



Del av kv. Åldermannen, Tyringe tätort Detaljplan

Laga kraft

Byggnadsnämndens beslut den 12 maj 2009 att anta förslaget till detaljplan för del av kv. Åldermannen, Tyringe tätort, har vunnit laga kraft den 9 juni 2009.

Länsstyrelsen har den 9 juni 2009 beslutat enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, att prövning av byggnadsnämndens beslut inte ska ske.

Vid besvärstidens utgång den 9 juni 2009 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för DEL AV KV ÅLDERMANNEN

Tyringe tätort
Hässleholms kommun
Skåne län



Överst: exempel på byggnation och miljö. Till vänster: Åparksgatan idag från öster. Till höger: en skymt av Åldermannen 3 och 4 från sydost.

Detaljplanen

antagen av Byggnadsnämnden 2009-05-12 § 136
laga kraft 2009-06-09

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

I Tyringe tätort finns en stor efterfrågan på lägenheter eftersom här finns ett begränsat utbud av denna boendeform. Många äldre vill lämna sina villor om centrala lägenheter finns som alternativ.

Ett flertal lägen i centrala Tyringe har diskuterats för byggnation av lägenheter, bl.a. marklägenheter. En utredning från 2006 utredde fyra förslag, varav kv Åldermannen med den största ytan, centralt läge och servicenära ansågs vara det bästa alternativet att exploatera.

Planfakta

Aktuellt planförslag innefattar nästan hela kvarteret Åldermannen, förutom fastigheten 4 längst i öster. Kvarteret ligger i centrum av Tyringe strax sydväst om torget.

Marken inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Tyringe fördjupade översiktsplan antogs i nov 1998. Den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2007-05-02, aktualitetsförklarar den fördjupade översiktsplanen. Aktuell detaljplan följer intentionerna i denna översiktsplan.

Detaljplaner

För aktuella fastigheter gäller detaljplan fastställd 1962-04-10 och för Sanatorievägen väster om planområdet gäller detaljplan fastställd 1982-03-05.

Utredning

Som underlag till aktuell detaljplan gjordes en utredning för lokalisering av marklägenheter i Tyringe i februari 2006.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2007-11-13 stadsbyggnadskontoret i uppdrag, att upprätta förslag till detaljplan och samråda om planförslaget med berörda.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser.

Eftersom aktuell detaljplan endast omfattar redan ianspråktagen kvartersmark för ett mindre antal bostäder har förslaget inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan. Därmed kommer inte någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) att upprättas.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Kvarter Åldermannen är ett äldre hantverkskvarter i centrala Tyringe. Någon tillverkning och bearbetning har inte funnits i kvarteret. Hela planområdet är ianspråktaget och bebyggt. I aktuell del av kvarteret Åldermannen finns idag ett antal byggnader.

Befintliga byggnader

Åldermannen 1. Bostadshus ihopbyggt med f.d. möbelaffär samt förrådsbyggnader i tomtgräns. Här fanns under mer än 50 års tid Tyringe möbelaffär.

Åldermannen 5. En liten villa med f.d. verksamheter i gårdshuset i tomtgräns. Här fanns under lång tid en elfirma med lager.

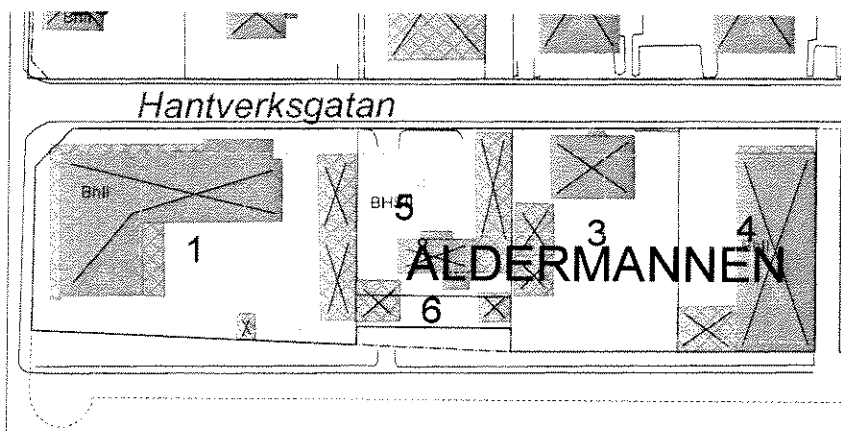
Åldermannen 3. Bostadshus med gårdshus i tomtgräns.

Åldermannen 4, utanför detaljplanen. En större verksamhetslokal som under många år inrymde en rör- och vvs-firma som haft lager, verkstad och försäljning i denna byggnad. I dag finns en frisersalong i byggnaden.

