



Detaljplan för Förrådet 1. m.fl.

Hässelholm
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2014-923

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2017-12-15 – 2018-01-31 enligt Byggnadsnämndens beslut 2017-10-10.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplanen funnits tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret, Stadshuset i Hässelholm samt på kommunens hemsida www.hasselholm.se/dp.

Synpunkterna har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden medföljer handlingarna inför byggnadsnämndens beslut.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
Lantmäterimyndigheten, Hässelholm	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Region Skåne, avd för regional utveckling	utan synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässelholm Miljö AB	utan synpunkter
Kommunstyrelsens arbetsutskott	med synpunkter
Hässelholms vatten	med synpunkter
Miljönämnden	med synpunkter
Räddningstjänsten	utan synpunkter
Tekniska nämnden	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägaren till fastigheten Draken 15	med synpunkter (utanför samrådskrets)
Privatperson med intresse av detaljplanen	med synpunkter (utanför samrådskrets)

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Lantmäterimyndigheten, Hässleholm

Plankartan bör för tydlighet mot de övriga planhandlingarna kompletteras med vägnamn ”Stobyvägen” och ”Norra Kringelvägen”. Befintlig planbeteckning 1183K-A98 på plankartan bör tonas ner och befintlig fastighetsförteckning förtydligas.

Planbestämmelsen ”Minst 40 träd ska finnas på fastigheten” bör ändras. Området är möjligt att stycka av till flera fastigheter, och planbestämmelsen skapar därför otydlighet.

Övriga synpunkter

Vad avser den föreslagna parkeringen om 18 p-platser per 100 kvm byggnadsyta, bör planen säkerställa att det går att anlägga tillräckligt med parkeringsplatser även med full byggrätt.

Under rubrik fastighetsrättsliga frågor bör det förtydligas hur och varför servitutet till förmån för Hässleholm 87:43 belastande Hässleholm 87:9, ändras (beteckning 1183-904.2).

Texten ”Befintligt u-område föreslås tas bort och att exploatör är huvudman för ledningar inom kvartersmark” bör tas bort från rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Kommentar:

Vägnamnen ”Stobyvägen” och ”Norra Kringelvägen” läggs in o plankartan. Befintlig planbeteckning 1183K-A98 tonas ned. ”Minst 40 träd ska finnas på fastigheten” ändras till ”Minst 40 träd ska finnas på kvartersmark” för att inte binda bestämmelsen till en fastighet om planområdet styckas till flera fastigheter.

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra för möjligt framtida ”torg” och därav är byggrätten utformad enligt nuvarande gestaltning. I det skede som byggrätt byggs ut till fulla blir det avsiktligt mer begränsad parkering.

Servitut 1183-904.2 skrivs om för att garantera fortsatt tillgänglighet för Hässleholm 87:43 redogörs förtydligt i planbeskrivning.

Redogörelse om u-området i fastighetsrättsliga frågor stryks ur planbeskrivningen.

E.ON

E.ON har anläggningar såsom transformatorstation, hög- och lågspänningskablar i mark, samt dubbel 20kV luftledning inom området.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete kan påbörjas.

Delar av E.ONs anläggningar kräver ombyggnad. Luftledningar avses grävas ner och nära samarbete med Hässleholms kommun önskas.

För markkablar yrkar E.ON på ett 4 meter brett u-område inom kvartersmark.

Säkerhetsavstånd på 5 meter runt transformatorstation ska gälla. Risk för påkörning ska undvikas. Normal drift och underhåll ska möjliggöras inom skyddsavståndet.

E.ON hemställer att bestämmelsen E (Teknisk anläggning) ska sättas ut för transformatorstation. 7 x 10 meter ska vara fritt från hinder. Transformatorstationen ska ha minst 5 meter till brännbar byggnadsdel och tillgänglighet med tungt fordon ska möjliggöras.

Genomförande av plan kräver flytt av befintlig transformatorstation och att en ny upprättas för att planområdet ska klara elförsörjningen.

E.ON yrkar på att transformatorstation preciseras med beteckning ”Transformatorstation” i detaljplanen, samt att säkerhetsavstånd på 5 meter till brännbar byggnad eller upplag anges.

Nytt E-område i söder önskas ingå i detaljplanen.

Ändring av befintliga anläggningar och flytt av ledningar bekostas av exploatör och bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Two "E-områden" (för teknisk anläggning) bildas i enlighet med inskickad skiss från E.ON. U-område inom kvartersmark upprättas till teknisk anläggning ut mot rondellen Stobyvägen/Norra Kringelvägen. U-område ritas in i sydöstra planområdet för att möjliggöra för den andra tekniska anläggningen.

Synpunkten om att exploatör bekostar flytt av ledningar står i planbeskrivning, kapitel: Genomförande, - Ekonomiska frågor.

Trafikverket

Trafikverket önskar förtydligande i planbeskrivning och plankartan om de tre infarternas lägen. Trafikverket vill att redogörelsen för trafiken med in- och utfarter samt trafikmängd ska förankras i en utredning. Utredningen ska ha en beräkningstid på 20 års sikt. Trafikutredning ska visa på trafikmängden på de olika kommunala vägarna i anslutning till planområdet. Kommunen bör redovisa hur trafikstyrning ska uppnås, så att trafiken mellan södra Hässleholm och det planerade handelsområdet inte leds via Norra Kringelvägen.

Om åtgärder kommer att krävas på järnvägsbron för Skånebanan eller vägporten till följd av planförslaget, anser Trafikverket att kommunen ska medfinansiera dessa åtgärder. Avtal ska då tecknas med Trafikverket innan antagandeskedet.

Exploatören eller fastighetsägaren ansvarar för att riktvärden för buller efterlevs. Planbeskrivning bör förtydliga att ljudnivå på 35 dBA gäller för inomhusmiljö för kontor (Svensk standard och Boverkets byggregler).

Eventuella bullerskydd och bulleråtgärder ska bekostas av exploatör.

Kommentar:

I kapitlet "Planförslaget" illustreras de tre infarterna till handelsområdet samt infart för lastning och lossning i söder. Trafikutredning är genomförd 2017-06-28. Resultat av trafikutredningen med infarternas belastning läggs till och redogörs i kapitlet "Förutsättningar". Beräkningstiden för trafiken rymmer inom önskat intervall på 20 år.

Passagen under skånebanan avser kommunen inte bygga ut. Detta för att inte möjliggöra för tyngre trafik att passera här. Anledningen är att passage genom vattentäkt söder om järnvägen innebär ett riskmoment. Nuvarande angöring av tyngre trafik kan angöra planområdet från Industrigatan. Personbilar bedöms kunna angöra handelsområdet med befintlig passage under Skånebanan.

Bullernivån för kontor läggs till i kapitlet "Konsekvenser" -"Hälsa och säkerhet". Kostnad för eventuellt bullerskydd förtydligas i kapitel "Genomförande"- "Ekonomiska frågor" där exploatör ansvarar för att upprätta nödvändigt skydd vid behov.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen följande beslut:

1. Yttrande över rubricerat samrådsförslag antas.
2. Yttrande överlämnas till stadsbyggnadskontoret/byggnadsnämnden.

Kommentar:

Förslaget måste enligt Plan och Bygglagen (PBL) ut på granskning varefter förslaget kan antas i Byggnadsnämnden (BN).

Hässleholms Vatten AB

Påpekar att det finns VA-ledningar längs Stobyvägen/gc-vägen i norra delen av planområdet. Planen saknar höjder och höjder är avgörande för ledningarna. Ledningarna är inte skyddade av u-område i denna planen och dessa ledningar ligger inom den nya fastigheten och bör flyttas i samband med utbyggnaden. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören. Ledningar i nuvarande cykelväg kan möjligen flyttas till norra sidan av Stobyvägen. Ok om exploitör blir huvudman för ledningar förutsatt att dessa enbart serverar fastigheten. Aktuella ledningar serverar abonnenter och måste flyttas eller skyddas i plan men mest troligt flyttas på grund av topografiska förhållanden.

Bestämmelse på plankarta om källarlösa hus och hus 30 cm över gata bör läggas till för att skydda byggnad mot översvämning.

Dagvattenutredning

Kommunen ansvarar för marköversvämning >30-års regn. Det är därför viktigt att anlägga fördröjningsmagasin på såväl kvartersmark som allmän platsmark.

HVAB anser att man bör undvika att pumpa vatten från delar av fastigheten. Det bör lösas med självfall så långt som möjligt. Det framgår inte några höjder över området som ska pumpas. Dagvattenutredningen har fokuserat på underjordiskt dagvattenmagasin. HVAB vill att man tittar på dagvattenutredningen i ett vidare perspektiv.

