



1998-03-30

Kv. Färgaren, Hässleholms tätort

Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun har den 23 februari 1998 § 11, antagit förslag till detaljplan för kv. Färgaren, Hässleholms tätort.

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

Kommunfullmäktiges beslut har därmed *vunnit laga kraft den 26 mars 1998.*

HÄSSLEHOLMS KOMMUN

Agneta Westerberg

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen antagen av
Kommunfullmäktige 1998-02-23, § 11,
laga kraft 1998-03-26

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för kv. Färgaren, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör program, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen tas fram för att möjliggöra byggandet av ett kulturhus innehållande bibliotek, teaterlokaler, biografier, butiker och kontor.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Hässleholm, vid Första Avenyen och mellan Järnvägsgatan och Vattugatan. Området är cirka 7.500 m² stort och kvartermarken ägs av K/B Färgaren 6 Hässleholm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Hässleholms tätort finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995. Enligt denna är tillkommande bebyggelse i Kv Färgaren viktig och nödvändig för stadsbilden.

Enligt centrumplanen för Hässleholm, antagen av Kommunfullmäktige 1987-12-17, är kv. Färgaren ett av de fyra parkeringshörnen i centrum.

Gällande detaljplan, fastställd 1948-09-18, tillåter bostäder och småindustrier i tre och fyra våningar, vind får inte inredas.

Byggnadsnämnden gav, 1997-08 -12, Stadsarkitektkontoret i uppdrag att samråda om detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Inom planområdets norra del, mot Första Avenyen, finns kontors- och affärshus som är uppförda på 1910- och -20-talen. Dessa hus är kulturhistoriskt värdefulla och skall bevaras. På gården har en tillbyggnad i en våning gjorts.

Mot Vattugatan finns ett hus i tre våningar som tidigare har inrymt ett tryckeri. Detta avses att rivas.

Den södra delen av kvarteret är ej bebyggd utan upplåts för ytparkering. Inom denna del av kvarteret avses uppföras en byggnad, som ska bl.a. innehålla bibliotek, teaterlokaler, biograflokaler och butiker.

De två nedersta våningsplanen kommer att upptas av biblioteket och butiker samt biograflokaler.

Teatersalongerna föreslås anordnas på tredje och fjärde våningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsnivå 1, område inom vilket tillåts byggas skyddsrum. Antalet skyddsrumspplatser som eventuellt kan bli aktuellt att anordna inom kv. Färgaren får bedömas vid bygglovskedet. Det kan även bli aktuellt att anordna skyddsrum för Resecentrum.

Radon

En översiktlig undersökning av riskområden med markradon har utförts inom kommunen. Enligt denna finns inga mätningar i kv. Färgaren men några hundra meter ifrån visar undersökningen på radonhalter på mellan 5 kBq/m³ och 20 kBq/m³. Värdena ligger som högst inom "normalradonmark", vars värden sträcker sig mellan 10 - 50 kBq/m³. Om radonskyddande utförande av byggnad bör göras får bedömas vid byggnmälan.

Dagsljus

En översiktlig beräkning av dagsljus för bostäder i kv Köpmannen, öster om planområdet, har gjorts. Beräkningen grundar sig på husskisser för Köpmannen 3 från 1991-01-30 och arkitektskisser på kulturhus från 1997-09-22. Det kan konstateras att dagsljusfaktorn blir något lägre än riktvärdet, 1%. Detta kan kompenseras genom att eventuella bostäder i kv Köpmannen förses med större/ fler fönster jämfört med de skisser som beräkningen grundat sig på. Detta får bedömas vid bygglov för bostäder på Köpmannen 3.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Första Avenyen, Järnvägsgatan, Vattugatan och Andra Avenyen.

Järnvägsgatans trafikmängd uppgår för närvarande till cirka 4000 fordon/dygn. Efter centrumplanens totala genomförande förväntas siffran stiga till drygt 5000.

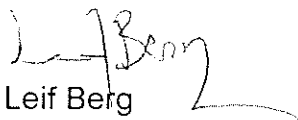
Bilplatser för 30 bilar skall anordnas i källarplanet. Tillfart till garaget föreslås anordnas från Andra Avenyen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen föreslås sluta 2003-12-31.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i oktober 1997.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt

Komplettering i oktober 1997

Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt om radon och dagsljus.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kv Färgaren Hässleholms tätort och kommun,
Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Syfte, beslut.

Detaljplanens syfte, tidigare ställningstagande och beslut framgår av bifogad planbeskrivning.

Ett samarbetsavtal mellan ägaren (KB Färgaren) och kommunen som bl a reglerar det förberedande arbetet, hyra för lokaler och eventuellt framtida kommunalt förvärv, avses behandlas politiskt i oktober 1997.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal avses upprättas med byggherren.

2.2 Bebyggelse

Befintlig byggnad i norra delen av området är värdefull och får inte rivas (q-märkt). Ändring av denna får icke förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Befintlig byggnad längs Vattugatan, söder om q-märkt område, skall saneras genom byggherrens försorg.

Ny byggnad (kulturhus) med möjlighet att inrymma bibliotek, bio, teater, restaurang, butiker och kontor avses uppföras. Illustration över ny bebyggelse har redovisats.

Byggherren skall anordna garage för minst 30 st bilplatser. I första hand skall dessa placeras inom kvarteret Färgaren. I andra hand i närheten, med avtalslängd/upplåtelseform som godkänns av Byggnadsnämnden.

Inom T-området väster om Järnväggatan har illustrerats uppställningsplats för taxi, gångbana samt cykelparkering. Avtal/överenskommelse av utförandet skall träffas mellan fastighetsägare, nyttjare och kommuns Gatukontor.

2.3 Markägarförhållande

Färgaren 6 är i privat ägo och Hässleholm 88:33 ägs av Staten genom SJ. Övrig detaljplanlagd mark är i kommunens ägo.

2.4 Anläggningar

Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna va- och gatanläggningar inom området.

Hässleholm Energi AB är huvudman för el- och fjärrvärmenäten.

För anläggningar inom kvartersmark (gångväg m.m.) svarar fastighetsägare.

Mark

Någon geoteknisk undersökning inom området har inte genomförts. Det åligger byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för befintliga ledningar.

Va-ledningar

Va-nätet i anslutning till området är utbyggt i erforderlig omfattning. Detaljplaneförslaget medför, med undantag av nya serviser, inga förändringar av nätet.

Dricksvatten ansluts till huvudvattenledning i Järnväggsgatan. Möjlighet att ansluta sprinkleranläggning av större omfattning direkt till dricksvattennätet föreligger inte.

Anslutning till den allmänna avloppsanläggningen skall ske i Vattugatan. Vid utredning av den blivande enskilda avloppsanläggningen skall exploatören samråda med Va-verket, då det föreligger vissa problem med anslutningen eftersom dagvattenledningarna utgör svårpasserade hinder.

För den befintliga bebyggelsen, som kvarstår efter sanering, skall dag- och spillvatten separeras i de delar som ej är utfört. Åtgärden bekostas av byggherren.

Gator

Järnväggsgatan byggs om och ges en utformning liknande den som genomförts, längre norrut, mitt emot busstationen.

Delar av Vattugatan byggs om till sk gårdsgata, vilket innebär att trafikering sker på de gåendes villkor. Gatorna bör utformas så att gatuavvattnet och takvatten från intilliggande byggnader i möjligaste mån kan omhändertas via lokala anläggningar (LOD-anläggningar).

Söder om Kv Färgaren avses infart till garage utföras, parkering åt buss/transportfordon för besökande arrangemang anläggs och gatuträd planteras. Utförandet skall ske i enlighet med övrig befintlig sådan längs Andra Avenyen.

Enkelriktningen på Vattugatan skall dubbelriktas i södra delen av Kv Färgaren för att underlätta in och utfart från kvarteret Köpmannen.

Gångväg

Område (x), inom kvartersmark (T), skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Gatubelysning

Gatubelysningen är utbyggd i erforderlig omfattning.

Eldistribution

Elnätet är utbyggt i tillräcklig omfattning. Fastighetens egen serviscentral bör placeras i det sydvästra hörnet av byggnaden.

Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Ledningsnätet är utbyggt i erforderlig omfattning. Byggnadsprojektet bör anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

2.5 Kostnader

Kommunkoncernens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1997 års kostnadsnivå:

Grundkarta, detaljplan och markägarförteckning	232.000 kr
Va-serviser	75.000 kr
Ombyggnad, gator	1.295.000 kr
El	187.000 kr
Fjärrvärme	160.000 kr
Lantmäterikostnader	15.000 kr

Summa:	1.964.000 kr
--------	--------------

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Kostnader för ombyggnad av T-området i enlighet med redovisad illustration är uppskattad till 285.000 kr. Avtal/överenskommelse enligt pkt 2.2 skall även reglera kostnadsfördelningen mellan parterna.

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

2.6 Intäkter

Kommunkoncernens intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1997 års kostnadsnivå:

Grundkarta, detaljplan och markägarförteckning	232.000 kr
Tilläggsavgift, Va	100.000 kr
Elanslutning	175.000 kr
Fjärrvärmeanslutning	450.000 kr
Summa:	957.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

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

2.7 Fastighetsplan

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

2.8 Fastighetsbildning

Inom redovisat x-område längs Järnvägsgatan skall fastighetsbildningsservitut bildas för rätt till allmän gångtrafik. Servitutet skall bildas till förmån för Hässleholm 87:6 och belasta Hässleholm 88:33.
Hässleholms kommun svarar för förrättningskostnaden.

En hörnavskärning i hörnet Första Avenyn/Vattugatan av Hässleholm 87:6 skall överföras till Färgaren 6.
Ägaren till Färgaren 6 svarar för förrättningskostnaden

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451-68 905 (bygglov) och 0451-68 383 (nybyggnadskarta och husutsättning.)

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp handläggs av kommunens Gatukontor, telefon 0451-68 315

Frågor avseende anslutning av el och fjärrvärme handläggs av Hässleholm Energi AB, telefon 0451-68 112 (el) och 0451-68 955 (fjärrvärme).

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäterimyndigheten FLA, telefon 044-13 73 56 alternativt 13 73 41.

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarande är planerat till september 1997 samt antagande av kommunfullmäktige i februari 1998.

4.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart erforderliga avtal föreligger, detaljplan och bygglov vunnit laga kraft samt erforderliga pengar är beviljade.

4.3 Byggnation

Igångsättning av planerad nybyggnation är beräknad till våren 1998 och stå färdig sommaren/hösten 1999.

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt

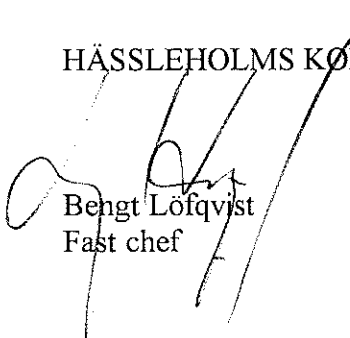
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelse rätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Speciella bestämmelser

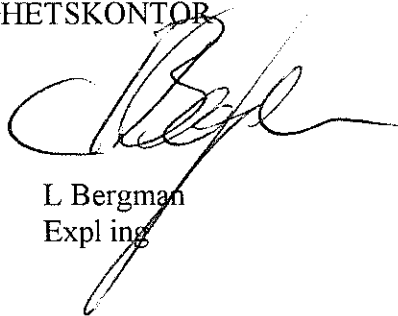
Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2003.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfqvist
Fast chef



L Bergman
Expl ing

UTLÅTANDE

tillhörande

detaljplan för kv. Färgaren, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

Planförslaget är upprättat i augusti 1997.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 29 oktober - 26 november 1997.

Under utställningstiden har yttranden utan erinringar kommit från

Länsstyrelsen

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Miljönämnden

Yttranden med synpunkter har inkommit från

SJ, som vidhåller synpunkter från samrådet angående anordnande av cykelparkering.

Kommentar: Föreslagen cykelparkering är ett i raden av förslag till att öka antalet platser vid stationen. Frågan om cykelparkering i centrum får studeras vidare.

Gatukontoret, som vidhåller att det finns ett behov av att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser inom området.

Kommentar: Beträffande parkeringsplatser i centrum hänvisas till parkeringsutredningen från februari 1996, som upprättats av Stadsarkitektkontoret i samarbete med Gatukontoret.

Hyresgästföreningen, som vidhåller att antalet parkeringsplatser, 30 st, är för lite då cirka 116 bilplatser synes falla bort vid byggnationen. Man förutsätter att noggranna mätningar beträffande eventuell radonförekomst utföres före byggnationens igångsättning.

Kommentar: se svar under Gatukontoret.

K.E. Dudzik, Hässleholm, som anser att planförslaget saknar samband med den kulturhistoriskt intressanta stadsplan som Hässleholm erhållit från början och som borde skyddas. Planerad bebyggelse saknar helt den upplevelserikedom som kvarteret hade från början. Kulturhuset borde placeras på annan lättare tillgänglig tomt. Trafikproblemet framför stationen ökar i framtiden när pågatågen kommer. Parkeringssituationen försämras drastiskt.

Kommentar: Detta är subjektiva synpunkter, som visar hur Dudzik själv tycker att kvarteret ska utnyttjas och var kulturhuset bör placeras.

Beslutsförslag

Byggnadsnämnden föreslås att ovanstående synpunkter inte skall föranleda ändring av planförslaget.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget och översända det till Kommunfullmäktige för antagande.

Synpunkter som kvarstår från samrådet och som ej beaktats har lämnats av Fritidsnämnden

Handikapporganisationernas Samrådsgrupp i Hässleholm

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 1997


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt