



2000-05-04

A711

Del av Paradiset och Doktors backe

Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun har den 22 februari 1999, antagit förslag till detaljplan för del av Paradiset och Doktors backe, Hässleholms tätort.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som meddelade beslut i detta ärende den 22 juli 1999. Detta beslut överklagades till regeringen. Regeringen har den 6 april 2000 beslutat avslå överklagandet.

Kommunfullmäktiges beslut har därmed *vunnit laga kraft den 6 april 2000*.

HÄSSLEHOLMS KOMMUN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen

Godkänd av Byggnadsnämnden 1998-12-08 § 413

Antagen av Kommunfullmäktige 1999-02-22 § 12

Laga kraft 2000-04-06.

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för del av Paradiset och Doktors backe, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.**HANDLINGAR**

Planförslaget utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta samt markägareförteckning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa ett nytt bostadsområde söder om Kristianstadsvägen intill Doktors backe.

PLANDATA

Planområdet ligger i norra delen av stadsdelen Statten och gränsar i norr mot Kristianstadsvägen, i öster mot Östergatan, i söder mot Backgatan och i väster mot järnvägsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige i februari 1995, är området avsatt som utbyggnadsområde för bostäder. Planförslaget var föremål för samråd under juni 1995 och var utställt första gången under maj 1997. Aktuellt utställningsförslag innebär att endast den södra delen med fyra punkthus kommer att exploateras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

I nordöstra delen av planområdet finns ett grönområde med 5-6 stora dominerande träd. Dessa träd skall bevaras och området föreslås i planförslaget som "park."

I den södra delen av planområdet finns ett sammanhängande grönområde, som i planförslaget betecknas med "Natur". Inom detta område finns i söder ett trädbevuxet höjparti, Doktors backe, som sluttar kraftigt in mot Paradisområdet

Inom hela naturområdet finns flera träd, som är värda att bevaras.

Bebyggelseområde

Norr om infartsvägen ligger de båda befintliga tegelhusen, ordenshusen, som i detaljplanen får användningen "C" för centrumbebyggelse, kontor och samlingslokaler.

Inom området planeras fyra punkthus i tre våningar. Dessa vänder sig i en bågförm mot naturområdet Doktors backe.

Inom området kommer ca 45 lägenheten att byggas.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 1 km från Hässleholms centrum, där offentlig och även kommersiell service finns.

Låg- och mellanstadieskola finns i Kyrkskolan och Grönängsskolan.

Tillgänglighet

Bebyggelseområdet ligger i stort sett plant med någon höjdskillnad i sydvästra delen. Tillgängligheten bör bli tillfredsställande.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsnivå 1, område inom vilket skyldighet att bygga skyddsrum föreligger. Eventuella krav på om skyddsrumspatser skall byggas får bedömas vid bygglovtilfallet.

Friytor

Parkområdet i nordost samt naturområdet i söder är lämpliga för lek och rekreation.

Kring bostadshusen på kvartersmark finns dessutom mark för närlekplatser och utevistelse.

Gator och trafik

Området matas från Östergatan med en gårdsgata söder om tegelhusen. Gatan avslutas med en vändplan i väster.

Gårdsgata är en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart. De får endast parkera på utmärkta platser och skall lämna företräde åt gående.

Utformningen av gårdsgatan bör vara sådan att den leder till låg hastighet. Här föreslås planteringar med träd och buskar blandat med vissa markerade parkeringsplatser. Gårdsgatan bör även ha varierande plattbeläggning.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelled tillhörande huvud-GCnätet planeras genom området till större delen på de befintliga gångvägarna.

Fornlämningar

En arkeologisk besiktning har utförts inom Paradisområdet. Några fornlämningar har inte påträffats. Krav på fortsatta arkeologiska insatser finns inte, dock kvarstår anmälningsplikt om fornlämningar trots allt skulle påträffas.

Teknisk försörjning

Planområdet kommer att anslutas till det befintliga el- och va-nätet samt fjärrvärmenätet.

