



2007-01-10

Del av Hässleholm 87:5, kv Tingsbacken, Hässleholm
Dnr PLAN 1/2006

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 12 december 2006, antagit förslag till detaljplan för del av Hässleholm 87:5, kv Tingsbacken, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 9 januari 2007 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 9 januari 2007.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för
Hässleholm 87:5 m.m.
Hässleholms tätort, Skåne län

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar: plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med illustrationsplan, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning.

DETALJPLANENS SYFTE

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av fyra enbostadshus samt om- och tillbyggnad av befintlig byggnad, som idag användes som samlingslokal. Bostadshusen skall kunna avstyckas, men ska ha en gemensamhetsanläggning för parkering, garage och återvinning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan som är antagen den 25 mars 1999. Föreslaget detaljplaneområde är identiskt med gällande plan. Gällande detaljplan innebär att området får bebyggas med centrumbebyggelse, restaurang.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav, den 13 juni 2006, stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråd om förslaget med berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen
Antagen av Byggnadsnämnden 2006-12-12 § 352
Laga kraft 2007-01-09

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

En stor del av planområdet används idag som parkeringsplats. Här finns 26 biluppställningsplatser. Denna centrumnära parkeringsplats försvinner om området ska bebyggas.

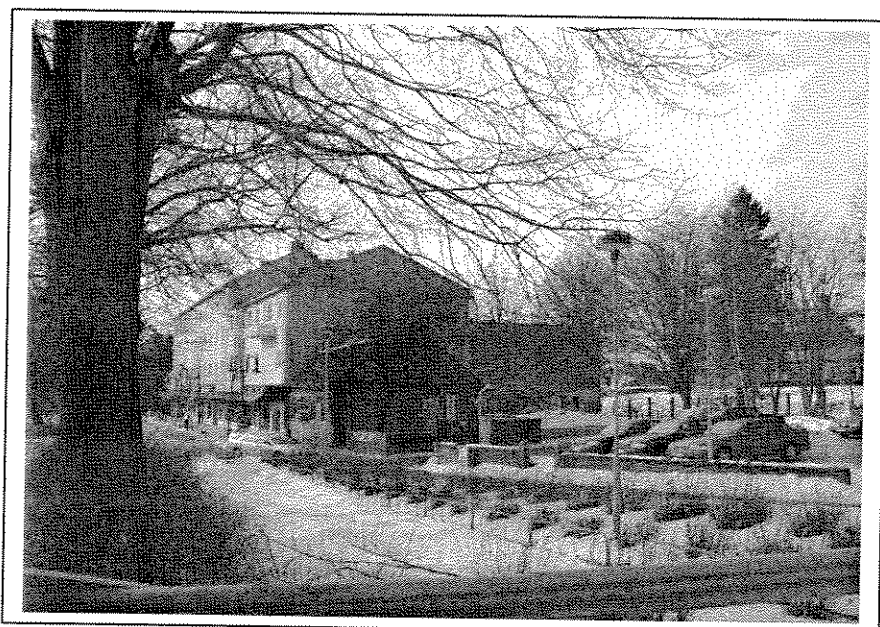
Befintlig byggnad i planområdets södra del, som används som samlingslokal, är i gällande detaljplan märkt med "q", vilket innebär att byggnadens karaktär inte får förvanskas. Området sluttar något från norr mot söder.

Söder om planområdet finns ett trevåningshus med en brandgavel i tomtgränsen. Denna byggnad har i bottenvåningen butiker och i övriga våningar finns bostadslägenheter.

I väster gränsar fastigheten till tingshusområdet. Området närmast gränsen utgör mark som inte får bebyggas. Denna mark är belägen något högre.

