

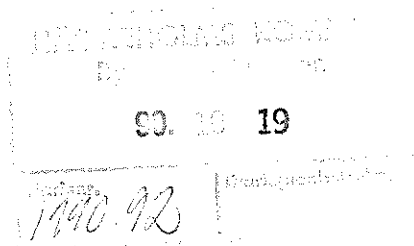
LÄNSSTYRELSEN
Kristianstads län

Planerheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS
1990-10-15

Dnr 2023-176-90



Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 31 HÄSSLEHOLM

Beslut angående prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Byggnadsnämnden antog den 11 september 1990 förslag till ändring av detaljplan för del av kv Tingsbacken i Hässleholms tätort och kommun.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning enligt 12 kap 1 § samma lag av kommunens beslut ej skall ske.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 10 oktober 1990.

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Kopia till
Planerheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret
i Hässleholm, Viaduktgatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun
Pressen

KO

PLANBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av detaljplan för

del av kv TINGSBACKEN

Hässleholms tätort, Hässleholms kommun,
Kristianstads län.

Upprättat i juni 1990

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Planen är uppritad på en grundkarta som upprättats av Hässleholms
kommuns mätningsskontor

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ändra gällande plan för att medge bebyggelse
av ett hus med bostäder, kontor och garage. Syftet är också
att i större utsträckning än i gällande plan ta hänsyn till ex-
ponering av tingshuset i stadsbilden.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet ligger i nordvästra delen av Hässleholms centrum.
Det begränsas av Röingegatan, Järnvägsgatan, Viaduktgatan och
tingshuset.

Areal Planområdets totala areal är ca 2.500 m².

Markägoförh. Tingsbacken 9 ägs av staten, Tingsbacken 10 av kommunen medan
Tingsbacken 1 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.

Översiktsplan För området saknas översiktsplan. Planförslaget strider inte mot
intentionerna i det pågående översiktliga planarbetet.

Detaljplan För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1950.05.20 och
1973.11.30. För angränsande områden gäller dessutom detaljplan
som vunnit laga kraft 1989.06.01.

Program Byggnadsnämnden beslöt 1990.02.15 låta upprätta förslag till
detaljplan för området.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Bebyggelse, mark, vegetation	Planområdet är helt obebyggt. Det utgörs till allra största delen av Tingsbacken 1 och 10, vilka idag används som markparkering med in- och utfart från Röingegatan i söder. Sydöstligaste delen av planområdet utgörs av en mycket långsmal markbit som tillhör Tingsbacken 9. Den har formen av en likbent triangel med spetsen vid Röingegatan, en längd på ca 65 m norrut och en bas på mindre än 2 m längs nordgränsen på Tingsbacken 9. Markbiten ingår i den parkeringsyta som finns på Tingsbacken 9 närmast gränsen mot Tingsbacken 1. Marken inom Tingsbacken 1 och 10 lutar och är lägst i söder och ca 1,5 m högre i norr. Området är asfalterat utom smala gräsbevuxna slänter i väster, norr och nordost.
Omgivningar	I öster ligger först och främst det vackra tingshuset från 1867. Det gamla huset i två plan med rödbruna tegelfasader har välavvägda proportioner, många intressanta detaljer och även en väl anpassad tillbyggnad i ett plan på norrsidan. Tingshuset har en pampig placering mitt på tingsbacken som är parkliknande med fontän och stora träd. Det finns även flera träd ganska nära gränsen mot Tingsbacken 1 i väster. Mellan dessa träd är ordnat parkering med tillfart från den lägre ner belägna Röingegatan. Norr om tingshuset ligger två villor som är väl inpassade i miljön. Den större nordost om tingshuset var förr häradshövdingens bostad och är numera lantmäteriets kontor. Den mindre nordväst om tingshuset var tidigare vaktmästarebostad och är numera privatbostad. I söder finns Röingegatan med en nyanlagd ramp till gång- och cykeltunnel under järnvägen. Närmast söder om Röingegatan i kv Nybyggaren ligger ett hus i två plan med Försäkringskassan och Föreningsbanken. De flesta hus söder om Röingegatan är dock högre, här vidtar ju den mer stadsmässiga stenstaden med fullbyggda kvarter, där husen oftast ligger i gatulivet. I väster finns Järnvägs-gatan och järnvägens spårområde. Här har på gatan nyligen anordnats några bussuppställningsplatser. I norr finns Viaduktgatan som ligger ca 6 m högre än Järnvägs-gatan och i nordväst passerar planskilt över såväl Järnvägs-gatan som spårområdet. Omedelbart norr om Viaduktgatan ligger polishuset i fyra plan.
Geotekniska förhållanden	De geotekniska förhållandena för närbelägen mark är relativt goda och pekar på normala grundläggningsförhållanden inom planområdet. I samband med detaljprojekteringen kommer en geoteknisk undersökning att utföras och närmare belysa dessa förhållanden.
Markstrålning	All mark avger mer eller mindre hög naturlig markstrålning. För att kartlägga denna har kommunen låtit utföra en översiktlig undersökning omfattande hela kommunen. Denna undersökning utvisar för aktuellt område inte några onormalt höga strålvärden, som i samband med planarbetet skulle föranleda en mera noggrann utredning. I samband med bygglovsprövningen kan emellertid komma att krävas en sådan undersökning och då beroende på bl a vilken grundläggningsmetod som kommer till användning.
Fornlämningar	Inom området finns inga kända fornlämningar.

