

Detaljplan för SKYRUP 1:20 M.FL.

Hässleholms kommun
Skåne län

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, februari 2006



Planen möjliggör byggandet av ett tjugotal småhus samt ändrar en del parkmark till kvartersmark.

Utställningen pågår 5 mars - 2 april 2007

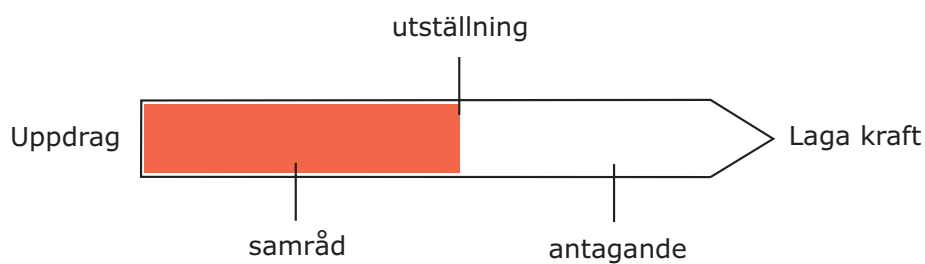
Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska skriftligen ha inkommit **senast måndagen den 2 april 2007** till:

Byggnadsnämnden
Hässleholms kommun
281 80 Hässleholm

Handlingarna finns under utställningsperioden tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm, på biblioteket i Tyringe samt på kommunens hemsida, www.hassleholm.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av planarkitekt Magnus Juhlin
telefon: 0451-26 89 06
e- post: magnus.juhlin@hassleholm.se

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



Dnr PLAN 19/2005

Version:2007-03-01

S:\SBK\Stadsbyggnadskontoret\plan-avd\detaljplaner\tyringe\skyrupsgården\planbeskrivning_utstallning.indd

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, markägarförteckning och samrådsredogörelse. För att få all information (se helheten) i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet.

INLEDNING

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Skyrup 1:20, Skyrupsgården AB, har till byggnadsnämnden inkommit med en ansökan om planändring för vissa delar av sin fastighet. Med skisser gjorda av Mellanrum landskapsarkitekter som grund beslöt byggnadsnämnden 2006-01-17 att upprätta ett förslag till detaljplan över området.

Syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av att uppföra cirka 20 friliggande och kopplade enfamiljshus på delar av fastigheten Skyrup 1:20 som i gällande plan är allmän plats med beteckningen NATUR, planen ska även ändra vissa delar av Skyrup 1:20 som idag är allmän plats med beteckningen PARK till kvartersmark för att skötselkravet ska hamna på fastighetsägaren istället för, som idag, på samfällighetsföreningen.

Planfakta

Planområdet omfattar den del av fastigheten Skyrup 1:20 söder om Herrgårdsvägen vilken avses exploateras för bostadsändamål, samt det område som idag utgör allmän plats enligt karta nedan. Dessutom omfattas delar av fastigheterna Skyrup 1:44, Skyrup 3:228 och Skyrup 3:1. Hela planområdet är privatägt och den totala arean är ca 3 ha.



Gråskrafferat område utgör planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort och Finjasjöbygden från 1995 konstateras att det inte rårde någon större efterfrågan på tomter för fritidshus under 1980-talet. Eftersom det fanns många avstyckade men obebyggda tomter i Skyrup föreslogs inte heller några nya områden för bebyggelse.

I det förslag till ny översiktsplan som under november till december 2006 är utställt görs ett generellt ställningstagande att eftersom det finns gott om utrymme för expansion inom de befintliga fritidshusområdena behöver inte några helt nya sådana områden etableras. Det sägs också att kommunen ska medverka till att fritidshusområdena utvecklas på ett positivt sätt genom att underlätta för permanentboende.

Närheten till både golfbanan, Finjasjön och annan rekreation gör Skyrup till ett attraktivt område för väldigt många, vilket gör att det finns ett stort intresse för att exploatera ytterliggare markområden för bebyggelse.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller en detaljplan från 1991-05-07 respektive 1965-10-11. De delar som avses bebyggas är i gällande plan angivna som naturmark. Slutligen är den del av planområdet som ligger kring dammen parkmark i nuvarande plan.

En mindre del av planområdet ligger idag utanför planlagt område.

Sektorsplaner

Planområdet berörs inte i naturvårdsprogrammet från 2005. I ”Grönplan för park- och naturområden i Hässleholms tätort” pekas dock vissa områden norr om planområdet ut som värdefull natur av klass II. Detta innebär att här finns stora naturvärden.

