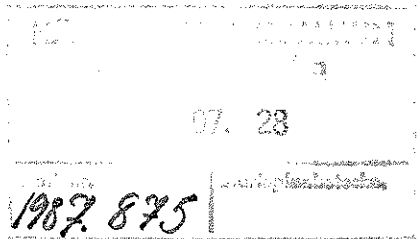


LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län

Planeringsavdelningen
Planenheten



BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS
1988-07-26

Dnr 11.103-1379-88
Fastighetsregister-
myndighetens akt
1183-P88/0622

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 39 HÄSSLEHOLM

Beslut angående prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Byggnadsnämnden antog den 22 juni 1988 förslag till ändring av detaljplan för del av kv Norden i Hässleholms tätort och kommun.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning enligt 12 kap 1 § samma lag av kommunens beslut ej skall ske.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 22 juli 1988.

Sven Erik Frantzén
Sven Erik Frantzén

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

88. -07 -29

Kopia till
Akten
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Hässleholm, Viadukt-
gatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun
Pressen

KO

PLANEESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av detaljplan för DEL AV kv NORDEN
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun,
Kristianstads län

Upprättad i februari 1988

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning

Planförslaget är uppritat på grundkarta som upprättats av
Hässleholms kommuns mätningsskontor.

PLANENS SYFTE

Planens syftar till att anpassa gällande detaljplan till aktuella byggnadsprojekt, och då främst med avseende på byggnaders placering.

PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

- Bostäder Två nya 3-våningshus är aktuella att uppföras på fastigheterna Norden 2 respektive Norden 10. På Norden 16 kvarstår byggrätten för ytterligare ett 3-våningshus.
- Trafik Befintliga fastighetsutfarterna från Norden 3 och 4 föreslås avstängas och flyttas från Viaduktgatan till Kungsgatan.

PLANDATA

- Lägesbestämning Planområdet är beläget i de centrala delarna av Hässleholms tätort väster stationsområdet. Det omfattar del av kvarteret Norden och begränsas i söder av Kungsgatan, i väster av Prinsgatan samt i norr av Viaduktgatan.
- Markägoförhållanden Inom planområdet ägs marken av 3 enskilda markägare. Planförslaget berör ingen kommunal mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget överensstämmer med tidigare översiktliga beslut för området.

- Gällande detaljplaner Planområdet berör detaljplan fastställd av länsstyrelsen 85-10-02. Denna plan har kvarvarande genomförandetid till 92-06-30. Planområdet gränsar till detaljplaner fastställda 73-11-30, 64-09-16, 49-08-12.
- Program I av kommunfullmäktige antaget bostadsförsörjningsprogram ingår kvarter Norden med 30 lägenheter att byggas år 1988. Något planprogram är ej upprättat.

Samråds- Bvggnadsnämnden godkände 1988-02-09 planförslaget för samråd
beslut med sakägare och andra av planförslaget berörda.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebbyggelseområdet

Bostäder Kvarter Norden är idag i huvudsak bebyggt enligt gällande detaljplan med 3-resp 2 vånings flerbostadshus. Kvarterets innehåll och exploateringsgrad prövades så sent som år 1985 i senaste planfastställelsen. Vid detta tillfälle förelåg inga aktuella byggprojekt för kvarvarande obebyggda bygg- rätter. Dessa byggrätter kvarstod därför till storlek och placering såsom äldre plan utvisade. Under våren 1987 gav byggnadsnämnden dispens beträffande placeringen av nytt bostadshus på Norden 12.

Nu aktuell byggnad på Norden 2 har bedömts få en gynnsam- mare placering med en gavelställning mot Viaduktgatan. För Norden 10 har en önskad utökad byggrätt med placering enligt plankartan funnits vara godtagbar.

Norden 16 är idag bebyggd med äldre enfamiljshus med till- hörande ekonomibyggnader. Den i gällande plan angivna bygg- rätten för 3 vånings flerfamiljshus föreslås kvarstå men flyttas något i planläge för att uppnå ökad trafiksäkerhet vid korsningen Viaduktgatan - Prinsgatan.

Parkering Befintlig vtparkering på Norden 15 kvarstår. För Norden 2 är avsikten att parkeringsbehovet skall täckas genom nyttjande av överskottsplatser i garaget för Norden 12. Parkeringsbe- hovet för nybebyggelse i Norden 10 avses lösas genom nytt- jande av överskottsplatser i intilliggande fastigheter. Al- ternativt att garage byggs ut under bostadshuset. Innan bygglov lämnas förutsätts att erforderliga nyttjandeavtal för parkering föreligger.

