



2007-06-26

Dnr. 2007-0396

Ältnr: 12936-P07/285

Norra Sjöröd, del av Finjasjö park, Hässelholms tätort
Dnr PLAN 1/2001

Kommunfullmäktige i Hässelholms kommun har den 27 november 2006, antagit förslag till detaljplan för Norra Sjöröd, del av Finjasjö park, Hässelholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 29 december 2006 hade inga överklaganden inkommit enligt 13 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens beslut den 20 december 2006 att prövning enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen skulle ske med anledning av hälsa och säkerhetsaspekten.

Länsstyrelsen har den 19 juni 2007 beslutat angående prövning enligt 12 kapitlet 1 § plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktiges beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 19 juni 2007.

HÄSSELHOLMS KOMMUN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässelholm

Detaljplan för Norra Sjörröd, del av Finjasjö Park

Hässleholms tätort och kommun

Skåne län

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, december 2005, juni 2006 och september 2006



I det natursköna och sjönära Norra Sjörröd ska nya bostäder byggas. Naturen som omger området, som genom röjning och skötsel blir vackrare och lättare att använda, är viktig som rekreation för allmänheten.

Godkänd av byggnadsnämnden 2006-09-12, § 264

Antagen av kommunfullmäktige 2006-11-27, § 154

Laga kraft 2007-06-19

Komplettering 2007-09-17:

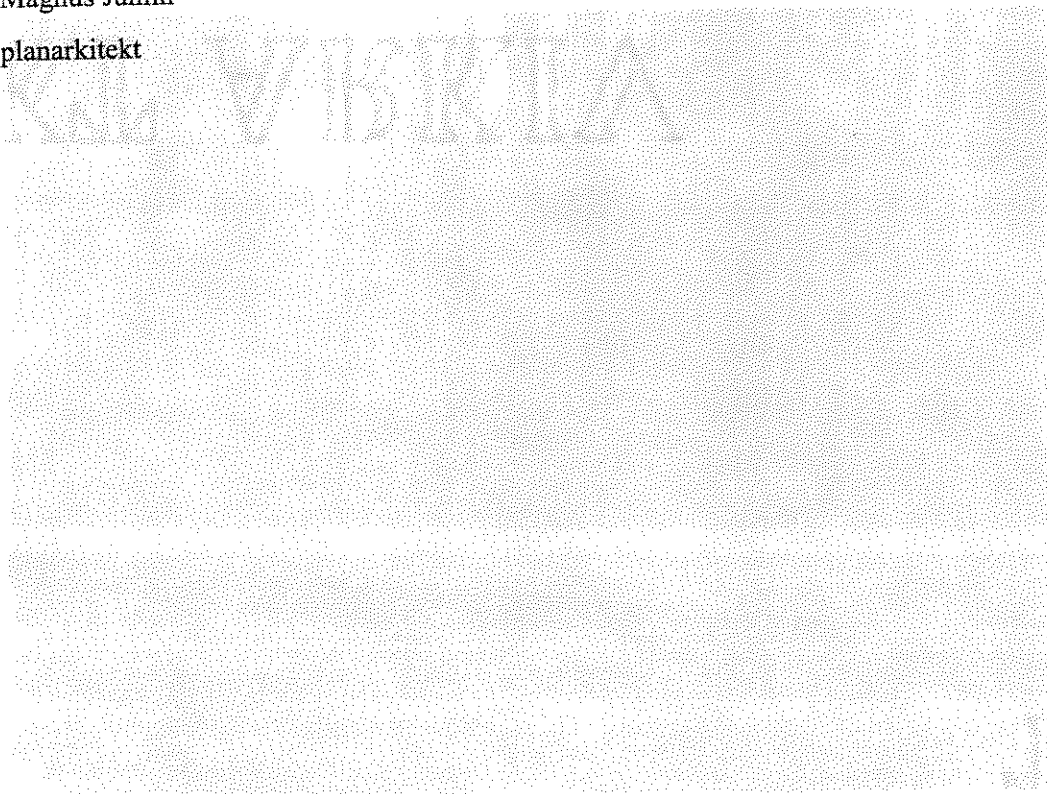
Information angående strandskyddet inom planområdet:

Enligt länsstyrelsens beslut 2006-11-16 upphävdes strandskyddet för de områden som i detaljplanen anges som bostadskvarter.

För vattenområdet där bryggor får anordnas, i detaljplanen benämnt WB, finns emellertid strandskyddet kvar. Således kräver anläggandet av bryggor inom planområdet i Finjasjön även fortsättningsvis dispens från strandskyddet.

Magnus Juhlin

planarkitekt



Dnr PLAN 1/2001

Version: 2007-09-17

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse 1 och 2, utlåtande, grundkarta och fastighetsförteckning.

Under planarbetets gång har en kulturlandskapsinventering, en arkeologisk förundersökning, en geoteknisk undersökning, en översiktlig trafikutredning, en sjöutsiktsstudie samt en skötselplan för naturområdena tagits fram.

Riktlinjer som underlag för detaljplanens utformning godkändes av Byggnadsnämnden i maj 2004.

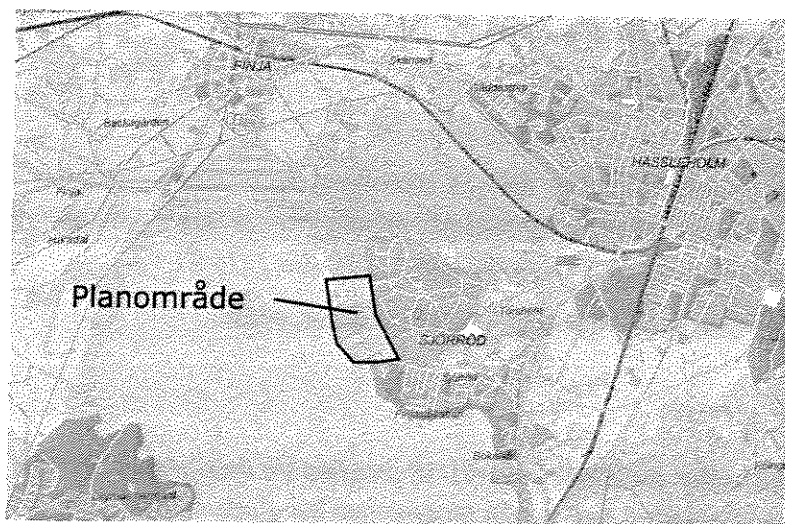
INLEDNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse samt att utveckla områdets rekreationsvärden.

Planfakta

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer från Hässleholms centrum, vid Finjasjöns nordöstra strand, nordväst om befintlig villabebyggelse i Sjörröd. Planområdet är cirka 40 hektar stort. Fastigheten Hässleholm 89:80 i den södra delen av planområdet ägs av en privat fastighetsägare. Unga Örnar har en klubblokal på Pilken 1 som avses finnas kvar. Övrig mark inom planområdet är i Hässleholms kommuns ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1995, har angivits att området ska användas för militära ändamål. Detta är inte längre aktuellt eftersom Hässleholms Garnison lagts ner. Kommunen har år 2004 förvärvat all mark, byggnader och anläggningar för att utveckla Finjasjöbygden.

Ett förslag till fördjupning av översiktsplanen över Garnisonsområdet och omgivande övningsområden var ute på samråd under våren 2001. Översiktsplaneförslaget syftar till att integrera Garnisonen med centralorten Hässleholm som bostads-, verksamhets- och grönområde. Sluttningarna ner mot Finjasjön föreslogs för bostadsbebyggelse och grönområden. Förslaget ligger som underlag för detaljplanen.

Utvecklingsprogram för Finjasjöbygden

Ett utvecklingsprogram för Finjasjöbygden har antagits av Kommunfullmäktige. Utvecklingsprogrammet innehåller vision och strategier för området kring Finjasjön. I strategin står att ny bebyggelse ska placeras norr och öster om sjön. I området söder om sjön ska tonvikten läggas på att ta vara på de turistiska förutsättningarna med en klok utveckling av landskapet och tillkommande anläggningar.

Riksintresse

Garnisonsområdet med omgivning är utpekat som riksintresse för totalförsvaret. De nya förutsättningarna för området gör att riksintresset ska tas bort.

Strandskydd

Längs Finjasjön gäller 100 meters strandskydd enligt Miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att hålla stränderna tillgängliga på allemansrättslig grund samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

Detaljplaner

Inom planområdets södra delar finns en avstyckningsplan som fastställdes 1943-04-24. Planen medger tomter för sportstugeändamål. Vid Sjövägens vändplats tangerar planområdet detaljplanen för Sjörröd som fastställdes 1976-01-13.

