.6 Naturområde

Inom redovisade naturområde skall en allmän uppsnygning genomföras där återställning av små grustag och annan mänsklig åverkan i grusåsen, väster om nya huvudgatan, särskilt skall beaktas.

Kan, i samband med byggnation av dagvattendike och gc-väg, inte befintliga träd och övrig växtlighet sparas, utan stora svårigheter och kostnader, skall en totalplanering av dessa område ske med erforderlig nyplantering. Se även 2.4.3 ovan, avseende diket.

## 2.4.7 Eldistribution

Eldistributionen skall byggas ut i redovisade gator genom respektive huvudman. En transformator är avsedd att uppföras i västra delen av planområdet.

## 2.4.8 Fjärrvärme

Med undantag av den sydöstra delen ingår planområdet i antaget fjärrvärmeområde. Hela området är dock lämpligt att försörja med fjärrvärme om värmebehovet blir tillräckligt stort.

2.5 Utgifter/kostnader

Kommunens utgifter/kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1995 års kostnadsnivå:

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Grundkarta och markägarförteckning                      | 100.000 kr       |
| Detaljplan                                              | 200.000 kr       |
| Vatten och avloppsledningar i :                         |                  |
| - u-område mellan Herkulesv.-Stjärnfallsv.              | 821.000 kr       |
| - Stjärnfallsv.                                         | 477.000 kr       |
| - Herkulesv.                                            | 222.000 kr       |
| - västra "industrigatan" till u-område                  | 413.000 kr       |
| - östra "industrigatan" samt i u-område i sydost        | 2.226.000 kr     |
| - ny huvudgata från Stobyv.                             | 880 000 kr       |
| Dagvattendike/vägdike till våtmarksanläggning           | 223.000 kr       |
| Andel i våtmarksanläggning vid Genabäcken               | 200.000 kr       |
| Gator:                                                  |                  |
| - extra körfält och ombyggnad Stobyv.                   | 53.000 kr        |
| - ny huvudgata från Stobyv.                             | 1.643.000 kr     |
| - förlängning av Stjärnfallsv.                          | 477.000 kr       |
| - förlängning av Herkulesv.                             | 562.000 kr       |
| - västra "industrigatan"                                | 381.000 kr       |
| - östra "industrigatan"                                 | 1.378.000 kr     |
| Gatubelysning                                           | 473.000 kr       |
| Gc-väg, Stjärnfallsv.-ny huvudgata.                     | 201.000 kr       |
| Gc-anslutning till gc-led norr om Stobyv.               | 22.000 kr        |
| Naturområde                                             | 275.000 kr       |
| Eldistribution väster om ny huvudgata. (Hhlm Energi AB) | 440.000 kr       |
| Grovplanering öster om Skenv.                           | 7.200.000 kr     |
| Marklösen                                               | 325.000 kr       |
| <u>Lantmaterikostnader (exklusive avst av tomter)</u>   | <u>60.000 kr</u> |
| Totalt                                                  | 19.252.000 kr    |

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.  
Utgifter för eventuella fjärrvärmeledningar tillkommer.

## 2.6 Inkomster/intäkter

Kommunens inkomster/intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1995 års kostnadsnivå:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Markförsäljning  | 10.920.000 kr |
| Va-avgifter      | 1.750.000 kr  |
| Områdeskostnader | 1.750.000 kr  |

---

|        |               |
|--------|---------------|
| Totalt | 14.420.000 kr |
|--------|---------------|

Ovanstående summor är angivna exklusive moms.

Inkomster för elanslutningsavgifter och eventuella avgifter för anslutning av fjärrvärme tillkommer.

## 2.7 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande tomtindelning/fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger för närvarande heller inte.

## 2.8 Fastighetsbildning

### 2.8.1 Avstyckning

Utformning och avstyckning av industritomter (J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, J<sub>3</sub>) och bostäder (B, B<sub>1</sub>) skall ske efter överenskommelse med köparna. Avstyckning av område för tekniska anläggningar skall ske enligt redovisa E och E<sub>1</sub>-område. Avstyckningskostnaderna erläggs av köparna.

### 2.8.2 Fastighetsreglering

De delar av Stoby 24:4 och samfälligheten Stoby s:5 som utgör allmän plats (gata, natur etc.) skall överföras till en kommunägd fastighet.

### 2.8.3 Ledningsrätt

Till förmån för respektive ledningshavare skall ledningsrätt bildas för rätt att inom angivna "u-område" nedlägga, bibehålla, och förnya el, vatten- och avloppsledningar på fastigheterna Stoby 6:1, 20:1, 24:4, Valfisken 2 och 3 inom delar som inte omfattas av tidigare servitut eller ledningsrätt. Ledningshavaren ansöker om och bekostar avtal och inskrivning eller ledningsrättsförrättning.

## 2.9 Ändrad markanvändning

Kommunen kan på grund av den ändrade markanvändningen för Stoby 24:4 bli skyldig att lösa in bostadsfastigheten om ägarna kräver det.

### 3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende gator, naturmark, vatten- och avlopp handläggs av kommunens gatukontor, telefon 0451-68 313 (gator), 68 257 (natur) och 68 315 (Va).

Frågor avseende eldistributionen öster om ny huvudgata handläggs av Britte-dahls Kraft Ek för, telefon 0451-30621.

Frågor avseende eldistributionen väster om ny huvudgata, fjärrvärme och gatubelysning handläggs av Hässleholm Energi AB, telefon 0451-68 112 (el), 68 955 (fjärrvärme) och 68 114 (gatubelysning).

Frågor avseende köp och försäljning handläggs av fastighetskontoret, telefon 0451-68 175 eller 68 180

Frågor avseende fastighetsbildning handläggs av Lantmäterimyndigheten, FLA, i Kristianstad, telefon 044-13 73 56.

### 4 TIDPLAN

#### 4.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är genomfört under juni 1995. Utställning, antagande och laga kraft kan väntas ske våren/sommaren 1997.

#### 4.2 Anläggningar

Grovplaneringen av marken genomförs av kommunen enligt särskilt avtal med entreprenör och väntas vara slutförda 1998.

Anläggningsarbetena för va och gata är i vissa delar färdigställda. Återstående arbeten i och öster om ny huvudgata skall slutföras när grovplaneringen slutförts.

Eventuella markarbeten och anläggningar som krävs för etablering på industrimarken väster om nya huvudgatan skall påbörjas när efterfrågan finns och erforderliga pengar finns till förfogande.

#### 4.3 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning utförs efter beslut från Fastighetsbildningsmyndighet och/eller att erforderliga avtal träffats mellan parterna.

## 5 GENOMFÖRANDETID

### 5.1 Allmänt

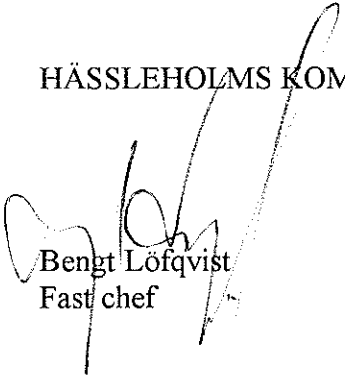
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelse-rätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

### 5.2 Speciella bestämmelser

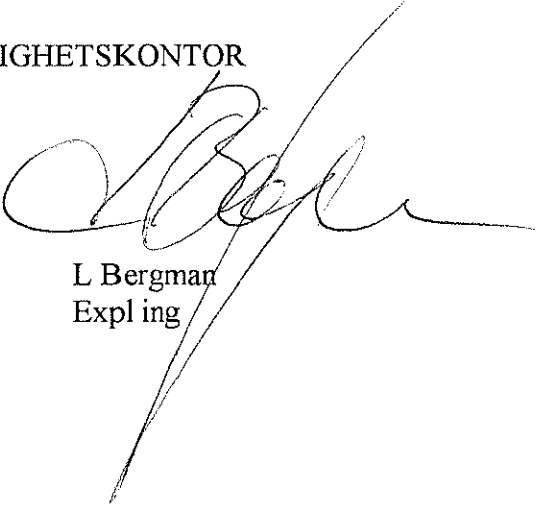
Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2012.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfqvist  
Fast chef



L Bergman  
Expl ing

## UTLÅTANDE

tillhörande

### **detaljplan för Industriområde söder om Stobyvägen, Hässleholms tätort och kommun.**

Planförslaget är upprättat i oktober 1993 och reviderat efter samråd i november 1996.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 5 - 26 februari 1997.

Under utställningstiden har yttranden kommit från

**Länsstyrelsen**, vill framhålla att planförslaget bör kompletteras med utfartsförbud mot väg 21. Söder om och invid Stobyvägen finns en fornlämning till vilken hänsyn skall tas i samband med anläggningsarbetena. I övrigt finns ingen erinran.

Kommentar: Planförslaget revideras beträffande utfartsförbud. Skrivelsen överlämnas till Gatukontoret för beaktande vid gatuarbetena.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**, som tillstyrker förslaget. Dock föreslås att gång- och cykelvägen ska ses över med beaktande av kostnaden.

Kommentar: Gång- och cykelvägen föreslås ligga kvar i planen för att kunna byggas ut när behov uppstår.

**Gatukontoret**, som i genomförandebeskrivningen saknar kostnader för gång- och cykelväg, samt att viss text angående gator och gatubelysning inte är helt korrekt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen revideras enligt Gatukontorets önskemål.

**Miljönämnden**, som anser att det ej är lämpligt att blanda bostäder och industri, varför man förordar det tidigare förslaget med renodlad industri, samtidigt som ny-etablering i den NV delen ej accepteras så länge de befintliga bostäderna finns kvar.

Kommentar: Planförslaget har utarbetats efter riktlinjerna i Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete". Industriområdet närmast Långs El kan endast användas för verksamhet som kräver högst 50 meter skyddsområde till bostäder.

**Bengt Göransson, Läreda 437:4**, som inte vill ha fastigheten planerad som industrimark. Han har inga planer på att sälja någon mark.

Kommentar: Fastigheten Läreda 437:4 föreslås planläggas för bostäder i sin helhet, ej för industriändamål. Del av fastigheten Läreda 437:4 är planlagd för bostäder i en detaljplan fastställd 1977-06-17. Då vi nu planlägger området väster därom, föreslås att även resterande del av fastigheten Läreda 437:4 planläggs för bostäder.

Dessutom föreslås att planbestämmelsen om byggnads höjd slopas, för att ge möjlighet att bygga ändamålsenliga industribyggnader utan att behöva göra avsteg från detaljplanen. Byggnads utformning och storlek får bedömas från fall till fall vid bygglovskedet.

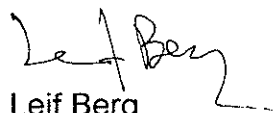
Från samrådet kvarstår inga synpunkter som ej har blivit beaktade.

Beslutsförslag till Byggnadsnämnden

Planförslaget revideras enligt Länsstyrelsens och Gatukontorets önskemål samt angående planbestämmelsen om byggnads höjd . Övriga synpunkter föreslås ej förändra ändring av förslaget.

Det reviderade detaljplaneförslaget antas.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i mars 1997



Leif Berg  
stadsarkitekt



Siv Carlström  
planarkitekt