

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS
1987-10-08

Dnr 11.103-1711-87
Fastighetsregister-
myndighetens akt
1183-P87/1008

7. 10. 15

1986918

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 00 HÄSSLEHOLM

Beslut angående prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygg-
lagen

Byggnadsnämnden antog den 8 september 1987 förslag till
ändring av detaljplan för del av kv Verkstaden och Bokeberg
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 kommu-
nens 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 8 oktober
1987.

Sven Erik Frantzén
Sven Erik Frantzén

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Kopia till
Akten
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Hässle-
holm, Viaduktgatan 24, 281 00 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun
Kommunstyrelsen i Hässleholms kommun
Pressen

KO

BESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av DETALJPLAN för del av KV VERKSTADEN OCH
BOKEBERG, Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Kristianstads
län

Upprättat i februari 1987.

HANDLINGAR

Bil 1 Detaljplanekarta skala 1:1000 inklusive planbestämmelser
" 2 Illustrationsplan
" 3 Genomförandebeskrivning

Planförslaget är uppritat på grundkarta, upprättad av Hässleholms
kommuns mätningsskontor.

PLANDATA

Syfte

Planen syftar till att anpassa gällande detaljplan till ändrade
önskemål för kvarteret Verkstadens användning.

Lägesbestämning

Planområdet omfattar den norra delen av kvarteret Verkstaden och
gränsar i norr till Drottninggatan, i öster till Magasinsgatan och
i söder till befintlig serviceanläggning Bokebergsgården samt ener-
giverkets område. I väster berör planområdet del av kvarteret Boke-
berg genom att befintligt affärscentra ingår. I övrigt gränsar plan-
området i väster till befintlig bebyggelse i kvarteret Bokeberg.

Befintliga planer

Översikts- plan

Någon områdesplan antagen av kommunfullmäktige finns ej upprättad
för Hässleholms tätort. Planförslaget följer emellertid de tidigare
översiktliga intentionerna som gällde vid tidigare stadsplanefaststäl-
lelse.

Detaljplaner

Planområdet berör detaljplan fastställd 79-02-26. För denna plan
gäller genomförandetid t o m 1992-06-30. Planområdet gränsar till
detaljplaner utan genomförandetid och fastställda 48-09-10, 49-08-12,
65-12-29 samt 76-03-12.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 87-02-10 att ställa ut förslag till ändrad
detaljplan för området. Planen överensstämmer med av kommunfullmäk-
tige antaget bostadsförsörjningsprogram.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder	I planen förslås att området även i fortsättningen i huvudsak skall användas för bostadsändamål. Förändringen mot nu gällande plan, innebär att den tidigare föreslagna bebyggelsen i 6 våningar delvis ersätts med lägre bebyggelse i 2 till 4 våningar. I gengäld ianspråktages större ytor för byggnader. Detta kan ske bl a genom att tidigare tänkt handelsområde i kv Verkstadens västra del ej längre synes vara aktuellt att använda i samma omfattning. Inom denna västra del av kvarteret avser HSB att i en första etapp uppföra 48 lägenheter. Längs Drottninggatan sker detta i form av 3 st 1½-planshus samt inne i området med 2 st 2 vån hus. Närmast befintligt servicehus avses ett punkthus i sex våningar att uppföras. I en andra etapp kommer enligt bostadsförsörjningsprogrammet, under åren 1989-90 ca 50 lägenheter att uppföras i kvarterets östra del. Någon exploatör för denna etapp är ännu ej utsedd. Intill befintligt servicehus kvarstår möjligheterna, ifrån nu gällande plan, för en dubblering av antalet servicelägenheter för äldre genom ytterligare ett sexvåningshus.
Parkering	Området närmst järnvägen föreslås att som det används idag, utgöra parkeringsutrymme för i huvudsak Hässleholms centrum.
Handel	Planförslaget möjliggör en mindre utökning av befintlig post och livsmedelsaffär. Intill livsmedelsaffären inom kvartersmark föreslås att ett torg anläggs tillgängligt för allmän användning.
Friytor	
I kvarteret Verkstadens centrala del föreslås att ett anlagt parkområde iordningsställs. I planen föreslås även att för de områden som av någon anledning ej blir utbyggda enligt planen, skall som tillfällig användning marken iordningställas som parkmark.	
Vägar och trafik	
Planförslaget omfattar Magasinsgatan och gränsar till Drottninggatan. Trafik till bostadsområdet kommer i huvudsak att matas via Drottninggatan. Trafik till den allmänna parkeringen kommer att fördelas på Magasinsgatan - Kaptensgatan samt Drottninggatan.	
Bostadsparkering	Trafiken till bostäderna från Drottninggatan har som målpunkt de två bostadsparkeringarna belägna i områdets västra resp östra del. Parkeringsplatsen i väster ligger indragen i kvarteret bl a för att minska gångavstånden. Dessutom möjliggör detta en god lösning för angöringstrafiken till punkthuset.
Magasinsgatan Tunnel	Planförslaget möjliggör att SJ:s befintliga tunnel till järnvägsperongerna förlängs fram till Magasinsgatan och öppnas för allmän gångtrafik. Planen föreslår därför att Magasinsgatan flyttas ca 7 m västerut, för att lämna plats åt tunnelramp m m, samt angöringsparkering.

GC-trafik Föreslagna gång- och cykelförbindelser genom planområdet har betydelse även som huvudstråk från andra stadsdelar till bl a Hässleholms centrum, skolor m m.

Immissioner

Buller Störningar från trafikbuller kan befaras utmed Drottninggatan. För att uppnå en tilltalande stadsbild utmed denna gata, samt för att få en tillfredsställande exploateringsgrad med en god utemiljö på gårdssidan, har 1½-plans husen placerats relativt nära gatan. Närms- ta hus föreslås placeras 15 meter från gatumitt.

Den totala trafikmängden är inte av den storlek att den i sig ställer krav på åtgärder. Problemen är, efter vad som framkommit, den nattra- fik med tyngre fordon, som bedrivs till och från postterminalen vid hörnet av Magasinsgatan och Drottninggatan. Posten uppskattar själv att mellan kl 19.00 - 06.00 trafikeras, för deras del, Drottninggatan av ca 70 lastfordon i endera riktningen. Risken för att boende störs i sin nattsömn är därför påtaglig.

Enligt naturvårdsverkets allmänna råd för buller från vägtrafik, an- ges riktvärdet för maximal ljudnivå mellan kl 19.00 - 06.00 till 45 dBa FAST, för bostäder inomhus.

Enligt de undersökningar och beräkningar som miljö- och hälsoskydds- kontoret gjort, synes HSB:s föreslagna åtgärder för fasader, fönster m m i husen, att innebära att riktvärdet kommer att underskridas.

I planbestämmelserna föreslås att riktvärdet 45 dBa inomhus i sov- rum skall underskridas som max-värde från enstaka fordon.

Teknisk försörjning

I omgivande gator finns kommunala vatten- och avloppsledningar utbygg- da.

Energi Området kommer att anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.
Uppvärmning

I övrigt hänvisas till medföljande genomförandebeskrivning.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse Den del av kvarteret Verkstaden som omfattas av planförslaget är obe- byggt så när som affärsbyggnaden i väster.

För övrigt omges planområdet av tät bostadsbebyggelse inkl Bokebergs- gården. I sydost har energiverket sin förrådsanläggning samt kontors- byggnader.

Terrängför- Planområdet är flackt och endast grovplanerat efter tidigare indust- hållanden ri. I de östra delarna används området för relativt oreglerad bil- vegetation parkering åt i huvudsak Hässleholms centrum.

Markägare Affärscentrat i västra delen ägs av HSB Brf Bokeberg. All övrig mark ägs av kommunen.

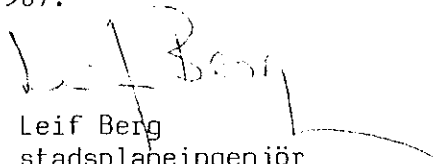
Geotekniska Någon fullständig geoteknisk undersökning är ej utförd. Av de under- förhållanden sökningar som är gjorda, och av den kännedom om områdets tidigare an- vändning, så är det känt att inom området har omfattande utfyllnader skett. Dessa utfyllnadsmassor misstänks vara av dålig kvalité. En nog-

grann geoteknisk undersökning måste därför genomföras, för att klarlägga hur respektive byggnad skall grundläggas.

Fornlämningar Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

STADSARKITEKTKONTORET i februari 1987.

Tore Kvist
stadsarkitekt


Leif Berg
stadsplaneingenjör

Handwritten signature: *A. Holmberg*

1987-07-04

HÄSSLEHOLMS KOMMUN	
Kommunstyrelsen (J.E.)	
87. 07. 27	
Diarienummer	Planeringssektionen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av DETALJPLAN för del av kv. Verkstaden och Bokeberg, Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

1. Organisatoriska åtgärder, huvudmän för genomförandet.

1.1 Bebyggelse

Ett område om c:a 14.000 m² i planområdets nordvästra del kommer att exploateras av HSB Nord-Östra Skåne. Byggnationen inom området kommer att omfatta c:a 48 lägenheter med bostadsrätt.

Övrig bostadsbebyggelse inom området, för vilken exploatör ej utsetts, omfattar c:a 60 lägenheter. Av dessa finns 30 lägenheter upptagna i antaget bostadsförsörjningsprogram.

Med BD betecknat område avser reservmark för servicelägenheter. Framtida utbyggnader inom området kommer att ske i kommunal regi.

1.2 Markägareförhållanden

Av planförslaget berörd mark äges i huvudsak av Hässleholms kommun. I anslutning till för detaljhandel avsett område äger HSB de delar varpå handelsverksamhet är igång.

Inom område som skall exploateras av HSB pågår marköverlåtelse.

1.3 Anläggningar

Inom område som förvärfvas av HSB kommer, enligt upprättat exploateringsavtal, utbyggnad av kommunikationsleder, belysning, plantering, VA- och elledningar att verkställas av exploatören.

