



**Hässleholms
kommun**

Upprättad: 2025-12-05

DNR: B 2024-001468

Antagen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden: 2025-12-16 §169

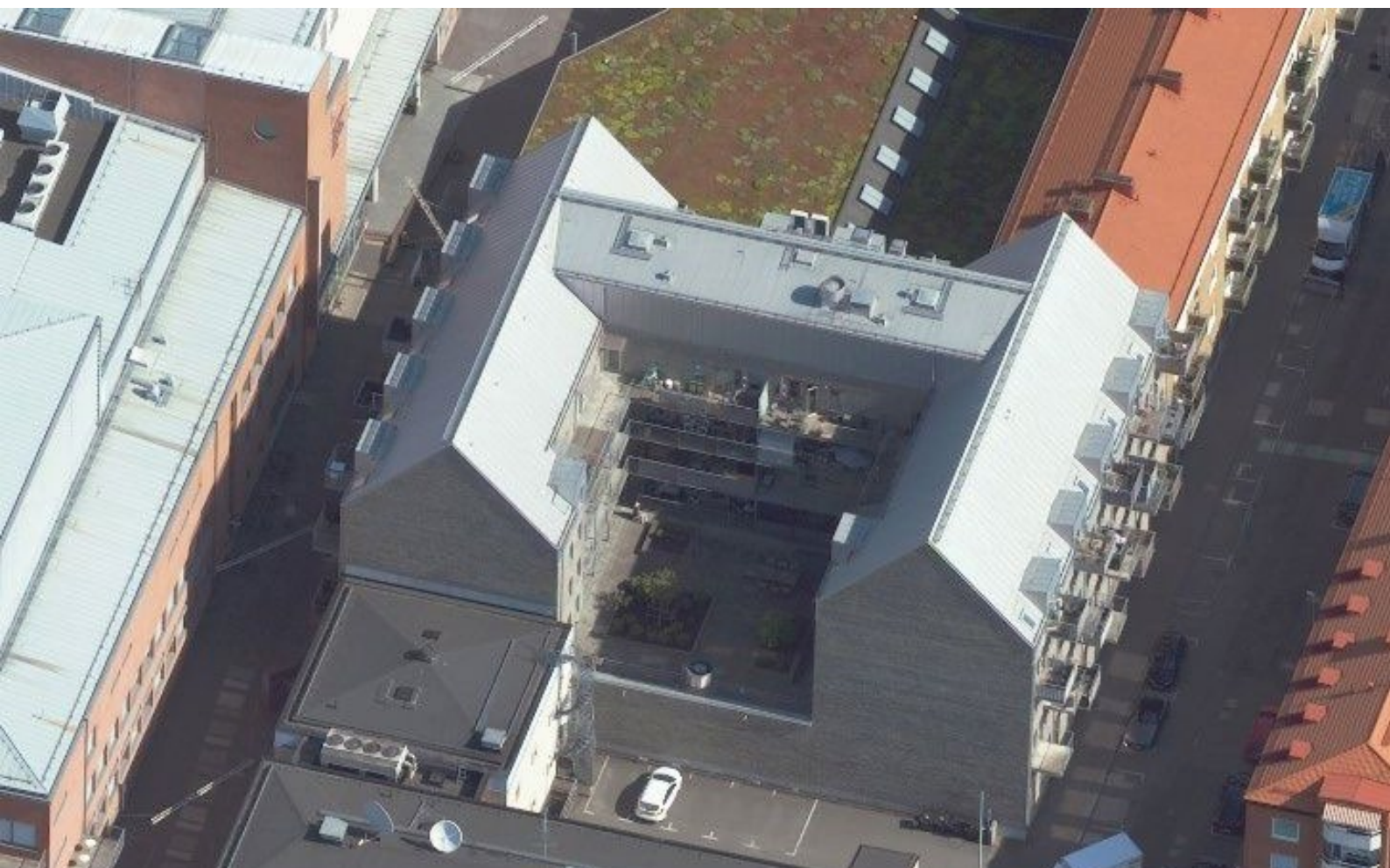
Laga kraft: 2026-01-10

Aktnummer: 1293K-P2026/1

Ändring av detaljplan för Köpmannen 3

Hässleholms stad och kommun, Skåne län

Planbeskrivning



► Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Innehåll	3
Beskrivning av detaljplanen	5
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar och konsekvenser	8
Planeringsunderlag	13
Genomförandefrågor	13
Bilaga	15

► Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen är att ersätta handel, kontor och hotell med centrumändamål inom planområdet.