Detaljplanearbete för Garnisonen, innanför staketet, pågår.

Planprogram

Byggnadsnämnden godkände 2001-01-16 program för detaljplanen. Programmet avsåg främst villabebyggelse. Avsteg från programmet har gjorts eftersom samrådsförslag 2 innehåller annat än bara villabebyggelse.

Ställningstagande till MKB

I samrådsskede 1 gjordes bedömningen att aktuellt planförslag inte anses ge en betydande påverkan på miljö, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Planförslagets förändringar bedöms inte ändra ställningstagandet. Planförslagets konsekvenser beskrivs i denna planbeskrivning.

Detaljplanen innebär att ett område som idag används för rekreation tas i anspråk för bostadsbebyggelse, men samtidigt säkerställs naturmark som görs mer tillgänglig för allmänheten. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplaneförslaget är gynnsamt ur ett helhetsperspektiv.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2001-04-10 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om planförslaget, samrådsförslag 1, över Norra Sjörröd. Planförslaget var i juni 2001 ute på samrådsremiss. Samrådsförslaget möjliggjorde cirka 47 villatomter i området mellan den föreslagna förlängningen av Sjövägen och sjön.

Planen blev efter samråd 1, liggande i ett par år och därefter bestämdes om vissa förändringar av planförslaget. Byggnadsnämnden beslutade 2004-06-15 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda en andra gång om det omarbetade förslaget. Samråd 2 skedde under sommaren 2004.

2008 EXSO

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Finjasjöns strand har under lång tid varit en attraktiv bo- och odlingsplats. Tecken på detta är de röjningsrösen och torpgrunder som man funnit. Under den senare delen av 1900-talet har området använts som militärt övningsområde.

Mark och vegetation

Vegetationen består av blandad lövskog som bitvis har mycket undervegetation. I den norra delen finns högstammig bokskog. Vegetationen längs stranden består av buskar och sly. Planområdet genomskärs av ett par f d militära skjutstråk. Enligt "Grönplan för Hässleholms tätort" betecknas området närmast Finjasjön samt ädellövskogen som värdefull natur, klass II område. Området sluttar mot sydväst och nivåskillnaden mellan Finjasjön och områdets högsta del är cirka 22 meter.



Bokbeklädd brant



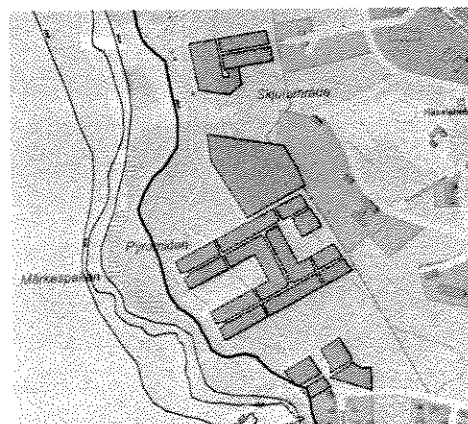
Södra skjutstråket



Undervegetation

Vatten & hydrologi

Finjasjöns yta har sänkts två till tre meter vid regleringar på 1800-talets mitt. Finjasjöns enda utlopp, Almaån, ligger ungefär 500 meter nordväst om planområdet. Medianvattenytan är enligt tillgängliga nivåberäkningar +42,96. Vid översvämningarna våren 2002 steg vattennivåerna vid Finjasjön till +45,38.



Blå linje markera översvämningens gräns 2002

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts. Enligt undersökningarna kan området bebyggas utan några större geotekniska restriktioner. Området består av kuperad skogsmark dominerad av morän, ställvis rikblockig. I lågpunkterna förekommer relativt grunda försumpningar, ca 0,5 m, till följd av instängt vatten.

Beträffande radonhalter råder normala värden inom hela området. De granskade radonkartorna är av översiktlig karaktär och behöver kompletteras i samband med detaljprojekteringen för enskilda byggnader för att säkerställa att normalvärdena ej överskrids lokalt.

Fornlämningar

En inventering av kulturhistoriska lämningar har utförts på uppdrag av kommunen. Denna visar att det finns fornlämningar inom området. För de områdena som berörs av exploatering har en arkeologisk förundersökning gjorts. Länsstyrelsen har tagit del av undersökningen och meddelat kommunen att det inte är motiverat med ytterligare undersökningar. Rakt genom planområdet finns en sockengräns som bitvis markeras med en stengårdsgård. Längs denna gräns finns även ett antal kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag endast en föreningslokal. Planområdet gränsar till bostadsområdet Sjörröd som är ett äldre sommarstugeområde som sedan 1970-talet expanderat och övergått till åretruntboende. I Sjörröd bor idag ca 500 personer. I Garnisonsområdet finns f.d. militära kontorsbyggnader, verkstäder, kaserner, garage och lager m.m. som håller på att anpassas för civila verksamheter.

Rekreation

Planområdet har sedan nedläggningen av Garnisonen blivit ett väl använt rekreationsområde. Skogsvägen som går genom området är en del av Finjasjöleden. Strandzonen är idag inte tillgänglig för rekreation.



Skogsväg, del av Finjasjöleden

Service

Avstånd till skola och livsmedelsaffär är cirka 3,5 km. Till offentlig och kommersiell service i Hässleholms centrum är det 4 km.

Gator och trafik

Planområdet an knyter till Sjövägens vändplats. I övrigt finns inga trafikerade gator inom planområdet. Trafikmängden på Sjövägen vid korsningen med Gäddvägen uppgår till 1100 fordon/årsmedeldygn. Enligt mätning i april 2005 mättes trafiken vid Löjvägen/Älvägen till drygt 800 fordon per dygn och andelen tung trafik mättes till ca 4%. Busstrafik finns idag till Sjörröd. Främst går busstrafiken till hållplatsen nära Hovdalavägen men enstaka turer går till Sjövägens vändplats.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Natur och kultur

Träd och grönska

Områdets träd och grönska är viktiga delar av områdets karaktär. Det är betydelsefullt att bevara vegetationen och lummigheten i området. Två sammanhängande grönstråk, från Garnisonen ut till sjön, föreslås sparas.

För att skapa attraktiv grönska kring bebyggelsen och för att möjliggöra sjöutsikt i vissa utpekade siktstråk krävs en hel del avverkning och kontinuerlig skötsel. I illustrationsplanen samt genomförandebeskrivningen redovisas förslag till grönskans struktur samt skötsel av naturmarken. En skötselplan har upprättats för området och ingår som en del i detaljplaneförslaget.

Exploatering av de norra kvarteren ska ske med stor hänsyn till terräng och natur. Det innebär att när kvarteren är färdigexploaterade har även enstaka träd och dungar bevarats på kvarteretsmark. Den kvarvarande vegetationen ska då omfattas av marklov för fällning av träd med större diameter än 30 cm i brösthöjd.

Skjutstråk - siktstråk

Skjutstråken föreslås sparas för att skapa utblickar över sjön och för att bevara områdets förflutna som militärt övningsområde. På ömse sidor av det viktigaste siktstråket, från officersmässan och ut över sjön, bevaras vegetation för att göra siktstråket distinkt.

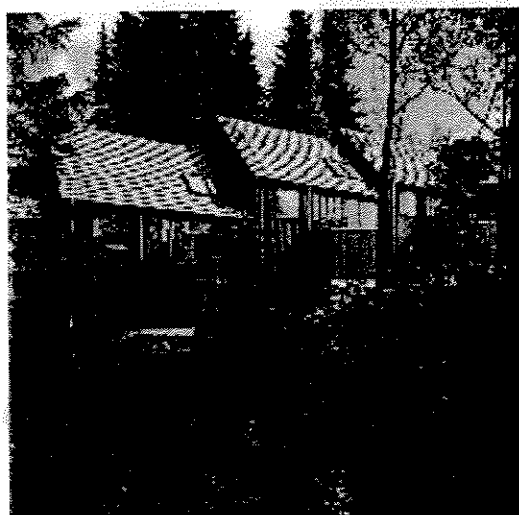
Fornlämningar och kulturspår

Stenmuren som tidigare markerade sockengränsen mellan Finja och Stoby föreslås bevaras. Röjningsröseområden som inte berörs av exploatering redovisas i plankartan som FORN-områden.

Bebyggelseområden

Blandad bebyggelse

I området föreslås en blandad bebyggelse och boendeformer. I de branta sluttningar föreslås terrasserade radhus som klättrar upp för backarna och i den småkuperade terrängen föreslås småhusbebyggelse, som villor och parhus. Planförslaget innehåller ca 50 villor och ca 50 lägenheter i radhus. En blandad bebyggelse kan ge förutsättningar för att olika befolkningsgrupper bosätter sig i området. De stora grönområdena runt bostäderna gör troligen att området kommer att kännas glest exploaterat.