I övrigt kommer tekniska anläggningar att utbyggas av kommunen enligt följande:

Va-ledningar

Separata va-ledningar finns i gatorna runt planområdet. För plangenomförandet erfordras endast att förbindelsepunkter upprättas dels från Drottninggatan vad avser vattenledningar samt från gränsen mot energiverket vad avser avloppsledningar. Vidare erfordras dagvattenledningar för avvattning av AP-området.

Blivande vattenmätare förutsätts bli placerade i någon byggnad i anslutning till förbindelsepunkten.

Gator och park

I planförslaget föreslås en flyttning av Magasinsgatan. Härutöver planeras ingen utbyggnad av allmänna gator. Däremot föreslås en utbyggnad av GC-förbindelser dels mot affären i nordväst dels mot tunneln under SJ i sydöst. Den befintliga GC-vägen i nordväst planeras ej bli framdragen till affärsentrén utan sista biten kommer att gå över det tänkta torget.

BD-området kommer att tillfälligt iordningställas till park.

Kollektivtrafik

Med hänsyn till det centrala läget har ingen kollektivtrafik planerats i området. Skulle behov uppstå i framtiden är emellertid gatustandarden sådan att busslinjetrafik är fullt möjlig.

Elförsörjning

Totalbelastning ca 500 kW.

Kabel från befintlig nätstation ca 200 m och ca 10 st kabelskåp.

Belysning

För belysning inom parkområdet (GCM-vägar) erfordras ca 20 st ljuspunkter

Fjärrvärme

Anslutning skall ske mot befintlig FV-kulvert inom området.

Kostnader

Kostnader för plangenomförandet beräknas uppgå till följande belopp i 1987-års prisnivå.

	<u>Mkr</u>
Flyttning av Magasinsgatan	0,35
Utbyggnad av AP-området	1,0
Utbyggnad av GC-vägar	0,2
Iordningställande av parkmark	0,2
Tillfälligt iordningställande av BD-omr till park	0,08
Förbindelsepunkter för va	0,16
Elförsörjning	0,13
Belysning	0,06
Fjärrvärme	1,0/km

1.4 Fastighetsplan

Behov av fastighetsplan synes ej föreligga

1.5 Fastighetsbildning

Behov av fastighetsbildning föreligger. Verkstaden 1, 2, 3 och 4, stg 671 och 2455 samt Bokeberg 15 och 18 kommer att beröras av fastighetsreglering. Avstyckning kommer att ske från Verkstaden 1. Erforderliga fastighetsbildningar sker på initiativ och bekostnad av exploatör.

2. Tidplan

2.1 Detaljplan

Beslut avseende utställande av detaljplan har tagits i byggnadsnämnden 1987-02-10.

Antagande av planen kommer att ske under hösten 1987.

2.2 Bostäder

48 lägenheter kommer att påbörjas 1987.

Övriga lägenheter bör påbörjas under perioden 1988-1992.

2.3 Anläggningar

Utbyggnader av under 1.3 angivna anläggningar sker i takt med exploateringsområdena för bostäder. Full utbyggnad kan alltså beräknas vara verkställd 1992.

2.4 Servicelägenheter

Inom området för utbyggnad av servicebostäder kan även komma att etableras serviceverksamhet avseende sjukvård el. dyl. Några beslut angående utbyggnad har inte tagits varför tidpunkten för denna är osäker.

3. Genomförandetid

3.1 Allmänt

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

3.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser

Planens genomförandetid har satts till 5 år för planen i sin helhet.

Detta innebär att planen skall vara fullt utbyggd 5 år efter det att den antagits.

Då osäkerhet råder avseende utbyggnaden av det under 2.4 redovisade området, kan genomförandetiden komma att överskridas i denna del. Detaljplanen skall i så fall ses som en viljemarkering från kommunens sida till en fortsatt utbyggnad av Bokebergs servicecentrum.

4. Övrigt

4.1 Fastighetssamverkan

I detaljplanen förutsätts att inom området belägna gång och cykelvägar, torg, lekplats och dyl. upplåts för allmänt och gemensamt begagnande. I det fall kvarteret bebygges genom olika byggherrar bör delar av ovanstående anläggningar bli föremål för åtgärd enligt AL.

4.2 Perifer påverkan

Utbyggnad av planområdet medför behov av förbättrade kommunikationer för gångtrafik över järnvägen. Enligt redovisning i detaljplanebeskrivningen möjliggöres detta genom förlängning av befintlig perrongtunnel.

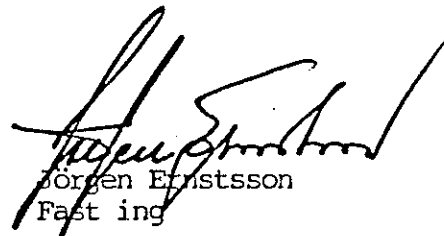
4.3 Servitut

Med H betecknat område förutsätter bebyggelse i tomtgräns. Servituts-
åtgärd bör genomföras för att trygga rätten till underhåll av husfa-
sader.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Rune Palmqvist
T.f. fast chef



Jörgen Ernstsson
Fast ing