



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vinslöv 129:89 m.fl.

Vinslövs tätort, Hässleholms kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag.....	5
Konsekvenser.....	10
Genomförande.....	16
Förutsättningar.....	18

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Samrådsredogörelse, Grundkarta, Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Arkeologisk förundersökning (Sydsvensk Arkeologi, 2021)

Bulleberäkning (Planavdelningen, 2023)

Dagvattenutredning (Tyréns, 2023)

Geoteknisk undersökning (AWER Geoteknik, 2021)

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.

► Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med planavdelningen.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett bostadsområde med varierad småhusbebyggelse. I området planeras även park- och naturmark för sociala och ekologiska syften som även ska fungera som fördröjning av dagvatten. Syftet är också säkerställa tillgång till campingplatsen och friluftsbadet, samt att omfördela mark från allmän plats ”Gata” till kvartersmark för ”Friluftsliv och camping”.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder
- Idrottsplats
- Friluftsliv och camping
- Transformatorstation
- Gata
- Parkering
- Gång- och cykelbana
- Park
- Natur

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar beslut inför samråd, granskning samt vid detaljplanens antagande.



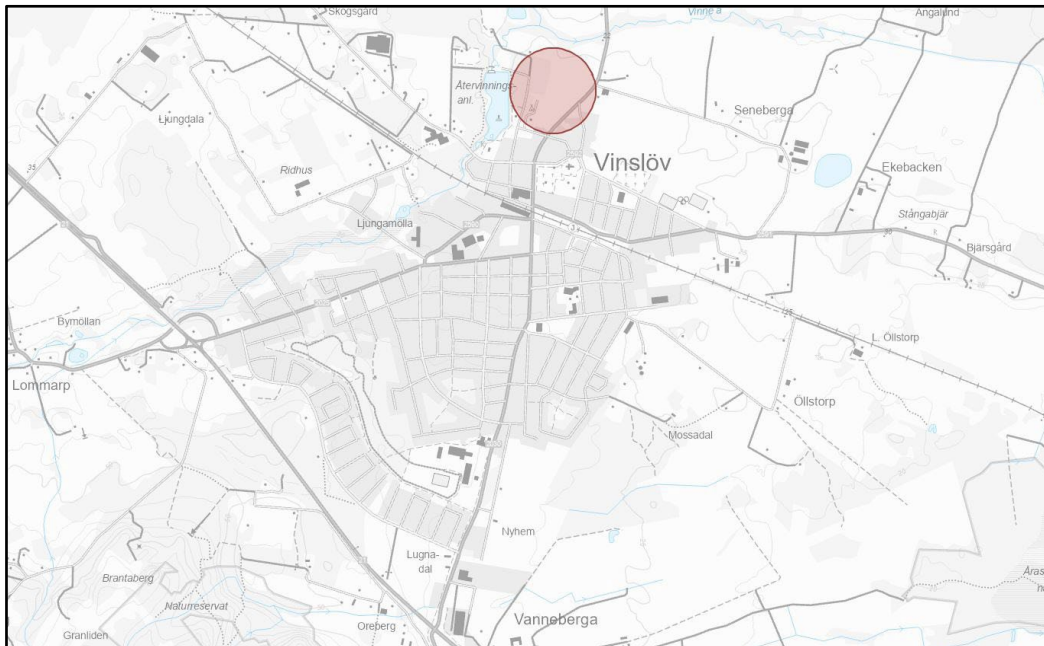
Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11§ andra stycket PBL). Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning om miljöpåverkan*.

Plandata

Planområdet är beläget i den nordligaste delen av Vinslövs tätort. Området är ca 7,5 hektar stort och avgränsas i stora drag av Sörbyvägen i öst, Troed Nelsongatan i söder, av stenmur och trädråd mot campingen i väst samt stenmur i norr.

Fastigheter som ingår i området är: del av Vinslöv 21:27, del av Vinslöv 129:1, del av Vinslöv 129:2, del av Vinslöv 129:89 samt del av Måsen 10.



Planområdets läge i norra Vinslöv



Översikt över planområdet

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär att området planläggs för bostadsändamål med en anslutning till Sörbyvägen mitt på området. Inom planområdet skapas en lokalgata i en slinga. Mot söder, väster och norr skapas kvartersmark för friliggande enbostadshus. Mot Sörbyvägen och centralt i området planeras för radhus, parhus och kedjehus. I de nordvästra och nordöstra hörnen planeras naturmark för att skapa tillgänglighet i öst-västlig riktning samt möjliggöra fördröjning av dagvatten. En gång- och cykelbana möjliggörs i det sydöstra hörnet för att skapa en säker och gen passage med koppling till befintlig gång- och cykelnät mot centrala Vinslöv.

Troed Nelsongatan som leder till friluftsbadet och campingen är idag delvis planlagd som gång- och cykelväg. För att säkerställa åtkomsten friluftsbadet och campingen ändras detta till gata. Idrottsplatsen med boule och beachhandboll samt de delar av campingplatsen som ingår i planområdet planläggs enligt befintliga förhållanden.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för Bostäder, Friluftsliv och camping, Idrottsplats samt Transformatorstation
- Allmän platsmark för Gata, Parkering, Gång- och cykelväg, Park och Natur

Pågående markanvändning

Stora delar av planområdet är odlingsmark. I den södra delen gränsar planområdet mot befintlig villabebyggelse och i den västra delen mot ett camping- och naturområde.

Planbestämmelser

ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

4 kap. 5§ 1st. 2 p.

GATA **Gata**

Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Ny gata planläggs i en slinga inom det föreslagna bostadsområdet som ansluter till Sörbyvägen. En mindre del av Troed Nelsongatan planläggs som gata för att anpassa planen efter verkligheten då den i dag är planlagd som gång och cykelväg.

GC-VÄG **Gång- och cykelväg**

Användningen gång- och cykelväg används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.

PARK **Park**

Användningen Park används för grönområden som kräver skötsel

och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. En del i det centralt i planområdet planläggs som park i syfte att skapa kopplingar och tillgänglighet genom planområdet samt för att möjliggöra fördröjning av dagvatten.

NATUR Natur

Användningen natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdet ingår i användningen. Natur planläggs i områdets nordvästra och nordöstra hörn för att skapa kopplingar i öst-västlig riktning genom planområdet samt för fördröjning av dagvatten.