Terrasserade radhus

Sjönära

I området ska man känna närhet till sjön. Detta kan upplevas blanda annat genom att sjön kan skimras från lokalgatorna. Att åstadkomma sjöutsikt för samtliga lägenheter är svårt med anledning av terrängförhållandena och vegetationen i området. Några siktstråk avses bevaras, se illustrationsplanen.

Tomter

Tomterna för småhusen föreslås vara minst 1000 m² så att det finns möjlighet att spara träd på tomten. Radhusen föreslås läggas som hus i park, utan privat mark eller endast mindre privat tomt/uteplats.

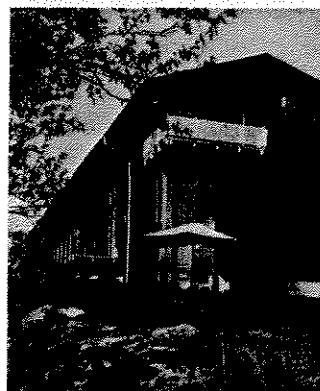
Utformning

Småhusområdet föreslås få en gemensam karaktär genom att husen placeras längs förgårdsmarken samt att takens färg föreslås få en matt röd färg. Det samlade intrycket ska långsiktigt ge området ett ökat attraktionsvärde. Småhusområdet får uppföras i maximalt två våningar eller en våning plus suterrängvåning.

Området avsett för radhus ska ha ett enhetligt formspråk. De terrasserade husen får uppföras i två våningar.



Hus längs förgårdsmark - röda tak (Älmhult)



Radhus (Borås)

Gator och trafik

Tillfartsväg

Tidigare har en förlängning av Sjövägen föreslagits. För att dämpa hastigheten och för att få känslan av att man kommer till ett nytt område föreslås att en ny väg ansluter i 90 grader mot Sjövägen. Dessutom föreslås att planområdet knyts ihop med Garnisonen via en lokalgator som endast ska trafikeras med bussar. På lokalgatan mellan Garnisonen och planområdet får färister anordnas så att hjortarna inne på Garnisonsområdet kan finnas kvar.



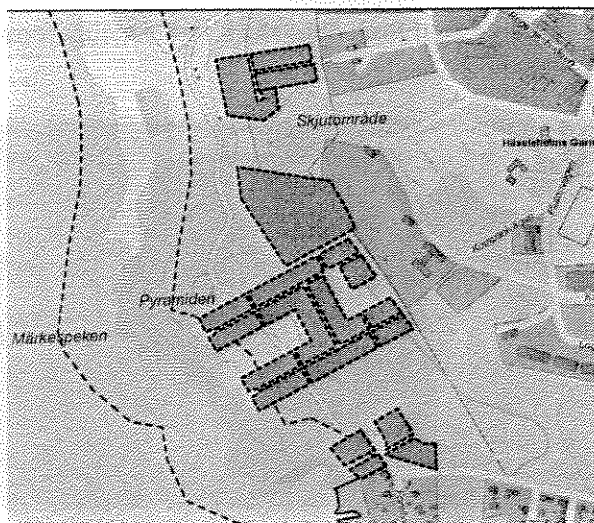
Sjökontakt från lokalgata i Sjöröd

Lokalgator

Lokalgatorna vänder sig ner mot sjön. Från gatumark ska det på långt avstånd vara möjligt att se sjön. Terrängen är småkuperad vilket gör att gatan inte kommer att upplevas som helt rak. Genom att byggnader ska placeras längs förgårdsmarken är avsikten att gaturummet ska upplevas som trivsamt och tydligt.

Busstrafik

Rutten för stadsbussarna med halvtimmetrafik, som idag går inom Garnisonen, planeras att förlängas och fänga upp resenärer även i Norra Sjöröd och Sjöröd.



Rödstreckad linje markerar dagens strandskydd

Rekreation

Strandskydd

Området kommer att ha stor betydelse för friluftslivet och möjligheten att röra sig runt Finjasjön. Stora delar längs sjön föreslås enligt förslaget bevaras som naturmark. Inga byggrätter föreslås läggas under marknivån +46,5 meter över havet med anledning av översvämningsrisk. Strandskyddet föreslås hävas för en mindre bit kvartersmark, ca 4 tomter, samt för vattenområdet där bryggor får anordnas. Detta med anledningen av att man i planförslaget vill kunna utnyttja områdets höjder för bostäder och kompensera detta med att spara lågpunkter för natur- och rekreationsändamål. Inom huvudelen av planområdet kommer strandzonen, tillgänglig för allmänheten, att vara bredare än 100 meter.

Gångvägar

Gång- och cykelväg föreslås anordnas parallellt med tillfartsvägen. Befintlig gångväg genom området, bildar släpp i kvarteren. Finjasjöleden föreslås flyttas väster om kvarteren. Även en gångväg ifrån Garnisonen, bredvid stengårdsgården, föreslås.

Parkering

Parkeringsplatser för allmänheten föreslås vid planförslagets större vändplatser.

Småbåtshamn

Eftersom Finjasjön är grund, botten inte är fast och strandlinjen varierar är det svårt att anlägga en småbåtshamn. Stadsbyggnadskontoret har dock bedömt att det är möjligt utanför planområdets udde och föreslår här en småbåtshamn för boende inom planområdet.

Service

Möjlighet att anordna förskola inom planområdet finns.

När hela Finjasjö park, Norra Sjörröd och Garnisonen, byggts ut kan det finnas underlag för service i form av viss handel, restaurang, fritidsanläggningar och liknande. Utrymme för detta ges i detaljplanen för Garnisonen.

Hälsa och säkerhet

Skjutbanor

Pågående skjutverksamhet på korthållsbanan inne på Garnisonen pågår under en övergångsperiod och kommunen beräknar att när Norra Sjörröd är färdigbyggt och börjar bebos så har verksamheten upphört.

Det samma gäller Möllerödsbanan.

Trafik

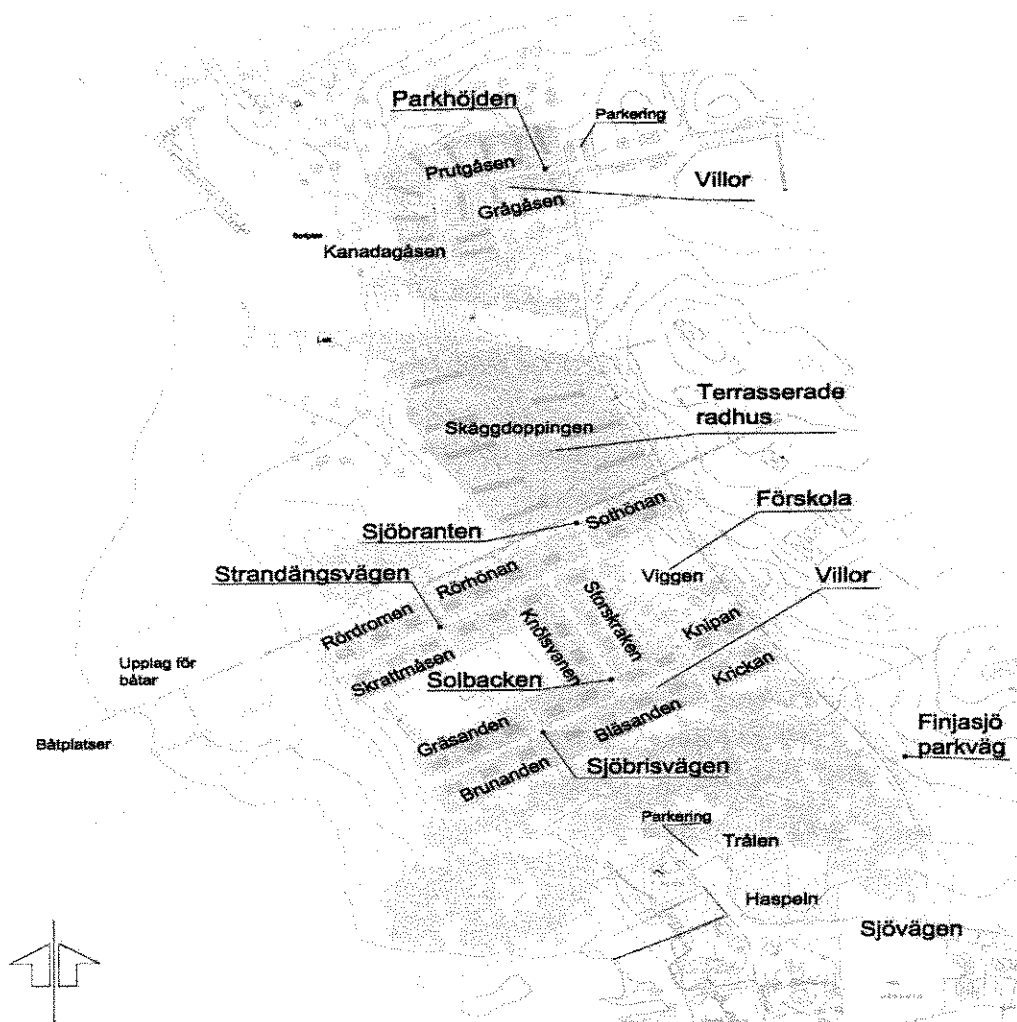
Det nya utbyggnadsområdet beräknas generera en trafikökning på ca 850 fordon per årsmedeldygn. På Sjövägen bedöms inte fler än den idag redan bullerstörda fastigheten, Musslan 3, att beröras. Det kan här bli aktuellt med åtgärder mot bullret. Trafiksäkerhetsåtgärder planeras kring Sjövägen, med avsmalning samt utbyggnad av separat gång- och cykelväg.

