

2005-08-15

**Del av Finja-Smedtorp 1:7 samt del av Värgap 1:9
m.fl., Tyringe**
Detaljplan samt upphävande av detaljplan
Dnr PLAN 5/2002

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 14 juni 2005, antagit förslag till detaljplan för del av Finja-Smedtorp 1:7 m.fl, samt upphävande av del av detaljplan för Värgap 1:9 m.fl, Tyringe tätort.

Vid besvärstidens utgång den 12 juli 2005 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 12 juli 2005.

BYGGNADSNÄMNDEN



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

T:\SBK\Stadsbyggnadskontoret\Adm-avd\AW\Laga kraft\värgap.doc

Postadress
Stadshuset
281 80 Hässleholm

Besöksadress
Stadshuset
Nytorget 1

Telefon
0451-26 70 00 vx
Telefax
0451-848 08

E-postadress
byggnadsnamnden@hassleholm.se
Postgiro
11 16 00-3

Detaljplan för
del av Finja-Smedstorp 1:7 m fl,
samt upphävande för
del av detaljplan för Värgap 1:9 m fl

Östra industriområdet
Tyringe tätort
Hässleholms kommun
Skåne län

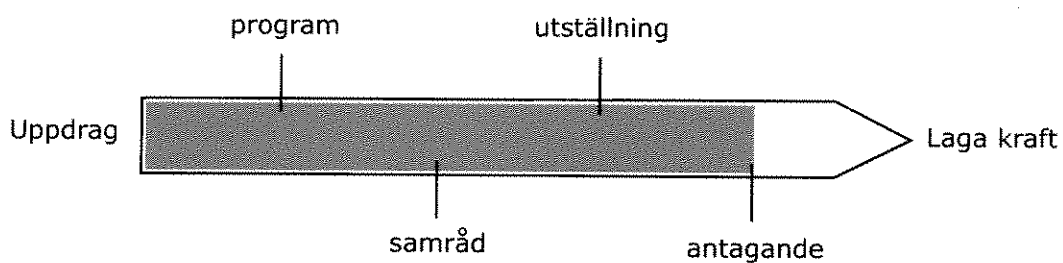
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, juni 2005



Östra industriområdet ändras till endast kvartersmark för att underlätta framtida etableringar och expansioner.

Handlingarna består av planbeskrivning, genomförandebeskrivning och grundkarta. De finns på stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Nytorget 1.

Planprocessen, den röda markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:



Dnr PLAN 5/2002

Version: T/stadsbyggn/planavd/program/program FinjaSmedstorp

21 juni 2005

INLEDNING

Bakgrund

I det östra industriområdet i Tyringe finns det inplanerat en väganslutning till riksväg 21. Det är inte längre aktuellt att bygga ut just denna anslutning, eftersom en ny anslutning läggs öster om området, men den finns kvar i en detaljplan från 1991 och inverkar på expansions- nyetableringsmöjligheterna.

Syfte

Syftet med planen är att ändra väg till industrimark och upphäva de delar av gällande detaljplan som inte längre är aktuella. Det vill säga ta bort planerade, men ej utbyggda, allmänna vägar inom området och göra industriområdet mer flexibelt för framtida etableringar och expansioner.

Fakta om planområdet

Hela det östra industriområdet är en del av samhällets östra entré och är väl exponerat mot rv 21. Söder om ligger ett kvarter med bostadsbebyggelse som i sin tur avgränsas av järnvägen Hässleholm- Helsingborg.

Planområdet är en del av Tyringes östra industriområde och utgör cirka 8,5 ha.

Marken inom planområdet ägs av Hässleholms kommun (Finja-smedtorp 1:7 och 1:35) och Crown Fastigheter AB (Tvärskog 1:37).



STÄLLNINGSTAGANDE TILL BEHOV AV MKB

Kommunen bedömer att de förändringar aktuell detaljplan medför, inte har någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten eller andra naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ingår därför inte i handlingarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Det aktuella området är i Översiktsplan för Tyringe tätort från 1998 markerat som utvecklingsområde för industri och handel. I planområdets östra kant har ett område reserverats som utredningskorridor för framtida förbindelseväg till Skyrupsvägen mot Malmö. Industriområdet är tänkt att vid behov kunna expandera ytterligare österut längs med rv 21. Vägförbindelsen med Skyrupsvägen hamnar då mitt i industriområdet och leder genomfartstrafiken utanför tätorten.



