

Upprättad 2018-06-08

Reviderad: XX:XX:XX

Antagen av Byggnadsnämnden 2018-XX-XX §XX

Laga kraft 20XX-XX-XX

Dnr: BN 2017-315

Granskningshandling



Planbeskrivning

Detaljplan för Hässleholm 87:10 (ackumulatortank)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	9
Genomförande	14
Förutsättningar	15

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning (denna handling), behovsbedömning och fastighetsförteckning.

Genomförda utredningar finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

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 planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Illustration omslag: Arkitektgården

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra en ca 60 meter hög ackumulatortank tillhörande fjärrvärmeverket.

Ansökan om detaljplan avsåg även en samlingslokal/restaurang högst upp på ackumulatortanken men det är inte längre aktuellt. Ackumulatortanken kommer att utgöra ett landmärke i staden och det är viktigt att den gestaltas med omsorg.

Planområdet har primärt funktionen teknisk anläggning, men omfattar även en byggrätt för kontor samt en gata på allmän plats.

Akkumulatortanken kommer att utgöra ett nytt landmärke för Hässleholm och det är viktigt att den gestaltas med omsorg.

Bakgrund

Hässleholms Miljö AB inkom med ansökan om planbesked 2017-01-27.

Ansökan avser en ackumulatortank med möjlighet till samlingslokal/restaurang högst upp.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-04-11 att lämna ett positivt planbesked samt beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §.

Beslut i byggnadsnämnden tas inför uppdrag/samråd/granskning samt vid detaljplanens antagande.



Informationsmöte

Hässleholms Miljö AB höll den 31 januari 2018, med stadsbyggnadskontorets medverkande, ett informationsmöte för boende och verksamheter belägna inom en femhundrameters radie från fjärrvärmeverket.

Miljöbedömning

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.

En behovsbedömning har gjorts som underlag för ställningstagandet.

Plandata



Planområdet är beläget Hässleholms östra del i anslutning till befintligt fjärrvärmeverk



Planområdets avgränsning

Planområdet är beläget omedelbart väster om befintlig fjärrvärmeverk norr om Industrigatan, och omfattar del av fastigheten Hässleholm 87:10, samt del av fastigheten Hässleholm 87:9.

Planområdet ägs till huvuddelen av Hässleholms Miljö AB. Området som omfattar del av Hässleholm 87:9, Värmeverksvägen i planområdets södra del, ägs av Hässleholms stad.

Marken är idag i huvudsak obebyggd och skogsbevuxen.

► Planförslag



Bild ur 3D-modell, S-visualizer

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen kommer att göra det möjligt att uppföra en ca 60 meter hög ackumulatortank med tillhörande komplementbyggnader. Detaljplanen möjliggör även ett eventuellt framtida uppförande av kontor. I omedelbar anslutning till ackumulatortanken hårdgörs marken för att göra det möjligt att angöra med servicefordon och liknande.

Akkumulatortanken är placerad i anslutning till befintligt fjärrvärmeverk. Ackumulatortanken har placerats där det är gynnsammast med avseende på emissioner från befintligt fjärrvärmeverk utifrån genomförda spridningsberäkningar.

Akkumulatortanken omgärdas av relativt ung, homogen skog. Vid en översiktlig inventering av trädbeståndet har en bok värderats som värdefull ur ett naturvärdesperspektiv och den skyddas därför med bestämmelse i detaljplanen.

Detaljplanen omfattar även allmän platsmark i form av Värmeverksvägen i planområdets södra del.

Planförslaget omfattar:

- Byggrätt för ackumulatortank och komplementbyggnader, med tillhörande plats för angöring.
- Byggrätt för kontorbebyggelse.
- Skydd av utpekade, bevaransvärta träd.
- Befintlig allmän gata.
- Förslag till gestaltning av ackumulatortanken.
- Bygglovsbefrielse för kompletteringsbebyggelse, t ex elnätstationer.

Föreslagen markanvändning

Området planeras i huvudsak för fjärrvärmeverkets ackumulatortank med tillhörande angoringsyta och komplementbyggnader. Även annan användning kopplad till befintligt fjärrvärmeverk. Därutöver innehåller planförslaget allmän plats i form av en befintlig lokalgata.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER (4 kap 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL)

Lokalgata

-Befintlig lokalgata.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL)

E Teknisk anläggning

-Byggrätt för en ca 66 meter hög ackumulatortank och tillhörande servicebyggnader. Övrig bebyggelse kopplad till fjärrvärmeverkets verksamhet.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
U-området som omfattar befintliga ledningar har försetts med prickmark.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

- Högsta totalhöjd i meter

-Ackumulatortankens totalhöjd begränsas till 70 meter.

