



Nordöstra delen av Hassellunden, Hässelholms tätort
Dnr PLAN 33/2003

Byggnadsnämnden i Hässelholms kommun har den 13 april 2004, antagit förslag till detaljplan för Nordöstra delen av Hassellunden, Hässelholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 11 maj 2004 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 11 maj 2004.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässelholm

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden 2004-04-13, § 108
Laga kraft 2004-05-11

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Nordöstra delen av Hassellunden, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att reglera området beträffande gator och kvarter för bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Området är beläget i södra delen av Hässleholms tätort, i omedelbar närhet till befintlig bebyggelse. Det begränsas i norr och öster av Hässlegårdens golfbana, i söder och väster av framtida bostadskvarter.

Areal

Planområdet är cirka 3,5 ha stort och omfattar ett område för framtida bostadsbebyggelse.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplan för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1995, anges området som strategiskt utbyggnadsområde för bostäder. För planområdet gäller en detaljplan antagen av Kommunfullmäktige 2003-05-26.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

I västra delen av planområdet finns ett ledningsstråk med stora VA-ledningar. Dessa ledningar ska ligga kvar inom mark för gång- och cykelväg och inom gatumark.

Inom området finns idag jordbruksmark, som avses bebyggas med bostäder.

Radon

Enligt Markradonundersökning för Hässleholms kommun visar mätpunkter, i norra delen av planområdet, att marken klassas som låg – normalradonmark.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts av Skånsk Geoservice 1996, över det område som föreslås bebyggas. Bedömningen är att området är väl lämpat för lätt bostadsbebyggelse i 1- 1½ plan utan källare.

Fornlämningar

Enligt en kulturlandskapsinventering, gjord av Lasse Wallin i maj 2001, finns det inga fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområde

Inom området föreslås att ett nytt bostadsområde, som är cirka 3,0 ha stort, anordnas.

Exploateringsgraden föreslås bli 25% av tomtarean.

En illustrationsplan för området har tagits fram. Den ska utgöra underlag för kommande avstyckningar och bygglov.

Med tanke på framtida eventuellt högt vattenstånd i Finjasjön föreslås en planbestämmelse som reglerar lägsta nivå för färdigt golv. Dessutom föreslås en planbestämmelse som reglerar marknivån vid hus.

Det är endast 2 km till kommersiell och offentlig service, som finns i Hässleholms centrum. Närmaste skola är Grönängsskolan, dit det är drygt 1 km.

Ett område för en transformator föreslås förläggas alldeles söder om vändplatsen, inom naturområdet.

Gator och trafik

Det nya bostadsområdet ska trafikeras från Hovdalavägen med en ny gata som går rakt in i området längs med befintligt ledningsstråk.

Från matargatan föreslås anläggas en gatuslinga, som trafikerar den norra delen av området och en återvändsgata i den södra delen.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Söder om bostadsområdet finns i gällande detaljplan ett område, inom bostadskvarter, som ska hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Detta område föreslås nu breddas och göras om till allmänplats mark för gång- och cykeltrafik. Det föreslås också ansluta till säckgatan inom bostadsområdet.

I nordvästra delen av planområdet föreslås ett område för allmänplats mark, gång- och cykelväg, på det avsnitt där de stora VA-ledningarna finns.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik, i form av buss, mellan Hässleholm och Sösdala, trafikerar Hovdalavägen, väster om planområdet. Närmaste hållplats finns vid Garnisonsvägen, dit det är mellan 400 meter och 500 meter från föreslagen bebyggelse.

Enligt gällande detaljplan föreslås att en rondell anordnas i korsningen Hovdalavägen - Garnisonsvägen och ny matargata.

Norr om och i anslutning till denna rondell föreslås att en busshållplats anordnas.

Buller

Trafikbuller kommer från tågtrafiken på södra stambanan.

Enligt Banverkets tågstatistik från 2001 beräknas trafiken till 66 godståg och 84 persontåg av olika slag på stambanan vid aktuellt planområde. Avståndet mellan järnvägen och närmaste kvartersgräns för bostäder är cirka 270 meter.

Vid bullerberäkning för nya bostäder erhålls värden för ekvivalent buller på 57 dBA och maxvärde på 72 dBA. Dessa värden torde sänkas eftersom det finns både kullar och vegetation inom golfområdet, som ligger mellan järnvägen och det nya bostadsområdet och som kan anses utgöra skärmar. Uteplatser till bostäderna kan förläggas så att eventuellt buller blir högst 55 dBA. Enligt "Riktlinjer för trafikbuller" ska det vara högst 55 dBA L_{eq} respektive 70 dBA L_{max} vid uteplats vid nybyggnad.

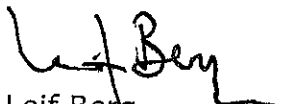
Stadsbild

Stadsbilden kommer att ändras. Ny bostadsbebyggelse i form av olika slags småhus kommer att anläggas på åkermarken. Bebyggelsen kommer dock att ligga inbäddad bland skogsklädda kullar och planteringar av ädellövträd, vilket gör att endast en liten del kommer att ses från Hovdalavägen eller Södra Kringelvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen föreslås sluta fem år efter det att planen har vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen. Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande. Efter samråd kommer Byggnadsnämnden att anta planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i april 2004


Leif Berg
Stadsbyggnadschef

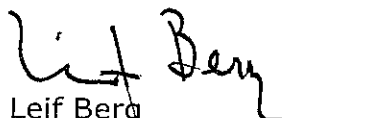

Siv Carlström
Planarkitekt

Revidering i april 2004

Planförslaget har ändrats så att ett nytt område för transformator planeras alldeles söder om vändplatsen inom naturområdet.

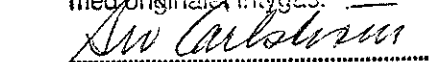
Planbeskrivningen har ändrats med anledning av detta och i texten om riktlinjer för trafikbuller.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i april 2004


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Siv Carlström
Planarkitekt

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: _____


.....

Byggnadsnämnden har antaget detaljplanen 2004-04-13 § 108

Laga kraft 2004-05-11

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lars Carlström

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Nordöstra delen av Hassellunden,
Hässleholms tätort och 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 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Förslaget avses handläggas som enkelt planförfarande.

2.2 Bebyggelse

Ny bebyggelse avses ske som friliggande i en till två plan. Totalt möjliggörs byggnation på 25 st. villor. Hänsyn skall tas till tjälfarligt jordmaterial vid grundläggning. Se även punkt 2.4.2 nedan.

Beträffande lägsta färdiga golv- och markhöjder, se planbestämmelserna. Tomterna tillåter endast källarlösa hus.

All ny byggnation avses ske i privat regi.

2.3 Markägarförhållande

All detaljplanelagd mark, exklusive samfälligheter, är i kommunens ägo.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, gc-vägar och naturområde.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för den allmänna Va-anläggningen.

För anläggningar inom kvartersmark (plantering, parkeringar, mm) svarar byggherre. För drift och underhåll av sådan anläggning svarar fastighetsägare.

2.4.2

Mark

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Skånsk Geo-Service, Åkarp och redovisats i utredning, daterad 1996-10-01, littera 9606. Utredningen konstaterar att området bedöms vara väl lämpat för lätt bostadsbebyggelse i 1-1 ½ plan. Vid mätningstillfället mättes grundvattennivån till ca +44 inom de lägst belägna delarna. Vid delar av året stiger nivån sannolikt med minst 0,5 m.

Uppfyllning krävs för de lägst belägna delarna. Hässleholms kommun avser att utföra dessa till en ungefärlig färdig tomtnivå. Eventuellt återstående höjdjusteringar åvilar byggherren.

Hydraulisk analys av Finjasjön med omgivningar har utförts av DHI Water & Environment i rapport 2002-10-14. Denna har bl.a. legat till grund för fastställande av lägsta golvhöjd.

Kulturlandskapsinventering har utförts av Wallin kulturlandskap och arkeologi, Södra Sandby, rapport 2001:11. Några fynd som inverkar negativt på byggnation av kvartersmarken förekommer inte.

2.4.3

Va-anläggningar

2.4.3.1

Dricksvatten

Befintlig 300 mm dricksvattenledning är av god kvalitet och tangerar sydvästra delen av planområdet.

Ny dricksvattenledning skall anläggas i lokalgatorna.

2.4.3.2

Dagvatten

Två stycken befintliga 1800 mm huvudledningar för dagvatten är belägna i nordsydlig riktning inom allmän platsmark (LOKALGATA, NATUR, GC-VÄG). På grund av höga dämningarnivåer i dessa ledningar har höjden på lokalgator och tomtmark anpassats/höjts efter Hässleholms Vatten AB:s önskemål och anvisningar.

Nya dagvattenledningar skall anläggas i lokalgatorna.

På grund av ändrat dagvattentillflöde kan eventuellt kompletterande utjämningsmagasinen behöva anläggas mellan befintligt, norr om Södra Kringelvägen, och sydväst om kvartersmarken i denna detaljplan.

2.4.3.3 Spillvatten

Befintliga spillvattenledningar i området är i dåligt skick. Förnyelse bedöms kunna ske genom sk. relining.

Ny spillvattenledning anläggs dels i lokalgatorna och dels, utanför planområdet, i öst/västlig lokalgata till "garnisonskorset".

2.4.4 Gator, gc-vägar, belysning och naturområde

Gator, gc-vägar, naturområde och belysning skall byggas ut i enlighet med planförslaget i den standard som är vedertagen för Hässleholms tätort.

2.4.5 El - tele

El- och telenät skall kompletteras inom området genom utbyggnad, i första hand, i LOKALGATORNA OCH GC-VÄG.

Nya transformatorer avses uppföras utanför detta planområde.

Inom planområdet finns befintlig teleledning som tillhör Banverket. Ledningen skall flyttas till allmän platsmark utanför kvartersmarken. Arbena ombesörjs och bekostas av Banverket. Ledningens nya läge i allmän platsmark tryggas genom att markavtal tecknas med kommunen.

2.4.6 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget utanför antaget fjärrvärmeområde. Någon utvidgning är för närvarande inte aktuell.

2.4.7 Kollektivtrafik

Busshållplats för kollektivtrafiken finns idag i anslutning till "garnisonskorset" vid Hovdalavägen. Denna flyttas något norrut.

2.5 Utgifter

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats, av respektive förvaltning, till följande belopp i 2004 års kostnadsnivå:

Projektering, byggledning	116 000 kr
Lokalgator, inkl gc-väg , natur, belysning	1 440 000 kr
Grovplanering mark	1 600 000 kr
<u>Lantmäterikostnader, inkl. avstyckningar</u>	<u>200 000 kr</u>
Summa:	3 356 000kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Något ingångsvärde för marken har inte redovisats.

Utöver kostnader enligt denna detaljplan finns delar (bl.a. del i matargata, busshållplats och rondell) som ingår i detaljplanen för Hässlegården 89:9 m.fl. För nu berörd detaljplan bedöms andelen i dessa till 653 000 kronor.

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

2.6

Inkomster

Kommunens inkomster av plangenomförandet uppskattas preliminärt till följande belopp i 2004 års kostnadsnivå:

Markförsäljning inkl gatu- och områdeskostnader	4 010 000 kr
Summa	4 010 000 kr

Uppskattad försäljningssumma bygger på att en tomt om 1000 m² säljs för 155 000 kr och en justering med 40 kr/m² vid avvikelser från denna.

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

2.7

Fastighetsplan

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

2.8

Fastighetsbildning

2.8.1

Fastighetsreglering

De delar av Hässleholm s:11, s:14 och s:15 som utgör kvartersmark skall tillsammans med de delar som utgör allmän plats överföras till kommunal fastighet. Lämpligen överförs samtidigt all kommunal mark inom planområdet (Hässleholm 89:3 och 89:9) till Hässleholm 88:16. För lantmäterikostnader svarar Hässleholms kommun.

2.8.2

Avstyckning

Avstyckning skall ske efter redovisad illustrationsplan. För kostnaden svarar Hässleholms kommun.

3

HANDLÄGGARE

Frågor avseende köp/försäljning av mark handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, tel. 0451 – 26 81 67 eller 26 81 80.

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, tel. 0451 – 26 89 13 (bygglov) respektive 0451 – 26 83 83 (nyb.karta, husuts.)

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp handläggs av Hässleholms Vatten AB, tel. 0451 26 83 21.

Frågor avseende gator, gc-väg och naturområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, tel. 0451 – 26 83 12 (gata) 26 82 57 (natur).

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Elnät Hässleholm AB, tel. 0451-38 10 00 (vx).

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäterimyndigheten i Hässleholm, tel. 0451 – 26 83 83 eller 26 83 87.

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet beräknas ske under februari/mars 2004. Ett antagande kan ske våren/sommaren 2004.

5.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart erforderliga medel finns till förfogande och efterfrågan på kvartersmarken föreligger.

5.3 Byggnation

Bostadsbyggnationen bedöms tidigast kunna påbörjas i augusti 2004.

6 GENOMFÖRANDETID

6.1 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 bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSÄVDELNING

L Bergman
Expl.ing