Programmet

Något program som anger mål, förutsättningar och inriktning för denna detaljplan har inte upprättats. Detta har inte ansetts nödvändigt med tanke på att dessa aspekter istället behandlas i denna planbeskrivning som är föremål för samråd med berörda under sommaren 2006.



Orangemarkerat område pekas i grönplanen ut som värdefull natur. I och II markerar sektioner på sidan 5.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 5 kap. 18§ Plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att klargöra om

planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en behovsbedömning göras.

De delar av planområdet som är tänkt för exploatering består av ett skogsområde genom vilket det rinner en mindre bäck. Området är idag är planlagt som natur. Det används inte i någon nämnvärd utsträckning för rekreation och är inte klassat som värdefullt i grönplan eller naturvårdsprogram.

Planen medger byggandet av ett tjugotal småhus samt anläggandet av lokalgator för att angöra denna bebyggelse. Detta är en mindre komplettering i ett befintligt bostadsområde.

Planens genomförande kan leda till marginella ökning av trafiken på Herrgårdsvägen samt på vägen mellan Skyrup och Tyringe. Den påverkar också till viss del tillgängligheten på allemansrättslig mark i Skyrup, men även efter genomförandet av denna plan kommer tillgången till naturmark i närområdet att vara god.

Planens genomförande bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan såsom menas i plan- och bygglagen, därför kommer ingen separat miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har 2006-01-16 gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan med inkomna skisser som underlag. Kring detta förslag har samråd hållits med berörda sakägare, myndigheter och organisationer enligt beslut i byggnadsnämnden 2006-04-11.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Skyrup är en plats som under lång tid påverkats av människan. De äldsta skriftliga källorna som belägger bebyggelse vid det som idag är Skyrups herrgård är från 1466, men i området finns även spår efter andra, äldre, boplatser.

På 1960-talet började området byggas ut för fritidsboende och rekretionsändamål.

Mark och vegetation

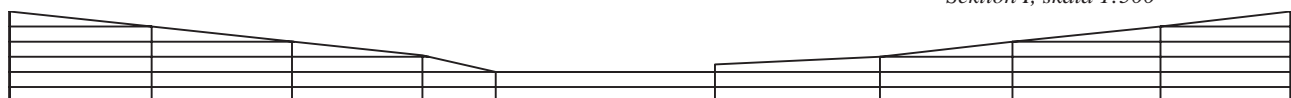
Planområdet utgörs till största delen av lövskog med mycket bok och al.

En bäck rinner genom området vilken slutar i dammen som ligger vid Herrgårdsvägen.

Bäcken delar området i två långsmala delar. Området som helhet sluttar mot nordost och i tvärsektion har området i stora delar en V-profil.



Sektion I, skala 1:500



Sektion II, skala 1:500

Se på bilden på sidan 4 var sektionerna är tagna.

Någon markradonmätning är inte gjord inom planområdet. De mätningar som sedan tidigare finns i andra delar av Skyrup visar mellan 8,9-16,1 kBq/m³. Dessa värden ligger inom eller under gränserna för normalrisk som är mellan 10-50 kBq/m³.

Landskapsbild

Planområdet ligger i vacker, relativt kuperad, lövskogsklädd natur med bland annat bok och al. Utöver uppväxta träd finns också relativt mycket buskvegetation.

Geotekniska förhållanden

Marken består enligt SGUs jordartskarta av mestadels av sandig-moig morän med normal blockförekomst. Någon geoteknisk undersökning är inte utförd.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom och i anslutning till planområdet finns enligt länsstyrelsen ett antal objekt som är av intresse för den lokala kulturmiljön.

1. Storskyrups gamla tomt enligt karta från 1772. Äldsta skriftliga belegg för denna gård är, enligt riksantikvarieämbetet, från 1466. Klassat som "bevakningsobjekt".

2. Enligt Riksantikvarieämbetet finns här älvkvarnsliknande

förekomst i en avslagen

sten. Omtalad som offersten i bygden. Stenen är hitflyttad, har tidigare funnits i en stengårdsgård söder om Herrgårdsvägen. Klassad som "övrig kulturhistorisk lämning".

Denna sten har dock inte kunnat påträffas under planarbetet. Även fastighetsägaren har påpekat att denna sten saknas i kontakter med länsstyrelsen i juni 2003.

3. Boplats utan synlig anläggning, ca 130x90 m (NV-SÖ). I åkern har påträffats ett 10-tal flintavslag. Området har status som fast fornlämning.



Objekt som finns upptagna i Länsstyrelsens forminnesregister.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I anslutning till planområdet finns det en hel del enfamiljshus, denna är ganska spretig till sin karaktär och har inga distinkta egenskaper som ny bebyggelse måste anpassas till.