► Innehåll

I detta avsnitt kan du ta del av beslut och handlingar som ligger till grund, eller är kopplade, till detaljplanen. Det finns också information om detaljplaneprocessen, sakägare samt övrig ärendeinformation, såsom laga kraft datum och planarkitekt.

Ärendeinformation

Ändring av detaljplan för Köpmannen 3, Hässleholm, Hässleholms kommun

Planarkitekt: Vilma Johansson, vilma.a.johansson@hassleholm.se, tel. 0451 - 26 70 00

Planchef: Cecilia Lindgard

Diarienummer för detaljplanen är: B 2024-001468

Antagandehandling

Tillhörande handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag, samråd, granskning samt vid detaljplanens antagande.

Ändringen av detaljplanen bedöms antas fjärde kvartalet 2025.



Figur 1. Planprocessen vid standardförfarande.

Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av detaljplan har valts för att ändringen bedöms rymmas inom gällande detaljplans ursprungliga syfte, vilket är att möjliggöra byggandet av affärslokaler, hotell, kontor och bostäder inom fastigheten. Endast handel tillåts i bottenplanet. I ändringen undersöks möjligheten att ersätta handel, kontor och hotell med användningen C-Centrum, vilket är en mer flexibel planbestämmelse som är lämplig i stadskärnan. I ändringen innebär det att endast tillkommande användning provas på nytt.

I samband med ändringen av detaljplanen har plankartan för ändringen digitaliserats med hänvisning till tydlighetskravet.

Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala beslut

Norén Center AB har den 22 augusti 2024 ansökt om planbesked för att ändra användningen i gällande detaljplan från endast handel i bottenplan till handel och kontor i bottenplan. Detta för att möjliggöra permanent bygglov för kontor i bottenvåningen där endast handel tillåts idag. Den mest lämpliga användningen att införa är C-Centrum eftersom den ger en flexibilitet till verksamheter som kan komplettera stadskärnan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2024 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan. Beslut om samråd och granskning togs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2025. Samråd har ägt rum mellan den 1 juli till och med den 31 augusti 2025. Granskning har ägt rum mellan den 14 oktober till den 28 oktober 2025.

- Beslutsprotokoll om positivt planbesked (2024-11-26 §144)
- Beslut om samråd och granskning (2025-06-24 §87)

► Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt sammanfattas en beskrivning av detaljplanens huvuddrag, planområdets befintliga strukturer samt omfattning, lokalisering och genomförandetid. Det redovisas även för den planerade markanvändningen och utvecklingen som kommunen avsett med planen.

Planens huvuddrag

Ändringen av detaljplanen ersätter handel, kontor och hotell med centrum på fastigheten Köpmannen 3.

Följande föreslås i ändringen av detaljplanen:

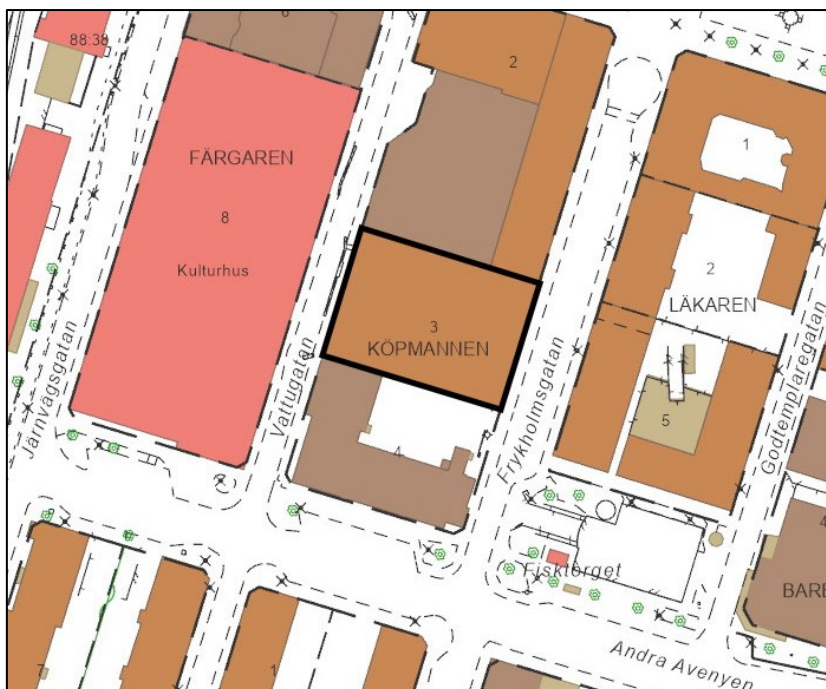
- Ta bort bestämmelserna H₁- Handel och K - Kontor och hotell.
- Lägga till bestämmelse C - Centrum.