P-PLATS Parkering

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion. En del av planområdet planläggs som Parkering för att tillgodose behovet av parkering till friluftsbadet och intilliggande idrottsanläggningar.

KVARTERSMARK. 4 kap. 5§ 1st. 3 p.

B Bostäder

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostäder föreslås inom stora delar av planområdet och är huvudsyftet med detaljplanen.

N Friluftsliv och camping

I användningen ingår områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter. Inom campingen ingår plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för driften av campingen ingår. En del av planområdet planläggs som Friluftsliv och camping för att anpassa planen till verkliga förhållanden.

R Idrottsplats

Användningen besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. En del av planområdet planläggs som idrottsplats för att anpassa planen till verkliga förhållanden.

E Transformatorstation

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Teknisk anläggning i form av transformatorstation planläggs i den södra delen av parkområdet med anslutning mot lokalgatan för att försörja området med el.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5§ 1st. 2 p.

födröjning **Födröjningsmagasin för dagvatten**

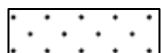
Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Bestämmelsen säkerställer födröjningsmagasin enligt dagvattenutredning

dike **Dagvattendike**

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Bestämmelsen säkerställer dagvattendike i planområdets nordvästra hörn för avvattning mot Vinslövssjön.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11 §



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Bestämmelsen begränsar möjligheten att bygga bostäder allt för nära gata samt kompletterar u-område för underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11 §

e1 **Största byggnadsarea per fastighetsarea är 25% för friliggande enbostadshus och 35% för radhus, parhus och kedjehus**

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen begränsar största byggnadsarea till 25% för friliggande enbostadshus och till 35% för radhus, parhus och kedjehus.

e2 **Största byggnadsarea är 60 m²**

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen reglerar användningsområdet för Friluftsliv och camping efter befintliga förhållanden med möjlighet till viss utökning.

e3 **Största byggnadsarea är 150 m²**

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen reglerar användningsområdet för Idrottsplats efter befintliga förhållanden med möjlighet till viss utökning.

Utformning, PBL 4 kap. 16 §

f1 **Endast friliggande enbostadshus**

Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Bestämmelsen begränsar tillåten bebyggelse till friliggande enbostadshus.

f2 **Endast radhus, parhus och kedjehus**

Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Bestämmelsen begränsar tillåten bebyggelse till radhus, parhus och kedjehus.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11 §

h1 Högsta nockhöjd är 7,5 meter

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd till 7,5 meter

h2 Högsta nockhöjd är 5 meter

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd till 5 meter.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10 §

n1 Marken är avsedd för stenmur

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation som tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Bestämmelsen säkerställer den stenmur sträcker sig längs med den norra plangränsen. Stenmuren bedöms vara biotopskyddad och bidra till biologisk mångfald.

n2 Mark invid byggnad ska vara minst 0,3 meter över gata

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Bestämmelsen säkerställer att byggnader inte skadas vid skyfall.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6 §

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen säkerställer markens tillgänglighet för underjordiska ledningar.

Placering, PBL 4 kap. 16 §

p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Bestämmelsen säkerställer ett minsta avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns.

p2 Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Bestämmelsen säkerställer ett minsta avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns.

Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15 §

a1 Marklov krävs även för ingrepp i stenmuren

Bestämmelser om ändrad lovplikt ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att minska eller öka omfattningen av kraven på bygg-, rivnings- eller marklov. Bestämmelsen kompletterar bestämmelsen n1 och kräver marklov för att genomföra ingrepp i stenmuren.

Föreslagen bebyggelse

Mot Sörbyvägen föreslås två områden med kvartersmark för bostäder i form av radhus, parhus och kedjehus. I ytterkanten av den gatuslinga som skapas inom området planläggs kvartersmark för bostäder i form av friliggande enbostadshus. I den centrala delen skapas ytterligare fem mindre områden med kvartersmark för radhus, parhus och kedjehus inbäddade i ett parkområde vilket även kommer fungera som fördröjningsyta för dagvatten. Enligt bullerberäkning kan bostäder tillåtas på ett avstånd av 18 meter från vägmitt mot Sörbyvägen. Områden för radhus, parhus och kedjehus mot Sörbyvägen är planerade med en nockhöjd av 7,5 meter. Det samma gäller för områden planerade för friliggande enbostadshus. Det centrala området för radhus, parhus och kedjehus är dock planerade med en nockhöjd av 5 meter. Antalet bostäder som möjliggörs beräknas till ca. 65 stycken. Områden som planeras för friliggande enbostadshus beräknas medge ca. 15 tomter och de områden som planeras för radhus, parhus och kedjehus beräknas medge ca. 50 bostäder.



Illustration över planområdet sett från söder

Den sydvästra delen av planområdet reglerar befintliga förhållanden inom camping- och idrottsplatsen. I övrigt tillåts ingen ny bebyggelse.

Föreslagen grönstruktur

I områdets nordvästra och nordöstra hörn föreslås två områden med användningsbestämmelse Natur. Syftet är att möjliggöra en koppling i öst-västlig riktning genom planområdet till befintligt friluftsområde väster om planområdet. Det nordvästra området förlängs med ett svackdike väster ut mot Vinslövssjön då de planlagda naturområdena också kommer att fungera som öppna fördröjningsytor för dagvatten. Det samma gäller för områdets centrala del men här föreslås i stället användningsbestämmelsen Park eftersom området kommer vara mer anlagt och kräva skötsel.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Området kommer att anslutas till befintlig struktur genom en gång- och cykelväg i områdets sydöstra hörn. Denna anslutning kräver att man även bygger ut 50 meter

gång- och cykelväg inom befintlig plan för att koppla ihop gång- och cykelnätet söderut mot stationen och Vinslöv centrum.

Biltrafik

En anslutning till Sörbyvägen anläggs mitt på området och det skapas en intern slinga med utformning som mindre lokalgata med en bredd om ca. 6,5 meter. Hastigheten för befintlig sträcka på Sörbyvägen är 50km/h och sträckan är rak med god sikt. Planområdets utbyggnad av bostäder bedöms enligt Trafikverkets trafikslastringsverktyg alstra cirka 310 fordon rörelser per dygn. Parkering inklusive gästparkering skall lösas inom den egna fastigheten.