Geoteknisk markundersökning behöver presenteras för att säkerställa infiltrationsmöjligheter i mark på lågt liggande punkter. Även höjdsättning behövs för att säkerställa avrinning.

Kommentar:

Vatten och spillvattenledning längs befintlig gång- och cykelväg i norra delen av planområdet föreslår Stadsbyggnadskontoret flyttas till norr om Stobyvägen, till befintligt u-område eller läggs i ny gång- och cykelväg. I kapitel "Genomförande" redogörs under "Ekonomiska frågor" att exploitör bekostar eventuell flytt av ledningar. Exploatör föreslås bli huvudman för ledningar som enbart serverar den egna fastigheten inom kvartersmark.

Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta kompletterar planbeskrivningen med vilka jordarter/geotekniska förhållanden som råder. Enligt denna är markens beskaffenhet löst material som sand och morän. Berggrund sticker upp söder om planområdet och det indikerar att det kan vara ett grunt lager av löst sediment inom planområdet. I miljöteknisk markundersökning låg grundvattenytan 2.58 m under befintlig marknivå i den punkt som undersöktes (i väster i den lägre delen av fastigheten). Geoteknisk markundersökning utifrån frågeställningen om infiltrationsmöjligheter har inte gjorts. Förslaget i dagvattenutredning redovisar att underkant av dagvattenmagasin ligger 2 m under befintlig markyta.

I planbeskrivningen, under rubriken Planförslag – Dagvatten, redogörs att marken ska anläggas så att avrinning med självfall möjliggörs så långt som möjligt.

Miljönämnden

Miljönämnden har följande synpunkter.

- Dagvattenavledningen bör utredas ytterligare. Det bör utredas vilka ytterliga möjligheter att fördröja och rena dagvatten som finns. Ytor som fungerar som tillfälliga översvämningssytor bör pekas ut. Beräkningar bör göras på större regnhändelser än tioårsregn.
- Projektets påverkan på miljökvalitetsnormerna bör redovisas ytterligare.
- Höga skyltar bör utformas så att risken för ljus-störningar för närboende minimeras.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta för att ge en indikation om var infiltration kan möjliggöras utifrån markens beskaffenhet.

Miljö kvalitetsnormen för mark, luft och vatten bedöms utifrån befintligt detaljplanunderlag/utredningar inte överskridas. Planen innebär en mindre känslig användning med Handel, Kontor och Verksamheter. Mark har undersökts och sanerats utifrån tidigare verksamhet. En kompenserande ekosystemtjänst ska upprättas genom att anlägga ny trädplantering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att skylthöjden sänka till 20 meter utifrån trafiksäkerhets synpunkt.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden frågar hur parkmarken som försvinner kompenseras (ca 3000 kvm, ca 20 50-åriga björkar)?

Varför redovisas inte samtliga infarter?

GC-väg har för skarp sväng (90 grader)

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är skyltens placering olämplig.

GC-väg i grönt kan förväxlas med parkmark.

Planbeskrivning bör hänvisa till genomförd dagvattenutredning och trafikutredning.

På sid 3. bör det läggas till att planen även planeras på fastighet Del av Låreda 436:6 och Hässleholm 87:9.

På sid 11. (Planeekonomi) Står att tekniska fakturerar exploatör för planarbetet. Det ska stå att kommunen bekostar framtagande av detaljplan.

På sid 13. (Riksintressen) bör det framgå att en liten del av fornlämningsområde ingår i planområdet men att länsstyrelsen inte kräver vidare utredning eftersom området redan är exploaterat.

För att möjliggöra kundvagnshus inom befintlig prickmark bör denna ändras till korsprickad mark.

Viktigt att kvartermark utmed gc-vägen på norra Kringelvägen placeras på ett sätt som ger ”luft” mellan gc-väg och tomtgräns.

Generella redaktionella ändringar kan göras i textdokumentet.

Kommentar:

Plankarta eftersträvar att kompensera för de björkar som riskerar att avverkas med att 40 träd ska finnas inom kvartermark.

Samtliga infarter illustreras på ny bild i planbeskrivning under ”Planförslag”, - ”Utformning av gator”. Vidare redogörs för de olika infarternas påverkan i kapitlet ”Förutsättningar”, ”Trafik”.

Höjd förskyltpylon föreslås i reviderat förslag sänkas till 20 meter av trafiksäkerhetsskäl, samt enligt gällande skyltpolicy.

Gång- och cykelväg illustreras med ny färgsättning (grå). Utformning på gång- och cykelväg görs friare genom att inte ange exakt sträckning vid infart. – Enbart att den ska finnas.

Planbeskrivningen revideras och hänvisar till samtliga berörda fastigheter i inledande text på sid 3.

Planbeskrivning kompletteras med tydligare hänvisning till genomförda utredningar (trafik och dagvattenutredning) samt att befintligt fornlämningsområde är undersökt.

Avsnitt gällande ekonomiska frågor förtydligas med att kommunen bekostar framtagande av detaljplanen.

För att möjliggöra kundvagnshus revideras text under prickad mark i plankartan.

Allmänna redaktionella åtgärder ses över.

Bygglovsavdelningen

Bygglovsavdelningen påpekar avvikelse från skyltpolicyn.

Påpekar vikten av att infarten till Hässleholm via Stobyvägen gestaltas på ett vackert sätt. Exempelvis med trädallé.

Bestämmelsen n1 står på byggrätten och det kan förtydligas att denna företrädesvis gäller på prickad mark, där parkering avses anläggas. Det kan förtydligas när träd ska planteras, exempelvis innan slutbesked. Samma förutsättningar som ovan gäller även för n2-bestämmelsen.

Befintlig bestämmelse om teknisk anläggning kan förtydligas vad som avses med en teknisk anläggning.

Bestämmelse om materialval önskas för byggnad för att garantera en god gestaltning.

Kommentar:

Skylten föreslås sänkas till 20 meter och bemöter i högre grad den befintliga skyltpolicyn då planen medger två våningar.

Planbestämmelse n1 och n2 beskrivs som bestämmelse som gäller på kvartersmark och läggs till på prickad mark.

Redogörelse om teknisk anläggning i plankarta stryks och lokalisering för teknisk anläggning preciseras i plankarta (E). Nya u-områden ritas in för att trygga ledningar i mark.

Bestämmelse om gestaltning ritas inte in. Gestaltningen styrs framför allt med byggrätten som möjliggör för en stadsmässig byggnadsform. Övrig gestaltning, förutom höjd, är mer fri för arkitekten.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägaren till fastigheten Draken 15 (utanför samrådskrets/fastighetsförteckning)

Anser att det är lämpligt att gräva ner luftledning.

Fastighetsägare vill ha tydligare redogörelse för trafiksituationen som kan uppstå med nytt planförslag. Fastighetsägare påpekar att dessa använder samma infart som finns i plankarta och önskar säkerställa att denna inte påverkas negativt av planförslag.

Fastighetsägare önskar veta hur befintlig gc-väg och busshållplats påverkas av planförslag.

Fastighetsägare protesterar mot att de blir "kringbyggda" av större verksamheter som värmeverk, och timmerflisning inom industriområdet, sophanteringsanläggning etc. -samt nu även större handelsverksamhet. Anledningen är att de upplever mer buller och trafik. Fastighetsägare önskar en sammanvägd bedömning av planområdets påverkan.

Fastighetsägare protesterar mot Biltemas höga skylt.

Kommentar:

Trafiksituationen som kan förväntas uppstå förtydligas och redogörs i planbeskrivningen. I befintligt utredningsmaterial pekar inget på att framkomligheten begränsas i betydande utsträckning. Befintlig gång- och cykelväg kommer att flyttas något närmare vägen. Busshållplatsen avses att finnas kvar men kan flyttas något längs vägen. Planområdet ändras från småindustri till handel, vilket ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen där Förrådet är utpekat som handelsområde (volymhandel). Detta medför att denna typ av verksamhet kan förväntas just här. Skylthöjden föreslås sänkas till 20 meter.

Privatperson med intresse av detaljplanen. (utanför samrådskrets/fastighetsförteckning)

Påpekar att MKN för luft utifrån kvävedioxid och partiklar inte överskrids i Hässleholm med gällande planförslag. Referens görs till Skånes Luftvårdsförbund. Då större handel möjliggörs relativt centrumnära påpekas att boende i Hässleholm får mindre behov av att ta bilen till andra orter för att handla. Det totala bilresandet för handel kan förväntas minska. Planen kan därmed vara gynnsam ur ett klimatperspektiv.

Det anses samtidigt positivt att två våningar möjliggörs för att få upp volym och mer effektivt använda platsen för handel. Bra att GC-vägar ansluter till handelsområdet. Övrig fundering är att det finns en möjlighet att söka klimatklivspengar om man installerar laddningsstationer för elbilar.

Kommentar:

Synpunkterna är mottagna av planavdelningen. Vidare utveckling av området med möjlighet för bidrag till ladd-stationer för elbilar kommuniceras till berörda i exploateringsprocessen.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de förändringar inkomna synpunkter leder till i planhandlingarna. Utöver dessa görs vissa kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Revideringar efter samråd:

Planbeskrivningen revideras med följande:

- På sidan 3. förtydligas vilka fastigheter som ingår i planförslaget.
- I planbeskrivningen görs tydligare hänvisning till genomförda utredningar för dagvatten och trafik. Under rubriken "förutsättningar" redogörs för hur trafiksituationen kan förväntas bli i och med planförslaget.
- Illustration redovisar var in- och utfarter avses upprättas i kapitlet "Planförslag" "utformning av gator".
- Illustration av markens beskaffenhet görs i kapitlet "förutsättningar" med hänvisning till infiltrationsmöjligheter av dagvatten som komplement till teknisk dagvattenhantering.
- Förtydligande görs i planbeskrivningen om att Länsstyrelsen inte har synpunkter på angränsande fornlämningsområde som till mindre del sträcker sig in på planområdet.
- Fastighetsägare föreslås bli huvudman för ledning inom kvartersmark som enbart serverar fastigheten.
- Befintlig VA-ledning längs gång- och cykelväg som hamnar inom kvartersmark föreslås flyttas till ny gång- och cykelväg eller till andra sidan Stobyvägen.
- Under rubriken "Konsekvenser" – "Hälsa och säkerhet" redogörs att exploatör ansvarar för att inomhusmiljön för kontor ska vara högst 35 dBA.
- Kostnad för att upprätta eventuellt bullerskydd förtydligas i kapitlet "genomförande".
- Förtydligande görs om att mindre del av fornlämningsområde ligger inom planområdet men att Länsstyrelsen inte bedömer att detta utgör hinder då området redan exploaterats.
- I kapitlet "Planekonomi" förtydligas att kommunen bekostar framtagande av detaljplanen.
- Skyttypylonen inom kvartersmark föreslås till högsta höjd på 20 meter.
- Dagvatten ska så långsamt som möjligt hanteras med självfall samt huvudbyggnad ska ligga minst 30 cm över närmsta gatuhöjd läggs till i avsnittet "Planförslag – dagvattenhantering och Genomförande" – "Tekniska frågor".
- Skrivning om servitut till förmån för 87:43 förtydligas.

Plankartan revideras med följande:

- Två tekniska anläggningar (E-områden) ritas in i plankartan då lokalisering för dessa fastställts.
- U-område ritas in till tekniska anläggningar.
- Under bestämmelsen "prickad mark" stryks redogörelse om att tekniska anläggningar får upprättas.
- Två skyttypyloner till en höjd på 20 meter får uppföras.
- Kundvagnshus får uppföras på prickad mark.
- Planbestämmelsen n1, n2 förtydligas med att de gäller på kvartersmark för istället för på fastigheten för att undvika otydlighet vid fastighetsbildning där fler än en fastighet bildas.

- n1 och n2 läggs till inom egenskapsgräns för prickad mark.
- Gång- och cykelväg anges inte med en 90-grad sväng. Planen möjliggör för att anpassa lämplig lösning utifrån hur infarten utformas.
- Gång- och cykelväg ändras till ljus grå färg.
- Vägnamn läggs in i plankartan.
- Befintliga, äldre planbeteckningar tonas ner för att inte framstå lika mycket i plankartan.

Övriga förändringar och kompletteringar:

- Allmänna redaktionella ändringar har genomförts i planbeskrivning.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Från samrådet kvarstår yttranden från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Dessa finns redovisade i till detaljplanen hörande samrådsredogörelse.

Nedan redovisas de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Gestaltungsbestämmelse har inte ritats in i plankartan.
- Höjdsättning görs inte i plankarta. Förutsättningar för avrinning med självfall redogörs som principförslag i dagvattenutredning samt i separat underlag från exploatör, som redogör för höjder inom planområdet. Planbeskrivningen anger att självfall ska möjliggöras så långt som möjligt inom planområdet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan. Detaljplanen går ut på granskning.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm april 2018

Gertrud Richter
planchef

Alexander Lindahl
planarkitekt