Plandata

Planområdet består av fastigheten Köpmannen 3 som är lokaliserad i centrala Hässleholm strax söder om Stortorget. Planområdet avgränsas av Vattugatan i väst, Frykholmsgatan i öst och fastigheterna Köpmannen 2 och 4 i norr respektive söder.

Planområdet är cirka 1 240 kvadratmeter stort.

Fastigheten ägs av Norén Center AB.



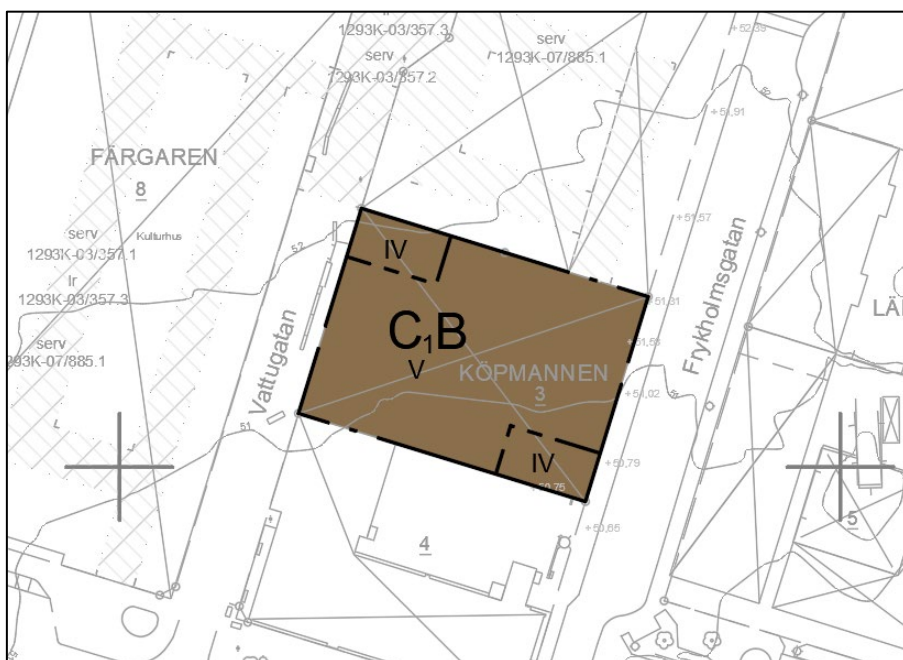
Figur 2. Planområdets gräns markerat i svart.

Planområdet idag

Planområdet är redan exploaterat med bostäder och kontor i fem och sex våningar. På fastigheten finns även en mindre innergård som är hårdgjord.

Föreslagen bebyggelse

Den föreslagna ändringen ökar planens flexibilitet, bidrar till en blandad bebyggelse och främjar attraktiviteten i stadskärnan. Ändringen möjliggör för centrumändamål, såsom butiker, kontor, restauranger och service. Användningen för bostäder kvarstår. Den föreslagna ändringen innebär inte någon utökad exploatering inom planområdet, utan endast ändrad användning.



Figur 3. Föreslagen ändring.

Genomförandetid

Ändringen av detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum den får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

► Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

C₁ - Centrum. Endast centrum i bottenplan.

Planområdet planläggs för centrumändamål. Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Användningen anses lämplig i och med planområdets centrala läge.

► Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas relevanta ställnings- och beslutstaganden av Hässleholms kommun. Detta innefattar huruvida detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan, strategier och planer samt regionala och mellankommunala intressen.