Omkringliggande verksamheter

Arbetet med att ta fram en detaljplan över Garnisonen sker parallellt med denna detaljplan. Detta ger möjligheter att studera hur områdena kommer att påverka varandra. Verksamhetsområdena inom Garnisonen får enligt planförslaget inte verka störande för kvartersmark för boende och/eller områdets centrala funktioner. Även områden för bostäder planeras inom Garnisonen.

FÖRSLAG PÅ KVARTERS- OCH GATUNAMN

Hela bostadsområdet tillsammans med Garnisonen, innanför staketet, föreslås benämnas Finjasjö Park. Kvarteren längs Sjövägens vändplats föreslås få namn som ansluter till övriga Sjörröd. För övriga kvarter föreslås namn på fåglar som finns vid Finjasjön. Gatorna får förslagvis namn efter naturförutsättningar och efter den nya stadsdelen.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden föreslås sluta 10 år efter det att planen vinner laga kraft.

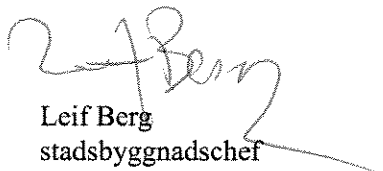
Planförfarandet

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande. Planen ska godkännas av byggnadsnämnden och antas av kommunfullmäktige.

Upprättad i Hässleholm i juni 2004, reviderad i december 2005, juni 2006 och september 2006

Revidering har gjorts i plankartan beträffande gatuutformning och placering av transformator.

Stadsbyggnadskontoret i september 2006



Leif Berg
stadsbyggnadschef



Magnus Juhlin
planarkitekt

godkänt
Byggnadsnämnden antagit detaljplanen 2006-09-12, §264
Kommunfullmäktige antagit detaljplanen 2006-11-27 §154
Laga kraft 2007-06-19.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Norra Sjörröd, del av Finjasjö Park,**
Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning.

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad samrådsredogörelse och planbeskrivning. Exploateringsavtal är upprättat med ägaren till Hässleholm 89:80.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Kostnader för utredningar m.m. berörande Hässleholm 89:80 regleras i separat exploateringsavtal.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en byggnad för föreningsverksamhet.

2.2.2 Ny bebyggelse

Planerad ny bostadsbebyggelse avses ske genom ett 40-tal friliggande villor i 1-2 plan, 15 grupphus och ca 60 lägenheter i radhus. Terrasserade radhus får uppföras i 3 våningar. Byggnadsytan får omfatta högst 20% av tomtytan. Inga byggrätter läggs under marknivån + 47 meter över havet.

All bostadsbyggnation avses ske i privat regi.

Möjlighet till byggnation för skol-/dagis-/fritidsverksamhet finns (SB).

För övrigt framgår byggnationen av tillhörande planbeskrivning.

2.3 Markägarförhållande

Hässleholm Tormestorp 5:16 ägs av kommunen, Pilken 1 och Hässleholm 89:80 är i privat ägo. Inom Hässleholm 89:80 är avtal upprättat som reglerar köp utav mark som inte utgör kvartersmark.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten.

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

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

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, för hela Hässleholms Garnisonsområde, har utförts av SÄVAB Affärsutveckling AB i Eslöv och redovisats i PM 2000-05-23. Inom de södra kvartersmarksdelarna har GEOKONSULT-firma Sven Stjernkvist, Nyhamnsläge utfört geoteknisk besiktning vilken redovisats i rapport 2001-03-28.

Marken måste, på delar, grävas ur och fyllas upp med friktionsmateriel. De lägst belägna delarna av området kräver uppfyllning. Det åligger byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för eventuella befintliga ledningar. Även grundvattennivån skall studeras.

Risk för berg i dagen och större block kan förekomma.

Wallin kulturlandskap och arkeologi har på uppdrag av kommunen respektive ägaren till Hässleholm 89:80 utfört två kulturlandskapsinventeringar. Dels för område inom f.d. garnisonen (rapport 2000:4) och dels för Hässleholm 89:80 (rapport 2001:3). Detaljplanen har anpassats efter Wallins lämnade rekommendationer. Efter ansökan hos Länsstyrelsen har arkeologisk undersökning utförts inom de delar av kvartersmarken som Wallin föreslagit. Länsstyrelsen har 2004-04-28 beslutat att något motiv för fortsatt undersökning inte föreligger.

SÄVAB har även gått igenom den radonutredning som Lunds Universitet upprättat i samarbete med kommunen inom Hässleholms kommun. Radonkartorna visar att områdena ligger inom normalradonmark. Det åligger byggherre att före exploatering vidta erforderliga åtgärder.

Va-anläggningar

Nya dricksvattenledningar skall anläggas i de LOKALGATOR som angränsar kvartersmarken och anslutas till befintlig ledning vid Forellvägen.

Nya spillvattenledningar skall anläggas i ovannämnda LOKALGATOR. Spillvatten från de södra delarna av planområdet avleds med självfall till befintlig anläggning vid Forellvägen. För att avleda spillvatten från de norra delarna skall pumpstation anläggas. Läget preciseras efter projektering.

Dagvattenledningar skall byggas i LOKALGATOR. För att omhänderta detta skall allmän va-anläggning utföras som dike, och infiltration inom NATUR-område.

2.4.4 Gator, gc-väg och belysning

I enlighet med detaljplanekartan byggs gator ut till en bredd om 6,0 m + 2*1,0 m, gc-väg till 3 meters bredd. Belysning skall anordnas i enlighet med den nya standard som gäller för Hässleholms tätort.

GC-väg anläggs parallellt med tillfartsvägen. Befintlig gångväg genom småhusområdet i södra delen föreslås flyttas till läge väster området.

2.4.5 Eldistribution

Transformatorstationer kan anläggas inom I₁- område. Eldistributionsnätet skall kompletteras inom området genom utbyggnad, i första hand, i LOKALGATORNA och gc-vägarna.

2.4.6 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget utanför antaget fjärrvärmeområde. Fjärrvärme kan eventuellt bli aktuellt för radhusområdet och de tre nordligast belägna grupphuskvarteren.

2.4.7 Naturområde

Genomförande och skötsel av NATUR-område inom planområdet skall ske enligt 2005-12-05 upprättad skötselplan, bilaga 1.

Allmän va-anläggning skall utföras inom NATUR-område, se 2.4.3

2.4.8 Kollektivtrafik

Enstaka bussturer går idag till Sjövägens vändplats. Stadsbussar med halvtimmestrafik planeras gå genom området.

2.4.9 Småbåtshamn

I vattenområde inom detaljplanen föreslås att bryggor för småbåtshamn anläggs.

Inom NATUR-område, i anslutning till småbåtshamnen, föreslås plats för småbåtsupplag med körbar väg från närmaste lokalgata.

Huvudmannaskapet för anläggningarnas utförande och drift är inte fastlagt.

2.5 Utgifter

Kommunen kommer att få kostnader för detaljplan, gator, GC-vägar, belysning, NATUR-vårdsåtgärder, geoteknik, arkeologi, avstyckning av ett 40 tal småhustomter samt markplaneringsarbeten.

Kommunen kommer dessutom att få årlig kostnad för skötsel av NATUR-mark.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan, utsättning, avstyckning och anslutningsavgifter till va- och elnäten.

2.6 Inkomster

Markpriset, vilket ska ge kostnadstäckning för områdets planläggning och iordningsställande, har ej fastställts. Detta beslutas/fastställs av erforderlig kommunal instans.

Utöver dessa 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 för närvarande.

2.8 Fastighetsbildning

2.8.1 Avstyckning

Avstyckning skall ske efterhand som tomter/område försäljs. Betalning av förrättningskostnaden avtalas om i samband med tomtförvärvet.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av tomtmark handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451 – 26 81 80, respektive 0451-268167.

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451 – 26 89 11 (bygglov) respektive 0451 – 26 83 83 (nyb.karta, husuts.)

Frågor avseende gator, gc-vägar och naturområden handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451 – 26 83 12 (gator, GC-vägar), respektive 0451-268255 (NATUR-område).

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp handläggs av Hässleholm Vatten AB telefon 0451-26 83 21.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av E.ON Sverige AB, telefon 0451-381000.

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäterimyndigheten i Hässleholm, telefon 0451 – 26 83 87 eller 26 83 83.

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

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarande II har skett under vintern 2005/2006. Utställning och antagande kan väntas ske hösten/vintern 2006/2007.

5.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft, definitiv efterfrågan föreligger och erforderliga pengar finns till förfogande. Utbyggnad avses ske i etapper.

5.3 Byggnation

Igångsättning av byggnationen bedöms tidigast kunna ske hösten 2007.

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 tio år efter att den vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing

Bilaga: Skötselplan, bilaga 1.

**Skötselplan för Norra Sjörröd,
del av Finjasjö park**

2005-12-05

Skötselplan för Norra Sjörröd, del av Finjasjö park

Denna skötselplan är framtagen på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret och Exploateringsavdelningen på Hässleholms kommun. Medverkande i skötselplanens framtagande har varit Daniela Duljan, Gunnar Swärdh, Tommy Olsson, Per Nilsson och Siv Carlström från Hässleholms kommun samt Niklas Bosrup och Karin Santhesson från Sydväst arkitektur och landskap.

Bakgrund

I Norra Sjörröd är målsättningen att skapa ett område med en enkel grundstruktur, stor inre variation och en riklighet av upplevelser, aktiviteter och miljöer. Norra Sjörröd kan därmed med utgångspunkt från dagens situation utvecklas till ett område med stora kvaliteter för såväl boende, friluftslivet och den biologiska mångfalden. Därför är det särskilt viktigt formulera en skötselstrategi för vegetationen som omger bebyggelsen. En sådan strategi ska även inkludera friluftsliv, rekreation och lek och möjligheterna att skapa och vidmakthålla fysiska länkar i form av stigar och vägar mellan olika delar inom området.

Vegetation utvecklas med olika hastighet och skapar en ständigt föränderlig situation. Stora delar av utvecklingsarbetet ligger därför i framtiden i form av skötsel. Målsättningen är därför att detta ska vara ett levande dokument som kan uppdateras efter behov. På detta sätt kan skötselåtgärderna utvecklas allt eftersom vegetationen och tankarna och strategierna om skötsel av den utvecklas och förändras.

Begreppet tätortsnära skog används om vissa delar av Norra Sjörröd. Med detta avses såklart en geografisk närhet, men framför allt tillgänglighet. Skogen ska vara lätt att röra sig i men samtidigt vara så variationsrik att den också gynnar den biologiska mångfalden (rikedomen på arter, strukturer och biotoper). Parkbegreppet är inte lämpligt att använda i detta sammanhang då det avspeglar ett mera kontrollerat förhållningssätt till skötsel vilket inte är önskvärt i Norra Sjörröd.

Övergripande mål med skötselarbetet i Norra Sjörröd:

- Bostäderna ska upplevas som vattennära
- Den biologiska mångfalden gynnas
- Friluftsliv och rekreation prioriteras

A - Strandområdet

Målsättning

Detta område ska hållas öppet. De delar där det är möjligt, anläggs som ängsmark. Olika stora dungar med träd och buskvegetation sparas - företrädesvis i de partier som är steniga och branta och därmed svåra att sköta. Strandvegetationen sparas i dungar. Siktstråket i norr utgör en utmärkt plats för vinteraktiviteter som pulka- och skidåkning och hålls öppet från sly även i det branta partiet.

Gynnade arter:

- Ek

Genomförande

- Manuell röjning av hela området.
- Borttransport av ris.
- Stubbfräsning.
- Röjning av stenblock.
- Harvning och hjälpsådd.

Skötselåtgärder

- Slaghackning 2 gånger per år de första 2-4 åren.
- Manuell röjning sker 1 gång per år i t ex pulkabacke och öppna ytor där det ej går att köra med maskiner.
- Ängsslåtter med uppsamling av hö sker 1 gång per år.
- Röjning av dungar och strandvegetation sker vartannat år.
- Området städas från skräp vid behov.

B - Glesa skogspartier

Gles skog med öppna partier, beläget mellan bostäder och strandparti och i söder mellan bostäder och sjön. Södra delen är så sank att det ej går att komma fram med maskiner. Undervegetationen hålls nere med röjning, men viss buskvegetation kan sparas i grupper på lämpliga ställen. Siktstråk mellan bebyggelse och sjön eftersträvas i den andra gallringen.

Genomförande

- Manuell röjning av hela området.
- Borttransport av ris.
- Gallring utförs i två omgångar där en **försiktig förstagallring** utförs omgående efter röjningen.
- Kantzoner mot bebyggelse frihuggs till ett avstånd av 5-7m från tomtgränser.
- **Andragallringen** utförs efter 5-7år, där också luckor och siktstråk öppnas.

Skötselåtgärder

- Undervegetation röjs och borttransporteras vartannat år.
- Området städas från skräp vid behov.

C - Kvartersskog

Variationsrik fleråldrig skog av typen "tätortsnära".

Gynnade arter

- Ädellöv

Genomförande

- Försiktig gallring där stor variationsrikedom eftersträvas.
- Undervegetation röjs försiktigt och sparas i olika stora grupper.
- Granpartier i söder avverkas och föryngras på naturlig väg.
- Kantzoner mot bebyggelsens tomtgränser och mot gator respektive GC-vägar frihuggs till ett avstånd av 5-7m.

Skötselåtgärder

- Gallring efter behov och efter uppgjord skogsbruks- eller skötselplan, där virkesintäkterna täcker kostnaderna.
- Røjning av kantzoner utförs vartannat år. Riset borttransporteras.
- Området städas från skräp vid behov.

Gångar, stigar, vägar och diken inom området

Finjasjöleden löper genom området och kompletteras med en ny sträckning väster om bebyggelsen. Även nya gångar mellan bebyggelse och strand anläggs. Gångar görs körbara 3 m breda och i den standarden att de ska kunna användas av rullstolar, rollatorer, barnvagnar och underhållsfordon. Mindre stigar öppnas och underhålls inom området där det är lämpligt.

Serviceväg till pumpstation ska hållas öppen och körbar för fordon. Öppna diken i den södra delen av skötseltypsområde C innehåller dikesområden som ska hållas öppna i en bredd av 10 meter (15 meter närmst bebyggelse).

Genomförande

- Befintlig gångväg sladdas och grusas upp.
- Nya grusgångar anläggs.
- Stigar i skogen röjs upp.
- Trummor för dike anläggs.
- Öppna diken anläggs

Skötselåtgärder

- Sladdning och uppgrusning av gångar.
- Slåtter och gräsröjning av gångkanter och stigar.
- Rensning av dikestrummor.

B eller B2 – Yta för bollek

Gräsyta 40x60 m, för bollek och sociala aktiviteter.

Genomförande

- Röjning.
- Avbaning av mark.
- Anläggning av gräsyta

Skötselåtgärder

- Gräsklippning en gång i veckan, gödsling efter behov

L eller L2 - Lekplats

En tillgänglighetsanpassad lekplats för de minsta barnen.