PLANENS INNEHÅLL.

Innebörden av gällande plan	Gällande plan medger byggrätt för bostäder på den södra större delen och byggrätt för allmänt ändamål på den norra mindre delen. På Tingsbacken 1 medger gällande plan byggrätt för ett bostadshus i tre plan och med en högsta byggnadshöjd på 10,8 m. Byggrätten innebär en sammanhängande byggnad i gatulivet längs Röingegatan med en bredd på ca 15 m, runt hörnet och vidare längs Järnvägs-gatan med en bredd på ca 16 m. Byggrätten sträcker sig hela vägen längs fastighetens gränser mot dessa gator med undantag av ca två meter närmast gränsen mot Tingsbacken 9 i sydost. På den gård som bildas i nordost får mindre gårdsbyggnader uppföras. På Tingsbacken 10 medger gällande plan byggrätt för allmänt ändamål i fyra plan och med en högsta byggnadshöjd på 14,0 m. Byggrätten innebär att hela fastigheten kan bebyggas på detta sätt.
Förändringar i förh till gällande plan	Planförslaget innebär förändrad byggrätt till såväl bostäder som kontor med möjlighet till butiker på en mindre del av området samt garage. Andra förändringar är att bebyggelsen dragits in från gatulivet mot Röingegatan och från gränsen mot Tingsbacken 3 samt att en del av bebyggelsen föreslås i endast två plan med byggnadshöjden 7,0 m. Bebyggelsen utmed Järnvägsgatan varierar från lägst två plan till högst fem plan med byggnadshöjden 15,0 m. På två avsnitt av gränsen i öster ligger bebyggelsen i gräns, dels längst i söder i tre plan, dels längre norrut i två plan. Annars är avståndet till östgränsen minst 9 och 12 m för bebyg-gelse i två resp fyra och fem plan.
Bostäder, kontor, parkering	Längst i söder mot Röingegatan föreslås bebyggelsen vara indra-gen ca 7,0 m från gatan så att det tillskapas en liten torgplats. I övrigt avses bebyggelsen vara sammanhängande och av varierande höjd, lägst i söder och högre i norr. Såväl indragningen från Röingegatan som lokaliseringen av den lägre bebyggelsen i söder har skett främst med tanke på möjligheten att uppleva det vackra tingshuset från Järnvägsgatan i väster. Den södra delen av huskomplexet sträcker sig längs den lilla torg-platsen vid Röingegatan och runt hörnet ca 30 m längs Järnvägsgatan. Det föreslås vara i två plan med en indragen högre del i tre plan längs Röingegatan. Vidare norrut längs Järnvägsgatan föreslås fyra plan med två högre tvärskepp i fem plan. Gavlarna på dessa tvär-skepp avtecknar sig i fasaden mot såväl Järnvägsgatan som tings-huset. Även gaveln på husdelen i tre plan vänder sig mot denna gata. Samtliga entréer vetter mot omgivande gator. Både den lägre hus-delen i tre plan och de högre tvärskeppen är genom nockorientering, taklutning och gavelmarkering anpassade efter tingshuset. Sett från tingshuset kommer huskomplexet, pga nivåförhållandena på tingsbacken, att upplevas som varande lägre. I de norra delarna blir skillnaden mer än ett plan. Närmast den lilla torgplatsen vid Röingegatan blir det kontor och/ eller butik i gatuplanet. Vidare inrymmer kontor i plan två samt i plan tre i husdelen närmast torgplatsen vid Röingegatan. Bostäder inrymmer i övriga delar av plan tre samt i plan fyra och fem. Ge-mensam utevistelse för de boende ordnas på plan tre år öster på ett terrassbjälklag över delar av kontorsplanet. Parkering på ca 50

bilplatser, som avses betjäna närliggande del av Hässleholms centrum ordnas i gatuplanet under såväl byggnad som gård. Vidare ordnas parkering på ca 70 bilplatser i ett källarplan huvudsakligen för det nya husets eget behov.

Störningar

Trafiken på närliggande gator och järnväg kan vara omfattande. Det förutsätts att bebyggelsen utformas så att ev vibrationer, buller och avgaser, som orsakas av trafiken, bemästras. Därför innehåller detaljplanen flera planbestämmelser i detta avseende. Den sammanhängande bebyggelsen längs Röingegatan och Järnvägsgatan ger därvid ett visst skydd mot buller och avgaser för innanförliggande gård, mot vilken lägenheternas balkonger riktas.

Administrativa frågor

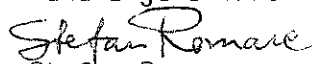
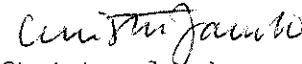
Planens genomförandetid ska sluta 31 december 1996.

SAMRÅD OCH REVIDERINGAR.

Planförslaget avses handläggas med normalt detaljplaneförfarande enligt 5 kap 18-27 §§ plan- och bygglagen. Detta innebär att efter samråd med av planförslaget berörda myndigheter, fastighetsägare, boende, organisationer m fl sker även ett formellt utställande.

Efter samrådet som avslutades 1 juni 1990 har planförslaget reviderats. Den mot Tingsbacken 3 utskjutande kontorsdelen med terrass ovanpå har tagits bort, dvs avståndet mellan kontorsvåningens ostfasad och fastighetsgränsen blir ca 9 m utmed hela gränsen. Den längre söderut utskjutande kontorsdelen har förstorats något och trevåningsdelen på huskroppen utmed Röingegatan har förlängts fram till gränsen mot Tingsbacken 9. Det senare bedöms inte på något avgörande sätt förändra vyn och upplevelsen av tingshuset från söder och väster. Vidare utökas byggrätten för kontor i bottenvåningen på del av den huskropp i två plan som sträcker sig längs Järnvägsgatan. Den tidigare kortfattade planbeskrivningen har ersatts av en komplett sådan. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med inkomna uppgifter.

Lund i juni 1990

 
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring av detaljplan för del av kv TINGSBACKEN
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Kristianstads län.

1. BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte

Byggnadsnämnden har 1990.04.19 beslutat att rubricerade detaljplane-förslag skall bli föremål för samrådsförfarande.

Detaljplane-förslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse av bostäder, kontor och parkering.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta, detaljplan.

Grundkarta upprättas genom kommunens försorg.

Detaljplane-förslag upprättas genom försorg av kommunen och ägaren till Tingsbacken 1.

2.2 Bebyggelse.

Föreliggande förslag medger byggnation av bostäder, kontor och garage.

Nyproduktion sker i privat regi.

2.3 Markägareförhållanden.

Tingsbacken 9 ägs av staten.

Tingsbacken 10 ägs av kommunen.

Tingsbacken 1 är privatägd.

2.4 Anläggningar.

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark (mark för allmän gångtrafik, parkering, lek- och grönytor mm) svarar byggherre. För drift och underhåll av sådana anläggningar svarar fastighetsägare alternativt ev samfällighetsförening.

Mark

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

Va-ledningar.

Va-nätet inom området är utbyggt. Detaljplane-förslaget medför, med undantag för flyttning av serviser, inga förändringar av nätet.

Gator.

Ombyggnad av gatunätet i området pågår men berörs ej av detaljplane-ändringen.

Parkering.

Redovisad parkering är belägen inom kvartersmark. En del av parkeringen kommer genom avtal med kommunen att upplåtas kvartalvis via arrendeavtal och/eller som avgiftsbelagd kort-tidsparkering för allmänheten.

Eldistribution.

Föreslagna byggrätter medför behov av förstärkningar av befintligt distributionsnät.

Fjärrvärme.

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde.

Anslutning kan ske till befintlig distributionsledning i Röingegatan.

2.5 Kostnader.

Kommunens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1990 års prisnivå:

Illtbyggnad av eldistributionsnätet	45.000:-
Ombyggnad av va-serviser	25.000:-

Underlag för beräkning av kommunens kostnader avseende upprättande av grundkarta och detaljplan föreligger ej.