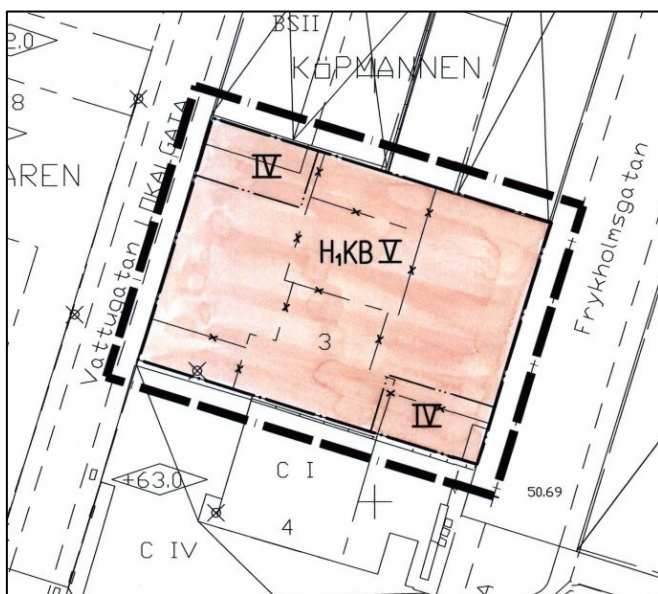
Fördjupad översiktsplan

I kommunens fördjupade översiktsplan för Hässleholms stad, antagen 2018, är området utpekat som befintlig blandad stadsbebyggelse, cityhandel och förtätning med blandade funktioner. Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad bedöms vara aktuell. Med befintlig blandad stadsbebyggelse avses redan planlagda eller ianspråktaga områden. Dessa kan kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer blandning. Att möjliggöra för centrumändamål i området skapar ett mer levande och attraktivt centrum, och planförslaget anses därmed gå i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Planområdet ingår enligt den fördjupade översiktsplanen i särskilt värdefulla kulturmiljöer, där kvartersstrukturen i centrum har sina avlånga kvarter och uppdelning av gatorna i avenyer, huvudgator och bakgator.

Gällande detaljplan

För planområdet finns idag en gällande detaljplan med aktamn 1293K-P01/32. Gällande detaljplan möjliggör för handel, kontor, hotell och bostäder, där endast handel är tillåten i bottenplan. I gällande detaljplan tillåts bebyggelsen ha fyra våningar till en mindre del mot Frykholmsgatan och mot Vattugatan. Med bygglov har nuvarande bebyggelse fått undantag för fem våningar på dessa områden, då det visuellt har kompenserats genom nerdragen takfot. Mellandelen in mot gården tillåter i gällande detaljplan fem våningar, men har med bygglov fått undantag för sex våningar. Dessa avvikelser har bedömts vara godtagbara.



Figur 4. Gällande detaljplan, 1293K-P01/32.

Strategier och planer

Planområdet ingår i kulturmiljöplanen inom stadskaraktärsområde centrum. Angränsande fastigheter Köpmannen 2 och 4 klassas som värdefull bebyggelse.

► Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt kan du läsa om planförslagets förutsättningar samt konsekvenser. De olika ämnena presenteras följt av vilka avvägningar som legat till grund för planens utformning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- MKN för vatten, buller och luft bedöms inte överskridas.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan med hänvisning till ändringens ringa omfattning inom ett redan etablerat centrum- och bostadskvarter (*Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-04-09*).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, bensen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Förslag till ändring av detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna för vatten.

Riksintressen

Planområdet är beläget cirka 85 meter från Hässleholm Centralstation och Södra stambanan vilka är kommunikationsanläggningar av riksintresse. Med hänsyn till att området redan är exploaterat antas inte ändringen påverka riksintresset negativt.

Vatten

Dagvattenhantering

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattnets recipienter är Finjasjön, ytvattenförekomst SE622731-136920 och grundvattenförekomst SE622531-136846. Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar och planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna inte nås.

Att möjliggöra för centrumändamål inom planområdet bedöms inte påverka dagvattensituationen, då hela området redan är utbyggt och hårdgjort.

Skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering finns inga översvämningsskänsliga områden i planområdet.