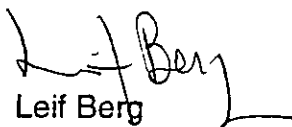
Administrativ frågor

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.
I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Revidering i november 1998 innebär att

texten har reviderats beträffande avsnitten Natur, Bebyggelseområde, Gator och trafik, Parkering samt Gång- och cykeltrafik.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i november 1998.

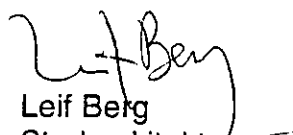

Leif Berg
Stadsarkitekt


Kerstin Christensson
Planingenjör

Revidering i december 1998 innebär att gårdsgatan ändras så att vändplanen förskjuts något norrut.

E-området flyttas till ett nytt läge väster om befintlig parkeringsplats för ordenshuset.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 1998


Leif Berg
Stadsarkitekt


Kerstin Christensson
Planingenjör

Detaljplanen

Godkänd av Byggnadsnämnden 1998-12-08 § 413

Antagen av Kommunfullmäktige 1999-02-22 § 12

Laga kraft 2000-04-06

Miljökonsekvensbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för del av Paradiset och Doktors backe, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.**Bakgrund och syfte**

Detaljplanens syfte är att skapa ett nytt bostadsområde söder om Kristianstadsvägen intill Doktors backe.

Syftet med denna MKB är att belysa konsekvenserna för miljöer, som påverkas i och med föreslagen byggnation inom området.

MKB:n ska dessutom utgöra beslutsunderlag i detaljplaneärendet.

KulturmiljöByggnader och miljöer

Inom planområdet finns de två kulturhistoriskt intressanta tegelbyggnaderna de så kallade ordenshusen. Byggnaderna uppfördes på 20-talet som bostäder åt järnvägens personal, men används idag som kontorshus och samlingssal. Byggnaderna föreslås bevaras. Ändring av byggnaderna får dessutom inte förvanska dess karaktär. Den planerade bebyggelsen söder om dessa byggnader har i höjd anpassats för att inte bli alltför dominerande.

Den planerade byggnationen bedöms inte medföra att något av kulturintressena skadas.

Fornlämningar

En arkeologisk besiktning har utförts inom planområdet.

Några fornlämningar, som berörs av den planerade byggnationen, har inte påträffats.

Boendemiljö

Det planerade bostadsområdet kommer att få en god miljö med hög boendekvalitet. Området kommer att ligga i ett grönområde med gångavstånd till centrum och till Hässleholmsgården med sina frilufts- och rekreationsområden.

Naturmiljö

Paradisområdet utgör ett större centralt beläget grönområde. Det har under lång tid varit orört och har nu en rik vegetation med buskage och skogsliknande områden. Inom området har tidigare funnits ett trädgårdsmästeri. Det finns fortfarande spår av detta i form av prydnadsbuskar och ädelträd. Delar av området ger idag ett ovårdat intryck.

Den nu föreslagna byggnationen berör endast den södra delen av Paradisområdet. Alltså området intill Doktors backe. Den del som i gällande detaljplan idag utgör parkmark kommer endast marginellt att beröras av föreslagen byggnation. Vegetationen i denna parkmark utgörs främst av högstammiga ädellövträd. De mest bevarandevärda träden har i planförslaget givits skydd mot trädfällning. Större delen av planområdet kommer att ligga kvar som naturområde.

I nordöstra delen av planområdet finns en park, som är ett välkänt inslag i stadsbilden. I parken finns 5-6 större träd, som är särskilt värdefulla för området. Dessa träd skall bevaras, och har därför även dessa i planförslaget givits skydd mot trädfällning.

För det befintliga djur- och fågellivet bedöms den nya byggnationen endast ha en mindre påverkan. Stor del av planområdet kommer även efter byggnationen att utgöra grönområde med riklig vegetation.

Trafik

Gatan inom området kommer att utformas som gårdsgata. Inom gårdsgatan skall motorfordon lämna företräde åt gående och inte ha högre hastighet än gångfart. Detta medför större trafiksäkerhet och minskat trafikbuller.

Geotekniska förhållanden

I huvudsak bedöms de geotekniska förutsättningarna vara goda för planerad bebyggelse. Marken består främst av fast lagrad friktionsjord dock med inslag av organiskt material.

Grundrester, tegel, sten och block förekommer också.

Radon

Vid en översiktlig undersökning av riskområden med markradon inom kommunen har man inom Paradisområdet uppmätt radonhalten till 27.9 kBq/m³. Detta värde ligger inom "normalradonmark", vars värden sträcker sig mellan 10 - 50 kBq/m³. Om radonskyddande utförande av byggnad bör göras får bedömas vid bygglovskedet.

Revidering i november 1998:

Texten är anpassad till att endast del av området nu föreslås exploateras.

Stadsbyggnadskontoret i november 1998


Leif Berg
Stadsarkitekt


Kerstin Christensson
Planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Paradiset och Doktors backe**, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning.

Kommunstyrelsen har 1994-10-26 begärt att byggnadsnämnden upprättar förslag till detaljplan i enlighet med byggnadsnämndens antagna intentioner för området. Vid samrådsförfarandet av detaljplanen 1995, var hela området uppdelat i en nordlig och en sydlig del. 1997 "slogs de ihop" och redovisades i utställningshandlingarna som ett område.

Efter utställning har Kommunstyrelsens arbetsutskott 1998-11-12 beslutat föreslå Byggnadsnämnden begränsa området för detaljplanen.

Nu aktuell planläggning omfattar Medborgarhuset, Göingehuset, område för fyra punkthus med kringliggande park och naturmark.

För övrigt framgår tagna beslut och planens syfte av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal är tecknat med NCC AB som köpare till området som avses bebyggas.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Medborgarhuset och Göingehuset utgörs av värdefull miljö och har därför q₁ -märkts. Detta innebär att byggnaderna ej får rivas och att ändring av dem inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

2.2.2 Ny bebyggelse

4 st punkthus i tre plan avses uppföras

En uppskattning av ytorna för den nya bebyggelsen, enligt redovisad idéskiss, ger totalt ca 4.000 m² bruksarea. Bebyggelsen är avsedd för bostäder i totalt ca 44 lägenheter.

All ny byggnation avses ske i privat regi.

För övrigt framgår byggnationen av tillhörande planbeskrivning.

2.3 Markägarförhållande

Medborgarhuset och Göingehuset med tillhörande tomter ägs av Byggnadsföreningen Medborgarhuset U.P.A. respektive Fastighets AB Göingehuset. Del av området har kommunen sålt till NCC AB. Övriga delar ägs av kommunen.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna Va-anläggningar och gator. Hässleholm Energi AB är huvudman för eldistributionsnätet och Hässleholm Fjärrvärme AB svarar för fjärrvärmeledningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark (plantering, parkeringar, mm) svarar byggherre. För drift och underhåll av sådan anläggning svarar fastighetsägare.

2.4.2 Mark

En översiktlig geoteknisk undersökning (daterad 1991-03-05) av området har utförts. Det åligger byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för eventuella befintliga ledningar. På delar av området finns rester efter tidigare byggnader.

På uppdrag av länsstyrelsen har Riksantikvarieämbetet UV Syd under 1996 utfört arkeologisk besiktning av området och inte påträffat några fornlämningar.

Inom kvartersmark skall gatuträd planteras. Utformning skall ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret. Åtgärderna utförs genom exploatörens försorg.

2.4.3 Va-ledningar

Det allmänna va-nätet är utbyggt i Östergatan och Kristianstadsvägen. Förbindelsepunkt avses upprättas från Östergatan i östra delen av planerad tomt. Angående gatu-avvattning se punkt 2.4.4.

2.4.4 Gator

Gårdsgata skall byggas ut i enlighet med den standard som är vedertagen för Hässleholms tätort. Gårdsgata innebär att biltrafik får ske på de gändes villkor. Gatuträd skall planteras, se punkt 2.4.2 ovan.

Anläggs gatan med ensidig lutning norrut kan gatu-avvattning, av den västra delen av gårdsgatan, ske till icke detaljplanlagt område. Med ändrad lågpunkt kan avvattning av de östra delarna ske till befintlig dagvattenledning vid infarten till p-platsen norr om gatan.

2.4.5 Gc-väg

En gc-väg skall anläggas i nord/sydlig riktning i västra delen av planområdet, ansluta dels till vändplatserna på den nya gårdsgatan och dels till gc-väg från Stattenavägen.

Gc-vägar skall också anläggas inom parkmarken i norra delen av området.

2.4.6 Parkering

Parkering för boende skall anordnas inom kvartersmark. Minst en p-plats per lägenhet skall anläggas.

Efter samråd med Tekniska kontoret kan eventuellt dispens ges för avvattning, från p-platserna, via gatumark.

2.4.7 Eldistribution, gatubelysning

Eldistributionen skall kompletteras i området bl a genom en transformator. Denna föreslås placeras inom parkmarken i den nordöstra delen av planområdet.

Transformatorn är inte enbart avsedd för den planerade byggnationen, utan är även avsedd för kringliggande område.

För övrigt skall elnätet byggas ut i gårdsgatan.

Gatubelysning skall anläggas i enlighet med den standard som är vedertagen för Hässleholms tätort.

2.4.8 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Byggnadsprojektet skall anslutas till fjärrvärmenätet.

2.4.9

Park och naturområde

Naturområdena skall i huvudsak bibehållas i befintligt skick.
Inom delar av parkområdet krävs viss plantering och uppsnygning.
Gatuträd se pkt 2.4.2 och 2.4.4.

För att få en estetiskt tilltalande anslutning till den nya bebyggelsen av punkthusen kan viss justering av marken komma att behöva göras.

2.5

Utgifter

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats till följande belopp i 1998 års kostnadsnivå:

Detaljplan med markägarförteckning	165.000 kr
Va-anläggningar	50.000 kr
Gårdsgata inkl belysning	600.000 kr
Gc-vägar inklusive belysning	260.000 kr
Park och natur	100.000 kr

Summa: 1.175.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt

Utöver dessa utgifter är kommunens redovisade nettoutgifter/nettokostnader ca 180-200 kr/m² återstående kommunägd mark i hela kvarteret.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för grundkarta, nybyggnadskarta, detaljplan, bygglov, bygganmälan, utsättning, fastighetsbildning och anslutningsavgifter till va-, el och fjärrvärmenäten.

2.6

Inkomster

Kommunens inkomster har preliminärt uppskattats till följande belopp i 1998 års kostnadsnivå:

Planavtal	165.000 kr
Va-avgift	320.000 kr
Markförsäljning	1.135.000 kr
Gatu-och områdeskostnader	565.000 kr

Summa 2.185.000

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Utöver ovan redovisade inkomster kommer kommunen att erhålla intäkter för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

2.7 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger heller inte.

2.8 Fastighetsbildning

2.8.1 Avstyckning

Avstyckning skall ske efterhand som område försäljs.
Förrättningskostnaden betalas av köpare.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av mark handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451 - 681 75 eller 681 80.

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451 - 689 05 (bygglov) respektive 0451 - 683 83 (nyb.karta, husuts.)

Frågor avseende gator, gc-väg, park/naturområde samt anslutning av vatten och avlopp handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451 - 683 13 (gata), 682 57 (park/natur) och 683 15 (va).

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Hässleholm Energi AB, telefon 0451 - 681 12.

Frågor avseende fjärrvärmenätet handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB telefon 0451 -689 55.

Frågor avseende lantmåteriförrättningar handläggs av Lantmåterimyndigheten i Kristianstad, telefon 044 - 13 73 69.

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarande är genomfört våren 1995. Utställning har skett första gången i maj 1997. Förnyad utställning skall ske november/december 1998. Antagande och laga kraft kan väntas ske vintern/våren 1999.

5.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och erforderliga pengar finns till förfogande. Äskande är gjorda i 1999 års (exploaterings)budget.

5.3 Byggnation

Igångsättning av byggnationen bedöms kunna ske sommaren 1999.

6 GENOMFÖRANDETID

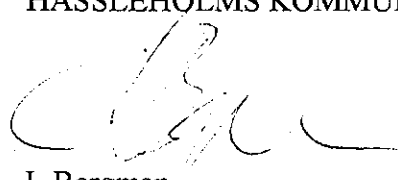
6.1 Allmänt

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


L Bergman
Expl.ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


K. Arinsson