

LÄNSSTYRELSEN
Kristianstads län

Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS Dnr 2002-185-89
1989-11-23

11. 27

1989. 482

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 31 HÄSSLEHOLM

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

Byggnadsnämnden antog den 19 oktober 1989 förslag till ändring av detaljplan för del av kv Goodtemplaren i Hässleholms tätort, Hässleholms 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 21 november 1989.

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Kopia till
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret
i Hässleholm, Viaduktgatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun

KO

PLANBESKRIVNING

tillhörande

förslag till detaljplan för
del av kv GOODTEMPLAREN
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun,
Kristianstads län.

Upprättat 1989.05.01. Reviderat efter samråd i oktober 1989.

HANDLINGAR.

Detaljplanekarta med planbestämmelser.

Illustrationskarta.

Planbeskrivning.

Genomförandebeskrivning.

Planen är uppritad på en grundkarta som upprättats av Hässleholms kommuns mätningsskontor.

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att ändra gällande plan för att möjliggöra nybebyggelse av bostäder med butik. Nybebyggelsen omfattar först och främst Goodtemplaren 9 men till en mindre del också Goodtemplaren 10.

PLANDATA.

Lägesbestämning	Planområdet ligger nära Hässleholms centrum vid dess sydöstra utkant. Det begränsas av Tredje Avenyen i söder, Skolgatan i väster, övriga delar av kv Goodtemplaren i norr och Kyrkgatan i öster.
Areal	Planområdets totala areal är ca 1670 m ² .
Markägförh.	Marken är i sin helhet privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.

Översiktsplan	För området saknas översiktsplan. Planförslaget strider inte mot intentionerna i det pågående översiktliga planarbetet.
Detaljplan	För planområdet gäller detaljplan fastställd 1948.09.10. För angränsande område gäller dessutom detaljplan fastställd 1964.03.04.
Program	Nybebyggelsen på Goodtemplaren 9 finns medtagen under 1989 i gällande bostadsförsörjningsprogram som antagits av kommunfullmäktige.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Bebyggelse, mark och vegetation	På Goodtemplaren 9 står i hörnet på Skolgatan och Tredje Avenyen ett litet hus i ett plan med inredd vind. Huset, som har innehållit bostad och butik, är något förfallet och utan
---------------------------------	--

större värde. Vidare finns några små skjul på den vildvuxna trädgården. På Goodtemplaren 10 står ett hus i tre plan utan inredd vind längs Kyrkgatan med gaveln mot Tredje Avenyen. Huset innehåller hyresbostäder samt butiker vid gaveln. Det utgör ca en tredjedel av en karakteristisk länga som sträcker sig längs gatan men indragen från gatulivet. Det putsade huset är f n i behov av vissa förbättringsåtgärder. Intill gaveln och Tredje Avenyen står ett praktfullt träd. I övrigt finns en gräsmatta på västsidan och en hårdgjord yta för bilparkering på östsidan.

Geotekniska
förhållanden En geoteknisk undersökning har utförts för Goodtemplaren 9. Den visar att jordlagren huvudsakligen består av sand med varierande finhet. I anslutning till det befintliga lilla huset förekommer fyllningsmassor som måste schaktas bort. Detta innebär relativt normala grundläggningsförhållanden.

Markstrålning All mark avger mer eller mindre hög naturlig markstrålning. För att kartlägga denna, har kommunen låtit utföra en översiktlig undersökning omfattande hela kommunen. Denna undersökning utvisar för aktuellt område inte några onormalt höga strålvärden, som i samband med planarbetet skulle föranleda en mera noggrann utredning. I samband med bygglovprövningen kan emellertid komma att krävas en sådan undersökning och då beroende på bl a vilken grundläggningsmetod som kommer till användning.

Fornlämningar Inom området finns inga kända fornlämningar.

PLANENS INNEHÅLL.

Förändringar i
förh. till
gällande plan Gällande plan behöver ändras så att marken får användas utöver till bostäder även till butiker i bottenplanet. Vidare så att bebyggelse med inredd vind tillåts mot Skolgatan utöver trevåningsplan. Likaså tillåts bebyggelse i ett och delvis tvåplan mot Tredje Avenyen, där marken hittills inte fått byggas, samt underbyggande av gården på tomternas inre delar. Slutligen behöver gällande plan ändras så att zonen med byggrätt anpassas till det befintliga treplanshuset mot Kyrkgatan.