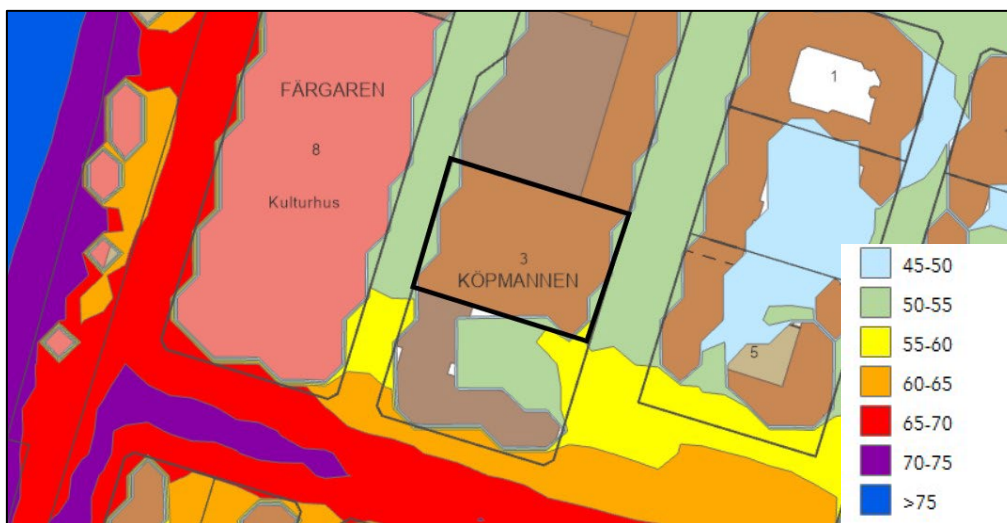


Figur 5. Planområdet i kommunens översiktliga skyfallskartering för ett 100-årsregn.

Hälsa och säkerhet

Buller och beräkning av omgivningsbuller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartering från väg- och spårtrafik ligger hela planområdet inom en ekvivalent ljudnivå om 50–55 dB. Vid prövning av detaljplanens lämplighet för centrumändamål bedöms denna bullernivå inte utgöra någon risk för hälsa. Eftersom det saknas specifika riktlinjer för buller kopplat till centrumändamål, och med hänsyn till planområdets centrala läge i Hässleholms stad, bedöms det lämpligt att möjliggöra denna användning inom området.



Figur 6. Planområdet i kommunens översiktliga bullerkartering, ekvivalent bullernivå.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända föroreningar eller MIFO-inventeringar. Centrum- och bostadsbebyggelse genererar inga risker för markföroreningar.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon (10-50) kBq/m³. Byggnader inom normalrisk-/högriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåten radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Olyckor

Risk

Ingen industri finns inom eller i närheten då planområdet ligger centralt i Hässleholms stadskärna.

I riskutredningen som togs fram i samband med framtagande av den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad studerades risker med transport av farligt gods. För känslig verksamhet, till exempel bostäder i flera plan, vård och skola, anges skyddsavstånd på 40 meter från Hässleholm Centralstation. Planområdet ligger cirka 90 meter från spårkant och är därmed utanför skyddsavståndet på 40 meter ZON D (känslig verksamhet).

Räddningstjänst

Samråd med Räddningstjänsten Hässleholm ska alltid ske om räddningstjänstens stegutrustning antas fungera som alternativ utrymningsväg från byggnad. Byggherre har ansvaret att samråda med Räddningstjänsten för att säkerställa utrymningssäkerheten i ett bygglovsskede.

Om räddningstjänstens åtkomlighet för utrymning av byggnader inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen skall uppfylla lägst klass Tr2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg anordnas. Tillgängligheten för räddningstjänsten säkerställs slutligt i bygglovskedet.

Bebyggd miljö

Bebyggelsen i angränsande kvarter består av en blandning av bostäder, centrumverksamheter och torg. Inom planområdet används bebyggelsen idag till bostäder i övre plan och kontor i bottenplan. Den föreslagna användningen i området innebär en mer flexibel plan som breddar möjligheterna för hur platsen kan användas.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av nuvarande trafik- eller gatustruktur.

Kollektivtrafik

Strax utanför planområdet vid Fisktorget finns en busshållplats för busslinjer 1 och 3. Hässleholm Centralstation ligger cirka 200 meter från planområdet vilket ger goda förutsättningar för kollektivtrafik både lokalt och regionalt.

Gång- och cykeltrafik

Planområdets centrala läge i Hässleholm innebär goda förutsättningar för att besökare och boenden ska kunna cykla till och från området. Befintliga gång- och cykelvägar finns på Första Avenyn, Vattugatan samt vid Järnväggsgatan och ansluter planområdet till cykelvägnätet.

Parkering

Befintliga parkeringsplatser finns i garage inom fastigheten Köpmannen 3.

Sociala

Trygghet och service

Det finns en upplevd känsla av otrygghet på grund av bristfällig belysning på Vattugatan. Gatan utgör en samlingspunkt, där tillhåll, skadegörelse och nedskräpning observerats. Genom att möjliggöra centrumverksamheter i bottenplan kan området aktiveras med ökad närvaro, fler ögon på gatan och social kontroll, vilket stärker den upplevda tryggheten.

En flexibel detaljplan med centrumfunktioner främjar även en levande stadsmiljö. Det kan öka möjligheten att hyra ut affärslokaler i Hässleholms centrum. Genom att fler har sin arbetsplats i centrum kan det också bidra till att övriga affärsidkare får ett större kundunderlag för sin verksamhet, vilket på sikt kan ge positiva synergieffekter med fler etableringar i stadskärnan.