Troed Nelsongatan är i dag planstridig då den är planerad som gång- och cykelbana. Planen anpassas därför i denna del till befintliga förhållanden och gatan planeras som allmän plats för gata. Detta säkerställer också tillgången till campingen och friluftsbadet och möjliggör en parkeringsplats till befintliga idrottsanläggningar för boule, beachhandboll och bangolf.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Energiförsörjning sker genom att koppla området till befintligt elnät som ägs av E.ON. Ett område för Teknisk anläggning planläggs inom parkmark i den södra delen av planområdet. Befintlig luftledning som passerar området i öst-västlig riktning ska grävas ned, flytt av ledningen bekostas av exploatören.

Vatten-, avlopp

Vatten och avlopp ansluts via ny gata. Verksamhetsområde för vatten och spillvatten behöver utökas inom området. Hässleholms miljö blir huvudman för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns (2023). Utredningen föreslår att dagvattnet avleds från planområdet till Vinslövssjön med ett utsläppsflöde på cirka 100 liter per sekund via ett svackdike. Vid ett 100-årsregn krävs då en fördröjning på cirka 1100 m³ och för detta krävs att två ytor inom planområdet avsätts för fördröjning. Detaljerade förutsättningar för dagvattenhanteringen redogörs vidare under kapitlet ”Konsekvenser”. Verksamhetsområde för dagvatten behöver också utökas inom planområdet.

Avfallshantering, källsortering

Avfallshantering skall ske enligt kommunens renhållningsordning. Utformningen av området möjliggör en smidig hantering för insamlingsfordon. Miljöhus för samordning av källsortering kan anordnas inom kvartersmark för radhus.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning saknas inom området och eftersom avståndet mellan området och närmaste brandpost överstiger de rekommenderade avstånden, ska området förses med nya brandposter i samband med att nya ledningar för vattenförsörjning byggs ut. Exakt lokalisering föreslås göras i samråd med Räddningstjänsten i Hässleholm.

► 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.

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

- följer översiktsplanen
- strider inte mot gällande styr och strategidokument
- inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet
- inte innebär en försämring av gällande miljökvalitetsnormer

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inom eller i närheten av planområdet finns inga identifierade potentiella föroreningsrisker. Planområdet består av befintlig jordbruksmark.

Radon

Ingen markradonmätning har utförts. Geofysiska mätningar från Sveriges geologiska undersökning visar en viss strålningshalt från uran i södra och västra delen av aktuellt område vilket kan ha orsakats från fylljordar och gator kring byggnader i Vinslöv. Då markradon kan variera på relativt korta avstånd ska radonmätning genomföras vid schaktnivå innan byggnation.



Karta som visar strålningshalter vid aktuellt område. (SGU)

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, bensen och ozon.

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

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.

Planområdet avvattnas till Vinslövssjön och vidare till Vinne å som sedan avrinner mot Araslövssjön och mynnar i Helge å. Vinne å har beslutade miljö kvalitetsnormer vilka inte uppnås idag. Den ekologiska statusen klassas som måttlig, främst påverkad av övergödning, men även på grund av påverkad morfologi och hydrologi. Fiskens status är expertbedömd som måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god status. Med föreslagna reningsåtgärder kan föroreningsbelastningen efter exploatering minskas.

Beräkningar har gjorts av reningseffekten i en regnbädd. Med fördröjning av dagvatten i föreslagna dagvattenanläggningar fås tillräckligt hög reningseffekt för att samtliga föroreningar i utgående dagvatten ska vara lägre i nivå med befintlig belastning.

Utredningsområdet är en del av grundvattenförekomsten Norra Kristianstadsslätten. Dess status bedöms vara god med avseende på kvantitativ och kvalitativ status.

Sol- och skuggförhållanden

Höjden på den planerade bebyggelsen i form av villor och radhus eller parhus är till sin natur relativt låg och bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för sin omgivning med tanke på sin placering norr om befintlig bebyggelse.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts där ambitionsnivån är att bortleda dagvattnet från planområdet till Vinslövssjön med ett utsläppsflöde på åtminstone 100 l/s. Vid ett 20-årsregn behöver då 620 m³ fördröjas inom området och vid ett 100-årsregn krävs en fördröjning på ca 1100 m³. Fördröjning av dagvattenflöden är också nödvändigt för att uppnå god rening av dagvattnet.

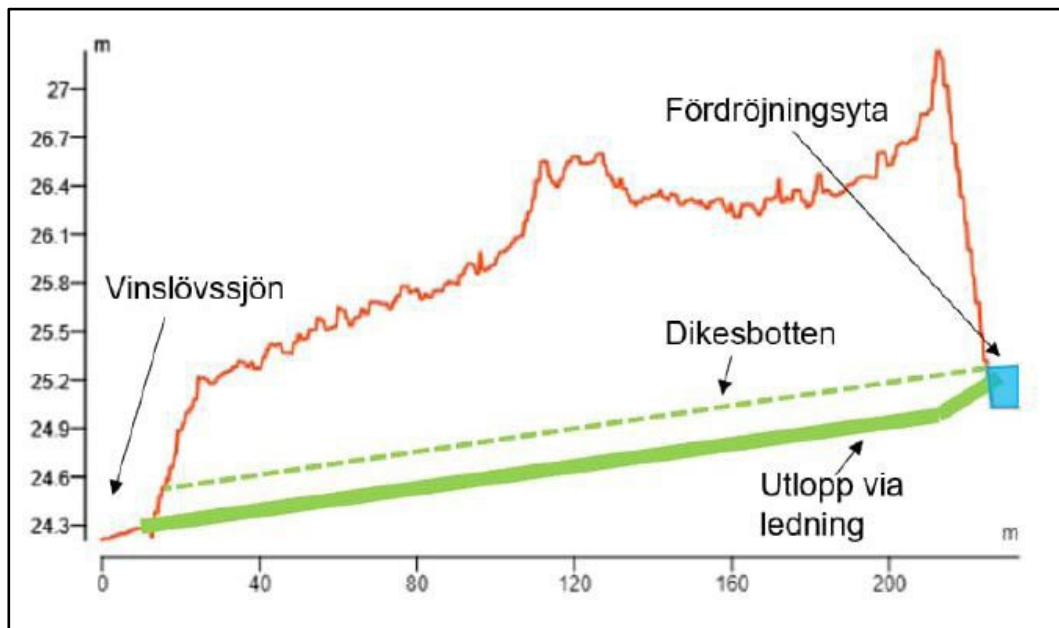
Ytan för nordvästra naturområdet är ca 900 m² stort och kan med en sänkning på 1,5 m och med släntlutningen 1:6 fördröja ca 780 m³. Detta innebär att det finns tillräcklig volym att fördröja dimensionerande 20-årsregn. Däremot kan inte hela skyfallet fördröjas. I stället för att utöka ytan föreslås att även det centrala området i planen utnyttjas. Med hänsyn till att delar av marken behöver avsättas till kvartersmark bedöms det åtminstone finnas ca 2 000 m² tillgänglig yta som temporärt kan utnyttjas till fördröjning. Med en nedsänkning på 0,5 m och släntlutning på 1:6 kan ca 900 m³ vatten fördröjas, vilket kan utnyttjas vid skyfall i kombination med den nordvästra ytan. Detta för att uppnå en total volym som kan fördröja de 1100 m³ som krävs vid skyfall.



