



Detaljplan för Hässleholm 87:10 (ackumulatortanken)

Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2017-315

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2018-02-23 - 2018-03-15 enligt byggnadsnämndens beslut 2017-04-11.

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

Inkomna synpunkter har sammanställts i detta dokument. Skrivelserna återges i sin helhet och har kommenterats av stadsbyggnadskontoret.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	utan synpunkter 2018-03-09
Länsstyrelsen i Skåne län	med synpunkter 2018-03-15
Trafikverket	med synpunkter 2018-03-15
Region Skåne, avd. för regional utveckling	utan synpunkter 2018-02-26
Försvarmakten	utan synpunkter 2018-02-28

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljönämnden	med synpunkter 2018-03-14
KSAU	utan synpunkter 2018-03-14
Hässleholms vatten	med synpunkter 2018-03-19

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Tele2	med synpunkter 2018-02-23
Boende 1	med synpunkter 2018-03-15
E.ON Energidistribution AB	med synpunkter 2018-03-15
Telia Sverige AB	med synpunkter 2018-03-15

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län meddelar i yttrande 2018-03-15 följande:

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING

Information om gamla träd

Länsstyrelsen vill erinra om att för att få ett fullgott skydd för träd bör markområdet runt trädet/träden skyddas. Markområdet bör vara minst lika stort som trädkronans omkrets och med fördel få planbestämmelsen NATUR.

Gamla träd kan inhysa biologiska värden och utgöra livsmiljöer för en mängd olika djur och växter, som insekter, lavar, mossor och svampar. De är också viktiga för andra djur exempelvis fladdermöss och fåglar som kan använda ihåliga trädstammar som boplats. Orsaken till artrikedomen är framförallt att ett gammalt träd kan erbjuda en mängd olika livsmiljöer. Trädet kan vara knotigt, ha skrovlig bark och har ofta håligheter och döda vedpartier. Man räknar med att cirka 70 procent av Sveriges hotade insektsarter lever i död ved någon gång under sin livscykel. Död ved är även viktigt för många svampar, lavar och mossor.

LÄNSSTYRELSEN SYNPUNKTER

Hälsa och säkerhet - Risker för olyckor

Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring hur ändamålet K- kontor, vilket omfattar hela planområdet, är kompatibel med E-teknisk anläggning. I detta fall framgår det av planhandlingarna att man avser att möjliggöra för en ackumulatortank inom området.

Länsstyrelsen anser att en riskbedömning ska göras för att beskriva vilka risker som kan kopplas till t.ex. den ackumulatortank som nu planen möjliggör. Bedömningen ska även ligga till grund för byggnaders utformning, omfattning samt hur nära det är lämpligt att tillåta bebyggelse. I detta fall avseende bebyggelse för kontorsverksamhet som enligt Boverkets vägledning konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för ändamålet. Ändamålet K- kontor innefattar även vuxenutbildningar utan behov av fria utomhus såsom Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI.

Om det krävs åtgärder som kräver stöd i detaljplan ska dessa villkoras med planbestämmelse på plankarta.

LÄNSSTYRELSEN BEDÖMNING

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende Hälsa och säkerhet - risk för olyckor, varför Länsstyrelsen kan komma att pröva detaljplanen utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Bestämmelsen K-Kontor har tagits bort och detaljplanen omfattar nu enbart E-Teknisk anläggning, varför stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte finns något behov av en riskbedömning.

Planbestämmelse n₁ Trädet får fällas, samt administrativa bestämmelsen som anger att marklov krävs för fällning av träd har tagits bort. Vid genomförd skötsel av skogsdungen har befintlig vegetation gallrats av fastighetsägaren, i samråd med kommunekologen, för att ge det inmätta bokträdet, samt ytterligare ett bokträd, bättre betingelser att utvecklas.

Trafikverket meddelar i yttrande 2018-03-15 följande:

Trafikverket har tagit del av rubricerat planförslag och har följande synpunkter. Planområdet är beläget drygt 300 meter från Skånebanan samt ca 1,5 km från Södra stambanan och riksvägarna väg 21 och 23 i öster.

Riksintressen

Trafikverket anser att planbeskrivningen även ska omfatta en beskrivning av de berörda riksintressena Kristianstad och Ängelholm-Helsingborgs flygplatser. Flygplatsernas inflygningszoner, den sk MSA-påverkande zonen, berörs pga den byggnadshöjd på 20 meter och totalhöjd på 60 meter som medges i planen. För ytterligare synpunkter i denna fråga, se följande avsnitt.

Luftfartens intressen

Trafikverket ansvarar för att bevaka luftfartens intressen i remisser av planer och bygglov. Följande komplettering bör göras i planbeskrivningen till den aktuella planen.