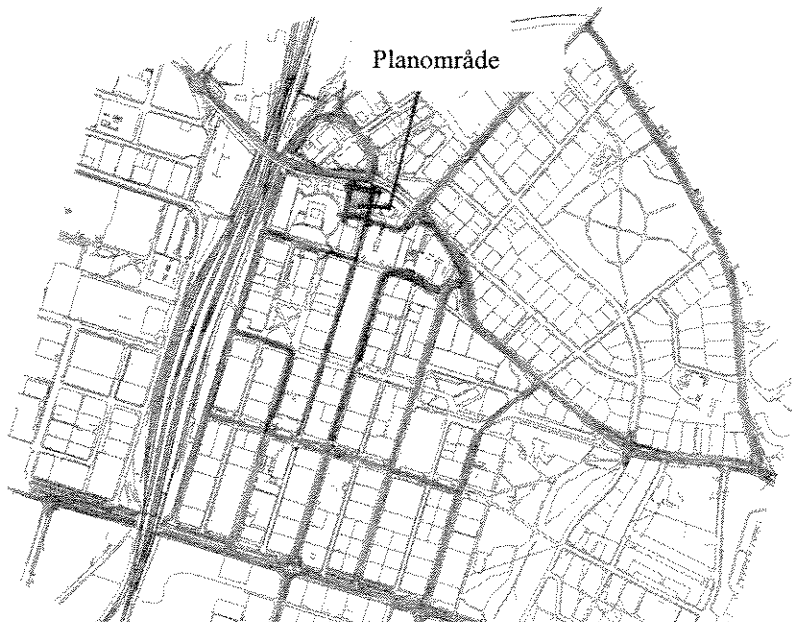
I norr utgör Viaduktgatan gräns och närmast fastigheten finns en gång och cykelbana.

Österut finns Stadsparken med gång- och cykelförbindelser mot centrum och skolområdet i norr.

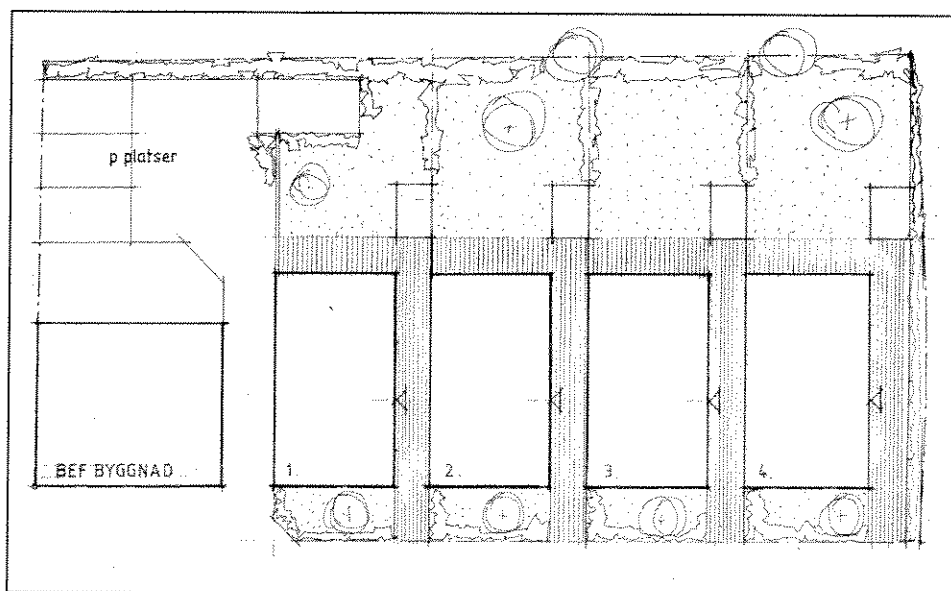


PLANOMRÅDETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

För närvarande pågår en underhandsdiskussion om att ändra trafikförutsättningarna för denna del av centrum genom att ta bort den del av Viaduktgatan som går genom stadsparken. Detta planförslag har därför anpassats dels till nuvarande trafikförutsättningar, dels till en situation utan Viaduktgatan genom parken.



Viaduktgatan stängd genom stadsparken.



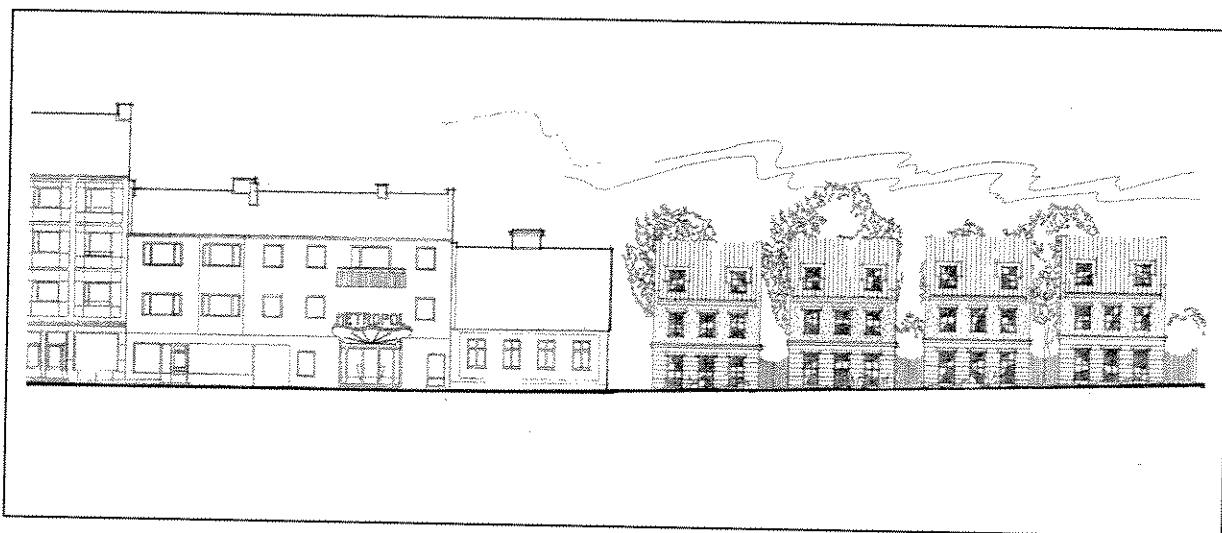
Illustrationsplan

Föreslagen bebyggelse omfattar nybyggnad av 4 enbostadshus på egna fastigheter samt möjlighet att bygga om befintlig samlingslokal, alternativt bygga om den till bostad. Enbostadshusen är tänkta i 3 plan varav det översta i form av en vindsvåning med 70 % av byggnadsytan.

Mot tingsbacken i väster lämnas ett obebyggt område som är ca 1,2 m för att ta upp nuvarande nivåskillnad och behålla befintlig vegetation.

Längs fastighetsgränsen mot Viaduktgatan anordnas ett bullerskydd.

Parkering anordnas på den gemensamma ytan i söder med en parkeringsplats per bostad. Här organiseras även återvinningen.



Fasad mot Lövgatan.

KULTURMINNEN

I gällande detaljplan anges byggnaden på Tingsbacken 13 som kulturhistoriskt värdefull och har planbestämmelsen "q", vilket innebär att dess karaktär inte får förvanskas. Kommunen har omvärderat värdet av byggnaden och föreslår att "q" tas bort. I övrigt finns inga kända kulturminnen inom fastigheten.

GATOR

Fastigheten ska trafikmatas från en förlängning av Lövgatan. Avsikten är att denna matning kan samordnas med befintlig och framtida gång- och cykeltrafik.

Vid en framtida stängning av Viaduktgatan öster om stadsparken kan Lövgatan anslutas till Viaduktgatan och en ny gång- och cykelväg byggas österut där nuvarande tunneln finns.

Ett annat alternativ är att bibehålla Lövgatan avstängd och trafikmata centrum på samma sätt som idag. Detaljplanens utformning och bestämmelser anpassas till samtliga alternativ.

Befintlig vegetation utmed stadsparken berörs inte av eventuella trafikomläggningar.

Gemensam parkering kommer att ske i södra delen av fastigheten.

VATTEN OCH AVLOPP

Anslutning kommer att ske till de allmänna ledningarna i Lövgatan. Inga allmänna ledningar eller andra anläggningar finns på fastigheten eller bedöms behöva anläggas där för grannfastigheterna eller andra ändamål.

ELFÖRSÖRJNING

Fastigheten kommer att anslutas till ledningar från befintlig transformatorstation i närheten.

ÅTERVINNING

En gemensam återvinningsstation kommer att finnas i den södra delen vid parkeringen.

STADSMILJÖ

Föreslagen bebyggelse har anpassats till omgivningens förutsättningar genom att fasaderna läggs i samma linje som angränsande fasader och husen ges ett stadsmässigt uttryck. Fasaderna följer gatans nivåer upp mot Viaduktgatan. Bakgårdarna anpassas nivåmässigt till grannfastigheterna och befintlig vegetation sparas i stor utsträckning.

BULLER

Utmed Viaduktgatan uppförs en 2,3 m hög mur av sten som tillsammans med uthus kommer att utgöra erforderliga bullerdämpningar vad avser utomhusmiljön vid redovisad uteplats. Det norra huset utmed Viaduktgatan har långsidan helt utan några fönster mot gatan. Fastigheten får en tyst sida inåt gården, som ligger väl skyddad. Väggar och fönster utformas på sådant sätt att erforderlig reduktion åstadkoms för inomhusmiljön. Även ventilerna placeras och utformas för att ge skydd mot buller.

Viaduktgatan har idag en trafik på cirka 11 000 fordon. Vid en trafikomläggning där Viaduktgatan kapas vid Lövgatan, och stadsparken återskapas österut, bedöms trafiken minska till cirka 5 000 fordon. Dessa trafiksiffror har legat till grund för aktuell bullerberäkning.

Bullerberäkningar har gjorts vid aktuell bebyggelse mot Viaduktgatan.

Dessa beräkningar visar en ekvivalentnivå på 54 dBA vid fasad och en innenvå, efter korrektion (-23,3 dBA) för fasadisolering, på 31 dBA. Maxnivå visar att innenvå efter korrektion (-23,0 dBA) blir 43 dBA.

Om stadsparken återskapas då förväntas trafiken kraftigt att minska.

Trafikbullernivå visar då en ekvivalentnivå på 50 dBA vid fasad och en innenvå, efter korrektion (-23,3 dBA) för fasadisolering på 27 dBA. Maxnivå visar att innenvå efter korrektion (-23,0 dBA) blir 43 dBA.

Bedömning görs att med dessa siffror som grund kan gällande riktvärden för trafikbuller uppnås i aktuellt byggprojekt.

Miljöbedömning

Enligt 5 kap. 18 § Plan och bygglagen (PBL) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan denna detaljplan bedöms innebära på miljön har redovisats i planbeskrivningen. Genomförande av denna plan bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och en MKB behöver därför inte upprättas för denna plan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken skall beaktas vid all planering. Halterna i staden och i kommunen som helhet ligger idag långt under fastställda nivåer. Tillskottet i trafikmängden till följd av den föreslagna bebyggelsen bedöms bli så begränsat att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförande**

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

Planförfarandet

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande. Efter utställningen kan planen antas.

Medverkande vid upprättande av planen

Vid upprättande av denna detaljplan har Tore Kvist Arkitekt och Fastighetskonsult medverkat.

Revidering i september 2006

Planförslaget revideras på så sätt att planbestämmelsen "q" utgår, då kommunen omvärderat det kulturhistoriska värdet för byggnaden. Planbestämmelsen "Högsta antal våningar" ändras till "Föreskrivna antal våningar" för att säkerställa en stadsmässig utformning av bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i september 2006

Leif Berg
stadsbyggnadschef

Revidering i december 2006

Planbestämmelserna revideras med tillägg i störningsskyddet samt en liten höjning av högsta höjder för häck/staket utmed lokalgatan till 1,2 meter och för plank/mur utmed Viaduktgatan till 2,3 meter. Dessutom görs en del kompletteringar i handlingarna i bullerkapitlet.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 2006

Leif Berg
stadsbyggnadschef



Annica Holmberg
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2006/12 - 12 , § 352

Laga kraft 2007 - 01 - 09.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av kv Tingsbacken,
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av 4 nya enbostadshus samt om- och tillbyggnad av befintlig byggnad.

Planen handläggs som normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns en byggnad innefattande en samlingslokal.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation kan ske som nybyggnad av 4 enbostadshus i 3 plan utan källare på egna fastigheter samt ombyggnad av befintlig samlingslokal alternativt ombyggnad av denna till bostad.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Hässleholm 87:5, Hässleholm 87:6, Tingsbacken 12 och Tingsbacken 13 ägs av Hässleholms kommun.

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 Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

2.4.2 Mark.

Geoteknisk undersökning inom planområdet kommer att göras under samrådstiden. Inom området finns inga kända fornlämningar. Det åligger byggherren att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar. Radonmätning skall utföras i samband med bygglovsprövning.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Anläggningar är utbyggda.

2.4.4 Gator, P-platser, belysning.

Fastigheten matas från en förlängning av Lövgatan, denna matning kan samordnas med befintlig och framtida gång- och cykeltrafik. Vid en ev stängning av Viaduktgatan kan Lövgatan anslutas till Viaduktgatan och en ny gc-väg byggas österut där nuvarande tunneln finns. Gemensam parkering kommer att ske i södra delen av fastigheten. Belysning inom planområdet är utbyggd.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt inom planområdet.

2.4.6 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenät är utbyggt i anslutning till planområdet.

2.4.7 Kollektivtrafik.

Järnvägsstation och busshållplats finns ca 380 m från planområdet.

2.4.8 Park

Områdets östra del utgörs av anlagd park. Inom parkområdet får inga träd fällas.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2006 års kostnadsnivå:

<u>Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning</u>	<u>54 500 kr</u>
SUMMA	54 500 kr

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader innebära kostnader för fastighetsförvärv, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

Ovanstående summor är redovisade exkl moms.

2.6 Inkomster.

Kommunen kommer att erhålla intäkter för fastighetsförsäljning, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan erfordras ej.

2.8 Fastighetsbildning.

2.8.1 Avstyckning/Fastighetsreglering

Avstyckning och fastighetsreglering kan ske för bildande av bostadsfastigheter enligt planförslaget.

2.9 Ändrad markanvändning.

För området finns gällande detaljplan som anger områdets användning för centrumbebyggelse, restaurang och park.

Den nya planen, som har identiska gränser med den gällande, anger uppdelning av planområdet för bostäder, park, samt lokalgata och gångväg inom delar av i gällande plan utlagt område för bebyggelse och park.

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268908 (detaljplan), 268911 (bygglov) och 268383 (nyb. karta, husutsätn.).

Frågor avseende gata (gc-väg) och parkområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268312 (gata, gc-väg), 268255 (park).

Frågor avseende vatten – och avloppsledningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268321.

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning telefon 0451-268180, alt. 268168.

Frågor avseende lantmäteriatgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm,

2006-05-29

VA4(4)

telefon 0451- 268387.

Frågor avseende elldistributionsnätet handläggs av E.ON Sverige AB,
telefon 0451-381000 (vx).

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

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms
ske under sommaren 2006 och utställande samt antagande under hösten/vintern
2006.

4.2 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder utförs efter att erforderliga avtal träffats mellan
parterna.

5 GENOMFÖRANDETID

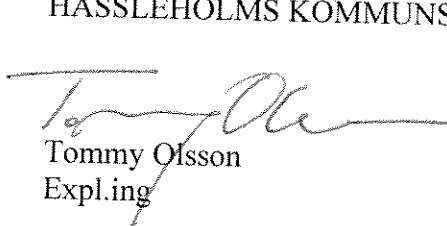
5.1 Allmänt.

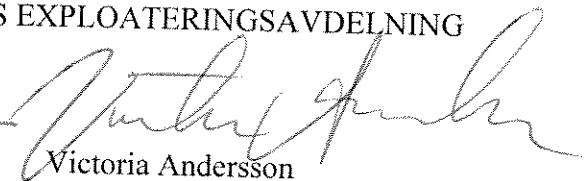
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till
sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända
mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt.

5.2 Speciella bestämmelser.

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


Tommy Olsson
Expl.ing


Victoria Andersson
Fast.ass