Skvddsrum För bostadshus inom planområdet föreligger skyldighet att bygga skyddsrum. Enligt skyddsrumspanen föreligger behov av ca 100 nya skyddsrumspatser i området.

Geoteknik Speciella grundläggningssvårigheter förefaller ej föreligga varför någon geoteknisk undersökning ej upprättats. Bygg- herren förutsätts emellertid att i samband med bygglovs- ansökan förvissa sig om att tilltänkt grundläggning är genomförbar.

Frivtor

Lek och Lekvitor har inte presenterats till läge på plankartan utan
gårdsvitor förutsätts prövas i samband med bygglovsörövningen.

Samfæl- Kvarterets karaktär med flerfamiljshus och splittrade ägo-
lighet. förhållanden innebär att bildandet av en samfällighet för
gårdsvitor gårdsvitorna där hyresgästerna kan använda fritt samtliga
gårdsvitor är att föredra.

I en sådan samfällighet bör de från planområdet utanför- lig- gande fastigheterna Norden 13 och 14 även ingå.

Trafik

Utfarter
Angöring

Några allmänna trafikvytor berörs ej av planförslaget. För att uppnå förbättrad trafiksäkerhet utmed Viaduktgatan föreslås att befintliga utfarter från Norden 3 och 4 avstängs och flyttas till Kungsgatan med infart över Norden 12. Servitut för denna angöringsinfart förutsätts upprättas genom fastighetsägarens försorg. Trafik till planområdet kommer därmed att ske endast från Kungsgatan resp Prinsgatan.

Störningar

För bostadhus utmed Viaduktgatan förutsätts att dessa utformas så, att planbestämmelserna till skydd mot trafikbuller uppfylls. Aktuella trafikmängdssiffror kan erhållas från kommunens gatukontor.

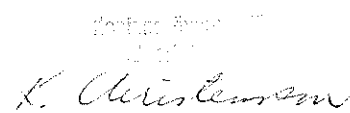
Samråd

Planförslaget avses handläggas med enkelt detaljplaneförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen. Detta innebär att efter samråd med av planförslaget berörda myndigheter, fastighetsägare, boende, organisationer förs planförslaget upp till byggnadsnämnden för antagande. Någon planutställning efter samrådet sker alltså ej.

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Berg

stadsplanearkitekt


L. Christensen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av detaljplan för del av kv NORDEN i Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

1. BAKGRUND

1.1 Syfte, behov och beslut

Avseende rubricerade hänvisas till den för detaljplaneförslaget upprättade planbeskrivningen.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDE

2.1 Detaljplan

Planerat utnyttjande av befintlig byggrätt inom Norden 2 har initierat aktuell planändring.

Detaljplaneförslaget upprättas och bekostas av kommunen.

2.2 Bebyggelse

Nyproduktion, renovering och eventuell ombyggnad sker i respektive fastighetsägares regi.

2.3 Markägareförhållanden

All den av förslaget berörda marken är i privat ägo.

2.4 Anläggningar

Kommunen är huvudman för gator och andra allmänna anläggningar i området.

För utbyggnad av angöringsgata, boendeparkering och andra anläggningar inom kvartersmark svarar exploatör. För driften av sådana anläggningar svarar fastighetsägare alternativt samfällighetsförening (se nedan under rubriken gemensamhetsanläggning.)

Mark

Någon geoteknisk undersökning inom planområdet har inte genomförts. Det åligger exploatör att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet.

Va-ledningar

Va-nätet inom området är utbyggt. Detaljplaneförslaget medför inga förändringar av nätet.

Gator

Gatunätet är utbyggt i området och beröres ej av detaljplaneändringen.

Eldistribution

Föreslagna byggrätter medför behov av utbyggnad av befintligt elnät.

Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde.

Ledningsnätet är utbyggt.

Kommande byggnation inom området skall anslutas till fjärrvärmenätet.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1988 års prisnivå:

Eldistribution 50.000:-

Underlag för beräkning av kommunens indirekta kostnader avseende upprättande av grundkarta och detaljplan föreligger ej.

För ägarna av Norden 2, 10 och 16 innebär förslaget, om medgivna byggrätter utnyttjas med mer än 400 m² vy, att tilläggsavgifter avseende va kommer att debiteras. Efter det att ritningar över planerad byggnation presenterats, kan uppgift om den eventuella avgiftens storlek erhållas på kommunens gatukontor, Ibb Ohve Ohlsson, telefon 883 15.

2.6 Fastighetsplan

För detaljplaneområdet föreligger ingen gällande fastighetsplan.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

2.7 Fastighetsbildning

Vid exploatering på Norden 10 kommer vid prövning av bostadslån att krävas sammanföring av Norden 10 och 15. Alternativa förrättningsformer för åtgärden är sammanläggning eller fastighetsreglering.

Under förutsättning att gemensamhetsanläggning (se nedan) kommer till stånd, finns för övrigt inget behov av att förändra gällande fastighetsindelning.

2.8 Gemensamhetsanläggning

Exploateringsgrad och fastighetsindelning inom kv Norden innebär att gårdsutrymme på "egen fastighet" inte alltid medger utrymme för vissa till boendet knutna serviceanläggningar. Exempel på sådana anläggningar, lämpliga för gemensamt utnyttjande, är utfarter, parkeringar, lekplatser, rekreationsutrymmen, TV-mast, sophantering m m.

Vid förrättning enligt anläggningslagen upplåtes erforderliga utrymmen för gemensamt begagnande.

Den begränsade ägarekretsen inom kvarteret innebär att förvaltningen av gemensamma utrymmen och anläggningar kan ske genom delägareförvaltning. Frågan om bildande av samfällighetsförening uppkommer först efter ev fastighetsförsäljning varefter ägarekretsen blivit större.

Vid behovsprövning inom kvarteret skall byggnadsnämnden bevaka att varje i kvarteret ingående fastighet har tillgång till erforderliga utrymmen för fastighetens drift och funktion. I förekommande fall bör på fastighetsägaren ställas krav om att ansökan avseende anläggningsförrättning inlämnas till Fastighetsbildningsmyndigheten i samband med detaljplanearbetet eller att exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägare.

3. BELÅNING

3.1 Tomt och grundberedningsbelopp (TOG)

Gällande bestämmelser vid beräkning av låneunderlag och pantvärde avseende TOG är för hustyp 2 C 455 kr/m² BRA p.

Lägesbelopp vid lånebeslut 1988:	75% x 220 kr/ m ²	BRA p
- " -	1989: 50% x 220 kr/ m ²	BRA p
- " -	1990: 25% x 220 kr/ m ²	BRA p

Fr.o.m. 1991-01-01 utgår inget lägestillägg.

Förslag avseende ändring av beräkningsunderlaget för TOG föreligger. Nya bestämmelser förväntas träda i kraft 1988-07-01.

3.2 Låneunderlag, byggnad

Beräkning av låneunderlag avseende byggnad sker efter fastställda schabloner.

Uppgifter avseende gällande bestämmelser kan erhållas hos kommunens förmedlingsorgan tel 0451 - 881 67 eller 881 65.

TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarande sker under våren 1988, antagande och laga kraft planeras under sommaren - hösten 1988.

4.2 Anläggningar

Utbyggnad av eldistributionsnät sker efter hand som behov uppstår.

4.3 Bostäder

Projektering och igångsättning av planerad byggnation av c:a 15 lägenheter inom Norden 2 påbörjas under sommaren - hösten 1988.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram har inom kv Norden redovisats byggstart för 30 lägenheter under 1988. Byggstart för resterande c:a 15 lägenheter bör således ske senast under 1989.

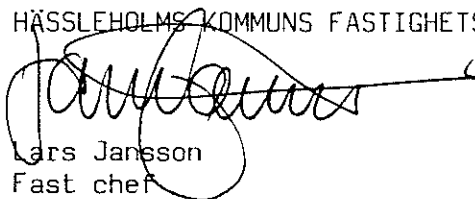
5 GENOMFÖRANDETID

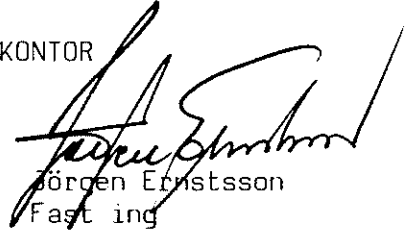
5.1 Allmänt

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 där marken tages i anspråk för nytt ändamål.

- 5.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser.
Planens genomförandetid slutar den 31 december 1994.
Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1994-12-31.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR


Lars Jansson
Fast chef


Jörgen Ernstsson
Fast ing