Bevarandevärde

En enkel inventeringen avseende bebyggelsevärde av den sydvästra delen av Tyringe tätort till gjordes 1994. Denna inventering ligger som underlag för den fördjupade översiktsplanen för Tyringe.

I denna inventering bedömdes boningshuset på Åldermannen 3 tillhöra klass 4; "byggt före 1950, måttligt förändrat, tidstypiskt, välbevarat. Dessa byggnader föreslås få riktlinjer med rivningsförbud. Nya och förändrade gatudragningar bör undvikas, om de förändrar områdets karaktär negativt och befintliga kvartersavgränsningar bör behållas". Några gällande riktlinjer för bevarande med rivningsförbud har inte jobbats fram.



Befintlig bebyggelse i kvarter Åldermannen.



Befintlig bebyggelse på Åldermannen 1, möbelaaffär med boningshus sett från söder.

Mark och vegetation

Hela kvarteret är ganska plant ungefär i gatuhöjd. Kvarteret är ganska tätt bebyggt och endast ett par mindre ytor är trädgårdsytor med en del enskilda träd.

Gator och trafik

Området trafikmatas idag i huvudsak från Hantverksgatan. Möbelaffären har haft en del transporter med in- och utlast från Åparksgatan.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Aktuellt planområdet föreslås bebyggas med bostäder. För kvarters norra del möjliggörs bebyggelse i tre våningar och för kvarters södra del möjliggörs bebyggelse i två våningar.

Bebyggelsen skall placeras utmed förgårdslinjer och med entréer mot gatan.

Eftersom hela planområdet är bebyggt måste byggnader rivas innan ny byggnation kan påbörjas.

Aktuell del av kvarteret Åldermannen kommer att utökas söderut och därmed kommer Åparksgatan på aktuell sträcka att få minskad körbredd.

Stadsbild

Den aktuella detaljplanen föreslår att kvarteret breddas genom att del av gatan söder om läggs som kvartersmark. Detta innebär inte att gatudragningen förändras eller att områdets karaktär försämras negativt.

Någon enhetlig kvartersstruktur finns inte i området. Kvarteren har alla olika bredder flera dock ca 50-52 meter breda. Åldermannen är ett smalt kvarter på 37 meter som föreslås breddas till ca 46 meter. Gatan i söder är däremot en bred gata och trots avsmalning blir aktuellt gatuområde 15 meter brett.

Boningshuset på Åldermannen 3 har tidigare klassats som den lägsta av bevarandeklasserna numrerade i 1 - 4. Inget av de andra husen i kvarteret hamnade inom dessa klasser. Idag har man inte längre bedömningen att huset har skyddsvärd kvalitet som inte bör rivas.

Rekreation

En stor tillgång för aktuellt planområde är närheten till Åparken med fin natur och promenadstigar längs bäcken. Svartevadsbäcken slingrar sig genom hela Tyringe i ett grönstråk med stigar och varierande naturupplevelser.

Gator och trafik, kollektivtrafik

Planförslaget kan innebära något ökad trafikmängd på Hantverkaregatan och Åparksgatan. Området har dock tidigare omfattats av trafik till och från möbelaffären vilket innebar en hel del trafik vissa tider.

Kvartersområdet kommer att ha tillfarter från Hantverksgatan och Åparksgatan.

Den västra delen av Åparksgatans kommer med aktuellt förslag att minskas i bredd och "inredas" med trottoar och parkering.

Trafikbelastningen av gatorna runt kv Aldermannen är liten. Sanatorievägen har ca 350 fordon/ÅDT(årsmedeltrafik). Hantverkaregatan och Åparksgatan har båda ca 100 fordon/ÅDT.

Bullerberäkningar har gjorts på dessa siffror och ekvivalent ljudnivån vid gavel mot Sanatorievägen ligger på 48 dBA . Beräkning vid planerad uteplats där förråd/carport skärmar visar en ekvivalent ljudnivå på mellan 36-40 dBA.

För att säkerställa att naturvårdsverkets (NVV) riktlinjer för trafikbuller hålls har en störningsskyddsbestämmelse lagts till, om att exploatören skall vidta åtgärder för att klara dessa riktlinjer.

Kollektivtrafik i form av både buss och tågtrafik finns på Järnvägsgatan, dvs på kort avstånd från planområdet.

Tillgänglighet

Hela kvarteret är ganska plant vilket främjar tillgänglighet i området.

Service

Området ligger i centrum där bra service finns; affärer, banker, matställen, café, järnvägsstation, busshållplats, bibliotek och vårdcentral.

Sociala konsekvenser

Aktuellt planförslag möjliggör fler boende i detta centrala delen av Tyringe. Detta främjar det sociala livet i centrala Tyringe. Fler boende kan leda till förbättrad eller tryggad service för centrala tätorten.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft, bensen och ozon bedöms inte överskridas med utbyggnad enligt aktuellt planförslag.

Gatunamn

Gatan söder om aktuellt kvarter, norr om Åparken, har inte något officiellt namn. Gatan föreslås få namnet Åparksgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Revidering efter samråd

Mindre kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen med bland annat redovisning av tidigare verksamheter i kvarteret.

Detaljplanen har reviderats genom att utfartsförbud lagts till utmed Sanatorievägen.

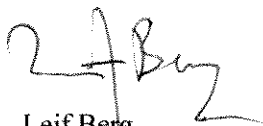
Krav på källarlösa hus lagts till för kommande byggnation och dessutom har störmingskyddsbestämmelse att exploatören skall vidta åtgärder för att riktlinjer enligt NVV klaras.

Revidering efter utställning 1

Planförslaget har reviderats för att möjliggöra högre och tätare exploatering inom planområdet. För bostadsbebyggelsen utmed Hantverksgatan föreslås tre våningar och för bebyggelse utmed Åparksgatan föreslås två våningar. Byggnationen skall placeras utmed förgårdslinjer med entréer mot gatan.

På grund av dessa revideringar skickas detaljplanen ut för ny utställning.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i februari 2009.



Leif Berg
stadsbyggnadschef



Annica Holmberg
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2009-05-12 § 136

Laga kraft 2009-06-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.
Planens syfte är att möjliggöra byggnation av lägenheter.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Detaljplan och grundkarta upprättas genom kommunens försorg.
Planen handläggs med normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Området är bebyggt med verksamhets- och bostadsbyggnader.
Byggnaderna skall rivas.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation inom kvarterets norra del kan ske i tre våningar och i kvarterets
södra del i två våningar. Byggnationen skall vara källarlös.
Byggnaderna skall placeras utmed förgårdslinjer och med entreer mot gatan.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Berörda fastigheter, Åldermannen 1, 3, 5 och 6, samt Tyringe 129:1 ägs av
kommunen.

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 fjärrvärmenätet.

2.4.2 Mark.

Geoteknisk undersökning för området är inte känd.

Det åligger byggherre att innan byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i Hantverksgatan norr om planområdet.

Nya dricksvattenledningar måste anläggas i Ågatan och Sanatorievägen.

Spillvatten- och dagvattenledningar finns i planområdets södra del inom u-område.

För dagvatten måste nya rännstensbrunnar anläggas i Ågatan och kopplas till huvudledning inom u-område i kvarteret.

2.4.4 Gator, belysning.

Gator och belysning är utbyggt i anslutning till planområdet.

Den västra delen av Åparksgatan kommer genom planen att minska i bredd och förses med trottoar och parkering.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt inom planområdet.

2.4.6 Fjärrvärme

Fjärrvärmenät är utbyggt i Hantverksgatan norr om planområdet.

Rev. 2008-05-19
2009-01-29

TO3(5)

2.4.7 Kollektivtrafik.

Avstånd till järnvägsstation och bussförbindelse ca 200 meter.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2008 års kostnad:

Planavgift, grundkarta, markägareförteckning	146 156 kr
<u>Tekniska kontoret</u>	<u>400 000 kr</u>
Summa	546 156 kr

Ovanstående summor är redovisade exkl moms.

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

2.6 Inkomster.

Kommunens kommer att erhålla intäkt för markförsäljning. Denna kan dock inte redovisas för närvarande.

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

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras för närvarande.

2.8 Fastighetsbildning.

2.8.1 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering skall ske för överförande av allmänplatsmark till kvartersmark.

2.8.2 Avstyckning

Avstyckning i kombination med fastighetsreglering kan ske för bildande av enskilda fastigheter inom kvarteret.

2.8.3 Ledningsrätt

Till förmån för ledningshavare skall ledningsrätt bildas för rätt att nedlägga, bibehålla och förnya dagvatten- och avloppsledningar inom U-område. Exploatören ansöker om och bekostar ledningsrättsåtgärd.

2.9 Markanvändning.

För området finns detaljplan fastställd 1962-04-10..
Den nya planen innebär att kvarteret utökas söderut mot Åparken.
Planen innebär dessutom att planbestämmelserna ändras från handel och bostäder till enbart bostäder.

3 HANDLÄGGARE.

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

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

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

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

Frågor avseende lantmäteriatgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451-268387.

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

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare och utställning har skett under 2008. Ny utställning under februari-mars 2009 och därefter ett antagande under våren 2009.

4.2 Lantmäteriatgärder.

Lantmäteriatgärder utförs efter beställning från exploatör.

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.

Rev. 2008-05-19
2009-01-29

TO5(5)

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 EXPLOATERINGSÄVDELNING

Tommy Olsson
Expl ing