Principskiss med föreslagen höjdsättning med avrinning till de centrala och nordvästra delarna av utredningsområdet. Svarta understrukna höjder redovisar ungefärlig marknivå i dagsläget. Röda höjder redovisar föreslagna nivåer i denna utredning.

Rening av dagvatten kan förslagsvis ske i en nedsänkt växtbädd eller torrdamm. Regnbäddar fungerar som ett naturligt filter med rening genom infiltration och kan även utformas för att främja biologisk mångfald beroende på utformning och växtval. Utlopp från regnbädden kan ske genom en bräddbrunn eller direkt till öppet dike när vattnet når en viss höjd.

Avledning från området föreslås från nordvästra hörnet till Vinslövssjön i nytt dike. För att kunna avleda 100 l/s krävs ett dike som är cirka 25 cm djupt med en bottenbredd på 0,5 meter och släntlutning 1:3. Längslutning har antagits vara ca 3 promille. Ett dike som endast är cirka 30 cm djupt kommer inte kunna tömma anläggningen då den har en botten 1,5 m under marknivå. Eventuellt kan ytan tömmas med en dräneringsledning som mynnar i diket längre nedströms eller så kan diket göras djupare. Ett djupare dike kommer få en betydligt högre kapacitet och det måste då säkerställas att dagvatten inte rinner bort direkt utan att de mindre regnen fortsatt kan bli stående inom den nordvästra ytan för reningens skull. Till exempel genom ett dämme med strypt utlopp eller ett v-format överfall. Oavsett avledning via ledning eller djup på diket bör utlopp från fördröjningsytan ligga som lägst ca 30 cm ovanför botten så att sediment i första hand blir kvar inom ytan.



Befintliga marknivåer (rött) och exempel på profil för dikesbotten (streckad grön linje) eller ledning (grön linje) för avledning av nordvästra fördröjningsytan till Vinslövssjön.

Om avledning i stället sker via ledning krävs en D400 ledning för att kunna avleda ett flöde på ca 100 l/s.

Vinslövssjön anlades i Vinne å 1959 för fritidsändamål. Sjön är avlång och dämnet sitter i det nordvästra hörnet över vilket det går en gång- och cykelväg. På den östra sidan om dämnet går en fiskväg som senast byggdes om på 1980-talet.

På senare år har dammkonstruktionen haft flera läckage och fiskvägen har konstaterats få för lite vatten. Flera alternativ för att åtgärda dammkonstruktionen har utretts och Hässleholms kommun har nu beslutat att göra en ny åfåra som kommer att bli den nya huvudsakliga flödesvägen från sjön. Åfåran kommer även att ersätta befintligt fiskomlöp.

I samband med skapande av ny åfåra kommer det ansökas om nytt tillstånd för vattenverksamhet. Denna tillståndsansökan bör även kombineras med anmälan om vattenverksamhet för nytt utlopp till sjön från utredningsområdet.

Området ingår inte idag inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Gällande riktvärden för trafikbuller utomhus för ny bebyggelse är följande:

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maxnivå
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats	50 dBA	70 dBA

Enligt kommunens översiktliga bullerkartering uppnås godkända ekvivalenta värden ca. 18 meter från vägmitt på Sörbyvägen. För att kontrollera detta har en bullerberäkning gjorts med Trivectors programvara Buller väg II enligt Naturvårdverkets beräkningsmodell. Beräkningen är gjord efter trafikdata från

Trafikverkets trafikflödeskarta som har en mätpunkt strax norr om planområdet. Mätningen är från 2018 och årsmedelsdygnstrafiken är 951 fordon varav 60 tunga fordon. Dessa värden har räknats upp enligt trafikuppräkningsstal för prognosår 2040 vilket ger en årsmedelsdygnstrafik på 1407 fordon varav 89 tunga fordon.

Mätpunkten är vald mitt på området där hastigheten övergår från 70 km/h till 50 km/h vilket delar upp beräkningen i två vinkelområden. Vägavsnittet är i stort sett rakt och parallellt med planområdet men svänger något i den nordligaste delen varför ytterligare ett vinkelområde har beräknats. Resultatet visar på 55 dBA ekvivalent nivå 18 meter från vägmitt på Sörbyvägen. En radhusbyggnad har sedan placerats på detta avstånd för att beräkna bullernivåerna för en tänkt skyddad uteplats där bebyggelsen agerat bullerskydd. Denna beräkning visar en ekvivalent bullernivå på 27 dBA och en maxnivå på 40 dBA, vilket alltså uppfyller gällande bullerkrav.

