



Detaljplan för Del av Vinslöv 5:1 m.fl.

Vinslöv
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: 2017-1148

Detaljplanen har varit tillgängligt för samråd under tiden 2020-03-10 – 2020-04-07.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådet har detaljplanen funnits tillgänglig i stadshuset i Hässelholm, på biblioteket i Vinslöv samt på kommunens hemsida www.hasselholm.se/dp.

Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	med synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Region Skåne, avd för regional utveckling	utan synpunkter
Tele2	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR, AVDELNINGAR OCH BOLAG:

Räddningstjänsten	med synpunkter
Hässelholms Vatten	med synpunkter
Tekniska förvaltningen	med synpunkter
Miljöavdelningen	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Vinslövs Ryttnäring	med synpunkter
---------------------	-----------------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Miljö kvalitetsnormer

Bedömningen om att planförslaget säkerställer miljö kvalitetsnormer för både grundvatten och ytvatten behöver kompletteras med information om recipienten och dess nuvarande status.

Hälsa och säkerhet

Exploateringar som ligger inom eller i anslutning till ett vattenskyddsområde behöver beskrivas vad gäller förslaget påverkan på vattenskyddet. Planhandlingarna behöver kompletteras med beskrivning av relevanta delar av skyddsföreskrifterna, hur planförslaget relaterar till dem och om det finns behov av planbestämmelser som säkerställer att planförslaget följer skyddsföreskrifterna, exempelvis markens hårdgörningsgrad, krav på täta ledningar eller markområden där dagvatten får omhändertas.

Strandskydd

Kommunen har angett särskilda skäl för att upphäva strandskydd inom allmän plats, men ej för kvartermark. Länsstyrelsen anser att det strandskyddade området har värden för strandskyddets båda syften (långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten) och finner att de återopade särskilda skälen för aktuellt strandskyddsområde inte är godtagbara. Kommunen har inte visat att intresset att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Dock ser länsstyrelsen inga motstridigheter med att föreslagen detaljplan kan genomföras med planbestämmelsen Naturområde, NATUR, inom det strandskyddade området då strandskydds- och planbestämmelserna harmonierar. En torrdamm inom strandskyddsområdet kräver dispensprövning.

Strandskyddet är upphävt för delar av planområdet. Den del av Björkhagavägen som ligger intill Vinne å omfattas av upphävt strandskydd som i och med framtagandet av denna plan återinträder.

Planhandlingarna behöver revideras inför granskningen gällande strandskyddsfrågan.

Rådgivning

Frågorna angående strandskydd och vattenskyddsområde behöver utredas och kompletteras för att bedöma om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Planhandlingarna bör kompletteras med en tydligare beskrivning av var arten Hedblomster finns och med en bedömning av att planförslaget inte påverkar förekomsten negativt.

Trädridån bör beskrivas och klargöras om det omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Biotopskyddsområdena behöver ett fullgott skydd inom planlagd mark så att biotopens värden bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Ex. vid alléer är det även markområdet, minst motsvarande trädkronan, som omfattas av biotopskyddet. Bredden av området NATUR bör motsvara krondiametern.

Bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande vattenskyddsområde och strandskydd enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer och status för ytvatten och grundvatten har införts i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av relevanta delar av skyddsföreskrifterna. Det som berör detaljplanen bedöms vara de delar av föreskrifterna som gäller avledning av förorenat vatten, som gör gällande att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis hårdgjorda ytor från industrier kräver tillstånd av miljönämnden. Resten av vattenskyddsföreskrifterna berör utsläpp av avloppsvatten, hantering av olika farliga produkter, upplag, anfallsshantering, miljöfarlig verksamhet, täkt och schaktning, energianläggningar, transport och uppställning av farligt gods, väghållning och trafik, samt brunnar. Dessa bedöms inte detaljplanen beröra eller kunna reglera.

Detaljplanen relaterar till skrivelse om utsläpp av förorenat vatten genom att dagvattenhanteringen säkerställer att någon infiltration av potentiellt förorenat dagvatten inte ska ske från hårdgjorda ytor intill verksamheter som detaljplanen tillåter. Detta säkerställs genom att dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska avledas slutet i ledningar och att rening ska ske i underjordisk avskiljare innan dagvattnet når ytvattenrecipienten Vinne å. Dagvattnet som avrinner från tak anses inte vara förorenat och kan infiltrera i dike för att bidra till grundvattenbildning.

Kommunen ser inget ytterligare behov av planbestämmelser relaterat till vattenskyddsområde, utöver infiltrationsyta för takvatten. Att begränsa möjligheten att hårdgöra marken inom kvartersmark bedöms inte lämpligt, då hårdgjorda markytor ger bättre förutsättningar att avleda förorenat dagvatten till ledningarna.

Strandskydd

Kvartersmarken har justerats och är nu placerat utanför strandskyddsområdet. Övriga frågor som berör strandskyddet, gällande dagvattenhantering och Björkhagavägen, har reviderats.

Naturvärden

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och ställningstagande till biotopskyddad trädallé. Naturområdets bredd motsvarar nu uppskattad maximal kron diameter (12 meter).

Naturvärdesområde med Hedblomster har tydliggjorts i planbeskrivningen. Majoriteten av naturvärdesområdet ska bevaras och har reserverats i plankartan med egenskapsbestämmelse.

Trafikverket

Vägar

Planområdet berör delar av väg 2590.

Dagvatten får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike.

Beräknad trafikökning till följd av planförslaget framgår inte i planbeskrivningen. Trafikverket anser att detaljplanen ska kompletteras med en trafikutredning, då trafikmängd och flöden påverkar val av korsningstyp, behov av extra körfält m.m. Detta behövs för att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur förslaget påverkar anläggningar. Påverkan på det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas ska framgå. Åtgärder på det statliga vägnätet, till följd av exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om åtgärder blir nödvändiga ska finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Anslutning

Enligt planhandlingarna ska Björkhagavägens nordöstra ände rätas ut för att bidra med högre trafiksäkerhet. Trafikverket ser positivt på att anslutningen till den statliga vägen 2590 byggs om för att öka trafiksäkerheten.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket ser positivt på att koppla gång- och cykelväg till befintlig statlig cykelväg 2025. En placering längs med södra delen av Björkhagavägen enligt förslaget är att föredra. Trafikverket anser att gång- och cykelbanans sträckning mellan Björkhagavägen ner till den statliga gång- och

cykelvägen ska placeras utanför vägområdet för väg 2590 och 2025 samt att placeringen ska tydliggöras i plankartan. En placering utanför vägområdet möjliggör att kommunen själva kan bygga och äga gång- och cykelbanan. Anslutningstillstånd krävs och det ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning att detta ska finnas på plats innan dess att gång- och cykelbanan öppnar för trafik.

Sikt/Vegetation

Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att fri sikt uppnås i anslutningarna till allmän väg.

Kommentar:

Vägar

Resonemang om beräknad trafikökning har lagts till i planbeskrivningen. Trafikbelastningen bedöms inte medföra ett behov av att göra åtgärder i korsningen Björkhagavägen / Industrigatan.

Anslutning

När det gäller korsningen som ska vinklas rät, syftar planbeskrivningen på den norra anslutningen av Björkhagavägen till den enskilda vägen som går längs med planområdets nordvästra gräns, och inte anslutningen till väg 2590.

Gång- och cykeltrafik

På plankartans illustration syns en möjlig ny gång- och cykelväg längs med södra delen av Björkhagavägen. Detaljlösning av anslutningen till väg 2590 sker vid projektering.

Planbeskrivningen kompletteras med information om krav på anslutningstillstånd.

Sikt/Vegetation

Detaljplanen styr inte placering av vegetation eller andra siktskrymmande föremål.

Lantmäterimyndigheten

Under egenskapsbestämmelser står e_2 , medan det i kartan står e_1 .

Kommentar:

Planbestämmelser har justerats.

E.ON Elnät Sverige AB

För elledning i mark får byggnad eller anläggning inte uppföras närmare än 3 meter från markkablar utan ledningsägarens medgivande.