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt i Hässleholm och har nära till Hässleholms Centralstation. Det finns därmed naturligt stora flöden av människor och citysamverkan mellan butiker och verksamheter.

Kulturmiljö

Inom angränsande fastigheter Köpmannen 2 och 4 finns värdefull bebyggelse enligt kulturmiljöplanen. Förslaget på ändringen av detaljplanen för Köpmannen 3 påverkar inte kulturmiljön på angränsande bebyggelse, eller kvarterets struktur, negativt.

► Planeringsunderlag

Här presenteras en referenslista med de planeringsunderlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

- Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad (2018)
- Kulturmiljöplan (2021)
- Detaljplan för Köpmannen 3 (1293K-P01/32)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), (2025-04-09)

► Genomförandefrågor

I detta avsnitt finns information om avtal och ekonomi, ansvar och drift samt fastigheter och försörjning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Miljö AB är huvudman för Vatten- och avloppsverksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Tekniska frågor

Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för fiber, el, tele och fjärrvärme finns inom eller i planområdets direkta närhet.

Avfallshantering

Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade och utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Placering vid nybyggnation diskuteras i bygglovsskedet.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas inom området i samråd med Räddningstjänsten och Hässleholms Miljö AB. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt 150 meter mellan brandposterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget till ändring påverkar inga rättigheter och berör bara fastigheten Köpmannen 3, och innebär därmed inga fastighetsrättsliga frågor.

Ekonomi och avtal

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Norén Center AB.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Planavgift

Planavtal har upprättats med exploatören. Planavgiften har reglerats i planavtalet och ingen ytterligare planavgift ska därmed tas ut i samband med bygglov.

Miljö - och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, december 2025

Cecilia Lindgard
Planchef

Vilma Johansson
Planarkitekt

Bilaga

Planbeskrivning för gällande detaljplan, 1293K-P01/32.



2001-02-16

Köpmannen 3, Hässleholm tätort
Detaljplan

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 16 januari 2001 § 12, antagit förslag till detaljplan för Köpmannen 3, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 14 februari 2001 har inga överklagande inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft den 14 februari 2001*.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden 2001-01-16, §12
Laga kraft 2001-02-14

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Köpmannen 3, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planen tas fram för att möjliggöra byggandet av affärslokaler, hotell, kontor och bostäder inom fastigheten.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Hässleholm, mellan Vattugatan och Frykholmsgatan. Området är cirka 1260 m² stort och kvartersmarken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Hässleholms tätort finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995. Enligt denna är tillkommande bebyggelse i kvarteret Köpmannen viktig och nödvändig för stadsbilden beträffande både handel och bostäder. Gällande detaljplan är antagen 1991-08-13.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Inom kvarterets norra del, mot Första Avenyen och mot Frykholmsgatan, finns kontors- och affärshus, som även innehåller bostäder, som är uppförda på 1950-talet. Dessa hus avses vara kvar och byggas om för handel.

Inom Köpmannen 1 finns en mindre en-våningsbyggnad som avses rivas. Mot Vattugatan finns en byggnad som inrymmer restaurang och frisersalong samt en större handelslokal i källarplanet. Detta hus avses att rivas. Platsen ska användas till dels en ny byggnad för handel i en våning, dels för en öppen yta, ett torg.

Köpmannen 3.

Fastigheten Köpmannen 3 är ej bebyggd utan upplåts för ytparkering. Här avses uppföras en byggnad i fyra - fem våningar som föreslås kunna innehålla handel, hotell, kontor och bostäder.

Radon

En översiktlig undersökning av riskområden med markradon har utförts inom kommunen. Enligt denna finns inga mätningar i kvarteret Köpmannen men några hundra meter därifrån 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 bygganmälan.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Vattugatan och Frykholmsgatan.

Norr om Köpmannen 3 kommer del av fastigheten Hässleholm 87:6, att tas i anspråk för allmänplatsmark, dels i markplanet, för "TORG", dels i källarplanet för "P-PLATS". Tillfart till garaget föreslås anordnas via kulturhusgaraget och under Vattugatan.

Mitt emot kulturhusets entré på Vattugatan föreslås att ett torg anordnas för att få ett utrymme framför entrén som kan anordnas som mötesplats.

Vattugatan kommer att byggas om och anpassas till de publika verksamheterna i kvarteren Färgaren och Köpmannen.

Den planerade exploateringen utgörs av centrumhandel till vilken det inte går att knyta stora allmänna parkeringar. Förutom de planerade parkeringsplatserna i kvarterets källarplan finns inga fler möjligheter att tillskapa p-platser i det omedelbara närområdet. Besöksparkeringar får istället sökas t.ex. väster om järnvägen, Kyrkskolans skolgård, Stadshuset och hembygdsparken m.fl..

eventuellt får förstärkt skyltning utföras till dessa platser om behov uppkommer. Vad gäller trafiksäkerheten kommer denna att tillgodoses i samband med gatuåterställningen. Det eftersträvas att skapa 30-miljöer i gatunätet.

Eftersom parkeringsmöjligheterna i närområdet blir begränsade till i princip dagens omfattning och parkering istället måste ske utspjutt över ett större område bedöms att buller- och avgasproblemen inte bli nämnvärt större än nuvarande förhållanden.

Parkering för planområdets, Köpmannen 3, behov föreslås tillgodoses genom att ett garage kan anordnas i källaren.

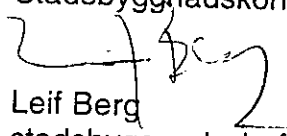
Administrativa frågor

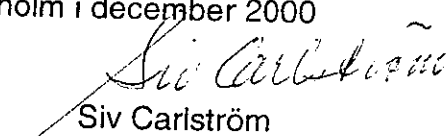
Genomförandetiden för planen föreslås sluta fem år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär att efter utställningen kommer planförslaget att föras upp till berörd nämnd för antagande.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 2000


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

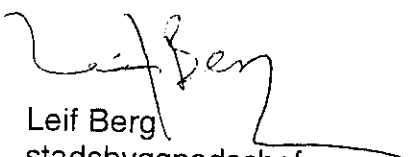
Revidering i december 2000.

Tidigare planförslag för hela kvarteret Köpmannen, samrådsförslaget, har delats i två planförslag.

Ett som innehåller Köpmannen 1 och 2, Hässleholm 87:6 samt Vattugatan, benämnt "Detaljplan för del av kv Köpmannen". Det andra planförslaget benämnt "Detaljplan för Köpmannen 3", innehåller enbart fastigheten Köpmannen 3.

Nu föreliggande förslag har ändrats jämfört med samrådsförslaget genom att byggrätten har minskat från fem våningar till fyra våningar på två mindre delar av området.

En planbestämmelse om garage i källarplanet har tillkommit.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

UTLÅTANDE

tillhörande

Detaljplan för Köpmannen 3, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

Planförslaget är upprättat i januari 2000 och reviderat i december 2000 efter samrådet.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 18 december 2000 – 15 januari 2001.

Under utställningstiden har yttranden inkommit från

Länsstyrelsen vidhåller att en trafikutredning för hela centrum bör göras.

Kommentar:

Tekniska kontoret har påbörjat ett utredningsarbete beträffande trafiken i centrum. Utredningen kommer att tillställas Länsstyrelsen när den är klar.

Vägverket har inget att tillägga utöver tidigare framförda synpunkter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har ingen erinran mot förslaget.

Miljönämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att

Friskluftsintag ej placeras mot omgivande gator

Ventilation från garage avluftas ovan taknock

Ljudnivån i bostadsrum ej överstiger 30 dBA

Lägenheterna är genomgående med möjlighet att placera sovrum mot gården.

Kommentar:

Ovanstående frågor är av byggteknisk karaktär och kommer att lösas i samband med bygglov och bygganmälan i samråd med byggherren.

Yttrandet föreslås ej föranleda ändring av planförslaget.

Tekniska kontoret, gata- park-planeringsavd har ingen erinran mot förslaget.

AB Grundstenen, som meddelar att Tekniska kontorets VA-avdelning har bolagiserats och från 2001-01-01 heter AB Grundstenen 89079, vilket bör stå i genomförandebeskrivningen.

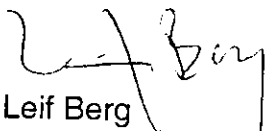
Kommentar:

Genomförandebeskrivningen föreslås ändras enligt AB Grundstenens önskemål.

Hyresgästföreningen har ingen erinran mot förslaget.

Beslutsförslag till Byggnadsnämnden
Planförslaget föreslås kompletteras enligt kommentarer ovan.
Övriga skrivelser bör ej föranleda ändring av förslaget.
Planförslaget antas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i januari 2001.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Köpmannen 3**, Hässleholms tätort och kommun,
Skåne län.