Hässleholm ligger inom den MSA-påverkande zonen (60 km) för Kristianstad och ÄngelholmHelsingborgs samt Eslövs och Ljungbyheds 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 (CNS=utrustning för kommunikation, navigation och övervakning). Om berörda flygplatser bedömer att det krävs en flyghinderanalys, ska en sådan genomföras och bekostas av kommunen.

Från den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av byggnader, master och andra föremål (TSFS 2010:155) i kraft. Dessa föreskrifter ska tillämpas vid markering av föremål som har en höjd av 45 m eller högre över mark- eller vattenytan och som är belägna utanför en flygplats fastställda hinderbegränsade ytor.

Trafik

Trafikverket anser att en trafikutredning ska göras för det aktuella planförslaget, med en redovisning av framtida trafik till/från planområdet och på de kommunala vägarna. Den ska omfatta en beräkning av den framtida trafikstringen från planområdet när detta är fullt utbyggt, och av framtida trafik på de kommunala vägarna på 20 års sikt. I samband med det anser vi att den beräknade framtida trafikens fördelning mellan de kommunala vägarna ska redovisas. Trafikverket anser att detta underlag behöver tas fram för att en bedömning ska kunna göras av påverkan på framkomligheten i vägporten under Skånebanan och av åtgärdsbehov.

Trafikverket anser att planen ska utformas så att det framtida kontorsområdet angörs via Tippvägen i norr och att trafiken via Industrigatan/Värmeverksgatan begränsas. Kommunen bör redovisa i planförslaget hur en trafikstyrning ska uppnås, så att trafiken mellan södra Hässleholm och det planerade kontorsområdet inte leds via Norra Kringelvägen söder om Skånebanan.

Om åtgärder kommer att krävas på järnvägsbron för Skånebanan eller i vägporten till följd av planförslaget, anser Trafikverket att kommunen ska medfinansiera dessa åtgärder. Ett avtal ska då tecknas med Trafikverket innan detaljplanen föres till antagande. Det åligger kommunerna generellt att med utveckling av bebyggelsen i en ort, i samband med bl.a. planläggning och lovgivning av utbyggnad, säkerställa en god tillgänglighet mellan olika delar av orten, t.ex. på ömse sidor om järnvägen.

Trafikbuller

Vid planering av ny bebyggelse är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överstigs. Trafikverket anser att planbeskrivningen bör kompletteras med det gällande riktvärdet för trafikbuller avseende kontor, som är 35 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus, enligt Svensk standard och Boverkets byggregler, samt en bedömning av hur detta riktvärde kan innehållas med

planförslaget. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en text rörande riksintresse Luftfart.

En flyghinderanalys 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 Ljunghed och Kristianstad. Flyghinderanalysen har vidarebefordrats till berörda flygplatser. Kristianstad Österlen Airport har svarat att placeringen av ackumulatortanken inte skulle påverka flygtrafiken på flygplatsen på ett negativt sätt.

Ljungheds flygplats har inte gett någon respons på flyghinderanalysen. Båda flygplatserna kommer att få planförslaget i egenskap av sakägare i granskningskedet.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om hindermarkering enligt Transportstyrelsens föreskrifter.

Försvarsmakten har fått ta del av samrådshandlingarna och har inget att erinra i ärendet.

Det är inte längre aktuellt att uppföra kontor inom planområdet och bestämmelsen K-Kontor har tagits bort. Ackumulatortanken bedöms inte generera mer trafik, snarare kan ibruktandet av ackumulatortanken medföra minskade flistransporter till fjärrvärmeverket. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det inte finns något behov av någon trafikutredning. Av samma anledning bedöms det heller inte finnas behov av någon kartläggning av bullret. Ackumulatortanken genererar inget buller.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljönämnden meddelar i yttrande 2018-03-14 följande:

Beslut

Miljönämnden har följande synpunkter på planförslaget:

Det är positivt ur miljösynpunkt att ackumulatortanken anläggs. Den fördröjning av dagvattnet som anges i planbeskrivningen bör beskrivas närmare.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har tagit fram förslag till detaljplan för Hässleholm 87:10. Planförslaget omfattar bland annat byggrätt för en 60 m hög ackumulatortank och komplementbyggnader, samt kontorsbyggnader. En bevaransvärt träd skyddas och kompletteringsbebyggelse bygglovsbefrias. Förslaget är nu ute på samråd.

Utredning i ärendet

Den ackumulatortank som möjliggörs genom detaljplanen bedöms ha positiv miljöpåverkan. Planen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för närboende. Markundersökningen har inte påvisat några markföroreningar i halter överskridande känslig markanvändning. Området utgörs inte av skyddsvärd natur med undantag av en värdefull bok, vilken skyddas i planen.

Andelen hårdgjord mark ökar med planförslaget. Dagvattnet ska fördröjas på den egna fastigheten och därefter ledas ut på befintligt ledningsnät. Det redogörs inte för hur fördröjningen ska genomföras. I gestaltningsförslaget anges att kompletterande bebyggelse ska förses med vegetation på taket där det är möjligt. Miljönämnden anser att det är positivt med bevuxna tak, men konstaterar att det inte styrs av planbestämmelserna.

Kommentar:

*Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna.
Dagvattnet leds i dag från området till 75% via befintligt dike och till 25% via ledning i överenskommelse med HVAB. Planbeskrivningen har reviderats under rubriken KONSEKVENSER med följande text: Dagvattnet ska tas om hand på den egna fastigheten och inte belasta omkringliggande fastigheter eller ledas ytligt till allmän platsmark.*

Hässleholms Vatten AB meddelar i skrivelse 2018-03-19 följande:

Teknisk försörjning

Det omnämns i planbeskrivningen att dagvattnet ska fördröjas innan det belastar allmänt ledningsnät. Detta är en så pass viktig och kostsam bestämmelse att den bör vara en planbestämmelse annars strykas.

Däremot kan man i planbeskrivningen ta med att; Var och en tar hand om sitt dagvatten och att man inte får släppa det till varken andra fastigheter eller ytledes till allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

”Området som omfattas av ledningsrätt markeras som u-område på plankartan.” Det har framkommit att ledningarna ska flyttas och då bör u-området följa tänkt ledningssträckning. Ledningsrätten kommer i ett senare skede.

Det framgår inte vad som händer med de tre berörda detaljplanerna när den nya läggs ovanpå.

Det är irrelevant att hänvisa till ett förslag som inte vunnit laga kraft. FÖP i detta fall kan ändras och är fortfarande ett förslag.

Kommentar:

*Texten i planbeskrivningen har reviderats avseende hanteringen av dagvatten.
Texten rörande ledningsrätt och u-område har reviderats i samråd med lantmäterimyndigheten.
Ny detaljplan ersätter den nuvarande gällande detaljplanen.*

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Tele 2 Sverige AB meddelar i skrivelse 2018-02-23 följande:

Tele 2 önskar infört i genomförandebeskrivningen att man har befintlig kanalisation med optokabel som är förlagd tillsammans med elkablar längs Tippvägen fram till södra delen av värmeverket där kanalisation avviker in till värmeverket.

Viktigt att man begär utsättning innan eventuella markarbeten påbörjas.

Tele 2 förutsätter att eventuellt behov av flyttning/omskrivning av Tele 2 kanalisation och optokabel bekostas av Hässleholms kommun eller Hässleholms Miljö AB.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken GENOMFÖRANDE i enlighet med skrivelsen. Dialog har förts mellan Hässleholms Miljö AB och Tele 2 och lägesmätning har genomförts för att säkerställa läget för fiberkabeln.

E.ON Energidistribution AB meddelar i skrivelse 2018-03-15 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON har flera hög- och lågspänningskablar i mark inom området, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravanara-ledning.html

För att markkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller viddas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

E.ON förutsätter att befintliga ledningar i huvudsak kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Dialog har förts mellan Hässleholms Miljö AB och E.ON angående de befintliga ledningarnas placering och eventuellt u-område. En överenskommelse har gjorts som innebär att E.ON:s ledningar säkras med markupplåtelseavtal.

Ledningarna bedöms, från kommunens sida, inte vara av allmänt intresse och något u-område krävs därför inte.

Telia Sverige AB meddelar i yttrande 2018-03-15 följande:

Telia har för flera för samhällsfunktionen mycket betydande kabelanläggningar inom planområdet vilka är förlagda i område med byggrätt. Kabelanläggningarnas läge framgår av kartan på sidan 2 samt av dwg-fil ” Bilaga 1 Remiss2018syd102 - lägesfil Telia sweref_991330”. Koordinatsystem för dwg-filen är sweref 991330”. Observera att endast den kabelanläggning som är inritade med heldragen linje är lägesinmätta. De kabelanläggningar som är inritade med streckad linje är ej lägesinmätta.

Telia yrkar med anledning av ovan att u-områden planläggs för de kabelanläggningar som korsar (passerar genom) planområdet och att u-områdenas bredd ska vara minst 2 m ömse sidor om respektive anläggning. För att u-områdena ska hamna rätt krävs lägesinmätning av de anläggningarna som är ritade med streckad linje. Kontakta Telia senast 8 veckor före inmätning ska vara utförd.

Kommentar:

Dialog har förts mellan Hässleholms Miljö AB och Telia angående de befintliga ledningarnas placering och u-område. Lägesinmätning har utförts och u-området på plankartan har justerats.

Boende på fastigheten Draken 15 (ej sakägare) meddelar i skrivelse 2018-03-15 följande:

Efter att ha deltagit i informationsmöte på värmeverket den 2018-01-31 och läst handlingarna i planförslaget, har vi följande synpunkter:

Det är bra att man från Hässleholm Miljö kallar till informationsmöten inför utbyggnader eller andra förändringar i verksamheten. Vid det aktuella mötet i januari, gällande ny ackumulatortank, pratades det mycket om gestaltning, men väldigt lite om plan-, teknik- och miljöfrågor. Efter dessa möten förväntar man sig att få någon form av mötesanteckningar. Det har vi inte fått.

Det framgår inte på plankartan var ackumulatortanken avses att placeras. De geotekniska förutsättningarna kan variera och påverka teknik för grundläggning. Vi tar för givet att Ni genomför besiktning och andra relevanta åtgärder på vår fastighet, om det krävs sprängning, spontnings och/eller pålningsarbeten för grundläggning av ackumulatortanken. Vi kräver bullerreducerande åtgärder om denna typ av arbeten kommer att genomföras.

När det gäller behovsbedömningen i planförslaget är det uppseendeväckande att bara EN av 110 frågor/punkter påverkar omvärlden. Ärendet gäller ändring av detaljplan och etablering av en 65 m hög byggnad, som ska rymma 15.000 m³ kokhett vatten. Byggnaden blir relativt centralt placerad i staden, men påverkar inte någonting — enligt Er bedömning.

Ni bedömer att inte heller sociala värden påverkas av en 65 m hög byggnad. Vad finns det för underlag för denna bedömning? (Påverkan på/av befintlig kommunikationsmast strax utanför planområdet?)

Kommunekologen har varit inkopplad för att bedöma bl.a. vilka träd i området som bör bevaras, men det framgår inte heller i behovsbedömningen.

Det redovisas inte i planförslaget hur man tar hand om 15000 m³ hett vatten vid ett eventuellt haveri. Har man utrett hur omfattande läckage av hetvatten påverkar omgivning, dagvattensystem, spillvattensystem och reningsverk?

Vi förstår behovet av utbyggnaden och har inget emot byggnationen som sådan, men vi tycker planförslaget är undermåligt genomarbetat med tanke på vad ändringen innebär. Man förväntar sig en relevant behovsbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Det blir ju Hässleholms i särklass högsta byggnad.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna.

Akkumulatortankens placering är begränsad i plankartan till ytan som medger byggnadshöjden 70 meter. Placeringen framgår även av bilden i planbeskrivningen under rubriken PLANFÖRSLAG.

ÅF har på HVAB:s uppdrag genomfört geoteknisk undersökning -teknisk PM geoteknik, samt geoteknisk undersökning -markteknisk undersökningsrapport 2017-11-16.

Angående eventuella störningar i form av buller när ackumulatortanken ska uppföras kommer Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, att följas.

Hässleholms Miljö AB skickar ut minnesanteckningar från informationsmötet till de som deltog.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att den påverkan som ackumulatortanken medför inte är betydande och har därför inte upprättat någon MKB. Miljöbedömningen har kompletterats under rubriken NATURVÄRDEN, med en text som beskriver resultatet av kommunekologens översiktliga inventering.

Planområdet är ett verksamhetsområde som inte är tillgängligt för allmänheten och omfattar inte några av de funktioner som räknas upp i behovsbedömningen. Den visuella påverkan som ackumulatortanken kan innebära bedöms inte vara betydande ur aspekten sociala värden.

Eventuell påverkan på kommunikationsmastens funktion har inte utretts. Inga synpunkter har kommit in från ledningsägaren under samrådet avseende mastens funktion.

Risken att ackumulatortanken skulle gå sönder och läcka betvatten eller innebära någon risk på något annat sätt bedöms som oerbört liten. Riskanalyser genomförda vid uppförandet av liknande objekt, tex Ryaverket i Borås, visar att varken korrosion, påkörning med fordon eller påflygning med mindre flygplan orsakar skador med snabbt läckage av vatten.

I den dagliga driften av ackumulatortanken finns säkerhetsystem för att säkerställa driften.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringar som skett efter samrådet. Utöver dessa görs vissa kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Revideringar efter samråd:

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Under rubriken GENOMFÖRANDE läggs en text till rörande befintliga ledningar.
- Under rubriken KONSEKVENSER har texten förtydligats angående hanteringen av områdets dagvatten.
- Under rubriken KONSEKVENSER har en text om riksintresse för luftfarten lagts till.

Plankartan revideras med följande:

- Bestämmelsen K-Kontor, tas bort
- Bestämmelsen n1 -Trädet får inte fällas, tas bort.
- Avgränsningen för u-området revideras efter dialog med ledningsägarna.
- Den administrativa bestämmelsen -Ändrad lovplikt, revideras och omfattar nu fler åtgärder som bygglovbefrias.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm juni 2018

Gertrud Richter
planchef

Malin Backman
planarkitekt