Utdrag ur Översiktsplan för Tyringe tätort, 1998.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan, laga kraft 1991-06-20, som anger att planområdet ska bebyggas med småindustrier och handel, dock inte livsmedel, vars verksamheter inte får störa omgivande bostadsbebyggelse.

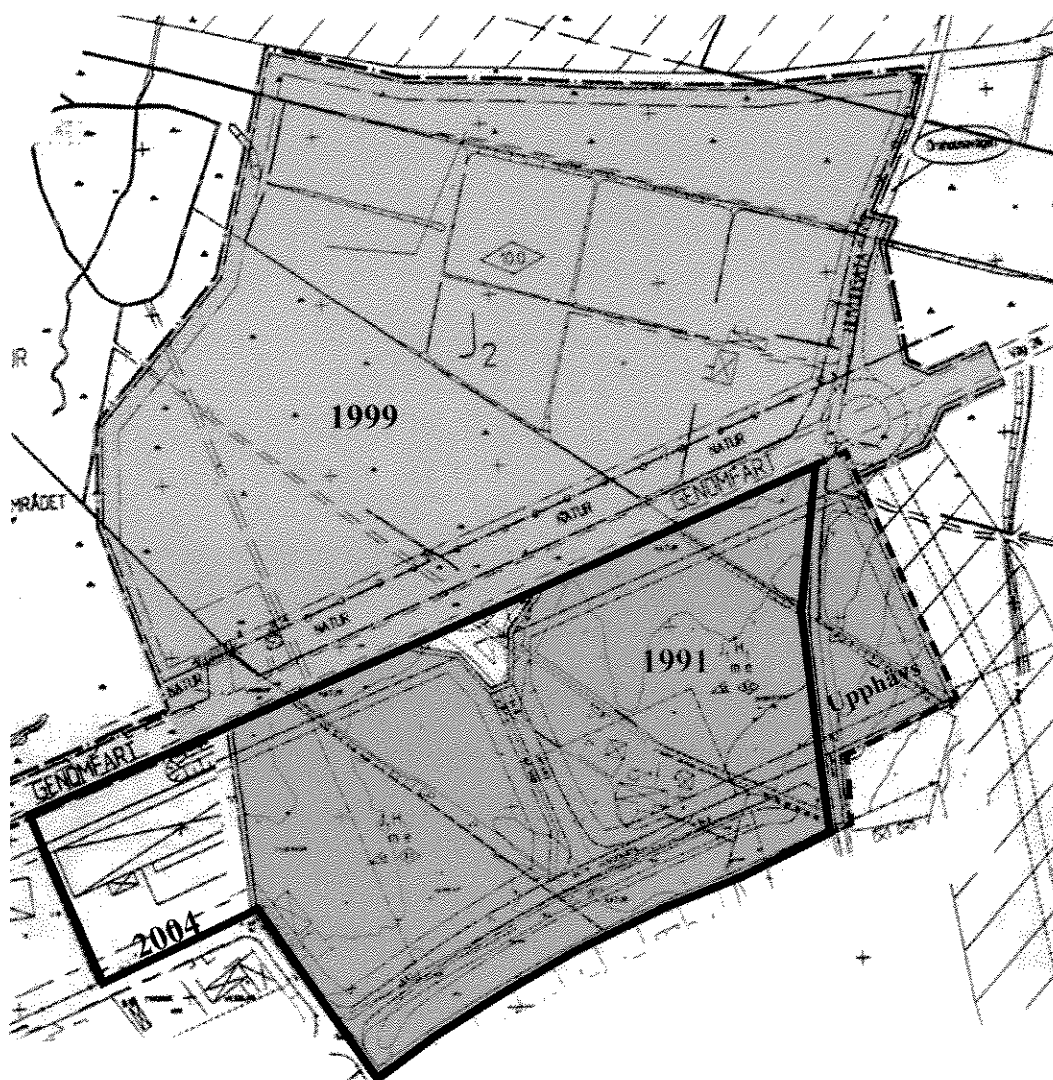
Fastigheten Smedstorp 1:35 (idag Finja- Smedstorp 1:35) utgörs av ett bostadshus, stall och uthus. Enligt planen från 1991 är detta inte längre en bostadsfastighet.

Planen anger även en cirkulationsplats från rv 21 som ansluter till en förlängning av Tvärskogsgatan, som i sin tur leder till Örahamnsvägen. Tanken var att denna

nya cirkulationsplats även skulle ansluta ett planerat industriområde norr om rv 21. Cirkulationsplatsen förlades dock utanför plangränsen eftersom Vägverket är väghållare för vägen.

