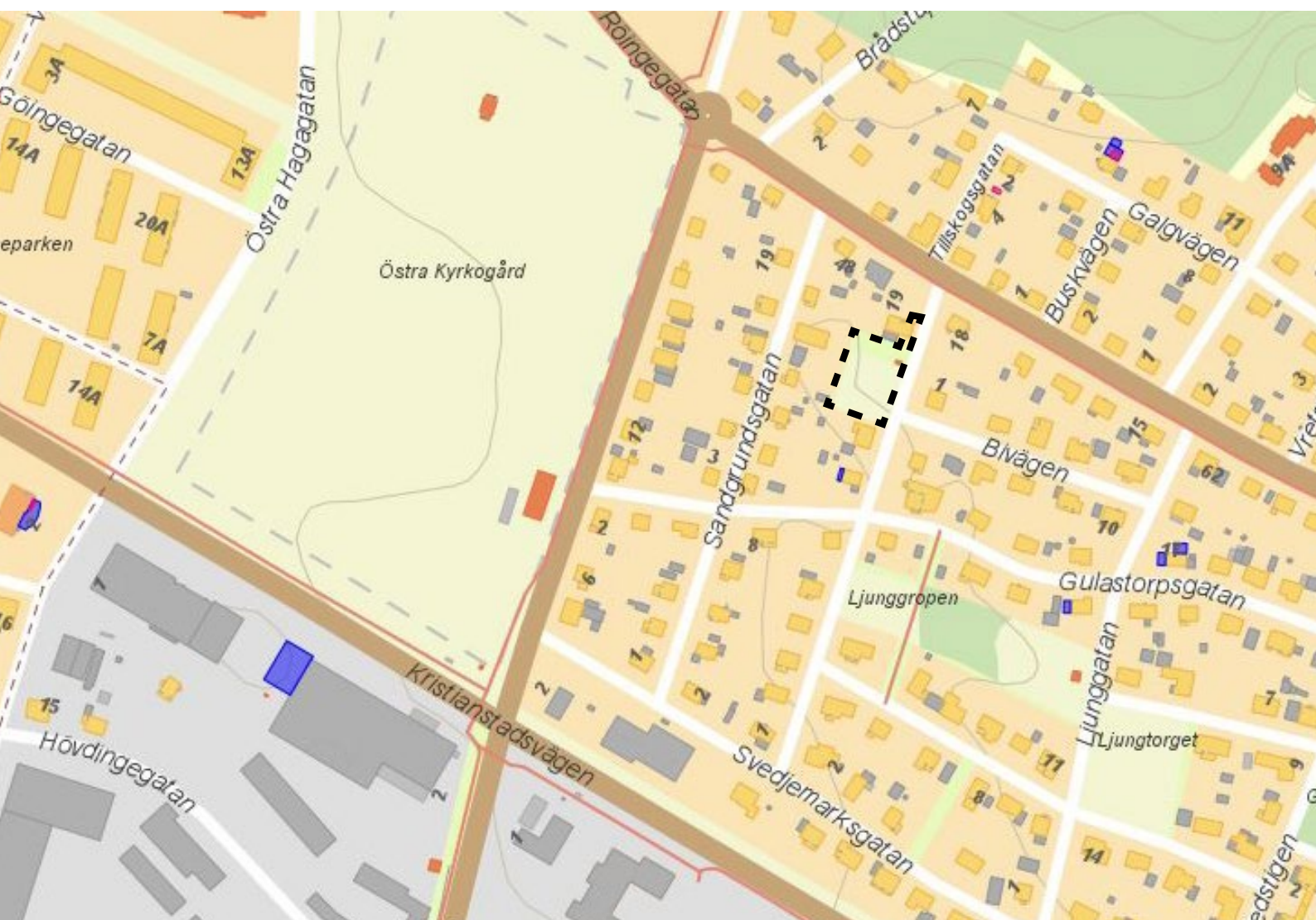




Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hässleholm 87:29 (Grovevägen)



Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	6
Genomförande	9
Förutsättningar	11

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning (denna handling), grundkarta, fastighetsförteckning.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att förtäta ett område vid Gropevägen, Hässleholm, med småhusbebyggelse. Byggnaderna föreslås placeras i anslutning till gatan, i linje med befintlig bebyggelse. Samtidigt regleras den prickmark som är angiven längs tomtgräns i gällande plan.

Planförslaget innefattar:

- Möjlighet till uppförande av ny småhusbebyggelse
- Flytt av transformatorstation
- Borttagande av prickmark utmärkt på angränsande tomter i gällande detaljplan

Plandata

Det aktuella planområdet är beläget i den sydöstra delen av Hässleholms stad i stadsdelen Östervärn. Planområdet berör del av fastigheten Hässleholm 87:29 och har en areal på ca 1600 kvm. Området avgränsas i öster av Gropevägen och i söder, väster och norr av gränser till befintliga tomter i kvarteret ekoxen.



Planområdets placering

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen föreslår två byggrätter för frilligande bostäder på vardera ca 800 kvm med bebyggelse i två våningar. Byggnaderna föreslås placeras i linje med befintliga byggnader längs Gropevägen.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Byggrätter för bostäder
- Flytt av transformatorstation
- Borttagande av prickmark utmärkt på angränsande tomter i gällande detaljplan

Revideringar efter samråd:

- Villkorat lov för ändrad markanvändning. Markförening ska avhjälpas innan byggloves.

Pågående markanvändning

Platsen består idag av en öppen, outnyttjad gräsyta mellan befintliga bostadshus och Gropevägen. Ytan sluttar mot angränsande tomter i väster. I lågpunkten i tomtgränsen finns enstaka träd och buskvegetation. I den norra delen av planområdet finns en transformatorstation.



Planområdet sett från Gropevägen

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär att marken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inom området föreslås två byggrätter med beteckning B-bostad. Byggnaderna föreslås placeras längs gatan i linje med befintlig bebyggelse. Placeringsbestämmelse anger att bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns mot granne och minst 6 meter från gata.



Möjlig disposition av marken inom planområdet

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom området föreslås två byggrätter för friliggande bostäder, med användningen B-bostäder. Fastigheterna är vardera ca 800 kvm och tillåter byggnation upp till två våningar.

Föreslagen grönstruktur

Grönska och plantering sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Cykling sker fortsatt i blandtrafik längs Gropevägen. Gropevägen ansluter till en separerad gång- och cykelväg längs Röingevägen som leder till centrala Hässleholm. Någon förändring av gång- och cykeltrafiken sker inte i detaljplanen.

Biltrafik

Angöring till planområdet med bil sker från Gropevägen.

Parkering

Bilplats anordnas på respektive fastighet. Garage placeras minst 6 meter från gata.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

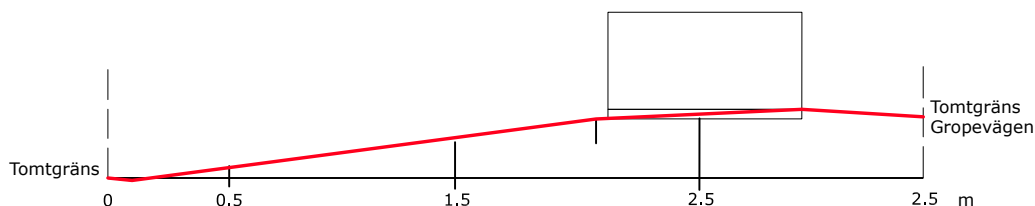
E.ON är huvudman för eldistributionen. Befintlig transformatorstation föreslås flyttas till ett nytt läge. Den nya placeringen av transformatorstationen ska väljas med hänsyn till vattenskyddsområdet. Fjärrvärmeledning och bredband finns längs Gropevägen.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Möjlighet att koppla på befintliga ledningar i anslutning till planområdet finns.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten sker lokalt inom föreslagna fastigheter och ansluter till befintliga ledningar längs Gropevägen. Vid terrassering eller förändring av mark inom tomten ska hänsyn tas till avrinning. Lågpunkten inom föreslagna byggrätter bör ligga 1 meter från tomtgräns i väster. Marken invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 meter högre än gatan.



