

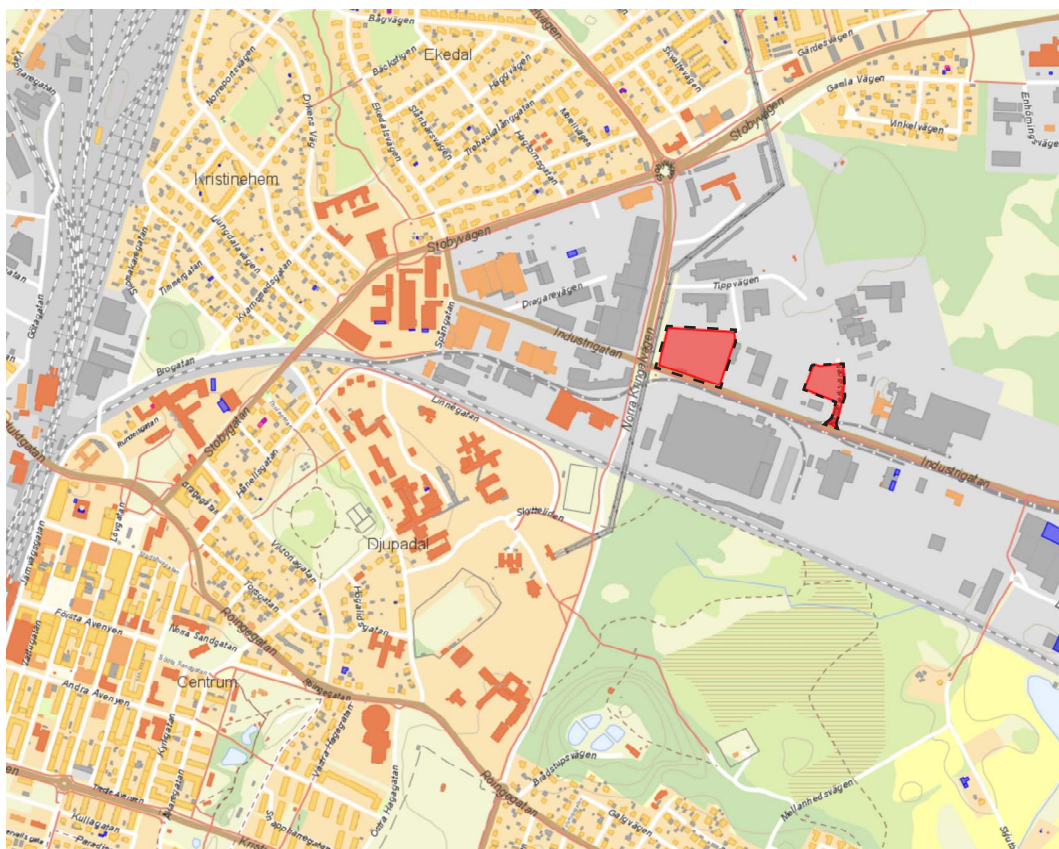


Detaljplan för

PANNAN 7 M.FL.

i Hässleholm, Hässleholms kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2013-11-12

Antagen av Byggnadsnämnden 2014-02-11 §28

Laga kraft 2014-03-12

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

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 planförslaget innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

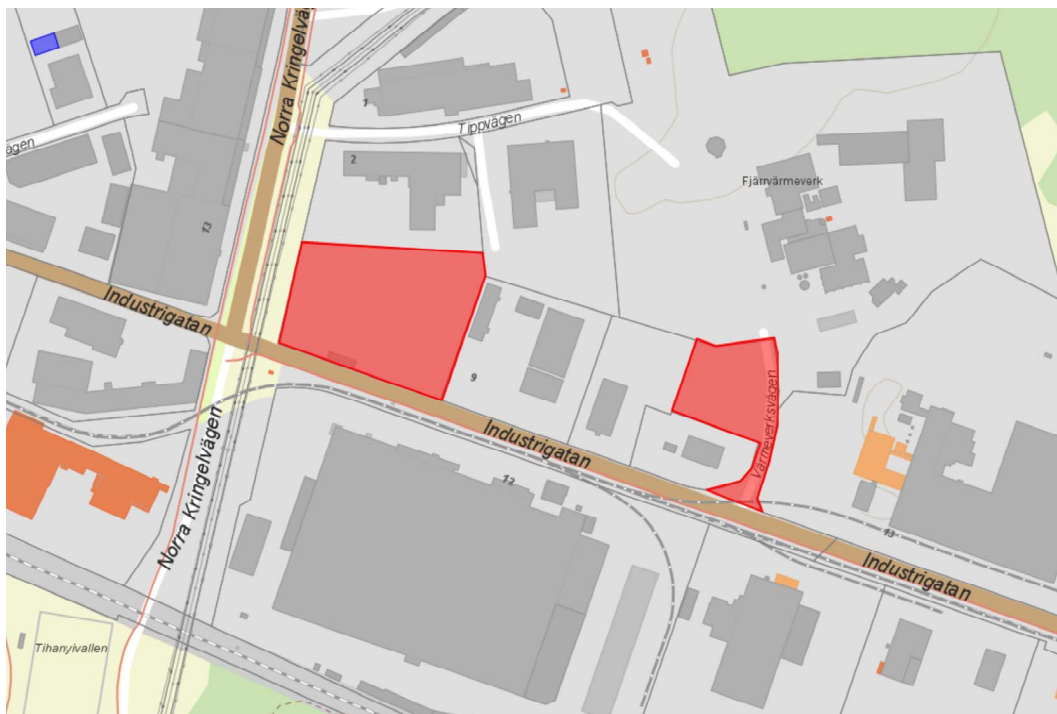
Syftet med detaljplanen är att ändra beteckningen industri till teknisk anläggning på del av fastigheten Hässleholm 87:9 för att möjliggöra utbyggnad av fjärrvärmeverket, samt att ändra lokalgata till kvartersmark. Syftet är även att i samma plan ändra användningen från industriändamål till handel på fastigheten Pannan 7.

BAKGRUND

Hässleholm Miljö AB har ansökt om planändring för fastigheten Hässleholm 87:9 för att pröva möjlighet att använda fastigheten för fjärrvärmeverksamhet. Hässleholm Miljö AB vill säkerställa en expansion av fjärrvärmeverket och säkerställa plats för upplag av fjärrvärmerör och vattenreservoar (tankar) till släckvatten. Idag är fastigheten planlagd för industriändamål samt lokalgata. Del av lokalgatan, som är tänkt att ändras till kvartersmark, används idag endast av fjärrvärmeverket. Detaljplanen möjliggör en överföring av del av fastigheten Hässleholm 87:9 till Hässleholm 87:10 där fjärrvärmeverket har sin huvudsakliga verksamhet. Läreda Mekan AB har ansökt om att pröva möjligheten att ändra användningen från industri till handel på fastigheten Pannan 7.

PLANDATA

Detaljplanen består av två planområden som är belägna i Läreda industriområde utmed Industrigatan. Planområdet omfattar fastigheten Pannan 7 (knappt 15 000 m²) och del av Hässleholm 87:9 (knappt 6000 m²).



Planområdena

PLANOMRÅDET

I nuläget består fastigheten Pannan 7 till stor del av en alfaterad parkeringsyta, en gräsyta i norra delen samt ett antal cykelskjul som är placerade längs med Industrigatan. I gränsen till Industrigatan står även ett antal storgrova träd i gräs som ger ett grönt intryck på den annars hårdgjorda industrimiljön. Området är relativt plant, med undantag från en slänt i planområdets västra gräns. På fastigheten Hässleholm 87:9 finns idag en grönyta med uppvuxna träd (bland annat ekar och björkar) och buskar, men också mycket sly. Sydvästra hörnet utgörs av en slänt och hela planområdet ligger ca fyra meter högre än fastigheterna sydväst om området.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Pannan 7 är i privat ägo och Hässleholm 87:9 ägs av Hässleholms kommun.



Planområdet Pannan 7 består idag till största delen av asfalterad parkeringsyta.



Planområdet Hässleholm 87:9 består av en grönyta. Fjärrvärmeverket till höger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt kommunens översiktsplan ska ett handelsområde inriktat mot volymhandel utvecklas i stadsdelen Läreda. Vidare säger översiktsplanen att satsningar på den fysiska miljön krävs för att uppnå en framgångsrik handel. Det krävs en tydligare struktur för handel samt att en del industriverksamhet flyttas för att Läreda ska bli ett lyckat handelsområde.