- Högsta byggnadshöjd i meter

-Byggnadshöjden för framtida bebyggelse begränsas till 20 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a₁ Bygglöv krävs inte för:

Mindre enklare (oisolerade byggnader), max 100 m² samt vallar, plank och stödmurar. Minsta avstånd till grannfastighet 8 meter gäller för ovanstående åtgärder.

Skyltar med mindre omfattning än 4 m².

Fasadändringar såsom byte av material och kulör.

Belysningsanläggningar och master under 20 meter. Minsta avstånd till grannfastighet 20 meter.

Marklov krävs inte för marknivåändringar.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Föreslagen bebyggelse

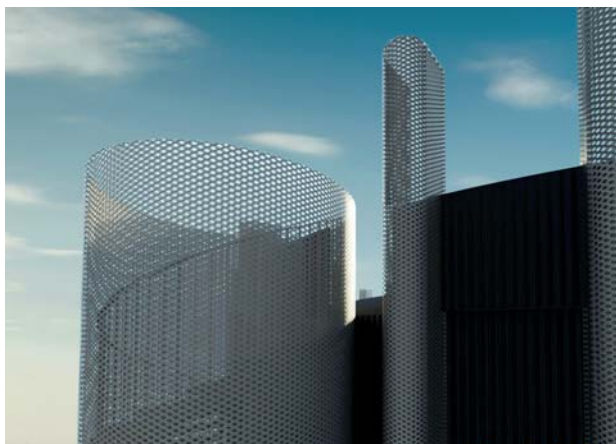


Gestaltungs-förslag. Illustrationer: Arkitektgården

Planförslaget innebär att det uppförs en ca 60 meter hög och 20 meter bred ackumulatortank. Ackumulatortankens funktion är att lagra överskottsvärme från fjärrvärme-produktionen och utjämna dygnsvariationerna, vilket utöver en ökad leveranssäkerhet även bidrar till mindre miljöpåverkan.

Akkumulatortanken kommer att utgöra ett nytt landmärke i Hässleholm och det är av vikt att den gestaltas med omsorg.

Förslaget till gestaltning har tagits fram av Arkitektgården i samarbete med stadsbyggnadskontoret och Hässleholms Miljö AB. Fortsatta diskussioner rörande gestaltningen kommer att föras i bygglovsskedet, med utgångspunkt i förslaget som presenteras i detaljplanen.



Förslag på gestaltning, detalj. Illustration: Arkitektgården

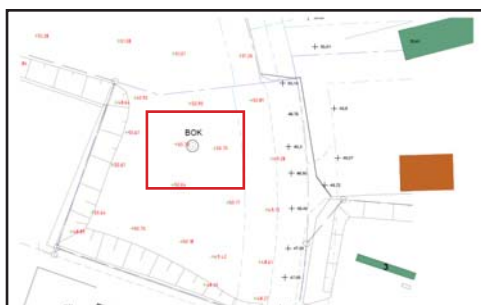
Ackumulatortankens konstruktion förslås kläs in med sinuskorrugerad mörkgrå plåt. Belysning monteras bakom stavar av sträckplåt i tankens topp. Den utvändiga trappan kan också komma att kläs in i samma typ av sträckplåt. Närmast marken planteras klättrande växter för att dra ner skalan på byggnaden i markplan. Kompletterande bebyggelse ges i gestaltningsförslaget samma uttryck som ackumulatortanken och får, där det är möjligt, vegetation på taket.

Ackumulatortanken kommer att upplevas mest på ett större avstånd och gestaltningens detaljeringsgrad har anpassad utifrån den förutsättningen.

Grönstruktur

En översiktlig inventering av planområdets naturvärden har genomförts av Hässleholms kommunekolog. Planområdets skog är ca 1,5 hektar och utgör den sydvästra delen av ett större skogsområde i Läredaområdet. Skogen domineras av cirka 50-årig ek, med inslag av björk. I buskskiktet dominerar rönn, med inslag av björk, bok, hassel, ek, brakved och fågelbär. Marken är relativt mager, vilket avspeglas i fältskiktet som domineras av gräset kruståtel samt ormbunken örnbräken. Andra vanliga växter är vitsippa, ekorrhår, liljekonvalj, harsyra, ängskovall, blåbär och skogsstjärna. Naturvärdena i området är idag måttliga, framför allt pga skogens relativt låga ålder. Dock kommer naturvärdena successivt att öka i takt med att ekarna blir äldre. Kontakten med det större skogsområdet är också viktigt i detta sammanhang. Vegetationen har också ett värde utifrån andra aspekter, bland annat för hanteringen av dagvatten. Den biologiska mångfalden främjas av att det finns en del, både stående och liggande, döda träd i skogen.