Hänsyn ska tas till jordkablarna vid planering av ny väg och GC-vägen.

Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta lägen säkerställas genom kabelvisning.

Innan planen antas måste utredning ske vilka åtgärder som behövs. Kostnadsfördelningen för eventuell ledningsflytt eller liknande måste vara klar och förankrad med E.ON.

Elnätet får planeras utifrån hur stort effektbehovet blir, beroende på vilken verksamhet som planeras. Samplanering och överenskommelse ska ske i god tid före projektstart.

Kommentar:

Kabelvisning har genomförts inför granskning. Inga åtgärder för ledningsflytt planeras, därav kommer ledningens dragning vara oförändrad och samma inom kvartersmark. Ledningen tryggas genom ett u-område på tre meters avstånd på vardera sida om ledningen.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR, AVDELNINGAR OCH BOLAG:

Räddningstjänsten

Släckvattenförsörjningen för planområdet är inte tillfredsställande, då avstånd till närmsta brandpost från planområdet är 200 meter. Inrättande av brandpost inom planområdet behövs för att säkerställa släckvattenförsörjningen. Detta löser också ett befintligt problem med avsaknad av släckvattenförsörjning till befintliga byggnader på fastigheterna Vinslöv 5:10, 5:11, 5:12 och 5:14. Brandvattenförsörjning ska ske via brandposter i gata med maximalt 150 meter mellan brandposter inom tätorter.

Kommentar:

Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras, men möjliggör att de kan inrättas inom allmän plats. Behovet av ny brandpost inom planområdet läggs till i planbeskrivningen. Vid genomförandet av detaljplanen behöver detta samordnas mellan tekniska förvaltningen och räddningstjänsten.

Hässleholms Vatten AB

Plankarta

Hässleholms vatten saknar en bestämmelse om att källare inte får anläggas.

Höjder på både 6 och 8 angivs på plankartan och i bestämmelser.

Det saknas förklaring på e₁ och e₂ saknas i plankarta

Planbeskrivning

Planbeskrivning är något för detaljerad avseende tekniska lösningar istället för att beskriva vad som avses. För skydd mot översvämning räcker det att placera byggnader högt och allmän plats lågt, samt inga byggnader i skyfallsstråk.

Fastighetsrättsliga frågor

Det står inte omnämnd hur befintlig ledningsrätt hanteras. Sträcker sig allmän plats över hela ledningsrätten i planförslaget?

U-område i gräns till gatan kan innebära en intressekonflikt mellan ledningsägare och fastighetsägare, då skalskydd kan uppkomma i fastighetsgräns. I nya områden bör ledningar inrymmas i allmän plats.

Enligt beskrivningen ska flytt av ledningar bekostas av ledningsägaren, men det framgår inte om det är aktuellt. Befintliga ledningar som saknar tillgänglighet ska flyttas på exploatörens bekostnad.

Ekonomiska frågor

I genomförandebeskrivningen är det otydligt vad som är intäkter och utgifter samt rollfördelningen såsom exploatör, byggherre, huvudman och myndighet. En kostnadskalkyl för genomförandet bör redovisas, vilket också förtydligar vem som ska bekosta.

Hässleholms Vatten har en beräknad anläggningskostnad för utbyggnaden av traditionell VA-anläggning på 950 000 SEK, vilket kan finansieras med VA-taxan när den beräknats med maximal byggrätt och fyra serviser (tomter).

Vem bekostar utbyggnaden av de renande och fördröjande åtgärderna? Om exploatören erbjuder markägare rening och fördröjning av deras dagvatten bör också de ökade kostnaderna åligga exploatören.

Kommentar:

Plankarta

Bestämmelse om att källare inte får finnas har införts.

Tillåten bebyggelsehöjd varierar då ett mindre område på befintlig verksamhetsfastighet planläggs i denna detaljplan, då denna mindre del av fastigheten ligger utanför befintlig detaljplan för resten av befintligt verksamhetsområde. Befintlig detaljplan tillåter 6 meters byggnadshöjd.