För byggherre kan förslaget komma att, förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för iordningsställande av mark, marklösen, fastighetsbildning, bygglov, nybyggnads-karta samt avgifter avseende anslutning till allmänna va-, el- och fjärrvärmenät.

2.6 Intäkter.

Kommunens intäkter i samband med plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1990 års prisnivå:

Intäkter vid anslutning till elnätet blir ca 84.000:- om behovet blir 600 amp servisesäkring.

Intäkter vid anslutning till va-nätet blir ca 159.000:-

Intäkter vid omläggning av va-serviser (självkostnad) blir ca 25.000:-

Intäkter vid marklösen av Tingsbacken 10 beräknas bli 720.000:-

2.7 Fastighetsplan.

För kv Tingsbacken föreligger fastställd tomtindelning. Kommunens mätningsskontor kommer att upprätta förslag till hävande av densamma. Förslaget kommer att behandlas i byggnadsnämnden.

Sedan avtal, avseende nedan under punkt 2.8 redovisade åtgärder enligt FBL, upprättats och undertecknats av staten, kommunen och fastighetsägare, föreligger inget behov av fastighetsplan.

2.8 Fastighetsbildning.

Planerat projekt inom planområdet innebär att sammanläggning ska ske av Tingsbacken 1 och 10, varefter del av Tingsbacken 9 genom fastighetsreglering överföres till sammanläggningsfastigheten.

Genom fastighetsreglering ska stg 655 (ägare Hässleholms kommun) erhålla rätt till gångtrafik inom med x betecknat område.

Förrättningskostnad avseende fastighetsbildningsåtgärd erläggs av byggherre.

3. BELÅNING.

3.1 Tomtkostnader.

För hustyp 2C, dvs hus² med tre eller flera våningsplan, medges för närvarande 175:-/m² BRÄP.

För exploaterings- och va-belopp gäller redovisade kostnader inom respektive takbelopp.

3.2 Låneunderlag, byggnad.

Beräkning av låneunderlag avseende byggnad sker efter fastställda schabloner.

4. ALLMÄNT.

4.1 Bostadsanvisning.

Enligt kommunfullmäktiges i Hässleholm beslut 1988.11.28 §239 och kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 1989.04.06 §249 skall kommunal bostadsförmedling inrättas. Beslutet innebär att byggherre, vid nyproduktion av bostäder, isamband med bostadslåneansökan, skall lämna förbindelse enligt vilken densamme ställer 25% av de nyproducerade lägenheterna till kommunens förfogande för bostadsförmedling. Anvisade bostäder skall vara av marknaden efterfrågade lägenhetsstorlekar.

4.2 Handikappanpassning.

Vid förmedlingsorganets prövning i samband med bostadslåneansökan, kommer att ställas krav på god tillgänglighet i såväl inomhus- som utomhusmiljöer.

5. BYGGLOV - ANSLUTNING-BOSTADSLÅN-BOSTADSFÖRMEDLING.

5.1 Frågor avseende bygglov handlägges av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451-889 05 eller 889 07.

Frågor avseende husutsättning och nybyggnadskarta handlägges av kommunens mättningskontor, telefon 0451-883 83.

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp handlägges av kommunens gatukontor, telefon 0451-883 15.

Frågor avseende anslutning av el och fjärrvärme handlägges av kommunens energiverk, telefon 0451-881 12 (el) samt 0451-889 55 (fjärrvärme).

Frågor avseende statliga lån handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451-881 67 eller 881 65.

Frågor avseende kommunal bostadsförmedling handlägges av kommunens planeringskontor, telefon 0451-883 54.

Frågor avseende överlåtelse och/eller arrende av mark handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451-881 80 och 881 81 (markförvärv, anläggningsarrende) eller 881 64 (parkeringsarrende).

6. TIDPLAN.

6.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande sker under våren 1990, antagande och laga kraft planeras under hösten 1990.

6.2 Bostäder.

Igångsättning av planerad byggnation inom kv Tingsbacken planeras ske under hösten 1990.

7. GENOMFÖRANDETID.

7.1 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 tages i anspråk för nytt ändamål.

7.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser.

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1996.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1996.12.31.

Under arbetet med genomförandebeskrivningen har kontakt tagits med:
Jörgen Ernstsson, Rune Palmkvist och John Åke Nilsson på fastighetskontoret.

Göran Göransson och Ibb-Ove Olsson på gatukontoret

Christer Eliasson, Gert Jonsson och Bertil Jakobsson på energiverket

Lennart Kristensson på mätningkontoret.

Lund i juni 1990

Stefan Romare Christer Jarnlo

Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR