



HÄSSLEHOLMS  
KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN

INTYG OM LAGA KRAFT

1998-01-19

A698

Kv. Mården, Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 9 december 1997 § 391, antagit förslag till detaljplan för kv. Mården, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång hade överklagande från Berta och Stig Engberg inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen. Överklagandet återkallades av Berta och Stig Engberg den 19 januari 1998.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft den 19 januari 1998.*

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg

Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:  
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen  
antagen av Byggnadsnämnden 1997-12-09 §391  
laga kraft 1998-01-19  
I

## PLANBESKRIVNING

tillhörande

**Detaljplan för del av kv Mården  
Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.**

## HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med planbestämmelser.  
Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta, markägareförteckning, program och parkeringsutredning.

## SYFTE

Planens syfte är att på fastigheten Mården 8 ge möjlighet att uppföra en byggnad för handel, kontor och bostäder.

## PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Hässleholm norr om Andra Avenyen och gränsar i väster till Östergatan och kv Barberaren samt i öster mot Vallgatan och kv Orgelbyggaren.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden gav 1995-10-10 Stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.  
Ett förslag till program för detaljplan för Mården 8 har varit ute på samråd. Programsamrådet avslutades den 3 oktober 1997.

Enligt gällande detaljplan, fastställd 7 oktober 1971, är området avsett för garageändamål i två våningar med infart från Vallgatan.

I översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995, anges att det är viktigt bland annat ur stadsbildssynpunkt att södra delen av kv Mården bebyggs med byggnader för handel, kontor och bostäder.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Bebyggelseområden**

#### Mården 8

Mården 8 föreslås bebyggas med en byggnad, som på grund av markens höjdskillnad får tre våningar mot Östergatan och två mot Vallgatan.

Handel bör anordnas i bottenplanet. De övriga våningarna avses för kontor eller bostäder.

Det ges även möjlighet att inreda vindsplanet. Detta plan får utformas med takkupor till 60 % av taklängden.

Parkeringsplatser avses inte anordnas inom fastigheten då det på kvarteret Orgelbyggaren finns ett parkeringsdäck, en gemensamhetsanläggning, där Orgelbyggaren 12 och Mården 8 ingår. Totalt finns 49 parkeringsplatser med fördelningen 20 st för Orgelbyggaren 12 och 29 st för Mården 8. Beträffande allmänna parkeringar i centrum och längs Andra Avenyen hänvisas till parkeringsutredningen från februari 1996.

Planen avser att in- och utfart till fastigheten ska ske från Östergatan.

I den gällande detaljplanen från 1971 finns utfartsförbud mot Östergatan och Andra Avenyen. Det bedöms att utfartsförbudet mot dessa gator inte behövs längre, utan slopas därmed i planförslaget. Inlastning och övrig in- och utfart till fastigheten får bedömas i bygglovskedet för planerad byggnad.

Byggnadens fasadutformning skall vara estetiskt tilltalande och anpassas till omgivningen.

Planområdet ligger i nära anslutning till affärscentrum, skola, kyrka, servicehus samt bibliotek.

### **Gator och trafik**

Området omges av gator på tre håll.

Trafiken på Östergatan, Andra Avenyen och Vallgatan kan bli störande för de boende, därför ställs krav på ljuddämpande åtgärder. Ljudnivån inomhus i bostadsrum får ej överstiga 30 dBA(leq).

### **Skyddsrum**

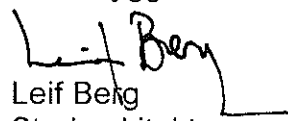
Planområdet är beläget inom skyddsnivå 1, område inom vilket tillåts byggas skyddsrum. Skyddsrum skall anordnas som täcker fastighetens behov.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås sluta den 31 december 2004.

Planförslaget föreslås handläggas med **enkelt** planförfarande, vilket innebär att efter samråd tidens slut kommer Byggnadsnämnden att anta planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i november 1997

  
Leif Berg  
Stadsarkitekt

  
Kerstin Christensson  
Planingenjör

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av kv **Mården**, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

### 1 BAKGRUND

#### 1.1 Behov, syfte och beslut

För aktuellt planområde har 1998 års förslag till exploateringsprogram redovisat en byggnation för kontors- och affärslokaler.

För övrigt framgår detaljplanens behov och syfte samt tagna beslut och tidigare ställningstagande av bifogad planbeskrivning.

### 2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

#### 2.1 Grundkarta och detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Detaljplanen avses handläggas med enkelt planförfarande. Planavtal skall upprättas mellan Stadsbyggnadskontoret och exploatör.

#### 2.2 Bebyggelse

Ny bebyggelse avses uppföras i 1-4 plan för handel, kontor och bostäder. Även vindsvåningen får inredas. I den östra delen får även handel anordnas i suterräng/källarplan. Förslag till bebyggelse har redovisats.

Byggnationen avses ske i privat regi.

#### 2.3 Parkeringsplatser

Fastigheten Mården 8 ingår i gemensamhetsanläggning (Orgelbyggaren ga:1), för parkeringsgarage, i fastigheten Orgelbyggaren 12. Mården 8 disponerar 29 p-platser för boende och verksamheter i fastigheten. Infart sker från Vallgatan.

Antalet p-platser uppfyller Byggnadsnämndens krav.

#### 2.4 Markägarförhållande

Mården 8 ägs av Hässleholms kommun. Fastigheten avses att säljas.

## 2.5 Anläggningar

### 2.5.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna Va-anläggningar och Hässleholm Energi AB för el- och fjärrvärmeledningar inom området.

### 2.5.2 Mark

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

### 2.5.3 Va-anläggningar och gator

Allmänna Va-ledningar och gator är utbyggda i erforderlig omfattning för planerat behov.

Ny förbindelsepunkt kommer att upprättas.

Eventuellt kommer vissa förändringar av gatusektioner att behövas vid tillfarter inlastning m.m.

### 2.5.4 Eldistribution-Gatubelysning

Viss komplettering av eldistributionsnätet erfordras. Gatubelysningen är utbyggd i erforderlig omfattning.

### 2.5.5 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Fjärrvärmenätet är utbyggt i erforderlig omfattning. Ny servisledning skall byggas.

## 2.6 Utgifter

Kommunens och Hässleholm Energi AB:s utgifter beräknas uppgå till följande belopp i 1998 års kostnadsnivå:

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Detaljplan, grundkarta, och markägarförteckning | 102.000 kr |
| Va                                              | 25.000 kr  |
| Gata                                            | 50.000 kr  |
| El                                              | 20.000 kr  |
| Fjärrvärme                                      | 30.000 kr  |
| Total utgift för kommunkoncernen                | 227.000 kr |

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

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

## 2.7 Inkomster

Kommunens och Hässleholm Energi AB:s inkomster beräknas uppgå till nedanstående belopp i 1998 års kostnadsnivå:

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Detaljplan, grundkarta, och markägarförteckning | 102.000 kr          |
| Markförsäljning                                 | 1.490.000 kr        |
| Va-anlutningar                                  | 150.000 kr          |
| Elanslutning                                    | 48.000 kr           |
| Fjärrvärmeanslutning                            | 100.000 kr          |
| Total inkomst för kommunkoncernen               | <u>1.890.000 kr</u> |

Utöver redovisade inkomster kommer kommunen att erhålla intäkter för ny-byggnadskarta, bygglov och bygganmälan.

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

## 2.8 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande tomtindelning/fastighetsplan. För närvarande föreligger heller inget behov av sådan.

## 3 **FINANSIERING**

Ovannämnda utgifter och inkomster är i stora delar upptagna och redovisade i förslag till exploateringsprogrammet för 1998. Respektive förvaltning har i 1998 års budget äskat de medel som inte erhållits i 1997 års kompletteringsbudget.

## 4 **HANDLÄGGARE**

Frågor avseende gator, vatten- och avlopp handläggs av kommunens Gatukontor, telefon 0451-68 313 (gator), och 68 315 (Va).

Frågor avseende elanslutning, gatubelysning, och fjärrvärme handläggs av Hässleholm Energi AB, telefon 0451-68 112 (el), 68 114 (gatubel.) 68 955 (fjärrvärme).

Frågor avseende gemensamhetsanläggning och markförsäljning handläggs av Fastighetskontoret, telefon 0451-68 180 alternativt 68 175.

## 5 TIDPLAN

### 5.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är planerat till november 1997. Antagande och laga kraft väntas ske vid årsskiftet 1997/1998.

### 5.2 Byggnation och anläggningar

Igångsättning av planerad byggnation bedöms kunna ske våren 1998. Kommunen beräknas utföra angivna tekniska anläggningar våren 1998.

## 6 GENOMFÖRANDETID

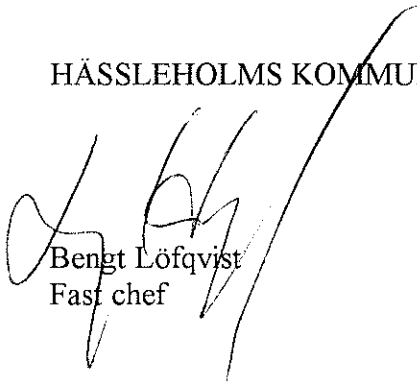
### 6.1 Allmänt

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 bebyggelse-rätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

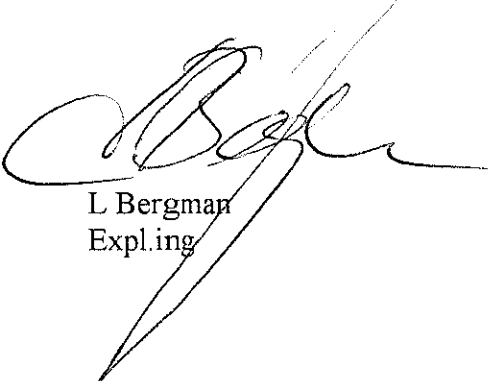
### 6.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2004.  
Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfqvist  
Fast. chef



L Bergman  
Expl.ing

Detaljplanen  
antagen av Byggnadsnämnden 1997-12-09 §391  
laga kraft 1998-01-19

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

tillhörande

**Detaljplan för del av kv Mården,  
Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.**

### **Bakgrund och syfte**

Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra byggnader för handel, bostäder och kontor på fastigheten Mården 8. I bottenplanet bör lokaler för handel anordnas. De övriga våningarna är lämpliga för kontor eller bostäder.

Parkeringsplatser bör finnas tillgängliga i parkeringsgaraget på kv Orgelbyggaren.

Enligt gällande detaljplan är området avsett för garageändamål i två våningar.

I nuläget används området som ytparkering.

### **Mark**

#### Radon

Enligt markradonundersökning för Hässleholm kan kv Mården ligga inom område för normalradonmark.

### **Trafik**

Fastigheten Mården 8 omges av trafikerade gator på tre sidor.

Andra Avenyen trafikerar av 4700 fordon / dygn enligt en trafikräkning från 1995. Denna gata är en del av "Centrumringen" och leder bland annat trafik till resecentrum.

I korsningen Andra Avenyen - Östergatan finns trafikljus.

#### Buller

Trafikbuller från Östergatan, Andra Avenyen och Vallgatan kan bli störande för de boende i fastigheten. I detaljplanen ställs därmed krav på ljuddämpande åtgärder. Ljudnivån inomhus i bostadsrum får ej överstiga 30 dBA(1eq).

I den gällande detaljplanen avses tillfart till garaget ske från Vallgatan. Detta skulle innebära större olägenhet för de boende längs Vallgatan än planerad byggnad, som föreslås få tillfart från Östergatan.

**Luftföroreningar**

Avgaser från bilar och bussar kommer att vara mest koncentrerad vid korsningen Östergatan - Andra Avenyen och som åtgärd föreslås att luftintag till byggnaden inte bör ske från denna del.

**Dagsljus**

De lägenheter i entréplanet i kv Orgelbyggaren, som vetter mot Vallgatan, ligger i nivå med föreslagen vindsvåning på kv Mården och skärmas endast till en del av denna.

En översiktlig beräkning har gjorts av dagsljusvärdet för lägenheten mot norr.

Beräkningen visar att dagsljusfaktorn blir betydligt högre än riktvärdet 1,0 %.

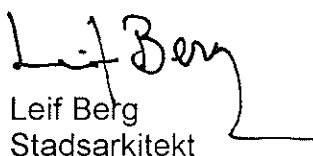
**Utsikt**

Utsikten från omgivande bebyggelse förändras i och med det nya bygget. Den föreslagna bebyggelsen på kv Mården är dock rent estetiskt att föredra framför en garagebyggnad i två våningar, som gällande plan tillåter.

**Stadsbild**

Ur stadsbildssynpunkt är det positivt att Mården 8 bebyggs. Byggnaderna längs Andra Avenyen får dels en estetiskt tilltalande fasadutformning dels kommer byggnader för handel, kontor och bostäder ge en förstärkning av stadskärnan.

Stadsbyggnadskontoret i november 1997.

  
Leif Berg  
Stadsarkitekt

  
Kerstin Christensson  
Planingenjör