Granne med planområdet ligger också Skyrups herrgård. Huvudbyggnaden ligger som fondbyggnad när man kommer på Herrgårdsvägen vilken är infartsväg till hela Skyrupsområdet. Byggnaden är gulputsad med mansardtak och i en klassicerande arkitektur. Herrgården är av stort kulturhistoriskt värde.

Rekreation

Planområdet ligger i anslutning till Hässleholms GK med 18-håls golfbana. I nära anslutning finns också Finjasjöleden som är en vandringsled samt Finjasjön med möjligheter till bad och vattensporter. I omgivningarna finns god tillgång till allemansrättslig mark.

Gator och trafik

Planområdet genomkorsas av Herrgårdsvägen vilken är huvudgatan i Skyrup och även infartsväg till golfklubben och Skyrupsgården.

Det finns inte någon kollektivtrafik till och från Skyrup.

Service

I Skyrup är tillgången på både offentlig och kommersiell service begränsad. Skyrupsgården AB driver restaurang och hotell, i övrigt är man hänvisad till Tyringe centrum som ligger ungefär fem kilometer bort.

Gemensamhetsanläggningar

Större delen av planområdet belastas av en gemensamhetsanläggning för grönområden, Skyrup GA:3. Ungefär 270 fastigheter deltar i denna gemensamhetsanläggning som omfattar detaljplanlagda park- och naturområden i Skyrup. Dessa fastigheter bildar tillsammans en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Skyrup 1:20 belastas också av ett förordnande om upplåtelse av mark för allmänna platser enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Terräng och naturanpassning

Den nya bebyggelsen grupperas kring den bäck som rinner genom området och som kommer att bli ett positivt inslag i boendemiljön. För planens genomförande krävs att bäckfåran i vissa delar läggs om. För detta krävs samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalkens bestämmelser.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen inom planområdet placeras huvudsakligen längs de två nya gatorna i fyra grupper om fyra eller fem hus vardera. Nivåskillnaden mellan gata och bäck tas upp av en suterrängvåning. Mellan gata och hus kan carport eller garage uppföras så länge avståndet till gatan är minst fyra meter.

Två friliggande suterränghus placeras i den östra delen av området utmed Herrgårdsvägen, infart till fastigheterna får dock inte ske från denna, istället ska angöring ske från lokalgata.

Kulturmiljö och fornlämningar

Den nya bebyggelse som planen möjliggör kommer inte att påverka de objekt som är intressanta ur kulturmiljösynpunkt.

Rekreation

Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett område som idag är allemansrättsligt tillgängligt och är en del av ett större skogsområde. En exploatering leder till att marken närmast denna bebyggelse troligen inte kommer att användas på samma sätt som idag, det kommer dock även i fortsättningen finnas god tillgänglighet till allemansrättslig mark i närområdet.

Gator och trafik, kollektivtrafik

För anläggandet av den gata som trafikmatar de nordvästra delen av det södra området krävs att den damm som ligger på bland annat Skyrup 1:44 till vissa delar fylls ut. Denna gata finns med i den befintliga gemensamhetsanläggningen för gator i Skyrup, men är inte utbyggd.

Kommunen är inte huvudman för de nya gatorna inom planområdet. För att få en god helhet i Skyrup bör även de nya gatorna ingå i den gemensamhetsanläggning (GA 2) som utgör övriga gator i Skyrup och som förvaltas av Skyrups samfällighetsförening.

Någon kollektivtrafik planeras i dagsläget inte till Skyrup.

Etapper

Den föreslagna bebyggelsen är ordnad på ett sådant sätt att den enkelt kan byggas ut i etapper. En rimlig etappindelning blir att bygga ut infrastruktur och avstycka tomter för en gata i taget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, luftburna partiklar samt utsläpp till fisk- och musselvatten. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår.

Planens genomförande kan inte förväntas leda till utsläpp som medför att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inom planområdet inte huvudman för allmänna platser.

Genomförande

Genomförandetiden för planen är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detta innebär att efter samrådet kommer ett eventuellt reviderat planförslag att ställas ut för allmän granskning innan den kan antas av byggnadsnämnden.

Hässleholm 2007-02-15
Stadsbyggnadskontoret

Leif Berg
stadsbyggnadschef

Magnus Juhlin
planarkitekt

REVIDERAT EFTER SAMRÅD

- Den föreslagna byggrätten vid infarten till Skyrups Herrgård har tagits bort.
- Den föreslagna bebyggelsen i "skidbacken" har återremitterats till exploitören för ytterliggare utredning och kommer framöver behandlas i en separat detaljplan.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående de gemensamhetsanläggningar som belastar planområdet.