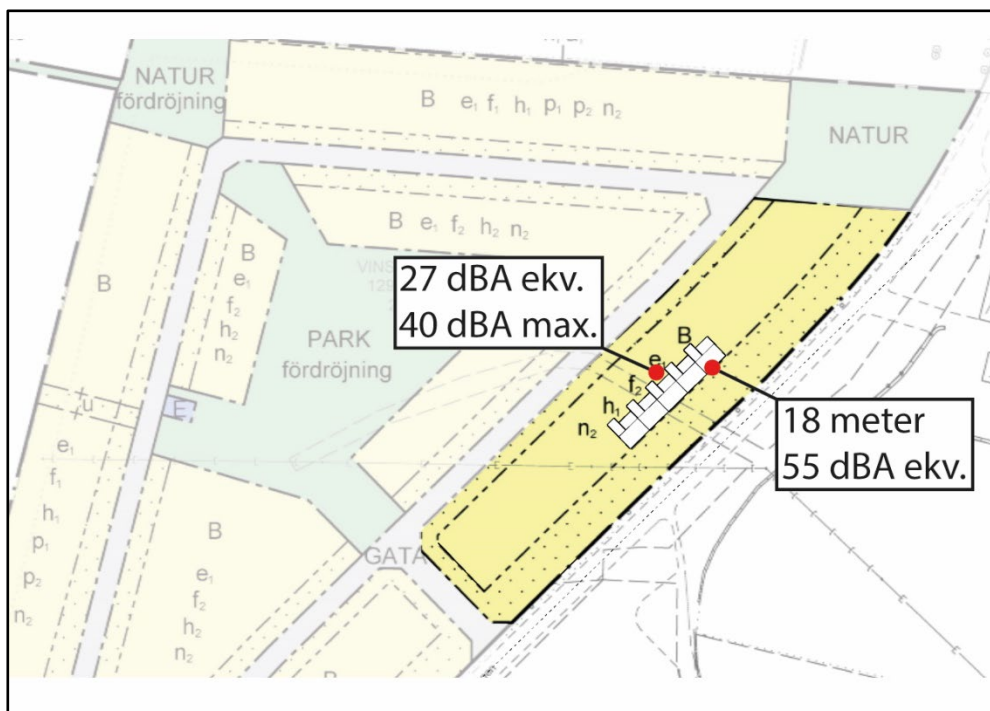


Illustration av mätpunkter på fasad 18 meter från vägmitt samt på bullerskyddad uteplats bakom bebyggelse.

Brand och Risker

Området ligger inte i anslutning till led för farligt gods eller i anslutning till verksamheter med omgivningspåverkan, därmed bedöms riskerna som låga. Områdets utformning och bebyggelsens höjd ger god tillgänglighet för utryckningsfordon.

Elektromagnetiska fält

Området korsas av en kraftledning som kommer att grävas ned vid exploatering. Någon risk att utsättas för elektromagnetiska fält föreligger därför inte.

Natur- och kulturmiljö

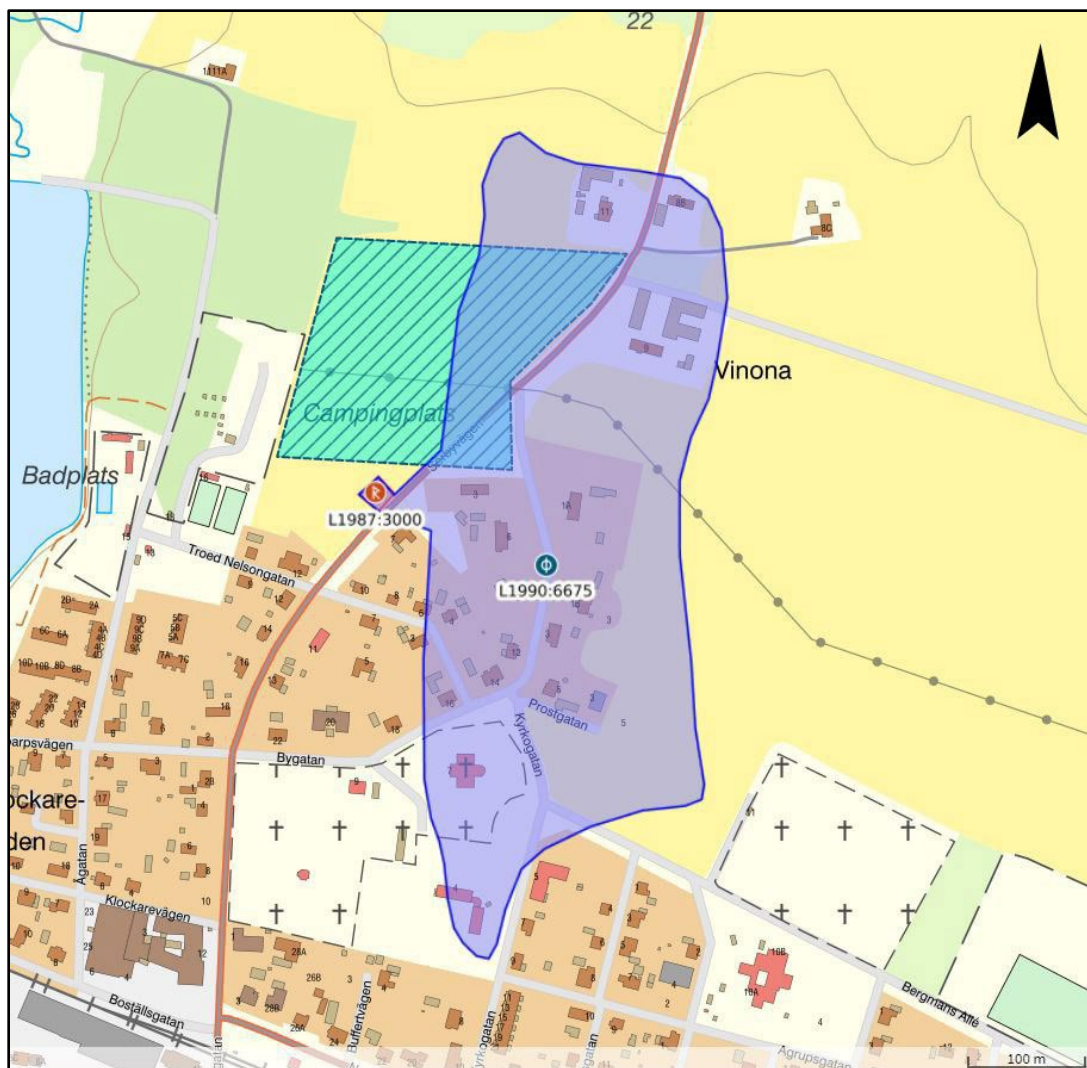
Naturvärden

Området avgränsas i norr av en stenmur som bedöms omfattas av biotopskydd. Inga ingrepp i muren planeras. Bestämmelser om att marken är avsedd för stenmur samt att ingrepp i muren kräver marklov är till skydd för muren. I övrigt finns inga

särskilda naturvärden inom området då det är åkermark. Högre naturvärden finns i stället strax väster ut om och är kopplade till Vinslövssjön och Vinneå. Det är ett tätortsnära, värdefullt vattendrag med artrika anslutande naturmiljöer som tidigare föreslagits som naturreservat.