Exempel på markens lutning inom planområdet

Avfallshantering

Hässleholms miljö AB är huvudman för renhållningen.

► 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 inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning, *PM Miljöteknisk undersökning, Gropevägen 87:29 och Ekoxen 12-13 upprättad 2016-06-23/ reviderad 2016-10-18* med avsikt att undersöka förekomst av eventuell förorening inom planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Provtagningarna visar på halter av bly som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Undersökningen

genomförs med en översiktlig stickprovsprovtagning vilket innebär att det kan finnas föroreningar på fastigheten som inte har påvisats i denna undersökning. Eftersom fyllnadsmassorna är heterogena kan halterna även variera över området. Ytterligare provtagning kan därför bli nödvändig.

Eftersom föroreningar har påvisats i jorden måste en anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas. Vid eventuell schakt i förorenad mark ska massorna omhändertaras och lämnas till godkänd mottagare.

Bygglov för ändrad markanvändning ges inte förrän markföroreningen är avhjälpd.

Radon

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller vidta motsvarande åtgärd så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnormer 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. Planområdet ingår i yttre skyddsområde för vattentäkt. Med förslaget omhändertagande av dagvatten bedöms inte förslaget medföra någon försämring av vattenkvaliteten.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertaras lokalt inom den egna tomten så långt det är möjligt. Stora delar av fastigheten kommer inte att hårdgöras, utan ligga kvar som genomsläpplig mark, vilket underlättar infiltrationen av dagvatten. Vid exploatering av planområdet ska hänsyn tas till markens lutning. För att leda vatten mot gatan, till befintliga dagvattenledningar, ska husliv mot gata placeras 0,3 meter högre än gatan. Vatten i lågpunkten i väster kan behöva pumpas till befintliga dagvattenledningar.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den ökning i trafikmängd som förslagen bebyggelse kan medföra bedöms inte bidra till någon nämnvärd ökning av bullernivån i området.

Natur- och kulturmiljö

Exploatering inom planområdet innebär att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Marken bedöms både enligt grönplanen och vid en senare inventering i samband med översiktsplanen för Hässleholms stad som en grönyta med låga naturvärden, utan sammanhang till befintligt eller framtida grönstråk. Kulturmiljövärden berörs inte av förslaget.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förtätning i befintliga miljöer inom stadsplaneringsgränsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Samtidigt som befintlig infrastruktur kan utnyttjas skapas större underlag för service i den centrala staden.

Trygghet och tillgänglighet

Utformning av bebyggelse, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Byggnaden placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, vilket innebär att det redan finns aktivitet i området och att ännu fler människor kommer att vistas i planområdet vilket ytterligare främjar tryggheten.

Barnperspektiv

FN:s generalförsamling antog 1989 en konvention om barns rättigheter. Sveriges riksdag ratificerade kort därefter konventionen utan några reservationer. Barnkonventionens 12 artikel innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i den fysiska planeringen. För att öka barns inflytande i stadsbyggnadsfrågor krävs olika slags resurser under mycket olika tidsramar.

Planområdet är beläget i närheten av befintlig skola och har goda kommunikationer till övriga delar av staden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka förslaget.

Enkelt planförfarande bedöms kunna tillämpas för detaljplanen då området som tas i anspråk enligt grönplanen och vid en senare inventering i samband med översiktsplanen för Hässleholms stad bedömts som en grönyta med låga naturvärden, utan sammanhang till befintligt eller framtida grönstråk. Föreslagen förtätning i befintliga miljöer inom stadsplaneringsgränsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och anpassas efter befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan.

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 allmän platsmark och gata (utanför detaljplan) och ansvarar för drift och underhåll.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

För området finns en fastighetsplan. Tomtindelning i kvarteret är genomförd.

Gällande tomtindelning för kvarter Ekoxen, 1183K – B210, fastställd 1957-11-12 föreslås upphävas för de fastigheter som berörs av detaljplanen, dvs Ekoxen 3, 4, 9, 10 och 11.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Kvartersmark kommer att styckas av och kräver fastighetsbildning som bekostas av exploatören.



Gällande tomtindelning. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Hässleholm 87:29:

- Avstår mark (befintlig allmän platsmark park) till kvartersmark för bostäder.

Ekoxen 3, 4, 8, 9, 10, 11:

- Den prickmark som är utsatt i gällande plan för ovanstående fastigheter utgår i föreslagen plan mot kvartersmark för bostäder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

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

► Förutsättningar

Bakgrund

Efterfrågan på småhustomter i centrumnära läge i dagsläget stort. Vid Gropevägen i Hässleholm finns ett kommunalt markområde som är oexploaterat och beläget i direkt anslutning till befintlig småhusbebyggelse. Marken är i dagsläget planlagd för parkändamål men bedöms enligt både grönplanen och vid en nyare inventering, i samband med fördjupning av översiktsplanen för Hässleholms stad, som en grönyta med låga naturvärden utan sammanhang till befintligt eller framtida grönstråk.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 9 december 2014 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Marken är i dagsläget planlagd för parkändamål. Men i Hässleholms grönplan och vid en nyare inventering i samband med fördjupning av översiktsplanen för Hässleholms stad, har marken pekats ut som en grönyta med låga naturvärden utan sammanhang till befintligt eller framtida grönstråk. Förtätning i befintliga miljöer inom stadsplaneringsgränsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 11-HLM-97/50, beslutsdatum 1950-05-19. För aktuellt område medger planen parkändamål.



Gällande detaljplan för området. Aktuellt område markerat med vit streckad linje

Kommunala planeringsunderlag

Marken är i dagsläget planlagd för parkändamål men bedöms enligt både grönplanen och vid en nyare inventering, i samband med fördjupning av översiktsplanen för Hässleholms stad, som en grönyta med låga naturvärden utan sammanhang till befintligt eller framtida grönstråk.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berör inte områden av riksintresse.

Topografi, landskap och vegetation

Området består till största delen av en öppen gräsyta som sluttar mot väster. I gräns mot omgivande tomter finns högre vegetation och enstaka träd.

Bebyggelse

Området består i huvudsak av blandad småhusbebyggelse från mitten av 1900-talet och framåt. Bostäderna varierar i karaktär men tegel dominerar som fasadmaterial i området. Byggnaderna är i huvudsak placerade i linje, företrädesvis med långsidan, mot gatan.

Trafik

Planområdet är beläget längs Gropevägen som fungerar som angöringsgata för bostäder längs gatan. Gatan ansluter till Röingevägen i norr och till Kristianstadsvägen och Norra Kringelvägen i söder via Svedjemarksgatan.

Cykling sker i blandtrafik längs Gropevägen. Gropevägen ansluter till en separerad gång- och cykelväg längs Röingevägen som leder till centrala Hässleholm.

Mellan centrala Hässleholm och Östervärn går stadsbuss nummer 2 med en turtäthet på en gång ca i halvtimmen. Resan till centrum tar knappt 10 minuter. Bussen stannar vid hållplatsen Svedjemarksgatan på Norra Kringelvägen ca 300 m från planområdet. Via buss nummer 2 når man tåg och regionalbuss i Hässleholms centrum.

Service

Linnéskolan 7-9 är belägen ca 300 meter norr om planområdet på andra sidan Röingegatan. Fler skolor finns att tillgå i Hässleholms centrum. I övrigt finns såväl omsorg som förskolor i anslutning till planområdet. Planområdets placering i staden gör det möjligt att nyttja den service som finns tillgänglig i Hässleholms centrum.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet huvudsakligen kvarts-fältpatrik omvandlad bergart och isälvsediment.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning, *PM Miljöteknisk undersökning, Gropevägen 87:29 och Ekoxen 12-13 upprättad 2016-06-23/reviderad 2016-10-18* med avsikt att

undersöka förekomst av eventuell förorening inom planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Provtagningarna visar på halter av bly som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

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.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm november 2016

Gertrud Richter
planchef

Annica Holmberg
planarkitekt