1 **BAKGRUND**

1.1 Behov, syfte och beslut

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

2 **ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET**

2.1 Grundkarta och detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal avses träffas med exploatör.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Ny byggnation

Ny bebyggelse avses uppföras i fyra och fem plan. Detaljplanen medger handel, kontor, hotell och bostäder.

Parkerings-/garageplatser skall anordnas för 80% av lägenheterna. I första hand skall dessa tillgodoses genom garagebyggnation i källarplanet med infart från Frykholmsgatan. I andra hand kan motsvarande antal anordnas i närheten av området, genom rättighet eller avtal som kan godtas av Byggnadsnämnden. Tillgodoses garageplatserna i källarplanet bör, om berörda fastighetsägare finner det lämpligt, en eventuell anslutning till, i norr angränsande, planerat allmänt garage undersökas.

All ny byggproduktion inom kvartersmarken avses ske i privat regi.

2.3 Markägarförhållande

Detaljplaneområdet omfattar endast Hässleholm Köpmannen 3 som ägs av Skanska Mark och Exploatering AB.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna gator och va-anläggningar i anslutning till detaljplaneområdet.

Hässleholm Fjärrvärme AB svara för fjärrvärmeledningar.

Sydkraft Elnät Hässleholm AB svarar för eldistributionsnätet.

2.4.2 Mark

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet.

Beroende av grundläggningsmetod kan eventuellt utredning om markstrålning krävas i samband med bygganmälan.

2.4.3 Va-anläggningar

I en parallellt upprättad detaljplan, för norra delen av kvarteret, redovisas behovet på ombyggnad av va-ledningar i Vattugatan.

Ny va-servis skall upprättas i Frykholmsgatan. För övrigt är den allmänna va-anläggningen utbyggd i erforderlig omfattning.

Nivån på spill- och dagvattenledningarna är sådana att anslutning av källarplan och dräneringsledning ej kan ske med självfall, utan måste pumpas. Byggherren svarar för denna pumpanläggning och fastighetsägaren svarar för drift och underhåll.

2.4.4 Gator

Gatuprofilen för Vattugatan förändras i en parallellt upprättad detaljplan för bl.a. norra delen av kv. Köpmannen. Nuvarande jämna lutning kommer att förändras. Från Första Avenyn söderut till och med norra delen av Köpmannen 3 kommer Vattugatan att vara relativt horisontell. Därefter faller den till Andra Avenyns befintliga höjdnivå. Nya gatuhöjder framgår av den parallellt upprättade och i norr angränsande detaljplanen.

2.4.5 Eldistribution

Eldistributionsnätet skall förstärkas för området. En transformator avses byggas i garaget norr om detta planområde. Även nya kablar läggs i Vattugatan. Det åligger ledningshavaren att eliminera elektromagnetiska fält för boende och verksamheter i erforderlig omfattning.

2.4.6 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnad för va-servisen beräknas uppgå 20 000 kr + moms i 2000 års kostnadsnivå

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för detaljplan, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och anslutningsavgifter till va-, el och fjärrvärmenäten.

2.6 Intäkter

Kommunens intäkter för va-anslutning beräknas uppgå till 200 000 kronor + moms i 2000 års kostnadsnivå

2.7 Fastighetsplan

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

3 **HANDLÄGGARE**

Frågor avseende, gator, vatten- och avlopp handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451-26 83 12 (gator), och 26 83 15 (Va).

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Elnät Hässleholm AB, telefon 0451-38 10 00

Frågor avseende fjärrvärme handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, telefon 0451-26 89 55.

Frågor avseende detaljplan, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451-26 89 02 (expedition)

4. **TIDPLAN**

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet har skett tillsammans med norra delen av kvarteret under våren 2000. Antagande väntas ske under januari 2001.

4.2 Byggnation och anläggningar

Igångsättning av planerad byggnation bedöms kunna ske våren 2001. Varservisen upprättas efter avrop från fastighetsägaren.

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt

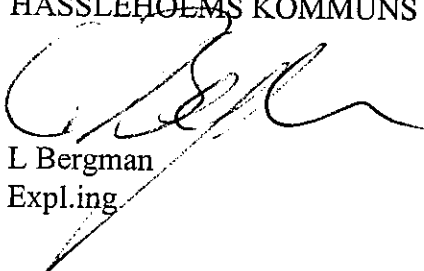
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING



L Bergman
Expl.ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