Genomförande

- Anläggning av lekplats

Skötselåtgärder

- Underhåll och tillsyn av lekutrustning enligt SS-EN1176 och 1177

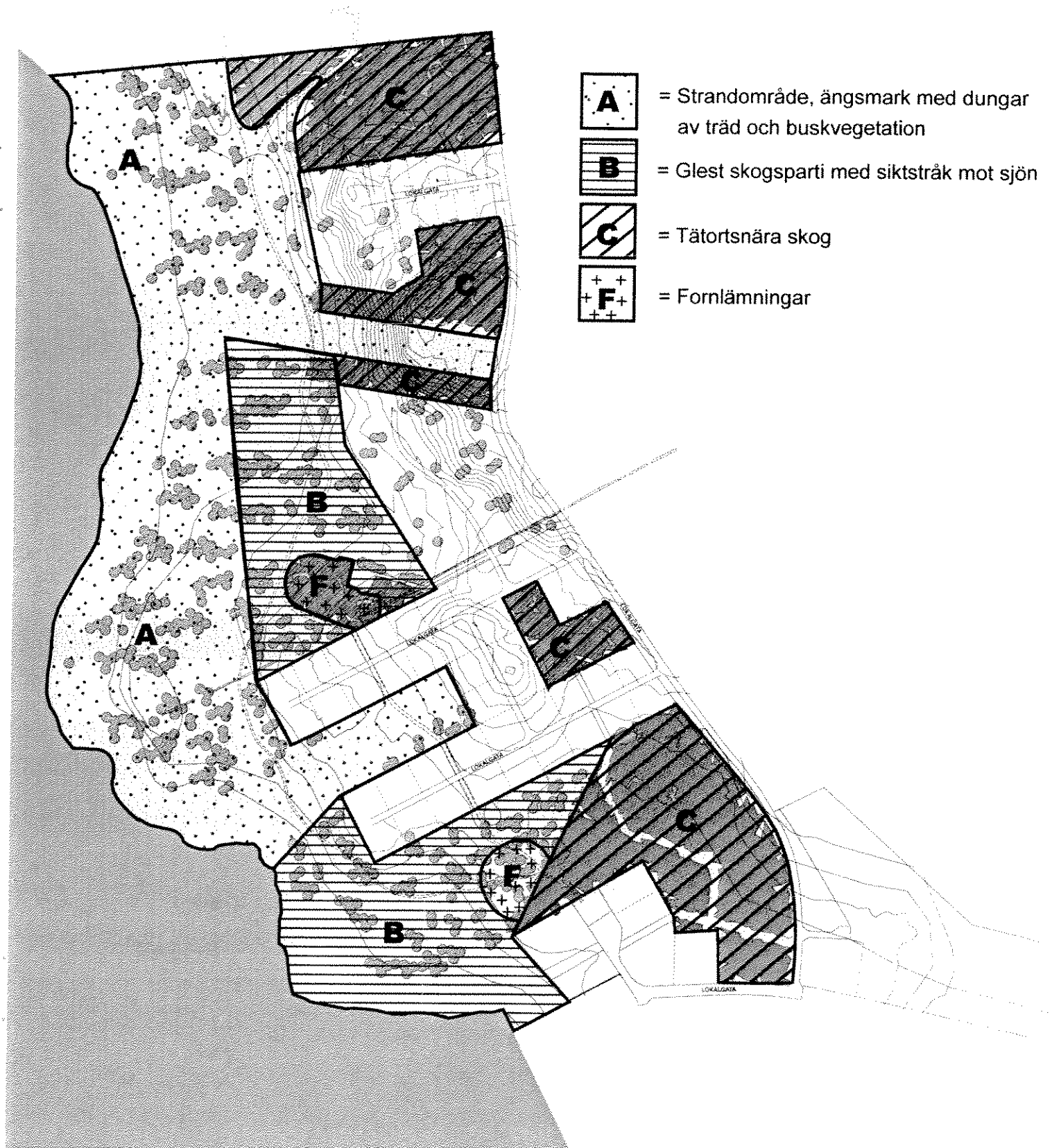
Markutrustning

Inom området bör anordnas markutrustning enligt följande:

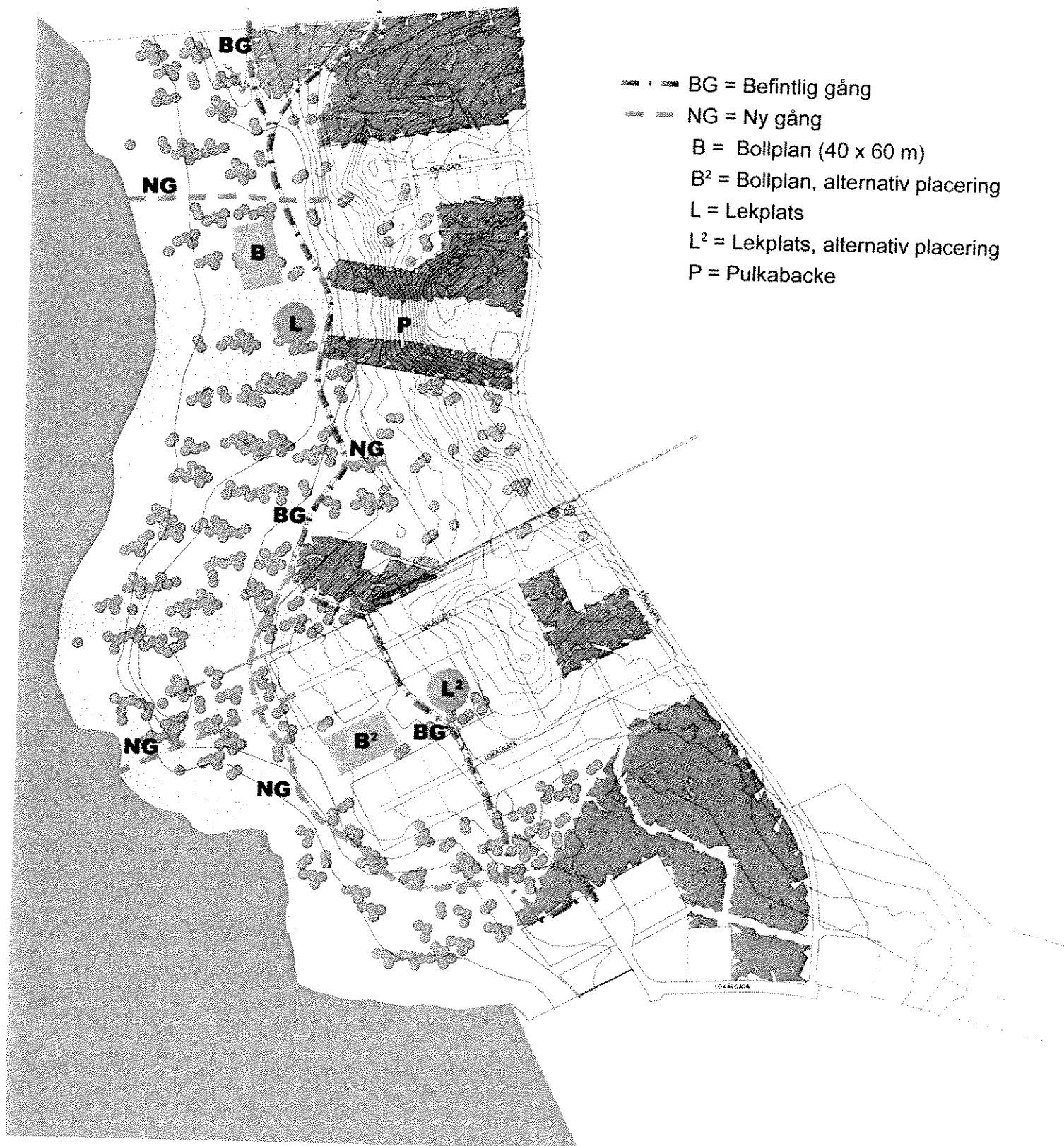
- Papperskorgar 4 st
- Hundlatriner 2 st
- Parksoffor 3 st
- Rastbord 2 st

Skötselåtgärder

- Tömning av papperskorgar och hundlatriner.
- Underhåll av utrustning.



