



HÄSSELHOLMS
KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

INTYG OM LAGA KRAFT

2003-04-03

Område vid Skjutbanevägen, Norra Röinge, Hässelholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässelholms kommun har den 12 december 2000, antagit förslag till detaljplan för område vid Skjutbanevägen, Norra Röinge, Hässelholms tätort.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som meddelade beslut i detta ärende den 3 januari 2002. Detta beslut överklagades till regeringen. Regeringen har den 13 mars 2003 beslutat avslå överklagandena.

Byggnadsnämndens beslut har därmed vunnit laga kraft den 13 mars 2003

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässelholm



7106 720

HÄSSLEHOLMS KOMMUN Kommunstyrelsen	
2003-03-31	
Diarienum	Diarietplanbeteckn.
2000.406	214

Regeringsbeslut 9

2003-03-13 M2002/368/Hs/P

Miljödepartementet

Hässleholms kommun
Stadshuset
281 80 HÄSSLEHOLM

HÄSSLEHOLMS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN
2003-04-01
Dnr: 7672/19/1999

Överklagande i fråga om detaljplan för område vid Skjutbanevägen, Norra Röinge, Hässleholms tätort och kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun beslutade den 12 december 2000 att anta detaljplan för område vid Skjutbanevägen, Norra Röinge, Hässleholms tätort i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Skåne län den 3 januari 2002 det beslut som framgår av *bilagan*.

Jessica och Thomas Martinsson, Monika Stenhöös, Eva och Stefan Ahlqvist samt Eva-Lotta och Hans Ahnell har överklagat länsstyrelsens beslut.

Jessica och Thomas Martinsson, Monika Stenhöös samt Eva och Stefan Ahlqvist vidhåller vad som tidigare framförts och anför bl.a. följande. Planområdet är olämpligt för bostadsbebyggelse med hänsyn till den verksamhet som bedrivs inom angränsande industrimark. Den nya bebyggelsen kommer att bli utsatt för lukt m.m. samt buller från industriområdet. Det är också olämpligt att lokalisera bebyggelse till området på grund av markförhållandena. Redovisningen av befintliga våtmarker och stenmurar är bristfällig. Fornlämningar i området indikerar att andra fornlämningar kan framkomma under exploateringen med åtföljande kostnader och omdisponeringar.

Eva-Lotta och Hans Ahnell yrkar att fastigheterna Röinge 7:118 och 7:165 skall undantas från detaljplanen. De anför bl.a. följande. Deras fastigheter ligger i planområdets sydöstra hörn och kan utan menlig

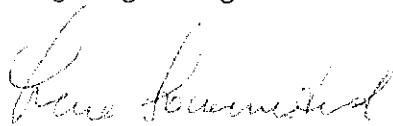
inverkan på detaljplanen brytas ut från denna. Röinge 7:165 har inget naturligt samband med detaljplanen och är bebyggd med ekonomibyggnader för jordbruksrörelse som saknar skyddsvärde. I planen angivna skyddsbestämmelser för denna fastighet innebär begränsning i nyttjandet av fastigheten som de anser inte är befogad från allmän synpunkt. Det är onödigt att de skall ta den ekonomiska belastningen. Röinge 7:118 är bebyggd med ett fullt modernt bostadshus men som har en stomme som i sig inte är så unik att det funnits anledning att begära att den skall förklaras som byggnadsminnesmärke. Att det tidigare funnits ett tingshus på platsen är inte skäl nog för att lägga restriktioner på byggnaden.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att detaljplanen inte kan medföra sådana olägenheter för Jessica och Thomas Martinsson, Monika Stenhöös eller Eva och Stefan Ahlqvist att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de framfört om att den nya bebyggelsen inte är lämplig för bostadsändamål eller deras invändningar i övrigt utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklagande skall upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Överklagandet av Jessica och Thomas Martinsson, Monika Stenhöös samt Eva och Stefan Ahlqvist bör därför avslås.

Enligt 14 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10) har ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheter rätt till ersättning av kommunen om skada uppkommer till följd av att bl.a. rivningsförbud meddelas i detaljplan. Mot bakgrund bl.a. härav finner regeringen att detaljplanen vad gäller Röinge 7:118 och 7:165 är utformad på ett sätt som vid en avvägning inte kan anses åsidosätta Eva-Lotta och Hans Ahnells intressen på ett sådant sätt att planen av det skälet inte kan godtas. Vad Eva-Lotta och Hans Ahnell anfört utgör inte heller i övrigt skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Även deras överklagande bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Lena Sommestad



Birgitta Färnlöf

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Jessica och Thomas Martinsson, Skjutbanevägen 6,

281 37 HÄSSLEHOM

Monika Stenhöös, Skjutbanevägen 4, 281 37 HÄSSLEHOM

Eva och Stefan Ahlqvist, Skjutbanevägen 10, 281 37 HÄSSLEHOM

Eva-Lotta och Hans Ahnell, Röinge 851, 281 37 HÄSSLEHOM



Se sändlista

Överklagande av beslut angående detaljplan

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar villaföreningens överklagande. I övrigt avslår Länsstyrelsen överklagandet.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun beslutade den 12 december 2000 att anta detaljplan för område vid Skjutbanevägen, Norra Röinge, Hässleholms tätort.

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder och integrera dessa med befintliga enbostadshus utmed Skjutbanevägen till en ny "by". Detaljplanen skall dessutom säkerställa kulturmiljövärdet för Röinge tingsgård.

Ni har i en gemensam skrivelse överklagat byggnadsnämndens beslut och yrkat att länsstyrelsen upphäver det. Hans och Eva-Lotta Ahnell har särskilt yrkat att deras fastigheter Röinge 7:118 och 7:165 undantas om planen kommer att bestå. Till stöd för överklagandet har anförts bl a följande. Planområdet begränsas i norr av industrimark där det bedrivs flishantering med lagring. Denna verksamhet medför redan nu luktolägenheter, märkbara även inomhus, för i söder befintlig bostadsbebyggelse. Även buller från trafiken inom industriområdet är störande. Pågående industriverksamhet är sådan som enligt Boverkets Allmänna Råd kräver ett skyddsavstånd på 500 meter. Det är inte lämpligt på grund av luftföroreningar och bullerstörningar att lokalisera bebyggelse till det aktuella området med hänsyn till de boende och övrigas hälsa. Inom området finns våtmarker och stenmurar som redovisats bristfälligt och som omfattas av biotopskydd. Det finns också kända fornlämningar i området vilket kan tyda på att ytterligare kan komma fram under exploateringen. Fastigheten Röinge 7:165 utnyttjas för jordbruksändamål och gränsar till marker som inte omfattas av aktuellt planförslag. Fastigheten Röinge 7:118 är bebyggd med ett fullt modernt bostadshus med en stomme från 1700-talet. Att det tidigare funnits ett tingshus på fastigheten är inte tillräcklig anledning för att införa restriktioner i föreslagen omfattning. I praktiken innebär planförslaget att huset K-märks, vilket medför en stor ekonomisk belastning för ägarna. Fastigheten hör naturligen samman med Röinge 7:165 och jordbruksmarken kring denna.

Med anledning av överklagandet har stadsbyggnadskontoret i skrivelse den 9 januari 2001 yttrat sig och anförat följande. " Som skäl för överklagandet framförs att närhe-



ten till befintligt industriområde i norr gör det olämpligt att lokalisera bebyggelse på området med hänsyn till de boendes hälsa, luftföroreningar och bullerstörningar. För de klagandes fastigheter innebär i detta avseende ett fastställande av detaljplanen ingen försämring. Detaljplanen anger tillåten markanvändning endast för bostäder. Då området tidigare inte är detaljplanlagt, stärker istället ett fastställande av planen befintliga bostäders rätt, i förhållande till påstådda olägenheter från verksamheterna i norr. Kommunen har inom området utfört geoteknisk undersökning samt bekostat arkeologisk utredning. Resultatet av detta har legat som grund för detaljplanens utformning. Likaså bevaras i detaljplanen stenmurar med biotopskydd. Endast en mindre mur kommer senare att underställas Länsstyrelsens prövning om tillstånd att tas bort. Av de klagande härvid angivna skäl kan inte heller påverka deras fastigheter negativt. Gamla Röinge Tingsgård är belägen på fastigheten 7:118. Byggnaden på Röinge 7:165 är bevarandevärd." Det framgår av avtalet som upprättades i samband med Ahnells köp av fastigheterna att kommunen hade för avsikt att i kommande detaljplan ge byggnader och kringliggande miljöer ett bevarandeskydd med "Q" eller "q" märkning. I avtalet upplyses Ahnells också om att enligt kommunens översiktsplan är berörd del av Röinge avsett att bebyggas.

Ni har yttrat Er med anledning av vad som kommit fram i ärendet och anför bl a följande. På detaljplanen finns en ca 30 meter lång stenmur inritad. I verkligheten är denna stenmur, som utgör resterna av en gammal fägata, ca 100 meter lång. Varje vinter bildas en 2000 – 3000 kvm stor vattenpöl på en betesmark som man nu planerar att bebygga. Möjligheten att påverka fastighetsutformningen när det gäller Röinge 7:118 begränsas kraftigt genom en q-märkning. Den planerade bebyggelsen kommer också att ha negativ inverkan på fastighetens ekonomiska värde. Röinge 7:165 är taxerad som ekonomibyggnader på jordbruksfastighet. En planläggning med q-märkning begränsar möjligheterna att nyttja fastigheten. Ni föreslår att Röinge 1:118 och 1:165 skall utgå ur planförslaget.

SKÄL FÖR BESLUTET

Av vad som framgår av handlingarna i ärendet är Röinge Villaförening - vare sig som sakägare eller på annat sätt - behörig att föra talan i ärendet. Överklagandet skall för deras del inte tas upp till prövning. Beträffande överklagandet i övrigt gör Länsstyrelsen följande bedömning.

Enligt 1 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL) skall vid prövning av frågor enligt denna lag både allmänna och enskilda intressen beaktas.

Av 1 kap 2 § PBL framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. En grundläggande princip i plan- och bygglagen är att kommunen själv får inom vida ramar avgöra hur marken skall disponeras och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen.



Ett överklagat planbeslut bör upphävas endast om kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Länsstyrelsen skall på eget initiativ enligt 12 kap 1 § PBL upphäva en detaljplan om det kan befaras att beslutet bl a innebär att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. I ett särskilt beslut, den 8 januari 2001, har Länsstyrelsen inte funnit anledning att ingripa enligt 12 kap 1 § PBL.

I översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av kommunfullmäktige 27 februari 1995 har angetts att området skall användas som bostadsområde och att utbyggnad planeras ske inom tio år.

Besvärsprövningen i planärenden begränsar sig till – förutom mer formaliebetonade frågor – sådant som på ett mer direkt och konkret sätt kan anses röra klagandens rätt som sakägare dvs om dennes enskilda intresse blivit åsidosatt vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som kommunen gjort vid planens antagande. Samtidigt måste i detta sammanhang stor hänsyn tas till kommunens handlingsfrihet vid utformningen av en plan. Enligt vad som framgår av handlingarna i ärendet har det inte varit okänt för Ahnells att berörd del av Röinge var avsedd att bebyggas och att byggnader och omkringliggande miljöer troligen skulle ges ett bevarandeskydd (Q- eller q-märkning) i samband med en detaljplaneläggning. Även om planförslaget enligt Er uppfattning kommer att påverka närmiljön negativt, bedömer Länsstyrelsen att planen inte medför så stora olägenheter för kringboende att den av detta skäl kan underkännas. Inte heller i övrigt har det kommit fram något som bör medföra att planbeslutet upphävs. Överklagandet skall därför avslås.

Vad Ni anført angående försämrat fastighetsvärde är inte en sådan fråga som kan tas upp av Länsstyrelsen i samband med prövning av en överklagad detaljplan.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade Boel Wieslander, beslutande, Anna-Lena Båth, föredragande, även deltagit Caroline Hägerhäll, samhällsbyggnadsenheten och Nina Pries, miljöenheten.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, se nedan.


Boel Wieslander


Anna-Lena Båth



Sändlista

Jessica och Thomas Martinsson, Skjutbanevägen 6, 281 37 Hässleholm
Hans och Eva-Lotta Ahnell, Röinge 851, 281 37 Hässleholm
Monika Stenhöös, Skjutbanevägen 4 281 37 Hässleholm
Eva och Stefan Ahlqvist, Skjutbanevägen 10, 281 37 Hässleholm
Röinge Villaförening, c/o ordföranden Sune Sylegård, Skyttegatan 16, 281 37 Hässleholm

Kopia till
Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun
Samhällsbyggnadsenheten
Lantmäterimyndigheten Skåne län, Kristianstadskontoret, Box 302, 291 23 Kristianstad

HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Om Ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till Regeringen (Miljödepartementet). Överklagandet skall dock skickas till Länsstyrelsen i Skåne län, Förvaltningsenheten, 205 15 MALMÖ.

Av överklagandet skall framgå vilket beslut Ni överklagar (ange diarienummer) och hur Ni vill att beslutet skall ändras. Ni bör också tala om varför Ni anser att beslutet skall ändras.

Skrivelsen skall undertecknas. Uppge även adress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning så bör Ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste få Ert överklagande inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall göra kan Ni kontakta Länsstyrelsen, tel. 040-25 20 00 växel.

DETALJPLANEN
Antagen av BN 2000-12-12 § 467
Laga kraft 2003-03-13

BESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för **Område vid Skjutbanevägen, norra Röinge, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.**

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör program, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning. Underlagsmaterial består bl.a. av översiktlig geoteknisk undersökning, arkeologisk utredning och trafikbullenberäkningar (väg och järnväg).

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder och integrera dessa med befintliga enbostadshus, utmed Skjutbanevägen, till en ny "by".
Detaljplanen skall dessutom säkerställa kulturmiljövärdet för Röinge tingsgård.

PLANDATA

Planområdet är beläget drygt 2 kilometer från Hässleholms centrum, väster om väg 23, mellan Kristianstadsjärnvägen och Röingegatan. Nuvarande markanvändning är, förutom befintliga bostadsfastigheter, i huvudsak åker- och ängsmark.
Utmed Skjutbanevägens nordöstra sida ligger en rad med 6 st enbostadshus.
Området är tidigare inte detaljplanlagt. Planområdet gränsar till detaljplan fastställd 1977-08-26.

I översiktsplanen för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1995-02-27, har angivits att området ska användas som bostadsområde och att utbyggnad planeras att ske inom 10 år.

Byggnadsnämnden gav, 1999-08-17, Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan med program och inkomna yttranden som underlag.

Kommunen äger den största delen av området, befintliga friliggande enbostadshus är i privat ägo.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Området utgörs i huvudsak åker- och ängsmark med i landskapet dominerande insprängda lövträdkullar. Befintlig bebyggelse inom planområdet består av ett antal enfamiljshus samt Röinge Tingsgård. Inom området finns partier med organiskt material som till största delen kommer att ligga inom naturområdena.

Förslaget utgår från områdets naturvärden som i samklang med bef bebyggelse skall skapa ett attraktivt bostadsområde. Ett antal hus- och landskapsarkitekter har ritat

förslag för området, vilket efter bearbetande av olika alternativ mynnade ut i detta förslag.

Befintliga enbostadshus utmed Skjutbanevägen skall ligga kvar och inordnas i den blivande "byn". Röinge Tingsgård föreslås också inordnas i det nya bostadsområdet. Ett enbostadshus närmast väster om tingsgården kommer att rivas och ge plats för en ny infart till området. Denna nya gata kommer tillsammans med Skjutbanevägen att utgöra infarter till området.

Bostadsområdet föreslås bebyggas med lägre bebyggelse i en våning (även 1½), utan källare. Ett område mellan kullarna föreslås bebyggas med cirka 20 - 25 st grupphus, i detta område tillåts två våningar. I övrigt föreslås den större delen av planområdet bli avsatt för styckehustomter, ca 22 stora tomter.

Bevarandeområde

Röinge gamla tingshus byggdes i början av 1770-talet. På denna plats i Röinge har det funnits tingshus sedan 1637 fram till 1866, då ett nytt tingshus byggdes i Hässleholm.

Från 1867 har huset varit bostad. Huvudbyggnaden är en träbyggnad, uppförd i tidens arkitektur. Gårdsbyggnaderna är viktiga att bevara med hänsyn till helheten. Bebyggelsen Q-märks och föreslås få skydd mot rivning (q-märks).

Vägvisarsten och minnessten i tomtgräns mot Röingegatan får en q-märkning och läggs in i kvarter med QB- beteckning.

Naturområde

Ett större område mot järnvägen kommer att vara naturområde eftersom det har stor betydelse för närmiljön och som rekreatjonsområde.

Området mellan järnväg och fornområdena utgör också en viktig länk mellan Linnéängen - Galgbacken och odlingslandskapet i östra Röinge.

Del av detta området norr om det nya bostadsområdet kommer naturområdet också vara en grön skyddszon på 200 m för Låreda industriområde.

Till skydd för befintlig lövträdsbestånd kommer inom delar av detaljplanens natur- och fornområden att fordras marklov för trädfällning.

Inom området finns ett flertal stengårdsgårdar som kommer att bevaras i naturområdena.

Lokalt omhändertagande av dagvatten för flödesutjämning och rening kommer att eftersträvas i hela området, och dammarna föreslås anordnas i naturområdet, aktuella områden har betecknats "våtmark".

Fornområde

Inom området finns ett flertal kända fornlämningar, såsom stensättningar, skålgropsblock, boplatslämningar, röjningsrösen, gropavallar samt ev gravar.

Inför programskedet av aktuell detaljplan gjordes en arkeologisk utredning, i oktober 1999, då ett flertal av nämnda fornlämningar upptäcktes.

De kända fornlämningarna är placerade i huvudsak på de lövskogsklädda impedi-
menten.

Fågatan norrut från tingsgården föreslås bevaras med q-märkning och läggs som Fornområde. Den gamla fågatan utgör en naturlig avgränsning till ny bebyggelse.

Fågatan är kantad med stengårdsgårdar som även de ingår i bevarandeskyddet.

Ett par stenar i södra delen av QB-området q-märks, en vägvisarsten RAÄ 46 samt en minnesten RAÄ 47.

Trafik

Trafikförsörjningen ska ske från Röingegatan. Ny gata strax väster om tingsgården kommer att tillsammans med Skjutbanevägen att utgöra infarter till området. Gatorna inom planområdet föreslås få en bredd av 6,5 m.

Röingegatan har en trafikmängd på cirka 1600 fordon/ dygn.

Gång- och cykel

Området ligger på ett bra cykelavstånd från centrala Hässleholm, ca 2 km, och betydligt närmare Lärada industriområde som nås trafiksäkert via gc-tunnel i slutet på Skjutbanevägen.

Inom planområdet föreslås gc-vägen läggas separerat vid Skjutbanevägen från Röingegatan och förbi befintliga rad av bostadshus, därefter till befintligt läge samordnat med biltrafiken till de 2-3 bostadshusen väster om pumpstationen.

Gång- och cykelväganslutning kommer senare att ske mot planerad GC-väg söder om Röingegatan.

Service

Avstånd till Röingeskolan är ca 700 meter och avståndet till närmaste livsmedelsaffär är lite drygt 1 km.

Stadsbussarna har en hållplats vid Röinge tingsgård.

Tekniska anläggningar

I västra delen är en stor spillvattenpumpstation belägen. Vid driftsstopp (strömavbrott) bräddar för närvarande spillvatten ut i diken som nedströms ansluter till Attarpsbäcken - Rörån som sedan mynnar i Almaån. För att förbättra vattenkvaliteten i dikessystemen och recipienten nedströms avses ett öppet bräddningsmagasin utföras i anslutning till pumpstationen. En skyddsplantering föreslås också runt detta magasin, som endast används vid driftsstopp.

Befintlig pumpstation är en sluten anläggning från vilken normalt inte sker bräddning ut i dike eller damm. Ett reservkrafts-aggregat ska på sikt installeras "stationärt" som extra säkerhetsåtgärd. Någon breddning har inte skett på åtskilliga år, eftersom ambitionen varit att hålla säkerheten hög. Vid förnyelse av tryckledningen för utloppet avses ledningen att dubblas som extra säkerhetsåtgärd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten för flödesutjämning och rening föreslås anordnas i naturområdena, i områden som betecknats "våtmark".

Hela området är väl beläget för att försörjas med VA, koppling kan ske mot befintliga ledningar, dimensioneringar behöver eventuellt ändras.

MILJÖKONSEKVENSER

Natur- och kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse i området kommer att förändra området. En utökning som integrerar befintliga bostäder och ny bebyggelse, som en ny "liten by" norr om Röingegatan, kan utgöra en positiv förändring. Detta under förutsättning att bebyggelsen utökas varsamt och hänsyn tas till befintliga bostäder och befintlig natur.

Natur- och kulturmiljön närmast nordost om bef bostäder längs Skjutbanevägen har länge varit odlad, kommer att få en ganska stor förändring med aktuell detaljplan. Eftersom denna mark inte ska odlas, utan blir naturområde (allmän plats) i detaljplan, förändras tillgängligheten till området positivt och "öppnas upp".

De speciella lövträdkullarna i området ska bevaras och få skydd mot trädfällning. Natur- och kulturmiljön inom detaljplanen kommer att i stort bevaras som öppet område med de vegetationsklädda kullarna mot ny bebyggelse.

Ett flertal stengårdsgårdar finns i området dessa föreslås bevaras i naturområdena. Det gröna området mellan järnväg och fornområdena bevaras eftersom det utgör en viktig länk mellan Linnéängen - Galgbacken och odlingslandskapet i östra Röinge. Ett uttalat skydd av tingsgården och fägatan norr därom kommer att bevara den speciella värdefulla miljön kring den gamla tingsplatsen.

Pumpstation

I väster är en av kommunens största spillvattenpumpstationer belägen. Vid driftsstopp bräddar idag spillvatten ut i diken som nedströms ansluter till Attarpsbäcken - Rörån som sedan mynnar i Almaån. Detta föreslås förhindras genom att ett breddningsmagasin byggs och plantering görs runt detta. Pumpstationen är en sluten anläggning som normalt inte skall bräddas ut i dike eller damm, ett reservkraftsaggregat föreslås som extra säkerhetsåtgärd. Aggregatet skall användas vid ev driftsstopp p.g.a. strömavbrott.

Bullernivån vid pumpstationen är låg. Luktproblem kan endast fås vid driftsstopp om breddning förekommer, denna risken föreslås minimeras.

Vägtrafik

Väg 23

För att uppnå Naturvårdsverkets riktlinjer för ny bostadsbebyggelse, 55 dBA krävs ett avstånd om cirka 80 meter från väg 23 till närmaste bostadshus, beräknat på 7000 fordon/ dygn. Detta under förutsättning att ingen bullerdämpande åtgärd utförs längs vägen. Ny bebyggelse föreslås ligga 180 - 200 m från väg 23:s vägmitt, därmed skulle inte någon konstgjord bullerdämpning behövas. Avståndet beror på att fägatan utgör en naturlig gräns för byggnation. En beräkning av trafikbuller från väg 23 visar att ekvivalentnivån på 200 m blir 50 dBA ute och 25 dBA inne. Maximalnivån blir 56 dBA ute och 31 dBA inne. Dessa beräkningar är utan skärmar och dylikt, om man önskar tystare miljö kan ev åtgärder såsom plank/vall anordnas i tomtgräns eller hus placeras så att uteplats skärmas från trafikbuller.

Röingegatan

Röingegatan har en trafikmängd på cirka 1600 fordon/ dygn, vilket vid en bullerberäkning, 50km/h vid 30 m (bef hus Röinge 7:32) från vägmitt blir ekvivalent ljudnivå 50 dBA ute resp 25 dBA inne. Maximalnivån blir 78 dBA ute resp 53 dBA inne. Åtgärder kan ev göras i tomtgräns eller vid fasad/uteplats. Övrig bebyggelse, såväl befintlig som planerad, ligger längre ifrån gatan.

Kristianstadsjärnvägen och Låreda industriområde

Naturvårdsverkets miljömål är 55 dBA för utemiljön vid nya bostäder. För att uppnå detta krävs ett avstånd av cirka 60 meter från Kristianstadsjärnvägen. Detta under förutsättning att ingen bullerdämpande åtgärd utförs längs järnvägen. Detta är dock bara riktlinjer som inte har någon rättslig verkan.

Mot Låreda industriområde föreslås 200 m av naturområdet också vara en skyddszon för miljö, hälsa och säkerhet till industriområdet.

Ny bebyggelse föreslås ligga mer än 250 m från Kristianstadsjärnvägen, samt industriområdet, vilket innebär att någon bullerdämpande åtgärd inte behövs. Detta avståndet beror också på att fornområdena utgör en naturlig avgränsning.

En beräkning av tågbuller har gjorts enligt följande, 5000 m tåg/dygn, 70 km/h med "skärm" i form av markkulle. Resultatet visar en ekvivalent ljudnivå på 43 dBA ute resp 18 dBA inne, maximalnivån hamnar på 65 dBA ute resp 40 dBA inne.

En vegetationsridå kommer också att skapas, utmed järnvägen, utöver de befintliga lövklädda kullarna som bevaras i planen. Någon ytterligare åtgärd bedöms inte vara aktuell.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns miljökvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter för tre ämnen, svaveldioxid, kvävedioxid (träder i kraft år 2005) och bly. Enligt Naturvårdsverket uppfylls blynormerna i alla svenska tätorter, svaveldioxidnormen uppfylls överallt utom i Säfte och kvävedioxidnormen överskrids endast i starkt trafikerad miljö.

Den aktuella detaljplanen med begränsad bebyggelse innebär inte någon stor förändring av trafiken på Röingegatan. Detta innebär att ovanstående miljökvalitetsnormer kommer att uppfyllas.

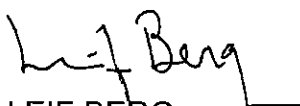
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

En markradonmätning har gjorts med resultat som visar radonhalter i intervallet 14-27 kBq/m³, normalriskmark enligt Boverkets klassning (mellan 10 och 50 kBq/m³).

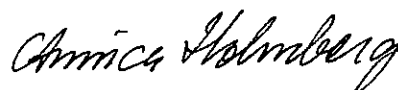
Radonskyddat byggande kommer att krävas.

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

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM i april 2000.



LEIF BERG
Stadsbyggnadschef



ANNICA HOLMBERG
Planingenjör

Revidering efter samråd

Revideringen avser förtydligande i planbeskrivningen under trafik, tekniska anläggningar samt av miljökonsekvenser för bl.a. naturmiljö.

Plankartan delas i två delar, området i sydväst handläggs senare efter mer ingående studier. Naturområdet öster om fägatan tas bort från planområdet.

Hörnavskärningarna förstärks mellan lokalgator och Röingegatan.

E-områdena utökas, i väster mot våtmarken därmed utökas planteringen inom detta område. E-området intill grupphusområdet utökas för att även inrymma transformatorstation.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM i oktober 2000.


LEIF BERG
Stadsbyggnadschef



ANNICA HOLMBERG
Planingenjör

Revidering efter utställning

Revideringen avser komplettering avseende järnvägs- och trafikbuller i planbeskrivningen. Dessutom har detaljplanekartan reviderats med en 10 m bred planteringszon längs järnvägen.

STADSBYGGNADSKONTORET I HÄSSLEHOLM i december 2000.


LEIF BERG
Stadsbyggnadschef



ANNICA HOLMBERG
Planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Område vid Skjutbaneanvägen, norra Röinge,**
Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning.

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad samrådsredogörelse och planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Ursprungligt planområde har delats i två delar, där detta utgör det norra.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig småhusbebyggelse, Röinge gamla tingshus med ekonomibyggnader och byggnader till en fd. jordbruksenhet.

Röinge Tingsgård med tillhörande kvartersmark skall ges bevarande skydd genom sk. Q-, och q₍₁₎-märkning. Det innebär att rivningsförbud införs, att ändring eller ombyggnad inte får förvanska byggnaders eller den omkringliggande miljöns karaktär, att särskild hänsyn skall tas vid underhåll och renovering samt att syftet med bevarandeskyddet inte motverkas vid användningen. Ägaren till Röinge 7:165 har i samband med förvärv av kommunen upplysts om och accepterat Q-, och q-märkning.

Byggnader inom Röinge 7:31 skall rivas för att bereda plats för ny LOKALGATA från Röingegatan.

2.2.2 Ny bebyggelse

Planerad ny bebyggelse avses ske genom ett 15-20 friliggande villor i 1-1½ plan. Lika många grupphus med högst två våningar är föreslagna men kan komma att ersättas av ett 10-tal småhustomter. Totalt möjliggörs byggnation av 30-40 bostäder.

Tomterna tillåter endast källarlösa hus.

All ny byggnation avses ske i privat regi.

För övrigt framgår byggnationen av tillhörande planbeskrivning.

2.3 Markägarförhållande

Hässleholm Röinge 7:32-7:36, 7:118, 7:165, del av 33:1, 41:1 och samfällighet inom Skjutbanevägen är i privat ägo. Kommunen har genom överenskommelse om fastighetsreglering förvärvat Hässleholm Röinge 7:21, 11:13, del av 33:1, del av Hässleholm 87:31 och 87:32. Övriga delar ägs sedan tidigare av kommunen

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna Va-anläggningar och gator och Brittedals Energi är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

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 och redovisats i utredning, daterad 1999-07-20. Delar av sammanställt materiel är utfört av dels VBB-VIAK 1979-06-15 och dels J&W 1981-09-22. Delar av det västligaste BI-området, norr om Skjutbanevägen, är belägna inom område där det bedöms finnas 1-2 meter organiskt materiel. Marken måste, på delar, grävas ur och fyllas upp med friktionsmateriel. De lägst belägna delarna av området kräver uppfyllning. Det åligger byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för eventuella befintliga ledningar. Även grundvattennivån skall studeras.

Risk för berg i dagen kan förekomma i de högst belägna delarna.

På uppdrag av länsstyrelsen har Riksantikvarieämbetet UV Syd i oktober 1999 utfört arkeologisk utredning inom området. Detaljplanen har anpassats efter undersökningens resultat och av Länsstyrelsen 1999-11-11 meddelat åtgärdsförslag.

Radonundersökning har genomförts under oktober 2000 av Radonanalys-GJAB i Lund (se rapport 2000-11-03). Redovisade värdena ligger i huvudsak i intervallet 14-27 kBq/m³. Enligt Boverkets klassning utgör intervallet 10-50 kBq/m³ "normalriskmark". Radonskyddat byggande kommer att krävas. Det åligger byggherre att före exploatering vidta erforderliga åtgärder.

2.4.3

Va-anläggningar

Nya vattenledningar skall anläggas och rundmatas i Skjutbanelvägen, västra lokalgatan, gc-väg, u-område (inom B₁ II b₁-område) och östra lokalgatan. Anslutning skall ske i Röingegatan vid Skjutbanelvägen och i östra lokalgatan.

Nya spillvattenledningar skall anläggas i LOKALGATOR och inom u-område (inom B₁ II b₁-område).

För att avleda spillvatten från det östra området skall pumpstation anläggas inom redovisat E₂-område.

Befintlig spillvattenpumpstation (E₁) skall kompletteras med reservkraftverk för att öka driftsäkerheten. Dessutom skall nödavloppsmagasin anläggas. Skyddsplantering med träd och vegetation skall utföras på de östra delarna av E₁-området. För att få en gynnsam utformning kommer eventuellt bäckfåran, nedströms pumpstationen, att flyttas något västerut.

Dagvatten från det västra och östra området leds till planerade dagvatten-våtmarker väster respektive nordost om kvartersmarken.

2.4.4

Gator, gc-väg och belysning

Gator, gc-vägar och belysning skall byggas ut i enlighet med planförslaget i den standard som är vedertagen för Hässleholms tätort. Markerade x-område skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik.

2.4.5

Eldistribution

Transformatorstationer kan anläggas inom E₁- och E₂-område. Eldistributionsnätet skall kompletteras inom området genom utbyggnad i LOKALGATORNA, gc-väg och u-område (inom B₁ II b₁-område).

2.4.6

Fjärrvärme

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

2.4.7 Naturområde

Naturområdena (NATUR₁, NATUR₂) skall i huvudsak bibehållas i befintligt skick. Inom delar av NATUR₁-område krävs dock viss plantering och uppsnyggning. För avverkning i lövträdsdungar inom n₁-område krävs marklov.

2.5 Utgifter

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats, av respektive förvaltning, till följande belopp i 2000 års kostnadsnivå:

Detaljplan inkl. grundkarta och markägarförteckning	272 000 kr
Va-anläggningar	1 500 000 kr
Gator gc-vägar	3 690 000 kr
Gatu- och gc-vägsbelysning	260 000 kr
Naturområde, restaurering av stengårdsgårdar	150 000 kr
Rivning av bostadshus	85 000 kr
Geoteknik, utförd	30 800 kr
Arkeologisk undersökning, utförd	77 500 kr
Radonundersökning, utförd	11 000 kr
Lantmäterikostnader, exkl. avstyckningar	25 000 kr
Återbetalning av miljöstöd	10 000 kr
<u>Oförutsett ca 10 %</u>	<u>610 700 kr</u>
Summa:	6 722 000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Något ingångsvärde för marken har inte redovisats.

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

2.6 Inkomster

Kommunens inkomster av plangenomförandet har preliminärt uppskattats, av respektive förvaltning, till följande belopp i 2000 års kostnadsnivå:

Va-avgifter	1 400 000 kr
Markförsäljning* inkl gatu- och områdeskostnader	5 322 000 kr
Summa	6 722 000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

*Redovisad försäljningssumma är anpassad så att plangenomförandet får full kostnadstäckning. Det innebär ett genomsnittligt m²-pris, kvartersmark, om ca 125 kr. Något ingångsvärde för marken är dock ej redovisat.

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.

2.8 Fastighetsbildning

2.8.1 Fastighetsreglering

Hässleholm Röinge 7:21, 7:31 11:13, del av 33:1 och samfälld väg (inom LOKALGATAN i Skjutbanevägen), skall överföras till Röinge 7:3. Kommunen bekostar fastighetsbildningen.

2.8.2 Avstyckning

Avstyckning skall ske efterhand som tomter/område försäljs. I samband med avstyckning av B₁ II b₁-område, skall servitut bildas för allmänhetens rätt till gång och cykeltrafik inom markerat x-område. Servitutet skall gälla till förmån för en kommunägd fastighet. Förrättningskostnaden betalas av köpare.

2.8.3 Ledningsrätt

Till förmån för ledningshavare skall ledningsrätt upplåtas för el, vatten och avlopp inom markerat u-område inom B₁II b₁-område. För kostnaden svarar ledningshavaren.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av mark handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451 – 26 81 67, 26 81 75 eller 26 81 80.

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

Frågor avseende gator, gc-väg, park/naturområde samt anslutning av vatten och avlopp handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451 – 26 83 12 (gata, park/natur) och 26 83 15 (va).

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Brittedals Energi, telefon 0451-30 621 (vx)

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

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarande har skett i september 2000. Utställning väntas ske i november och ett antagande strax efter årsskiftet 2000/2001.

5.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft, definitiv efterfrågan föreligger och erforderliga pengar finns till förfogande.

5.3 Byggnation

Igångsättning av byggnationen bedöms tidigast kunna ske våren 2001.

6 GENOMFÖRANDETID

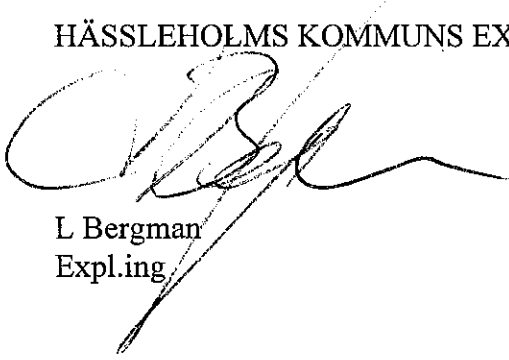
6.1 Allmänt

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Annica Ahlberg