Två, cirka hundraåriga, bokträd har i inventeringen pekats ut och vid genomförd skötsel av skogen har närstående vegetationen gallrats av fastighetsägaren, i samråd med kommunekologen, för att ge bokträden bättre växtförutsättningar.



Inmätt bokträd markerat på grundkartan

Möjligheten att ge förutsättningar för pilgrimsfalk att häcka högst upp på ackumulatortanken kommer att studeras vidare.

Trafikstruktur

Angöring för bil och transporter

Angöring till detaljplaneområdet sker via befintlig infrastruktur. Infart sker i söder från Industrigatan via Värmeverksvägen. I norr finns möjlighet till angöring från Tippvägen.

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg, som kopplar på stadens övergripande nät, finns i Industrigatan och Norra Kringelvägen i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns hållplats för stadsbuss. Skånetrafiken trafikerar idag Industrigatan med stadsbuss nr 3.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Hässleholm Vatten AB:s verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattnet ska tas om hand på den egna fastigheten och inte belasta omkringliggande fastigheter eller ledas ytligt till allmän platsmark. Planområdets dagvatten leds i dag från området till 75% via befintligt dike och till 25% via ledning.

En del av den idag trädbevuxna ytan kommer genom planförslaget att hårdgöras vilket kan påverka områdets möjlighet till omhändertagande av dagvatten.

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.

En behovsbedömning har gjorts som underlag för ställningstagandet och bifogas planhandlingarna.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

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

Planförslaget innebär en viss miljöpåverkan avseende landskapsbilden vilket har studerats i fotokollage från olika delar av Hässleholm, se kommande sidor..

Landskapsbild

Ackumulatortanken kommer att vara mest exponerad på större avstånd. På nära håll skymmer befintlig vegetation och stadens topografi.

Nedan redovisas fotomontage från fyra platser i Hässleholm.



Vy från Industrigatan



Vy från Norra Kringelvägen



Vy från Stobyvägen



Vy från Industrigatan/infart från väg 23

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av ÅF på Hässleholms Miljö AB:s uppdrag 2017-11-17. ÅF bedömer i rapportens slutsats att det ej föreligger några risker för människors hälsa eller för miljön och att några vidare åtgärder med avseende på avhjälpande åtgärder därmed inte är motiverade i det undersökta området.

Radon

Planområdet befinner sig inom normalriskområde för radon.

Byggnader inom normalrisk-/högriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas 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 exploatören.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

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

Akkumulatortanken har placerats där det är mest gynnsamt med avseende på emissioner från befintligt fjärrvärmeverk, utifrån spridningsberäkningar genomförda 2017-07-07.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna 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.

Dagvattnet från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar och planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna inte nås.

Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skugg effekt på omgivningen har studerats i en digital modell. Akkumulatortanken skuggor påverkar i störst utsträckning fjärrvärmeverket och bedöms inte påverka omkringliggande fastigheter nämnvärt. Närmaste bostadsbebyggelse befinner sig 400 meter från akkumulatortanken och bedöms inte påverkas.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattnet ska tas om hand på den egna fastigheten och inte belasta omkringliggande fastigheter eller ledas ytligt till allmän platsmark. Planområdets dagvatten leds i dag från området till 75% via befintligt dike och till 25% via ledning.

En del av den idag trädbevuxna ytan kommer genom planförslaget att hårdgöras vilket kan påverka områdets möjlighet till omhändertagande av dagvatten.

Vissa tillkommande takytor kommer att få sedumtak vilket påverkar omhändertagandet av dagvattnet positivt, om än i begränsad omfattning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ingår i ett större verksamhetsområde där det förekommer visst buller. Ackumulatortanken kommer inte att generera något buller.

Risker

Akkumulatortanken bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet.

Natur- och kulturmiljö

Befintlig naturmiljö har inventerats översiktligt och inte bedömts ha några stora naturvärden generellt. Ett större bokträd har värderats som mer värdefullt och har mätts in samt skyddats i planförslaget genom en planbestämmelse som anger att marklov måste sökas för fällning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under rubriken Genomförande, Fastighetskonsekvenser.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för totalförsvaret samt riksintresse för luftfart (miljöbalken 3 kap), på grund av den planerade bebyggelsens höjd.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen (60 km) för Kristianstads och ÄngelholmHelsingborgs flygplatser. Alla planer och bygglov som medger nya byggnader och byggnadsobjekt med en totalhöjd över 20 meter, ska remitteras till flygplatserna, så att de ges möjlighet att yttra sig i egenskap av sakägare. I dessa fall ska även Luftfartsverket, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig avseende CNS-utrustning för luftfarten

En flyghindernalys har utförts av Luftfartsverket 2018-05-16.

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planerad etablering. Berörda flygplatser är enligt LFV Ljungbyhed och Kristianstad. Flyghinderanalysen har vidarebefordrats till berörda flygplatser.

Hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter (TSFS 2010:155).

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarand. Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

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 (lokalgata) 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

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

VA-ledningar samt teleledningar på kvartersmark ska lämpligen tryggas genom ledningsrätt. Ansökan om omprövning av befintlig ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten.

U-området på plankartan omfattar de områden som bör tryggas genom ledningsrätt.

Befintligt servitut till förmån för fastigheten Blandaren 1, med rätt att använda markerade område för gasoltransport, kommer att ligga kvar. Området som omfattas av servitutet är markerat i grundkartan.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser för planområdet på fastighetsnivå:

- Ny sträckning för befintlig ledningsrätt till förmån för Hässleholms vatten AB samt

Telia Sverige AB.

- Befintligt servitut till förmån för fastigheten Blandaren 1 är oförändrat.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässleholms Miljö AB. Plankostnaden regleras i planavtal.

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

Planavgift

Ett planavtal har upprättats och undertecknats av Hässleholm stad och Hässleholms miljö AB.

Tekniska frågor

Ledningar

Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningar med olika ledningsinnehavare. Under samrådet har dialog förts mellan Hässleholm Miljö AB och respektive ledningsinnehavare.

- HVAB:s vattenledning flyttas till planområdets västra sida och tryggas med U-område på plankartan. Ansökan om omprövning av befintlig ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten.

- E.ON:s ledningar har lägesinmätts och säkras genom markupplåtelseavtal. Ledningarna bedöms, från kommunens sida, inte vara av allmänt intresse och något u-område krävs därför inte.

-Telias ledningar har lägesinmätts och plankartans u-område har korrigerats.

-Tele 2:s ledningar har lägesinmätts, men bedöms inte kräva något u-område.

Flyttning av befintliga ledningar bekostas av Hässleholms miljö AB.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Hässleholm 2007 anges att kommunen strävar mot en uthållig utveckling där energisystemet har minsta möjliga påverkan på miljön, samt att fjärrvärmeutbyggnaden ska ges goda möjligheter till fortsatt utbyggnad. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplan för Hässleholm stad

I utställningsförslaget till fördjupningen av översiktsplanen för Hässleholms stad, som godkändes av byggnadsnämnden 2018-04-10 och avvaktar beslut om antagande i KF, är planområdet markerat som befintligt verksamhetsområde.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör tre gällande detaljplaner:

Pannan 7 m fl, laga kraft 2014-03-12, med pågående genomförandetid till 2019-03-12. Detaljplanen anger E -Tekniska anläggningar och Lokagata för planområdet, vilket överensstämmer med planförslaget.

Stadsplan för del av Industriområdet inom stadsdelen Läreda, upprättad 1966, som anger område för industriändamål.

Detaljplan för Blandaren m fl (värmeverksområdet), laga kraft 1996-08-22, som anger E -Tekniska anläggningar för planområdet.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap. 9 §) samt riksintresse för luftfart, på grund av den planerade bebyggelsens höjd.

Samråd ska alltid ske med Försvarmakten, luftfartsverket samt berörda flygplatser vid planering av byggnader som är över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

För övrigt berörs området inte av några riksintressen.

Se även under rubriken Konsekvenser, Riksintressen.

Bebyggelse och vegetation

Planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde och karakteriseras av storskaliga byggnader med tillhörande infrastruktur och oexploaterad naturmark.

En översiktlig inventering av planområdets naturvärden har genomförts av hässleholms kommunekolog.

Trafik

Planområdet angörs i dag söderifrån från Industrigatan via Värmeverksvägen samt norrifrån via Tippvägen. Planförslaget påverkar inte den nuvarande trafikstrukturen. Parkering sker på den egna fastigheten.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar, teknisk PM geoteknik samt markteknisk undersökningsrapport, har genomförts av ÅF på Hässleholms Miljö AB:s uppdrag, 2017-11-16.

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.

Länsstyrelsen, kulturmiljöenheten, har konsulterats i september 2017 angående behovet av arkeologisk utredning. Kulturmiljöenheten gjorde då bedömningen att det inte krävs någon ansökan om arkeologisk undersökning för området.

► Utredningar

Följande utredningar har genomförts och finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret:

- Spridningsberäkning emissioner, HMAB, 2017-07-07
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-11-17
- Geoteknisk undersökning, teknisk PM geoteknik, ÅF, 2017-11-16
- Geoteknisk undersökning, markteknisk undersökningsrapport ÅF, 2017-11-16
- Översiktlig inventering av planområdets naturvärden. Hässleholms kommunekolog 2018.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm juni 2018

Gertrud Richter

Malin Backman

planchef

planarkitekt