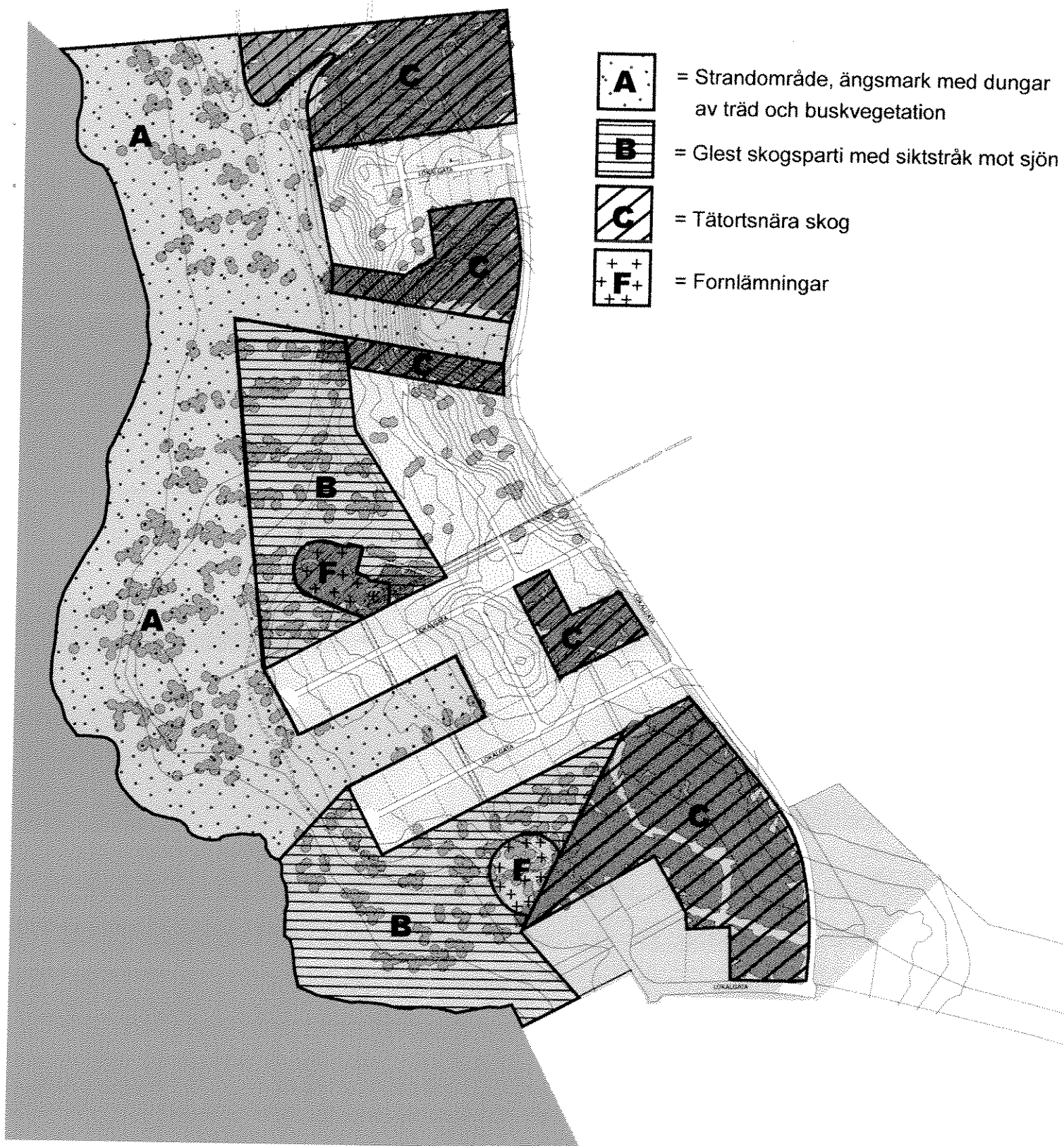
Vegetationskarta



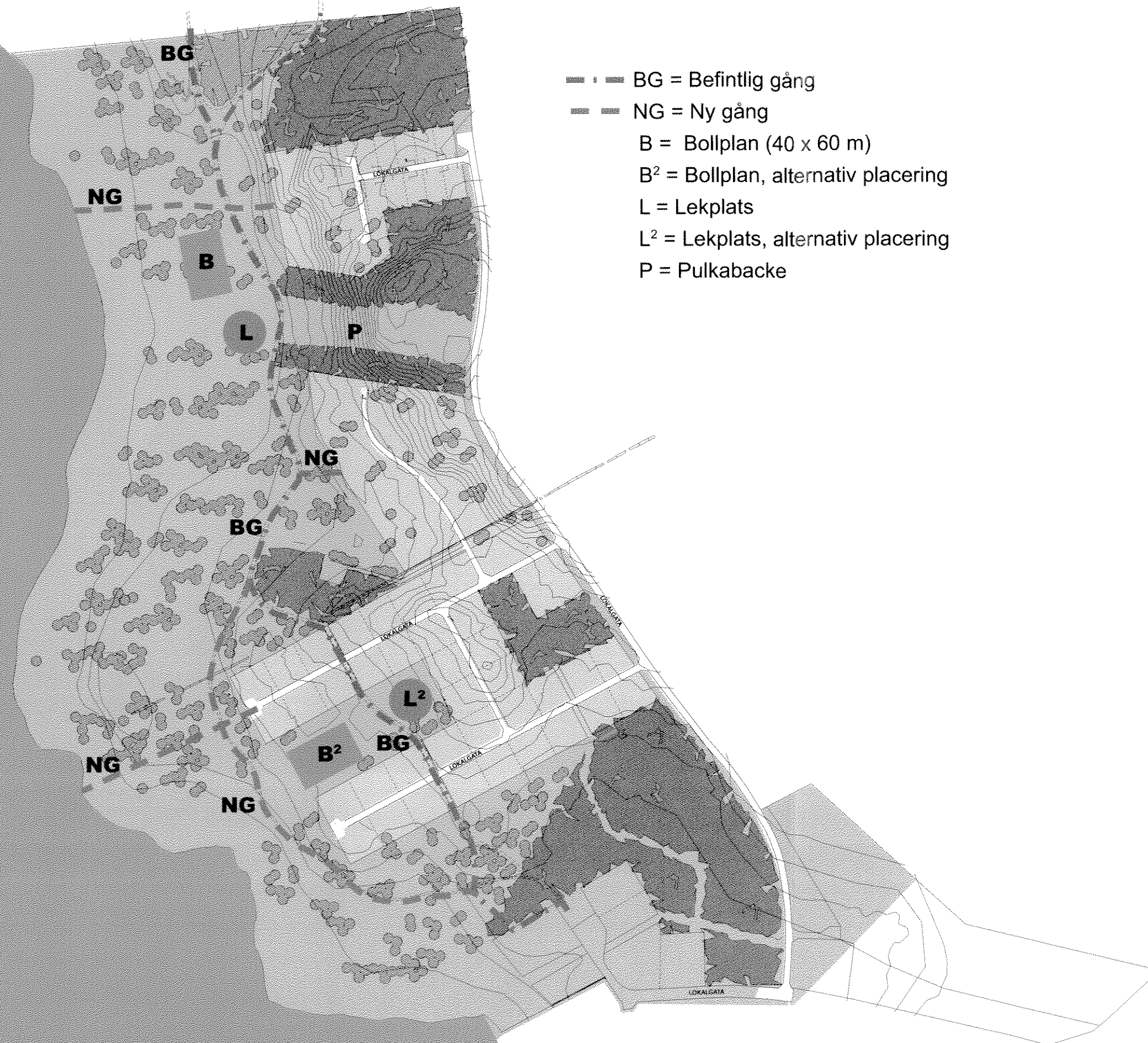
Funktionskarta



Funktionskarta



Vegetationskarta





LÄNSSTYRELSEN

I SKÅNE LÄN

HÄSSLEHOLMS KOMMUN LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
2006 -11- 3 0
Dnr: 2007-0367

Vår referens

Miljöenheten

Naturrekursfunktionen

Karin Emanuelsson

040/044-25 25 08

BESLUT

1(3)

2006-11-16

511-37362-06

Hässleholms kommun
Byggnadsnämnden
Att Leif Berg
Stadshuset
281 80 HÄSSLEHOLM

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN
INK 2006 -11- 2 9
Dnr: 511-37362-06

Upphävande av strandskydd inom "Detaljplan för Norra Sjörröd, del av Finjasjö Park" i Hässleholms kommun

Beslut

Med stöd av 7 kap 15 § andra stycket miljöbalken (MB) beslutar Länsstyrelsen att det strandområde vid Finjasjön som på bifogat utdrag ur föreslagen detaljplan utgör B-områden (bostadskvarter) inte längre ska omfattas av strandskyddsförordnande. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Upphör området att ingå i detaljplan inträder åter strandskydd (7 kap 15 § andra stycket MB).

Redogörelse för ärendet

Ni har den 26 juli 2006 inkommit med en ansökan där Ni begärt att befintligt strandskyddsförordnande upphävs för det strandområde som utgör B-områden (bostadskvarter) samt för WB-områden (vattenområden där bryggor får anordnas) i förslag till "Detaljplan för Norra Sjörröd, del av Finjasjö Park" i Hässleholms kommun.

Den 8 november 2006 meddelade Leif Berg, stadsbyggnadschef i Hässleholms kommun, att ansökan om upphävande av strandskyddsförordnande för WB-områden (vattenområden där bryggor får anordnas) återkallas. Vidare talade Leif Berg om att man arbetar med en översyn av strandskyddsområden inom Hässleholms kommun och att bl a Finjasjös strandområden ingår. I översynen kommer man bl a att undersöka möjligheterna att utöka strandskyddsområdet i de låglänta partierna som ingår i den föreslagna detaljplanen.



2006-11-16

511-37362-06

1293

Skäl för beslutet

Den föreslagna detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse samt att utveckla områdets rekreativvärden. Planområdet är beläget cirka fyra kilometer från Hässleholms centrum, vid Finjasjöns nordöstra strand. Föreslagen bostadsbebyggelse är koncentrerad uppe på höjderna med anledning av översvämningrisk och de låglänta partierna är föreslagna som natur- och rekreativsområden. Den södra delen av planområdet föreslås också omfatta en befintlig bebyggd fastighet samt fastigheten söder därom, som utgörs av en lucktomt.

Mellan Finjasjön och den planerade bebyggelsen och befintlig bebyggelse kommer en ca 60-160 meter bred zon att finnas kvar som strandskyddsområde. Det aktuella strandskyddsområdet berör inga väsentliga naturvärden. Särskilda skäl att häva strandskyddsförordnandet för det aktuella området får anses föreligga.

Länsstyrelsen förutsätter att Ni som kompensation utreder förutsättningarna för ett utökat strandskydd, i kommunens pågående översyn av de strandskyddade områdena, inom de låglänta partierna som ingår i den föreslagna detaljplanen.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade även deltagit Ann-Charlotte Lindén, planfunktionen.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, se nedan.

Lars Stenpil

Karin Emanuelsson



Bilaga: Kopia av detaljplan

Kopia till:

Statens Naturvårdsverk

Naturvårdsorganet i Hässleholms kommun

Boverket, Karlskrona

Lantmäterimyndigheten (informationsgruppen, kartgruppen, förrättningsgruppen)

Planfunktionen: ACL

Akten

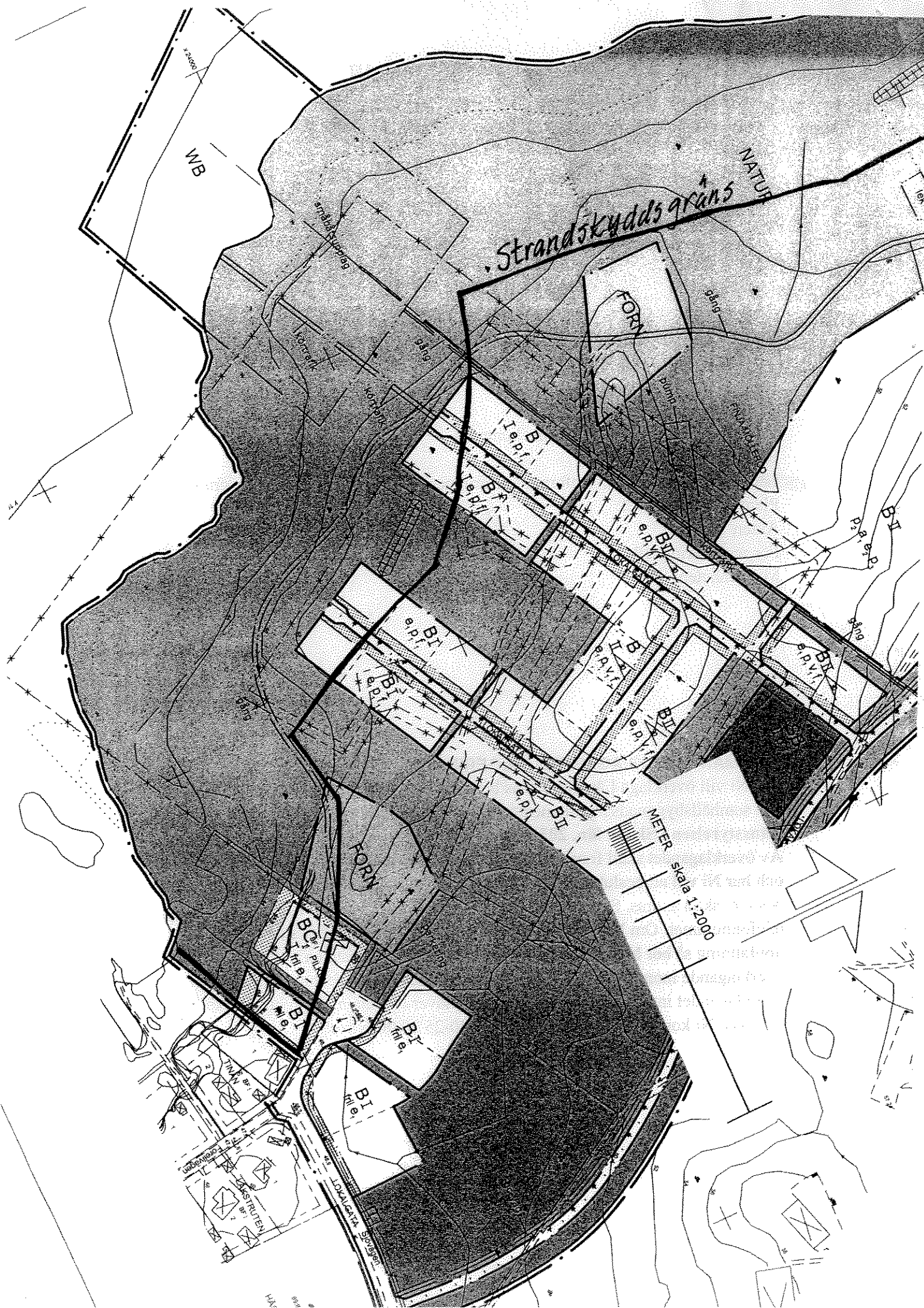
För registrering: JP

Miljöenheten: KE

HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Om Ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till Regeringen, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet. **Överklagandet skall dock skickas till Länsstyrelsen i Skåne län, 205 15 Malmö.**

Av överklagandet skall framgå vilket beslut Ni överklagar (ange diarienummer) och hur Ni vill att beslutet skall ändras. Ni bör också tala om varför Ni anser att beslutet skall ändras. Skrivelsen skall undertecknas. Uppge även adress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning så bör Ni skicka med detta. Länsstyrelsen måste ha fått Ert överklagande inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning. Behöver Ni veta mer om hur Ni skall göra kan Ni kontakta Länsstyrelsen, tel. 040-25 20 00 (växel).



Detaljplan för Norra Sjöröd, del av Finjasjö Park

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- Naturområde
- Område för förlämnning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BC Bostäder, föreningslokal
- SB Skola, bostäder

VATTENOMRÅDEN

- VB Vattenområde, byggor får anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- gång Gångväg
- go-väg Gång- och cykelväg
- boti Boliplan får anordnas
- lek Lekplats får anordnas
- småbåtsupplag Upplag för småbåtar
- parkering Parkering
- skog Skog skall finnas
- körtrafik Marken skall vara tillgänglig för körtrafik till småbåtshamn/pumpstation
- pump Pumpstation
- T₁ Marken skall vara tillgänglig för transformator

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största tillåtna byggnadsarea (BYA) per fastighet är 250 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.
- e₂ Största tillåtna byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 20 %

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- m Endast friliggande hus
- I-III Högsta antal våningar. På envåningsbyggnader får takkupor med en bredd av högst 25% av takfotslängden anordnas på huvudbyggnad.
- P₁ Byggnader skall placeras längs förgårdsmark mot gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns. Komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från fasthetsgräns.
- P₂ Byggekropparna skall terrasseras
- P₃ Området ska bebyggas i princip i enlighet med illustrationsplan
- P₄ Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns mot granne och minst 2,0 meter från fasthetsgräns mot naturområde. Komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från fasthetsgräns. Suterängvåning får anordnas på enplansbyggnader
- V₁ Suterängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal
- V₂ Suterängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal
- f₁ Takbeläggningen skall vara slät plåt eller tegel i matt röd färg. Största taklutning i grader, gäller ej för envåningsbyggnader.

Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Marklov krävs för fällning av träd över 30 cm i diameter i brösthöjd

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning	Illustrationskarta Fasthetsbeteckning Samrådsredogörelse 1	Samrådsredogörelse 2 Grundkarta
Utställningshandling		
Detaljplan för Norra Sjöröd, del av Finjasjö Park		
Hässelholms kommun, Skåne län		
Upprättad 2004-06-08, reviderad december 2005 och i juni 2006		
Leif Berg stadsbyggnadschef		
Version 2006-06-14 T:\S\K\Stadsbyggnadskontoret\plan- och detaljplan\Hässelholm\Norra Sjöröd\2 utställningshandling\utställning juni 2006.dwg		