Översiktsplanens ställningstagande kring fjärrvärme är att denna ska ges goda möjligheter till fortsatt utbyggnad. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

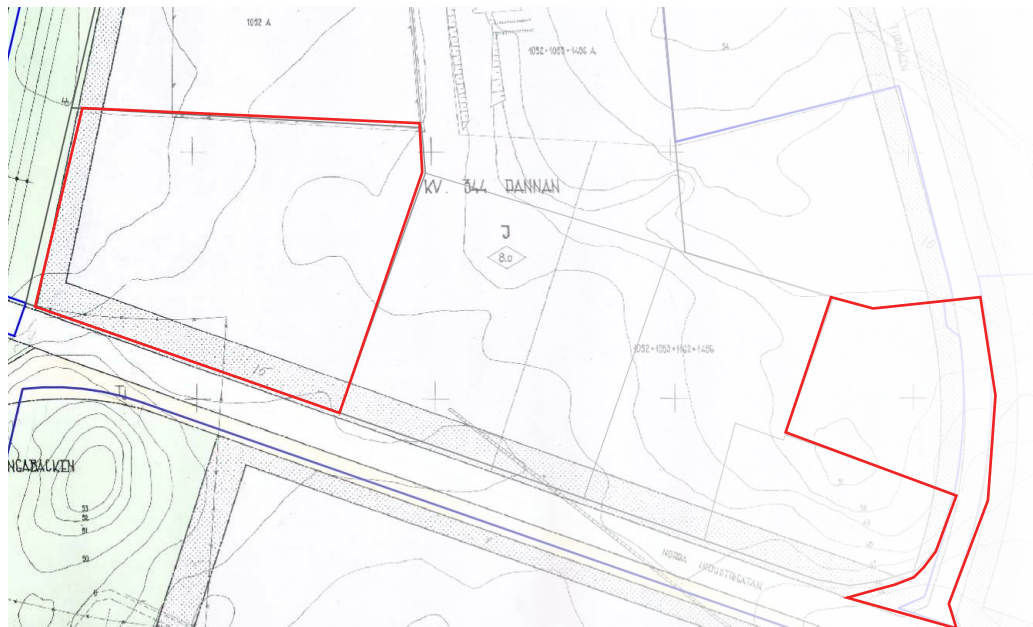
DETALJPLANER

Stadsplan 1183K-A101 för del av industriområde Läreda upprättad 1966 tillåter industriverksamhet på de berörda fastigheterna Pannan 7 och Hässleholm 87:9. Detaljplanen 1183-P96/0312/4 upprättad 1996 reglerar lokalgatan som tas med i planområdet.

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Hässleholm 87:9 samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

Byggnadsnämnden beslutade den 9 april 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Pannan 7 samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.



Gällande detaljplan 1183K-A101 för det aktuella område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

ANVÄNDNING AV MARK

För att möjliggöra handel på fastigheten Pannan 7, och samtidigt åstadkomma en flexibel detaljplan föreslås beteckningen HKJ och HJ, som tillåter sällanköpshandel, industri samt kontor. Med hänsyn till Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods-led, samt översiktsplanens ställningstagande för volymhandel i Läreda industriområde, föreslås handeln preciseras till sällanköpshandel.

På Hässleholm 87:9 föreslås beteckningen E, teknisk anläggning, för att möjliggöra för fjärrvärmeverket att nyttja marken. Del av Lokalgatan överförs till kvartersmark och vägens högersväng förs över till Lokalgatan (högersvängen är idag planlagd för industri).

BEBYGGELSE

En bebyggelsefri zon föreslås utmed fastigheten ytterkant på Pannan 7. En bebyggelsefri zon (u-område) föreslås också på fastigheten Hässleholm 87:9 då det finns ledningar som måste vara tillgängliga. I övrigt avses särskilda krav på bebyggelsens utformning inte regleras i detaljplanen.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En GC-väg finns längs Industrigatan. Cykelparkering bör anordnas på kvartersmark på fastigheten Pannan 7.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinje 4 trafikerar Industrigatan och stannar söder om fastigheten Pannan 7 på busshållsplatsen Norra Kringelvägen. Linjen går från centrum till Läreda industriområde via sjukhuset. I dagsläget går bussen endast i rusningstrafik på morgonen och kvällen. Drygt 500 m norr om planområdet ligger hållplatsen Tekniska Skolan där bussarna trafikerar mer frekvent.

Planområdena ligger ca 1,8 km från järnvägsstationen.

BILTRAFIK

Detaljplanen bedöms medföra en viss ökning av trafik. Tillfart sker norr, öst/väst om planområdet och dessa vägar bedöms klara den eventuella trafikökningen. I framtiden kommer eventuellt en cirkulationsplats att byggas vid korsningen Industrigatan/Norra Kringelvägen, denna ligger utanför planområdet. Söder om planområdet finns en smal tunnel



Industrigatan med planområdet Pannan 7 till vänster. Cykelskjulen står i planområdet.

med envägstrafik som omöjliggör för tunga transporter att ta sig igenom. Denna tunnel bedöms inte klara en större ökning av trafik, men detta anses inte vara något problem då tillgängligheten via de andra vägarna är god.

Ett utfartsförbud vid korsningen föreslås i planen för att öka trafiksäkerheten.

PARKERING

Parkering ska lösas inom fastigheten. Antalet utfarter ska begränsas för att öka trafiksäkerheten, framför allt för oskyddade trafikanter.

INDUSTRISPÅR

Del av industrispåret som berör planen leder till fastigheten Blandaren 1. Spåret är idag inte i bruk och berörs inte av planens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE OCH BREDBAND

Uppvärmning av bebyggelsen inom området föreslås ske med fjärrvärme.

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt i gatorna runt planområdena.

Eventuell utbyggnad av elnätet bör ske i samråd med distributören. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.

VATTEN OCH AVLOPP

I områdets västra del finns 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). Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.

DAGVATTEN

Inom området är dagvattenhanteringen idag hårt belastad på grund av mycket hårdgjorda ytor, därför får inte mer dagvatten än idag rinna av från fastigheten Pannan 7. På plankartan ges bestämmelsen ”50% av ytan ska infiltrera dagvatten” för fastigheten Pannan 7. Grönytor, gröna tak och genomsläppliga markmaterial kan användas för att möjliggöra infiltration av dagvatten. I övrigt sker avrinning inte till någon ytvattenförekomst.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandposter finns i gatan längs med Industrigatan. Med detaljplanen möjliggörs uppsättning av vattenreservoar i form av tankar för att säkerställa tillgången på stläckvatten.

GRÖNSTRUKTUR

Norr om området finns en stadsdelspark med naturmark med ädellövskog, strövstigar och lekplats som kan utnyttjas vid lunchraster eller på väg till och från arbetet.

SERVICE

Planområdena ligger ca 1,5 km från Hässleholms centrum med serviceutbud. Skola och vårdcentral finns inom gångavstånd (inom 500m).

GEOTEKNIK

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom den största delen av planområdet av morän. Sydvästra hörnet på Pannan 7 består av isälvsediment.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

KONSEKVENSER

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av detaljplanen 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 att detaljplanen ej antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

MARK, LUFT OCH VATTEN

MARKFÖRORENINGAR

Pannan 7 har inte tidigare varit bebyggt. Innan parkeringen anlades utgjordes platsen av naturmark. Även det andra planområdet del av Hässleholm 87:9 är idag naturmark och har tidigare inte varit bebyggt. Bedömningen är därför att marken inte innehåller några föroreningar.

RADON

Planområdet ingår i normalriskintervallet för radon.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTENFÖREKOMSTER

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitet. Området ingår inte i någon grundvattenförekomst, vilket gör att tillståndet i vattenmiljöer inte försämrats av ett genomförande av planen. Avrinning sker inte till någon ytvattenförekomst.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Inga riksintressen eller strandskydd berörs av detaljplanen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Placering och utformning av kontor bör göras så att riktvärden för trafikbuller avseende kontor/arbetslokaler inte överskrids. På plankartan ges bestämmelsen om störningsskydd med formuleringen: ”Ny bebyggelse ska utformas så att trafikbullernivåer inte överskrider gällande riktvärden”.

RISKER

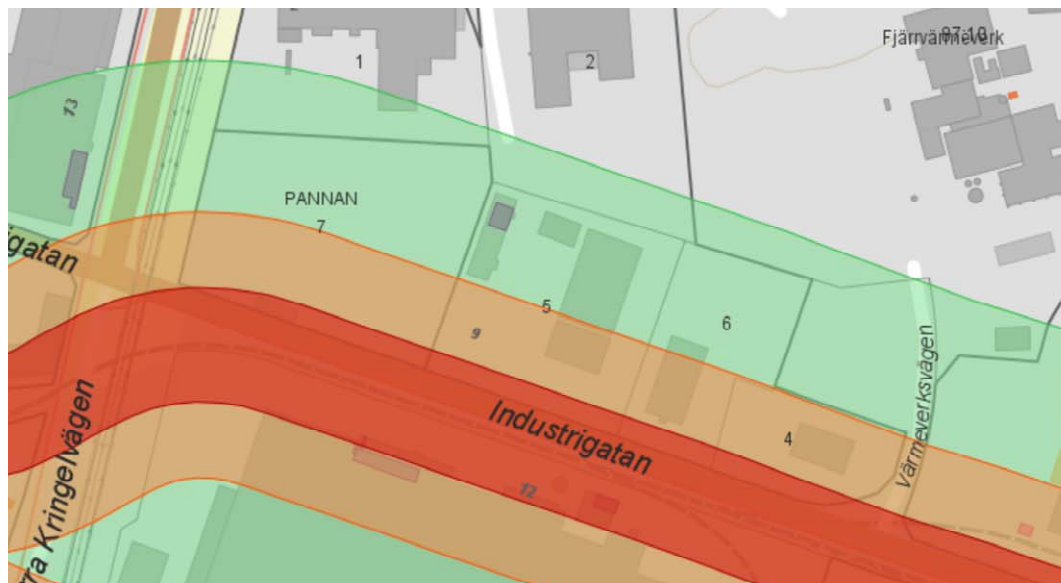
Industrispår och transport av farligt gods

Transport av farligt gods förekommer på industrispåret i planområdets södra gräns längs med Industrigatan. 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. 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 fasadmaterial, tillgänglighet



RIKTSAM - visar skyddsavstånd från farligt gods-led.

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. Den totala riskbilden påverkas också av räddningstjänstens insatstid. Inom planområdet är tillgängligheten för räddningstjänstens fordon god och insatstiden vid utryckning är under 10 min.

Med hänsyn till de riktlinjer Länsstyrelsen rekommenderar föreslås förbud att uppföra byggnader inom 30 m från spåret. Sällanköpshandel samt industri tillåts på 30-70 m avstånd från spåret och sällanköpshandel, kontor och industri från 70 m avstånd från spåret. Övriga skyddsåtgärder beskrivna ovan är rekommendationer för ytterligare skydd, men inga krav ställs på utformning av byggnader och tekniska åtgärder kopplat till riskerna med farligt gods vid ett bygglov.

Trafiksäkerhet

Ett utfartsförbud vid korsningen Industrigatan/Norra Kringelvägen föreslås för att öka trafiksäkerheten.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Påverkan på natur- och kulturmiljö bedöms inte vara stor då detaljplanen avser redan exploaterad mark utan särskilda natur- och kulturvärden.

Planområdena ingår i Läreda industriområde, som ser ut som ett traditionellt industriområde där mycket av ytan är asfalterad och byggnaderna och vägarna är storskaliga. Detaljplanen bedöms inte medföra någon större förändring av stadsbilden, då närområdet redan idag består av handel- och industriverksamheter.

SOCIALA KONSEKVENSER

Mötesplatser

Etablering av nya verksamheter bidrar till nya arbetsplatser och att fler människor rör sig i området, vilket i sin tur genererar möten mellan människor. Sker dessutom transporter med kollektivtrafik, cykel eller till fots ges fler tillfällen att mötas.

Trygghet och tillgänglighet

Belysning, fönster och entrédörrar bör placeras med omsorg så att risken för inbrott och otrygga platser minimeras. Fler människor bedöms röra sig i närområdet, till och från den nya handelsetableringen, vilket ökar tryggheten. Det är möjligt att transporteras till fots, cykel eller kollektivtrafik till planområdet, vilket betyder att området är tillgängligt för många. Byggnader som uppförs ska utformas med hänsyn till rörelsehindrade.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 7§). Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

TIDPLAN

Samråd - nov-dec 2013

Antagande - februari 2014

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 byggrätt).

HUVUDMANNASKAP/ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

AVTAL

Planavtal har upprättats med exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSPLAN

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

FASTIGHETSBILDNING OCH ÖVRIGA FÖRÄTTNINGAR

För detaljplanens genomförande möjliggörs fastighetsreglering genom att del av fastigheten Hässleholm 87:9 överförs till fastigheten Hässleholm 87:10. Ägaren till mottagande fastighet ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Ledningar inom kvartersmark tryggas genom ledningsrätt (u-område).

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Pannan 7

- Ändrad användning
- Ökad byggrätt

Hässleholm 87:10

- Erhåller mark från 87:9
- Ändrad användning

- Ökad byggrätt
- Ledningsrätt för underjordiska ledningar

Hässleholm 87:9

- Del av fastighet överförs till Hässleholm 87:10

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.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM JANUARI 2014

Camilla Ehrenflod
stadsbyggnadschef

Johanna Kihlström
planarkitekt