Bostäder och
butik Den nya bebyggelsen på Goodtemplaren 9 sträcker sig längs Skolgatan, vidare runt hörnet och längs Tredje Avenyen. Utmed Skolgatan blir det ett bostadshus i tre plan med inredd vind och entré från gården. Här inryms 14 lägenheter. Vid gaveln mot Tredje Avenyen planeras en mindre butik med entré från gatuhörnet. Utmed Tredje Avenyen sänks höjden till två plan utan inredd vind och med låg taklutning. Här inryms två lägenheter också med entré från gården. Närmast gränsen mot Goodtemplaren 10 sänks hushöjden ytterligare till ett plan utan inredd vind. Här blir det en port med bakomliggande gång in på gården och intill tomtgränsen en bilramp ner till en parkering på 11 platser under gården. På gårdsbjälklaget skall plantering anordnas så att god miljö för lek och rekreation kan uppnås. Från gränsen och vidare på Goodtemplaren 10 fram till och mot det befintliga treplanshuset ges möjlighet att fortsätta bygga ett hus i ett plan utan vind. Här kan inrymmas butik eller bostad, t ex kan den närmast belägna befintliga butiken i treplanshuset utvidgas in i detta nya hus. Liksom för granngården ges möjlighet att bygga under gården med parkering väster om treplanshuset på Goodtemplaren 10. Lämpligen samordnas i så fall tillfarten att ske via den ovan omtalade bilrampen på grannfastigheten.

Störningar

Planområdet ligger nära Tredje Avenyen och Kristianstadsvägen med en omfattande biltrafik som alstrar buller och avgaser. Med anledning av detta har särskilda planbestämmelser införts. I bullerfrågan sägs att inom hela planområdet får högsta ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiga 30 dB(A). I avgasfrågan sägs att inom hela planområdet får friskluftsintag för ventilationssystemet inte utföras mot omgivande gator. En sammanhängande byggnad utefter Tredje Avenyen ger ett visst skydd mot buller och avgaser för innanförliggande gård.

Administrativa
frågor

Planens genomförandetid ska sluta 31 december 1995.

SAMRÅD.

Planförslaget avses handläggas med enkelt planförfarande enl 5 kap 28 § plan- och bygglagen. Detta innebär att efter samråd med av planförslaget berörda myndigheter, fastighetsägare, boende, organisationer m fl sker inget formellt utställande. Om förutsättningar föreligger avses planförslaget antas efter samråd.

Lund 1989.05.01

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

REVIDERING efter samråd i oktober 1989.

Planen har reviderats genom att en ny planbestämmelse v₃ har tillfogats på en rektangulär yta på Goodtemplaren 9 i hörnet mot korsningen mellan Tredje Avenyen och Skolgatan. Bestämelsen v₃ innebär: Fri höjd skall vara 3,8 meter över mark. Dessutom har planbeskrivningen kompletterats med ett avsnitt om markstrålningen.

Lund i oktober 1989.

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

1. BAKGRUND

1.1 Syfte, beslut.

Byggnadsnämnden har beslutat att rubricerade
detaljplaneförslag skall bli föremål för sam-
rådsförfarande.

I övrigt hänvisas till detaljplaneförslaget
hörande planbeskrivning.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMAN FÖR GENOM- FÖRANDE.

2.1 Detaljplan

I gällande bostadsförsörjningsprogram och i av
länsarbetsnämnden godkänd projektlista redovisas
byggnation av 12 lägenheter inom Goodtemplaren 9
under hösten 1989.

Ifrågavarande redovisning har initierat rubrice-
rade detaljplanearbete. Detaljplaneförslaget upp-
rättas genom kommunens försorg.

2.2 Bebyggelse

Nyproduktion, renovering och ombyggnad sker i privat regi.

Detaljplaneförslaget medger bl.a. ägaren av Goodtemplaren 10 rätt att dels anlägga parkering under mark, dels komplettera befintlig bebyggelse med byggnad i ett plan. Ekonomiska förutsättningar för ovanstående åtgärders utförande torde vara, att samordning med planerad byggnation inom Goodtemplaren 9 sker. Underlag för sådan samordning kan vara överenskomst mellan berörda fastighetsägare och/eller förrättningsåtgärd enligt anläggningslagen.

2.3 Markägareförhållanden

All den av detaljplaneförslaget berörda marken är i privat ägo.

2.4 Anläggningar

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark (boendeparkering, lek- och grönytor m.m.) svarar byggherre. För drift och underhåll av sådana anläggningar svarar fastighetsägare alternativt ev. samfällighetsförening.

Mark

Någon geoteknisk undersökning inom planområdet har inte genomförts. Det åligger byggherre 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 ei av detaljplaneändringen.

Eldistribution

Föreslagna byggrätter medför inget behov av utbyggnad i befintligt elnät.

Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde.

Förlängning av befintliga distributionsledningar i såväl Skolgatan som Kyrkgatan är nödvändiga när anslutning av kv Goodtemplarens södra del skall ske.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1989 års prisnivå:

Fiärrvärme 190.000:-

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

För ägarna av Goodtemplaren 9 och 10 kan förslaget komma att , förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för iordningställande av mark, fastighetsbildning, bygglov, nybyggnadskarta samt avgifter avseende anslutning till allmänna va- el- och fjärrvärmenät.

2.6 Fastighetsplan

För kv Goodtemplaren föreligger fastställd tomtindelning. Kommunens mätningsskontor har upprättat förslag till hävande av densamma. Förslaget kommer att behandlas i byggnadsnämnden 1989-06-15.

Något behov av fastighetsplan inom aktuellt detaljplaneområde synes inte föreligga.

2.7 Fästighetsbildning

Från Goodtemplaren 10 skall enligt såväl gällande som nu liggande förslag till detaljplan, överföras ett område om c:a 2 kvm utgörande gatumark.

Vid bygglovspliktig åtgärd inom fastigheten kommer som villkor för bygglov att krävas, att överföring till kommunägd gatumark (stg 655) sker.

Förrättningskostnaden för sådan åtgärd skall erläggas av ägaren till Goodtemplaren 10.

Förutsättningarna för utbyggnad enligt redovisning under avsnitt 2.2 torde innebära behov av förrättningsåtgärd enligt anläggningslagen. Kommer sådan åtgärd till stånd, fördelas förrättningskostnaden enligt överenskommelse eller efter delaktighet.

3. BELÄNING

3.1 Tomtkostnader

Gällande bestämmelser vid beräkning av låneunderlag och pantvärde avseende tomtkostnader för hustyp 2A, d.v.s. hus i ett plan, medger 39.000:- kronor per hus/lgh.

För hustyp 2B, d.v.s. hus med två plan och lägenhetsskiljande bjälklag, medges för närvarande med 225:-/m² BRÄp. Nya belopp kommer att meddelas efter 890701.

För exploaterings- och va-belopp gäller redovisade kostnader inom respektive takbelopp.

3.2 Låneunderlag, byggnad

Beräkning av låneunderlag avseende byggnad sker efter fastställda schabloner.

ALLMANT

4

4.1 Gemensamhetsanläggning

Exploateringsgrad och fastighetsindelning inom kvartersmark 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 upplätes erforderliga utrymmen för gemensamt begagnande.

Vid bygglovsprövning inom kvarter 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 avtal upprättas mellan kommunen och/eller fastighetsägare.

4.2 Bostadsanvisning

Enligt kommunfullmäktiges i Hässleholm beslut 1988-11-28 § 239 och kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 1989-04-06 § 249 skall kommunal bostadsförmedling inrättas. Beslutet innebär att byggherre, vid nyproduktion av bostäder, i samband med bostadslåneansökan skall lämna förbindelse enligt vilken densamme ställer 25% av de nyproducerade lägenheterna till kommunens förfogande för bostadsförmedling. Anvisade bostäder skall vara av marknaden efterfrågade lägenhetsstorlekar.

4.3 Handikappanpassning

Vid förmedlingsorganets prövning i samband med bostadslåneansökan, kommer att ställas krav på god tillgänglighet i såväl inomhus- som utomhusmiljöer.

5 BYGGLOV- ANSLUTNING-BOSTADSLAN-BOSTADSFÖRMEDLING

5.1 Frågor avseende bygglov handlägges av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451 - 889 05 eller 889 07.

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp handlägges av kommunens gatukontor, telefon 0451 - 883 15.

Frågor avseende anslutning av el och fjärrvärme handlägges av kommunens energiverk, telefon 0451 - 881 12 (el) samt 0451 - 889 55 (fjärrvärme).

Frågor avseende statliga lån handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0461 - 881 67 eller 881 65.

Frågor avseende kommunal bostadsförmedling handlägges av kommunens kansli, telefon 0451 - 883 54.

Frågor avseende överföring av mark handlägges av kommunens fastighetskontor, tel: 0451-881 80 eller 881 81.

6 TIDFLAN

6.1 Detaljplan

Samrådsförfarande sker under sommaren 1989, antagande och laga kraft planeras under hösten 1989.

6.2 Anläggningar

Utbyggnad av fjärrvärmenät sker när behov uppstår.

6.3 Bostäder

Projektering och igångsättning av planerad byggnation av 13 lägenheter inom Goodtemplaren 9 påbörjas under hösten 1989.

7 GENOMFÖRANDETID

7.1 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 togs i anspråk för nytt ändamål.

7.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1995.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1995-12-31.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Lars Jansson
Fast chef



Jörgen Ernstsson
Fast ing