8 meters totalhöjd brukar vara ett återkommande behov för vissa verksamheter och används i detta planförslag för nya fastigheter.

Bestämmelserna har justerats och kompletterats.

Planbeskrivning

Beskrivningen av dagvattenhanteringen behövs för att beskriva förutsättningar och lösningar för att tydliggöra hur kommunen resonerar kring fördröjning och rening kopplats till både vattenskyddsområde och miljö kvalitetsnormer. Beskrivningen har ändrats utifrån nya förutsättningar och lösningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän plats i form av gata har anpassats till ledningsrätten och inbegriper nu hela rättigheten.

Exploatören ansvarar för flytt av ledningar. I detta fall kommer exploatören inte att flytta elledningen, därför kvarstår u-området.

Ekonomiska frågor

Genomförandebeskrivningen har förtydligats när det gäller ansvars- och kostnadsfördelning. Kommunen (tekniska förvaltningen) bekostar fördröjande och renande åtgärder för dagvatten. Detaljplanen reglerar inte hur dessa kostnader sedan fördelas genom VA-taxan.

Kostnadskalkyler har normalt inte använts kommunens detaljplaner, men det kan vara ett intressant och givande komplement att införa framöver.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen ställer sig positiv till detaljplanen under förutsättning att dagvattenhantering sker i enlighet med dagvattenutredningen och påminner om att området är beläget inom vattenskyddsområde. Detta medför tillståndsplikt enligt vattenskyddsföreskrifter för utsläpp av förorenat vatten från bland annat hårdgjorda ytor kring industrier.

I omedelbar närhet till planområdet finns boende på fastigheten Vinslöv 8:57, vilket inte planen har tagit hänsyn till. Bygglov saknas för bostaden och bygglovsansökan har tidigare avslagits med hänvisning till risken för störningar från ridanläggningen. Om boende fortsatt ska ske i byggnaden trots att bygglov saknar, bör en riskbedömning göras.

Miljöavdelningen har uppmärksammat på att det finns massor upplagda på fastigheten. Massornas ursprung är okänt, men det finns alltid en risk att de kommer ifrån ett förorenat område. Det finns idag inget skäl att tro att massorna är förorenade.

Kommentar:

Förslag på dagvattenhanteringen har ändrats efter att samrådshandlingarna upprättades. Lösningen tar fortsatt hänsyn till vattenskyddsområdet genom att fördröjning och infiltrering av dagvatten från tak fortsatt kan ske, samt att rening av dagvatten från hårdgjorda ytor ska ske i slutanläggning för att det varken ska infiltrera eller ledas orenat ut till Vinne å.

Detaljplanen tar inte hänsyn till bostaden, eftersom boende inte har bedömts vara lämplig vid tidigare bygglovsprövningar på grund av närheten till ridanläggningen. Användningen Z (Verksamheter) tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och ska inte generera några betydande störningar. Kommunen gör en bedömning från fall till fall i bygglovsskedet om vad som är begränsad omgivningspåverkan utifrån vilka förutsättningar som finns på platsen.

Massorna är troligtvis schaktmassor från en tidigare anbaning i närområdet. Antingen från grusytan för att kunna använda marken som tillfällig parkering för ryttaföreningens evenemang eller markarbeten då det befintliga verksamhetsområdet etablerades. Hela området har bestått av skogs- och jordbruksmark, därför har risken för att förorenade massor kan finnas bedömts vara låg.

Tekniska förvaltningen

Varför finns ingen egenskapsbestämmelse för skyddet av naturvärden?

Skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde bör följa med som en bilaga när kvarteretsmarken säljs. Detta skulle kunna stå under "Avtal" i planbeskrivningen.

Förtydligande om ansvar och kostnadsfördelning gällande avstyckning och ledningar behövs.

Övrig korrektur föreslås.

Kommentar:

Planbestämmelse "äng" har lagts till för naturvärdesområdet.

Under "Upplysning" i genomförandebeskrivningen beskrivs att skyddsföreskrifterna ska finnas med vid försäljning av fastigheter.

Förtydligande om ansvar och kostnadsfördelning gällande avstyckning och ledningar har gjorts.

Övrig korrektur har gjorts utifrån yttrandet.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Vinslövs Ryttaförening

Byggnadens placering i illustrationsplanen kan komma att störa ridverksamheten, då den ligger väldigt nära ridbanan där framförallt barn och ungdomar utövar sin verksamhet. Om byggnaden placeras enligt illustration kommer den även att ligga mycket nära in- och utlastning av hästar, något som är förenat med risker. Föreningens förslag är att placera byggnaden längre ifrån de byggnader och platser där många barn och ungdomar vistas och som innefattas av ryttaföreningens verksamheter.

Kommentar:

Byggnadens placering är endast en illustration och inte en bestämd plats. Byggnader kan placeras inom kvarteretsmark, förutom på prickmark, vilket gör att det inte går att styra placeringen i detalj då samtidigt en flexibilitet inom kvarteretsmark är önskvärd vid planläggning av verksamhetsområden.

Granskningsförslaget utökar naturemsan med två meter utifrån beaktande av befintlig biotopskyddad allé. Vägområdet är ca 4 meter brett och avståndet mellan den enskilda vägen och ny verksamhetsbyggnad kommer att vara minst 17 meter. Mellan fastighet Vinslöv 8:57 (Ryttaföreningens fastighet) och ny verksamhetsbebyggelse blir avståndet då totalt ca 21 meter som minst. Den enskilda vägen och den befintliga björkallén avskärmar ryttaföreningens fastighet från det nya verksamhetsområdet, vilket innebär att det finns ett avstånd mellan in- och utlastning av hästar.

Ytan där verksamheter föreslås kommer inte längre att vara möjlig att använda som uppställningsplats för föreningen då arrendeavtalet är uppsagt, vilket har framgått i tidigare dialog mellan kommunen och föreningen.

Kommunen ser därmed inga potentiella risker eller störningar genom att möjliggöra en byggrätt på detta avstånd från ryttaföreningens fastighet.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar. Utöver dessa görs vissa kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Revideringar efter samråd

Efter samrådet har främst omarbetningar gjorts gällande dagvattenhanteringen och justering av kvartersmark i förhållande till strandskyddsgräns.

Planbeskrivningen revideras med följande:

Planförslag

- Revidering av planens förhållande till strandskyddet
- Utökad information om strandskydd längs Björkhagavägen
- Ändrad beskrivning av dagvattenhantering utifrån ny utredning
- Kompletterat med trafikprognos av förväntad trafikökning, samt ställningstagande om befintlig korsning mot Industrigatan (väg 2590)
- Förtydligande om att Gata omfattar hela befintlig ledningsrätt
- Brandpost behöver uppföras

Genomförande

- Förtydligande om rollfördelning, ekonomi
- Anslutningstillstånd krävs för gång- och cykelväg
- Förtydligande av att vattenskyddsföreskrifterna ska följa med vid försäljning av fastigheter, samt att miljöavdelningen ska rådfrågas i samband med bygglov och framtida planerade förändringar inom kvartersmark

Förutsättningar

- Utökad beskrivning av biotopskyddad björkallé
- Utökad beskrivning av identifierade naturvärden
- Beskrivning av relevanta vattenskyddsföreskrifter
- Beskrivning av miljökvalitetsnormer för recipient
- Beskrivning av massor, samt att ej skal finns att anta att de är förorenade

Plankartan revideras med följande:

- Kvartersmark anpassas till strandskydd
- Naturmark för dagvattenhantering ändras, då hantering ska ske med dike istället för torrdamm
- Naturmark utökas till 12 meter för biotopskyddad björkallé
- U-område korrigeras efter nytt korrekt läge för elkablar
- Bestämmelse om att takvatten ska infiltrera på tomten har tagits bort
- Bestämmelse om att källare inte får finnas har lagts till
- Vändzonens placering korrigeras något

Övrigt

- Redaktionella ändringar och korrektur

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Nedan redovisas de fastigheter vars sakägare inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Vinslövs ryttaförening

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm april 2021

Marie Nilsson
planchef

Andreas Ask
planarkitekt