Kulturvärden

Vinslövs gamla bytomt är ett fornlämningsområde som upptar delar av planområdets östra del och sträcker sig längs med Bygatan söderut till Vinslövs kyrka.



Utdrag ur Forsök, fornlämningsområde i lila och förundersökningsområdet skrafferat.

En arkeologisk förundersökning har genomförts (Sydsvensk Arkeologi, 2021), denna resulterade i att fornlämningar kunde konstateras inom hela förundersökningsområdet, bortsett från nordvästra hörnet. Lämningarna är av både förhistoriskt och historiskt slag. Sammanlagt schaktades 940 m² inom 37 schakt, och 46 stolphål, 29 kulturlager, 27 gropar, 17 härदार, 7 ugnar, tre stensyllar, två diken samt en vägrest påträffades. Sammanlagt schaktades 2,5 % av ytan. Inom delar av förundersökningsområdet, framför allt i västra delen, finns fossil matjord bestående av ljus brungrå sand. Det tyder på att området odlats i omgångar och att topografin tidigare varit mer varierande. En mikrotopografisk höjd finns i områdets norra del.

Innan exploatering krävs ytterligare undersökningar av fornlämningen för att få klarhet i fornlämningens bevarandegrad, kunskapspotential, funktion och datering.

Jordbruksmark

Området är beläget på åkermark, vilken försvinner med planens genomförande. Det finns en stor efterfrågan på mark för bostäder i Vinslöv och den planlagda mark som finns för ändamålet planeras idag för utbyggnad. Kommunen vill därför upprätthålla en god planberedskap och en avvägning mellan olika intressen har gjorts där exploatering av bostäder bedöms väga tyngre än bevarande av åkermarken.

Området är i översiktsplanen utpekad som ”Mångfunktionell bebyggelse” vilket definieras som områden med bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, dagvattenhantering, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Enligt översiktsplanen ska kommunen ta fram och genomföra nya detaljplaner för 165 nya bostäder i Vinslöv till år 2040. Föreslagen exploatering sker på en mindre yta om ca 3,5 ha i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen är också relativt tät och ligger inom gångavstånd till högkvalitativ kollektivtrafik och service.

Sociala konsekvenser

Centrala Vinslöv ligger knappt en kilometer söderut från planområdet. Där finns ett brett utbud av kommersiell och offentlig service i form av café, restaurang, matbutik, frisör, gym, bank, skola, förskola, vårdcentral, tågstation mm. Efterfrågan på bostäder i Vinslöv är stort, främst villor och marklägenheter, och genomförandet av planen kommer att stärka Vinslöv som bostadsort och stärka underlaget för den service som finns på orten.

Planens utformning bedöms ge goda förutsättningar för att skapa ett område med god trygghet för boende och besökande. Planområdet har bra gång- och cykelkopplingar mot Vinslövs centrum vilket ger förutsättningar för alla grupper att tryggt och säkert röra sig till- från och genom planområdet.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader 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 och ansvarar för drift och underhåll.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Miljö AB är huvudman för dricksvatten, dagvatten och avloppsvatten.

E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Ett markanvisningsavtal finns mellan Hässleholms kommun (Tekniska förvaltningen) och Bomero Fastigheter AB.

Ett medfinansieringsavtal ska träffas mellan kommunen och Trafikverket för utbyggnad av väganlutning mellan området och statlig väg. Avtalet ska även reglera kostnader för utbyggnad av gång- och cykelanslutningen längs med Sörbyvägen i områdets sydöstra del. Avtalet ska godkännas innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte heller. Fastighetsbestämmelser har gjorts utmed plangränserna i väster och norr.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Fastighetsbildning (fastighetsreglering och avstyckning) ansöks och bekostas av exploatör. Ledningar inom kvartersmark ska tryggas genom ledningsrätt eller servitut. Ledningshavare ansöker om och bekostar sökt åtgärd. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå

Vinslöv 129:89:

- Avstår mark till kvartersmark för Bostad.
- Avstår mark till allmän plats för Gata, Gång- och cykelväg, Park och Natur.
- Redan planlagd mark ändras från Park, Gata och Idrott till Park, Gata, Gång- och cykelväg samt kvartersmark för Bostäder för att släcka ut del av äldre detaljplan.
- Kan styckas av till flera fastigheter för bostadsbebyggelse.

Vinslöv 129:2

- Redan planlagd mark ändras från Park, Gång- och cykelväg och Idrott till Gata och kvartersmark för Bostad för att släcka ut del av äldre detaljplan och anpassa planen till verkliga förhållanden.
- Avstår mark till kvartersmark för Bostad.

Vinslöv 129:1

- Redan planlagd mark ändras från Parkering och Gång- och cykelväg till Gata och kvartersmark för Friluftsliv och camping för att släcka ut del av äldre detaljplan och anpassa planen till verkliga förhållanden.

Vinslöv 21:27

- Avstår mark till allmän plats Natur för dagvattendike. Redan planlagd mark ändras

från Gata och Parkering till kvartersmark för Friluftsliv och camping för att släcka ut del av äldre detaljplan.

Måsen 10

- Redan planlagd mark ändras från Idrott till Gata för att släcka ut del av äldre detaljplan och anpassa planen till verkliga förhållanden.
- Avstår mark till Vinslöv 129:2 för Gata.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive kostnader för utredningar som underlag till detaljplanen bekostas av Hässleholms kommun. Anordnande av allmän plats bekostas av Hässleholms kommun.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, till exempel flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

Planavgift

Planavgift är betald och ska inte tas ut vid bygglovsskedet.

Inlösen/Ersättning

All mark inom planområdet är kommunal.

Fastighetsbildningskostnader

Exploatören står för kostnader som uppkommer genom fastighetsreglering, avstyckning och för bildande av ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen av området till statlig väg. Det krävs en komplettering av befintlig gång- och cykelväg utmed Sörbyvägen fram till den föreslagna anslutningen till området. Eftersom kommunen inte har rådighet att utföra åtgärder inom vägområdet måste Trafikverket bygga gång- och cykelvägen.

Radonmätning ska genomföras vid schaktnivå innan byggnation.

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att dagvatten kan avledas till i planen angivna fördröjningsytor.

► Förutsättningar

Bakgrund

Hässleholms kommuns exploateringsavdelning ansökte den 27 januari 2005 om att upprätta detaljplan för bostadsbebyggelse inom området väster om Sörbyvägen. Arbetet pausades för att sedan genom beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 februari 2020 återigen aktiveras. Vinslövs camping har i dialog med kommunen en önskan att förvärva delar av fastigheten som de idag arrenderar av kommunen för att utvidga campingområdet.

Kommunala beslut

Det ursprungliga beslutet om att inleda planering för bostäder togs av byggnadsnämnden den 8 februari 2005. Den 13 november 2007 beslutades att samråda programförslag för området med berörda. Något färdigt samrådsförslag har dock inte upprättats eller skickats ut på samråd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 juni 2019 att ärendet ska ha status som vilande. Den 3 mars 2020 beslutades att miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen skulle få uppdraget att omprioritera detaljplan för Vinslöv 129:89 från vilande till aktivt ärende.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I ny översiktsplan för Hässleholms kommun är planområdet utpekad som område för mångfunktionell bebyggelse.

I översiktsplanen görs framför allt två ställningstaganden för Vinslöv som är relevanta för planområdet:

- Ta fram och genomföra nya detaljplaner för ytterligare 165 nya bostäder i Vinslöv till år 2040.
- Lokalisera tillkommande bostäder i första hand till färdigplanerad mark eller till nya föreslagna områden för mångfunktionell bebyggelse.

Detaljplaner

Största delen av planområdet ligger utanför detaljplanelagt område. Västra och södra delen av planområdet berörs av detaljplan med aktamn 1183-P88/0622/10 för området vid friluftsbadet med laga kraft-datum 1988-07-22. Detaljplanen möjliggör huvudsakligen område för friluftsliv, camping, mindre övernattningsstugor, bad och idrott. Delar av detaljplanen har inte blivit genomförd, då planen möjliggör en ny infart till campingen och friluftsbadet och att Nils Troedgatan i stället skulle utformas med vändzon.



Utsnitt från gällande detaljplan för Västra och södra delen av planområdet

Trafikstrategier

I Hässleholms kommuns antagna trafikstrategi (KF 2017-09-25) anges att kommunen ska bidra till att tillväxten sker på ett långsiktigt hållbart sätt, med en god samhällsutveckling och hållbara transporter. Trafikutmaningarna i Hässleholms kommun, som är relevant för planområdet, handlar bland annat om att:

- Öka antalet gående vid resor mellan noll och tre kilometer
- Förbättra förutsättningar för äldre och funktionsnedsatta att förflytta sig till fots
- Att få fler att välja cykel för resor mellan en och fem kilometer
- Att få fler att välja kollektivtrafik och skapa tillgänglighet och resmöjligheter för befolkning utan tillgång till bil
- Att erbjuda god tillgänglighet för bilister samtidigt som biltrafiken ska minska
- Att resurseffektivt använda befintliga ytor och samtidigt ge mer plats till hållbara transportmedel.

Trafikutmaningarna måste hanteras och tas hänsyn till i varje del av trafiksystemets utveckling för att skapa största samhällsnytta och för att nå visionen för trafiksystemet.

Visionen innebär bland annat att tätorterna ska ha ett tydligt uppbyggt trafiksystem och välutformade, vackra, tillgängliga och sammanhängande stråk för gående och cyklister. En säker och trygg trafikmiljö bidrar till att fler människor väljer kommunens tätorter för möten, upplevelser och shopping. Utemiljön fungerar väl även för barn, äldre och funktionshindrade. Merparten av resenärerna förflyttar sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Personbilstrafiken finns kvar men är inte lika dominerande. Cykeln är det vanligaste färdmedlet inom tätorterna och större målpunkter är sammankopplade med ett väl utformat cykelvägnät. I alla fastigheter är cykelparkeringar strategiskt placerade i nära anslutning till huvudentrén.

VA-strategier

I Hässleholms kommuns antagna VA-strategier (KF 2019-11-25) anges att kommunen ska skapa utrymme för klimat- och miljöanpassade dagvattenlösningar på allmän platsmark. Ändrade nederbördsmonster som orsakas av klimatförändring kräver hållbara dagvattensystem där avledningen minimeras och hanteringen efterliknar naturlig avrinning. En hållbar dagvattenhantering ska bidra till att skapa attraktiva stadsmiljöer och minimera negativ påverkan på människors hälsa och miljön.

Vid nyexploatering ska belastningen av dagvatten på nedströms liggande områden inte öka, så långt det är möjligt. Öppna dagvattenlösningar ska företrädesvis väljas före slutna system. Hanteringen av dagvattnet kan användas som en pedagogisk, rekreativ och estetisk resurs i den byggda miljön. Att lyfta fram och synliggöra vattnet spelar en viktig ekologisk roll och bidrar till den biologiska mångfalden.

Riksintressen

Inom eller intill planområdet finns inga riksintressen som påverkar planområdet.

Strandskydd

Detaljplanen berörs inte av strandskydd. Väster om planområdet ligger Vinslövssjön, som genom tidigare detaljplaneläggning inte omfattas av strandskydd. Strandskydd finns idag främst i nordvästra delen av Vinslövssjön och längs med Vinne å som ansluter söder och norr om Vinslövssjön.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet består främst av jordbruksmark, samt ett mindre skogsområde i dess nordvästra del och är mycket flackt. Området har i stora drag varit föremål för jordbruk under en lång tid, fram till skiftet mellan 60- och 70-talet då Vinne å dämades upp och bildade Vinslövssjön. Trädridaer ramar in sjön och avskärmar området från omkringliggande bebyggelse samtidigt som de bidrar till sjöns fågelliv.

Rekreation, friluftsliv- och fritidsliv

Vinslövssjön med tillhörande grönområden, ca 200 meter väster om planområdet, är ett viktigt rekreativt område för hela Vinslöv, samt för norra delen av tätorten som inte har något annat rekreativt område.

Väster om planområdet finns friluftsbad. Delar av planområdet innehåller camping, och idrottsområden för boule, beachhandboll och bangolf.

Bebyggelse och bykaraktär

Inom de delar av planområdet som planeras för bostadsbebyggelse finns idag ingen bebyggelse. Bebyggelsen sydöst om planområdet präglas i stora drag av kyrkbyskaraktär där delar av bebyggelsen består av gårdar, vars mellanrum har fyllts med småhus. Gatunätet kring kyrkan och gamla kyrkbyn är något brokigt och tillsammans med bebyggelsens delvis ostrukturerade placering skapar en särskild karaktär för området intill planområdet. I den sydvästra delen av planområdet som består av camping, idrottsplats och parkering finns befintliga anläggningar för bangolf, boule och beachhandboll. Den del av campingområdet som ingår i planområdet är obebyggt förutom en mindre receptionsbyggnad men inom campingen finns även ett antal mindre stugor för uthyrning samt en servicebyggnad. Utanför planområdet ligger ett friluftsbad med entrébyggnad, kiosk och omklädningsrum.

Trafik

Sörbyvägen (väg 2030) är en av Vinslövs infartsvägar där Trafikverket är väghållare. Den genomsnittliga trafikeringen är, enligt mätningar från 2018, 951 fordon per dygn, varav 60 består av tung trafik. Sörbyvägen försörjer främst trafiken från norr till Sörby och Sjunkaröd. Troed Nelsongatan används av boende längs med gatan samt kopplar Vinslöv till friluftsbadet, campingen, boulebanor och bangolfen. Drygt 80 meter in från korsningen vid Sörbyvägen blir dock Troed Nelsongatan planstridig då den i gällande plan övergår från Gata till Gång- och cykelväg.

En gång- och cykelväg har sin startpunkt söder om planområdet, direkt söder om korsningen Troed Nelsongatan och Sörbyvägen.

Planområdet är beläget ca 700 meter norr om Vinslövs station, som trafikeras av Pågatåg med riktning mot Kristianstad och Hässleholm. Stationen nås enkelt via gång- och cykelnätet.

Service

I Vinslöv finns ett relativt stort utbud av både offentlig och kommersiell service. Vinslöv centrum med bland annat handel, bibliotek och restauranger ligger knappt 1 kilometer från planområdet.

Idag finns fyra förskolor och två grundskolor i Vinslöv. Förskola ligger som närmst ca 500 meter från planområdet. Grundskolorna Söderparkskolan (F-3) och Furutorpsskolan (4-9) ligger ca 1200 respektive 1700 meter från planområdet. Vid Furutorpsskolan finns även vårdcentral. Huvuddelen av äldreomsorgens anläggningar ligger i samhällets nordvästra del.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts (2021-01-14). Undersökningen bekräftar jordartsföljden i jordartskartan med sand och finsand i översta 4 till 5 meter av jordlagret. Underliggande sanden är en siltig sand med en mäktighet på cirka 1 meter. Underliggande den siltiga sanden finner man en siltig lera med glacial karaktär med okänt djup till berg.

Pålning kommer inte krävas för planerade 1 och 2-våningshus, grundläggning rekommenderas i stället att utföras med kantförstyvad plattgrundläggning. Detta reducerar risken för differentialsättning och deformationer i konstruktionen då man belastar jorden jämnare än andra grundläggningsförfaranden. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen. Schaktbotten bör vara torr innan grundläggning. Geotekniker bör utföra schaktbottenbesiktning av naturlig jord innan grundläggning av byggnader och ledningar.

Gator och ledningar anses kunna anläggas utan någon särskild förstärkningsåtgärd. Schaktning och återfyllnad bör följa gällande AMA-beskrivning för respektive jordmaterial.

Inga grundvattenrör har installerats. Grundvattenobservationer har gjorts i hål från skruvprovtagning där grundvattenytan observerats vara cirka 1,7 meter under markytan vilket ger en nivå på grundvattnet mellan +26,1 och +24,9 meter. Grundvattenytan varierar med årstiden och nederbörden.

Kulturmiljö och fornlämningar

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Vinslöv genomfördes en kulturlandskapsinventering.

Området runt Vinslöv är rikt på fornlämningar, främst röjningsrösen och gravar som sannolikt uppstått under järnåldern. Området kring Vinslöv har lätta jordar, vattendraget Vinne å rinner genom landskapet och Nävlingeåsen är belägen söder om tätorten. Dessa egenskaper gör att området har varit attraktivt för bebyggelse redan under förhistorisk tid. Det är därför troligt att det finns dolda okända fornlämningar. Jordbruk och andra markarbeten kan ha förstört lämningar.

Den medeltida byn i Vinslöv bör ha föregåtts av järnåldersbebyggelse inom de närmaste omgivningarna. Föregångaren, en vikingatida gård eller by, kan ha legat invid kyrkbyn. Från medeltiden och fram till enskiftet låg gårdarna samlade i byn kring kyrkan, längs med en bygata som idag är Bygatan och med förlängningar i Boarpsvägen och Sörbyvägen. Vinslöv fick en station i samband med att den privata järnvägen mellan Hässleholm och Kristianstad invigdes 1865, vilket medförde ytterligare förändring i Vinslövs struktur genom övergången från kyrkby till stationssamhälle.

Planområdet ligger i anslutning till Vinslövs by, varav Vinslövs gamla bytomt (RAÄ 104:1) upptar delar av planområdets östra del och sträcker sig kyrkan, längs med Bygatan, och upp till och med gårdsbebyggelsen som är belägen norr om planområdet. Nordöst om planområdet finns viss gårdsbebyggelse kvar. En arkeologisk förundersökning har genomförts, denna resulterade i att fornlämningar kunde konstateras inom hela förundersökningsområdet, bortsett från nordvästra hörnet. Lämningarna är av både förhistoriskt och historiskt slag. Sammanlagt schaktades 940 m² inom 37 schakt, och 46 stolphål, 29 kulturlager (flera inom resterna av gård 10), 27 gropar, 17 härdar, 7 ugnar, tre stensyllar, två diken samt en vägrest påträffades. Sammanlagt schaktades 2,5% av ytan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, april 2024

Cecilia Lindgard
Planchef

Martin Tång
Planarkitekt