I övrigt tillåter planen att högst en tredje del av tomtens yta får bebyggas, byggnaderna får vara som högst 8 meter och takets lutning max 45 grader.

När detaljplan för industriområdet **norr** om rv 21 togs fram (laga kraft 1999-05-11) beslutades det att det var bättre att placera cirkulationsplatsen längre österut där översiktsplanen anger förbindelseväg mot Skyrup/Malmö.



De två detaljplanerna som berör det aktuella området. 1991 illustrerades cirkulationsplatsen med koppling till förlängd Tvärskogsgata, men flyttades i planen 1999 österut för att vara en del av den nya vägen söder ut mot Malmö. Den svarta linjen visar den aktuella planens avgränsning.

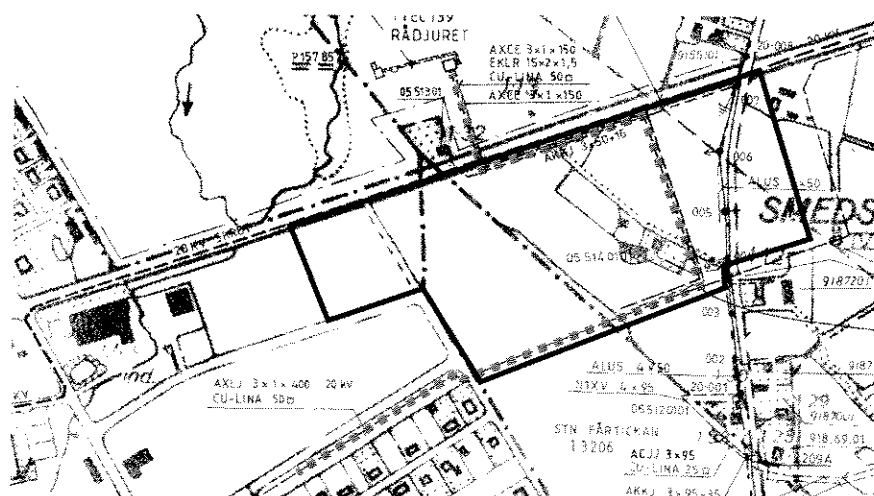
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken består av industrimark, skogsdungar och äng. I samband med detaljplanen 1991 gjordes en översiktlig geotekniska undersökning som visade att grundläggningsförhållandena, ur bärighetssynpunkt, var mycket goda.



Sydkraft AB har en markförlagd elkabel som korsar området. Denna fanns inte när detaljplanen upprättades 1991.



Befintlig bebyggelse

Planområdet innefattar fastigheterna Tvärskog 1:37, Finja- Smedstorp 1:35 och 1:7. De två sistnämnda är i kommunens ägo. Tvärskog 1:37 är privatägd och planen innebär inga förändringar för fastigheten. Finja- Smedstorp 1:35 används dock fortfarande som bostad.

Gator och trafik

Trafik till och från industriområdet går idag via Tvärskogsvägen och Nordanvägen. Korsningen Tvärskogsvägen och rv 21 är inte dimensionerad för denna typ och mängd transporter. Rv 21 har 8500 fordon/årsmedeldygn varav 910 är lastbilar, enligt Vägverkets trafikräkning.

FÖRSLAG

Användning

Huvudanvändningen är småindustri med liten omgivningspåverkan. Även handel är tillåten men dock inte dagligvaruförsäljning eller livsmedelsbutiker.

Inom planområdet finns inga allmänna vägar. Mot Öraholmavägen råder utfartsförbud från kvartersmark.

I planområdets södra gräns, mot bostadsbebyggelsen, finns en grön buffert med vall som ska uppföras i en höjd av 2 meter och planteras med lövträd. Verksamhetsbyggnader får uppföras som närmast cirka 6 meter ifrån den gröna zonen.

Där elledningen korsar kvartersmarken är det ej tillåtet att bygga och ett "u- område" (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) har markerats.

Planens konsekvenser

Störningar

Industri med liten omgivningspåverkan innebär att verksamheterna inte får verka störande på främst omkringliggande bostäder, vilket innebär att en avvägning krävs av vad som anses vara störande. Då verksamheterna inte är kända idag innebär det att denna avvägning ska göras i varje enskilt bygglov, där hänsyn ska tas till de boendes hälsa, säkerhet och utemiljö. Detta gäller både industri och handel.

Verksamhetstyper

All typ av industri är tillåten men däremot tillåts endast handel med sällanköps- eller skrymmande varor, t ex bilar, möbler, byggmaterial, vitvaror etc. Även grossisthandel faller under denna kategori. Det innebär att stormarknader med endast livsmedels- och dagligvaruförsäljning inte är tillåten eftersom den dagliga mängd trafik till och från en sådan verksamhet bedöms vara av störande karaktär för omkringliggande bostäder.

Trafik till och från området

Vid full exploatering är det möjligt att trafiken på Nordanvägen till och från området kan öka.

UPPHÄVANDE

Del av detaljplan för Värgap 1:9 m fl

En del av Detaljplanen för Värgap 1:9 m fl från 1991, innefattas inte av den nya planen (se skiss s. 5). I planen från 1991 planerades kvartersmark över Öraholmavägen och en bit österut. Den nya planen exkluderar Öraholmavägen och all kvartersmark öster om. Detta området och ytterligare österut längs rv 21 (se Fördjupad översiktsplan för Tyringe, 1998) planläggs i framtiden i samband med att vägen mot Skyrup/Malmö byggs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vunnit laga kraft. I övrigt se genomförandebeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm

april 2004

Leif Berg

stadsbyggnadschef

Daniela Duljan

Daniela Duljan

planarkitekt

PLANFÖRFARANDET

Detaljplanen har upprättas genom så kallat normalt planförfarande. Något program som anger mål, förutsättningar och inriktning har dock inte varit nödvändigt att uppföra. De aspekterna tas upp i planbeskrivningen, som var föremål för samråd med berörda under april/maj 2004. Dessa sammanställdes i en samrådsredogörelse och presenterades för byggnadsnämnden i augusti 2004. Utifrån det reviderades förslaget som årsskiftet 2004/2005 ställdes ut som i sin tur gav upphov till ett utlåtande av inkomna yttranden och nya mindre revider inför antagandet 14 juni 2005.

REVIDERINGAR

Samråd

Plankartan och planbeskrivningen har efter **samrådet** ändrats enligt följande:

- Föreslaget U-område ges en bredd på 5 meter och läget anpassas till befintliga elkablar.
- NATUR området i planens södra gräns utökas med ett par meter för att innefatta befintlig dagvattenledning.
- Den norra bestämmelsen för NATUR har komplatterats med att det där är möjligt att anlägga dagvattenmagasin.
- Redaktionella ändringar har gjorts i kap "Trafik till och från området" s 8, där Vägverkets planer för rv 21 beskrivs. Vägverket planerar inte att bygga om korsningen Öraholmavägen och rv 21, endast en extrafil för vänstersvägande trafik.

En arkeologisk undersökning gjordes hösten 2004 och inga fornlämningar påträffades.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm

december 2004

Leif Berg

stadsbyggnadschef



Daniela Duljan

planarkitekt

Utställning

Plankartan och planbeskrivningen har efter **utställningen** ändrats enligt följande:

- Utfartsförbud mot Öraholmavägen införs, interntrafik förutsätts lösas genom befintlig tillfart från Nordanvägen.
- Redaktionella ändringar har gjorts i kap "Användning" och "Trafik till och från området", s 7.

Ändringarna är av sådan art att det ej bedäms nödvändigt att ställa ut förslaget en andra gång.

Beslutsförslag

Byggnadsnämnden föreslås anta det reviderade planförslaget "Detaljplan för del av Finja-Smedstorp 1:7 m fl, samt upphävande för del av detaljplan för Värgarp 1:9 m fl".

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm

juni 2005

Leif Berg

stadsbyggnadschef



Daniela Duljan

planarkitekt

2004- 04-15
Rev 2004-12-07
Rev 2005-06-01

TO1(5)

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2005- 06 - 14 , § 156

Laga kraft 2005 - 07 - 12.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av Hässleholm Finja-Smedstorp 1:7 m fl
samt upphävande av del av detaljplan för del av Hässleholm Värgap 1:9 m fl,
Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Detaljplan upprättas genom kommunens försorg.
Planens syfte är att ändra väg till område för industri och handel, innebärande
borttagning av planerade men ej utbyggda allmänna vägar inom området. Genom
detta görs industriområdet mer flexibelt för framtida etableringar och expansioner.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Tvärskog 1:37 är bebyggd med industribyggnad och Finja-Smedstorp 1:35
är bebyggd med bostadshus och två uthusbyggnader. Vid exploatering av
området bör byggnader på Finja-Smedstorp 1:35 rivas.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation skall ske för industri och handel. Etablering får endast ske för
verksamheter som, vid prövning av bygglov, bedöms inte vara störande för
omkringliggande bostäder. Livsmedelsbutiker eller dagligvaruförsäljning
skall inte tillåtas.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Finja Smedstorp 1:7, 1:35 och Värgap 1:9 ägs av kommunen.
Tvärskog 1:37 är i privat ägo.

2004- 04-15
Rev 2004-12-07
Rev 2005-06-01

TO2(5)

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

Sydskraft Nät AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

2.4.2 Mark.

Översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet har utförts 1991, varvid konstaterades att grundläggningsförhållandena ur bärighetssynpunkt var mycket goda.

Det åligger dock byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar.

Arkeologisk utredning har utförts 2004. Inga fornlämningar har påträffats.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Anläggningar är utbyggda i Nordanvägen vid planområdets västra del, samt i Örahamavägen vid planområdets sydöstra del med anslutningar till Finja – Smedstorp 1:35. Fortsatt utbyggnad får ske efter behov vid etableringar inom planområdet.

Dagvattenledning är utbyggd i naturområde i planområdets norra del till befintlig dagvattenanläggning. Dagvattenledning är även utbyggd i naturområde i planområdets södra del. Ytterligare utbyggnad av dagvattenledning och dagvattenmagasin kan komma att erfordras i naturområde i planområdets norra del, öster om befintlig anläggning.

2.4.4 Gator, belysning.

Planområdet gränsar i norr till riksväg 21, i öster till Örahamavägen och i väster till Nordanvägen. Mot Örahamavägen förskriver planen utfartsförbud.

Interntrafik inom planområdet förutsätts ske från Nordanvägen.

Belysning är utbyggd i dessa angränsande vägar.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt till befintlig industri och bostad inom planområdet. Övrig utbyggnad av eldistributionsnätet får ske efter behov vid exploatering inom planområdet.

Rev 2004-04-15
Rev 2004-12-07
Rev 2005-06-01

TO3(5)

2.4.6 Fjärrvärme.

Fjärrvärmecentral finns ca 140 m norr om planområdet.

2.4.7 Kollektivtrafik.

Närmaste busshållplats finns ca 400 m väster om planområdet, vid riksväg 21.

2.4.8 Natur.

I planområdets södra del, mot bostadsbebyggelsen, är utlagt naturområde där vall skall uppföras till en höjd av 2 meter och planteras med lövträd. I planområdets norra del, mot riksväg 21, är utlagt naturområde.

2.5 Utgifter.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader innebära kostnader för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

2.6 Inkomster.

Kommunen kommer att erhålla intäkter för fastighetsförsäljning, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras.

2.8 Fastighetsbildning.

2.8.1 Avstyckning

Avstyckningar kan ske för handels- och industriverksamhet.

2.8.3 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering kan ske för utökning av befintlig industrifastighet. Mottagande fastighetsägare bekostar erforderlig fastighetsbildning.

2.8.4 Ledningsrätt

Till förmån för ledningshavare skall ledningsrätt bildas för rätt att nedlägga, bibehålla och förnya el, vatten och avloppsledningar inom U-område och som inte säkerställts tidigare.

Ledningshavaren ansöker om och bekostar avtal och inskrivning eller ledningsrättsförrättning.

2004- 04-15
Rev 2004-12-07
Rev 2005-06-01

TO4(5)

2.9 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns gällande detaljplaner med upphörd genomförandetid. Delar av denna detaljplan, som utgör gata och cirkulationsplats är i den nya planen utlagt som kvartersmark för industri, handel och natur-område. Eftersom genomförandetiden gått ut, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter, med anledning av den ändrade markanvändningen.

2.10 Upphävande

Del av gällande plan som berör Örahamnsvägen och ett område öster om vägen, detaljplan för Värghäls 1:9 m.fl, omfattas inte av den nya planen. Gällande plan skall i denna del upphävas.

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268908 (detaljplan), 268911 (bygglov), och 268383 (nyb. karta, husutsättn.).

Frågor avseende gata (gc-väg) och parkområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268312 (gata , gc-väg), 268255 (park).

Frågor avseende vatten – och avloppsledningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-2683121.

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning telefon 0451-268180, alt. 268168.

Frågor avseende lantmäteriåtgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451- 268383.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Nät AB, telefon 0451-381000 (vx).

Frågor avseende fjärrvärmenätet handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, 0451-267000 (vx).

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare har skett under april/maj 2004 och ett antagande bedöms ske våren 2005.

2004- 04-15
Rev 2004-12-07
Rev 2005-06-01

TO5(5)

4.2 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder utförs efter att erforderliga avtal träffats mellan parterna.

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt.

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt.

5.2 Speciella bestämmelser.

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing