



2003-05-15

Kv. Björkhagen och Solslänten, Hässleholms kommun

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 8 april 2003, antagit förslag till detaljplan för kv. Björkhagen och Solslänten, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 6 maj 2003 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 6 maj 2003.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen antagen av Byggnadsnämnden 2003- 04- 08 § 139
Laga kraft 2003- 05- 06

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för kv Björkhagen och Solslänten

Hässleholms tätort och kommun

Skåne län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Hässleholms kommun, i januari 2003.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta och planbestämmelser. Till planförslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, markägarförteckning med karta och bilagan *"Underlag för beslut om riktlinjer för detaljplan, kv Björkhagen och Solslänten"*.

INLEDNING

Bakgrund

Under våren 2002 inkom ansökan om bygglov för dubbel carport på privat tomtmark i kvarteret Björkhagen. Den aktuella byggnaden är dock belägen på mark som inte får bebyggas och är därför inte förenlig med gällande detaljplan. BN har gett SBK i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan från 1946 där byggrätterna ska ses över. Områdets miljö är av viss historisk och kulturell betydelse.

En översyn av byggrätterna kräver att både kv Björkhagen och kv Solslänten behandlas samtidigt. De har samma förutsättningar, upplevs som en helhet och är tillsammans av stor betydelse för områdets karaktär.

För att klargöra hur stora kulturella och historiska värden det finns inom området krävs det att karaktärsegenskaperna är identifierade. Ett underlagsmaterial (*"Underlag för beslut om riktlinjer för detaljplan, kv Björkhagen och Solslänten"*) har tagits fram och ligger som grund för detaljplanen. **Underlagsmaterialet bör läsas tillsammans med planbeskrivningen** för djupare förståelse för områdets karaktär och de ställningstaganden som gjorts i detaljplanen.

Denna planändring bedöms vara av begränsat intresse för allmänheten, och därmed genomförs planprocessen som enkelt planförfarande. Det

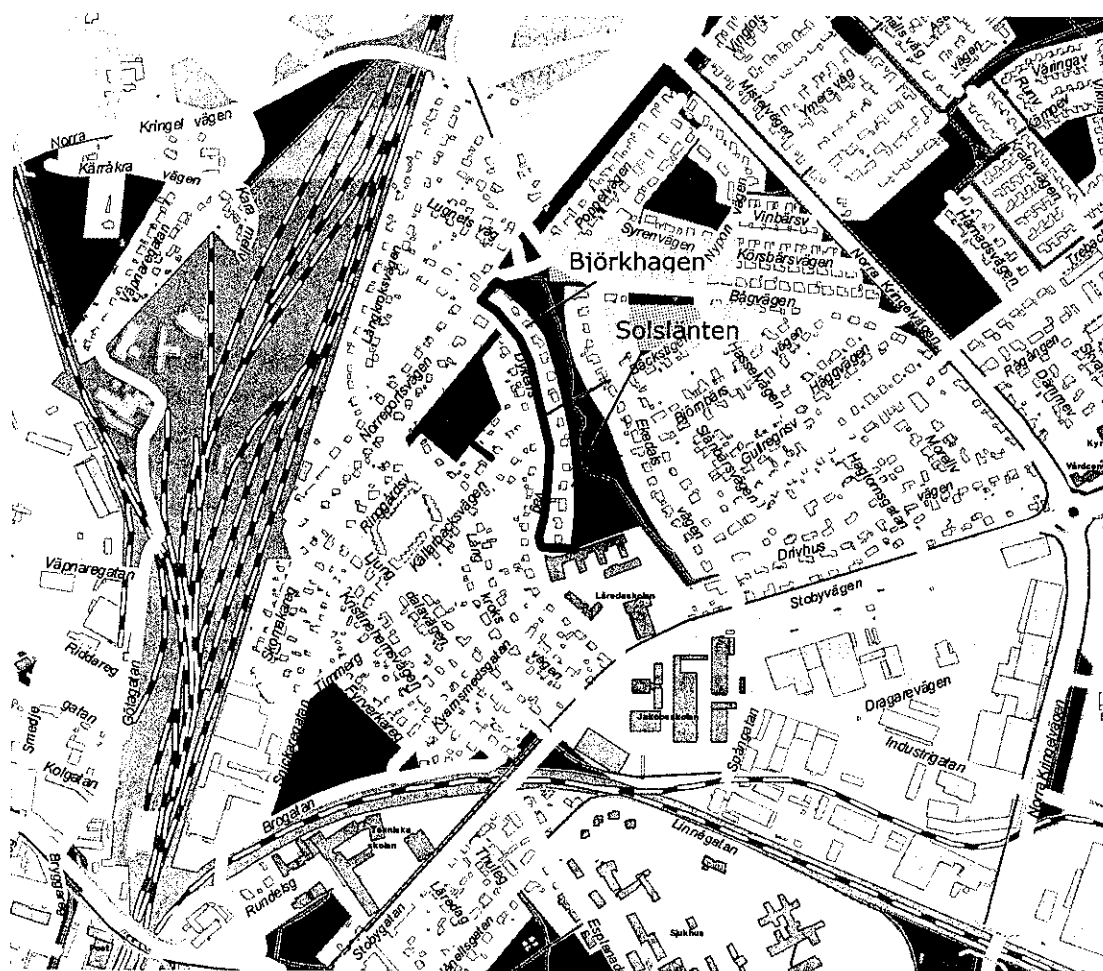
innebär att program inte tas fram och att samrådskretsen är begränsad. Enbart de direkt berörda bereds möjlighet att delta i samråd. Ingen utställning krävs innan planen ska antas utan ersätts med direkt underrättelse till de berörda.

Syfte

Syftet är att utöka byggrätterna inom kvarteren utan att områdets karaktär går förlorad.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Kristinehem/Ekedal i Hässleholms tätort. Det ligger inom samlad villabebyggelse och gränsar till bl a Läredaskolan och Ekedalsparken. Planen utgörs av kv Björkhagen och kv Solslanten med 14 privata tomter utmed Dykens väg.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort 1995-02-27, där bl a kv Björkhagen och Solslänten anges som befintlig tät bebyggelse utan planerade förändringar.

Detaljplan från 1946-02-15 gäller för aktuellt område. Markanvändningen anges som bostäder där endast friliggande eller två med varandra sammanbyggda hus får uppföras. Högst 20% av tomtens yta får bebyggas, huset får uppföras som högst i två våningar och takets vinkel anges till max 30 grader.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Kvarteret är homogent och upplevs som en helhet då natur, boende och estetik tillsammans utgör platsens grundelement. Området är ganska glest bebyggt med villor. Planen från 1946 bygger på en öppen relation mellan de friliggande husen och de gemensamma parkliknande grönområdena.

Kvarteret har idag mycket kvar av sin ursprungliga karaktär. Alla husen ligger indragna ca 20 meter från gatan och med jämna avstånd från varandra. Det innebär en stor förgård med eftermiddagssol där framsidan och entréerna är välkomnande och intressanta. Husen är likartade i formspråket men är individuellt uppförda.

Tomternas gräns mot vägen skapar gaturummets karaktär. Dykens väg har en vacker och ombonad gatumiljö där vägen slingrar sig fram och där husen ligger utplacerade i grönskan. Gränzonen mellan gatan och tomterna utgörs av staket, häck eller låg mur i kombination med grönska. Kv Björkhagen och Solslänten skapar den ena "väggen" i gaturummet. Den består övervägande av uppvuxna trädgårdar som ramar in Dykens väg och ger ett trivsamt och ombonat intryck. "Väggen" på den västra sidan av vägen utgörs av tätare placerade hus. Dessa ger en distinkt och tydlig avgränsning med grönska som bitvis tränger fram mellan bebyggelsen.

Planområdets östra del berörs av en fast fornlämning i form av röjningsrösen. Innan eventuell utbyggnad eller annat markingrepp av betydelse utförs på berörda områden, skall länsstyrelsen kontaktas.

Området ligger centralt men med sin lummiga karaktär skapas en rofylld kontrast till den nära liggande Stobylvägen med dess trafik, och resten av centrum.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets största **karaktärsegenskaper** som ska tas hänsyn till vid utbyggnad, är följande:

- bostadshusen ligger på samma avstånd från gatan
- stora förgårdar utan dominerande komplementbyggnader
- väl uppvuxna trädgårdar
- tydligt definierat och "grönt gaturum"
- husens likartade formspråk
- tomternas avgränsning mot gatan främst häckar och staket
- husen omges av natur/park
- kvarterens helhet

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planen bygger på varsam utveckling av kvarteret där dess miljö och helhetsintryck bevaras. Gaturummets karaktär är av stor vikt för hela området. De förändringar som kan ske inom området är därmed begränsade.

Detta innebär att:

- Ny- om- och tillbyggnader ska utformas och placeras så att de passar in i kvarterets helhet och på den enskilda tomten. Dessutom ska den anpassas till sin omgivning vad gäller stil, form, färg och materialval.
- Bevarandet av helhetsintrycket ska vara vägledande vid förändring.
- Angeläget med grönska närmast vägen.
- Tomternas öppenhet utmed vägen behålls och inte byggs igen.

För att tillmötesgå dagens boendebehov utan att förlora de kulturella värdena, medger detaljplanen utökade byggrätter på de enskilda tomterna men med begränsande bestämmelser. Fastighetsägarna bereds möjlighet att uppföra en byggnad för bil närmare gatan, på mark som idag inte får bebyggas.

Begränsningar i utformning, placering och användning innebär varsamhet mot miljön, samtidigt som en medvetenhet om kvarterets kvaliteter skapas hos de boende. Områdets karaktär, och därmed dess attraktivitet, behålls.

Bestämmelser för den utökade byggrätten:

Endast carport (öppet garage) med tillhörande förråd får uppföras. Carport innebär viss genomsikt jämfört med ett garage som har solida väggar och ger ett tungt intryck och även "gömmer" bostadshuset och trädgården. Bruttoarean för den utökade byggrätten är 25 kvm **per fastighet** och utbyggnad kan ske i den norra **eller** södra delen av tomten.

Byggnad får inte placeras närmare än 1.0 m från tomtgräns. Genomsikt skapas och grönska kan tränga fram mellan byggnaderna. Stora byggnadskroppar undviks genom att carportarna inte byggs ihop i tomtgränsen, utan uppförs fristående från varandra och på så sätt utgör minst intrång i miljön.

Carport får uppföras som närmast 6.0 m från gatan men inte direkt framför bostadshusen, utan placeras i antingen norra eller södra fastighetsgränsen. Då ny byggnad inte får placeras direkt framför bostadshuset/huvudbyggnaden innebär det att tomtens solsida och öppenhet mot gatan består. Nockhöjden begränsas till max 3.0 m och största taklutning är den samma som för bostadshuset, d v s 30 grader. Bestämmelser om höjd, takvinkel och antal kvm begränsar byggnadens storlek och därmed dess dominans på tomten.

Övriga bestämmelser:

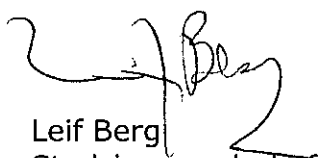
Flera av bestämmelserna för bostadshuset och tomten från planen 1946 verkar som utgångspunkter för detaljplanen. Vid nybyggnation ska bostadshusen placeras utmed förgårdslinjen, men som närmast 4.0 meter från tomtgräns. Endast friliggande hus bestående av högst två våningar tillåts. Vind får ej inredas och byggnadens totalhöjd är begränsad till 7.6 m. Takens högsta tillåtna vinkel är 30 grader.

För uppförande av mur, högre än 60 cm räknat från markens lägsta punkt, krävs bygglov. Även staket över 1.0 m är bygglovspliktigt, också detta räknat från tomtens lägsta punkt. Detta för att värna om områdets helhetsintryck och gatubild.

Gatumiljön och hela områdets karaktär består och möjlighet ges för utökad bebyggelse på enskild tomt.

Planförslaget reviderades i april 2003 efter samråd då bestämmelsen k lades till och fornlämningen uppmärksammades på karta och beskrevs i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Daniela Duljan
Planarkitekt

Exempel

Här följer ett antal bilder som exemplifierar de värden som tagits upp i beskrivningen. Bilderna är från det aktuella området eller platser som kan jämföras med situationen i kv Björkhagen och Solslänten.



Mellanrum mellan garagen/carport innebär en möjlighet för grönska att tränga igenom och fram till gatan. Tomma ytor undviks och gatans rumslighet och karaktär består.

(Björkhagen/Solslänten)



Framför garagen uppstår en tom och öppen yta. Gatans rumslighet blir diffus och flyter ut i tomtmarken. En sådan här utbyggnad skulle drastiskt förändra karaktären i Björkhagen och Solslänten.

(Sjöröd)



Carport medger genomsikt och smälter på så sätt in i miljön.

(Björkhagen/Solslänten)



Carport placerad i förgården.
Starkt dominerande element i
gatumiljön.

(Stattena)



Carporten placerad så den
döljer huset och förgården
försvinner.

(Stattena)



(Stattena)



Garage placerat på förgården, nära gatan. Skymmer både hus och trädgård. Stör gatubilden och övriga tomter.

(Stattena)



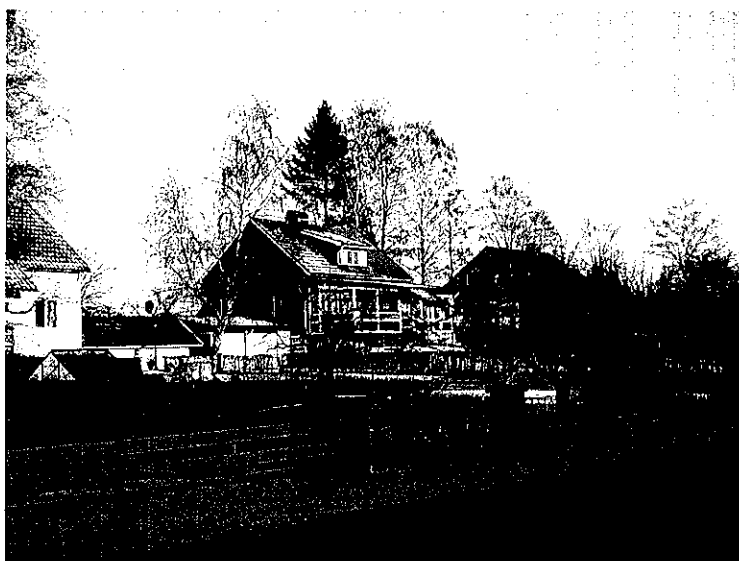
Garage placerat i linje med bostadshuset. Plats för två bilar men den smala infarten består.

(Stattena)



Två dubbelgarage samlat kring gemensam tomtgräns. Visst avstånd mellan infarterna motverkar tomma ytor närmast gatan. Grönskan bidrar till avgränsningen mellan gata och tomt.

(Stattena)



Två stora garage inryms i bilden men p g a dess placering störs inte helheten.

(Stattena)



Anpassning av carport till befintlig miljö. Fungerar som ett komplement till övrig bebyggelse på tomten.

(Stattena)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kv. Björkhagen och Solslänten, Hässleholms tätort, Hässleholms 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 Detaljplan.

Detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

Planens syfte är att utöka byggrätten inom kvarteren för att möjliggöra uppförande av carport (öppet garage) med tillhörande förråd.

2.2 Bebyggelse.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är bebyggda.

2.3 Markägarförhållanden.

Läreda 436:16 ägs av kommunen. Samtliga övriga berörda fastigheter är i privat ägo.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna va-anläggningar, gator och parkområden. Hässleholms Vatten AB har kommunens uppdrag att fullgöra kommunens uppgifter avseende va-verksamheten.

Sydskraft Elnät Hässleholm AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet.

2.4.2 Mark

2.4.3 Va – anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Allmänna anläggningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är utbyggd i erforderlig omfattning.

2.4.4 Gator, belysning.

Gator och belysning är utbyggt inom planområdet.

2.4.5 Eldistribution

Eldistributionsnätet är utbyggt inom planområdet.

2.4.6 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenätet är delvis utbyggt inom planområdet.

2.5 Fastighetsplan.

Inom detaljplaneområdet finns gällande fastighetsplan (tomtindelning).

2.6 Fastighetsbildning.

Fastighetsbildning erfordras ej.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451-268908 (detaljplan), 268913 (bygglov) och 268383 (nyb.karta, husutsättn.)

Frågor avseende gator, parkområde, handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451-268257.

Frågor avseende vatten- och avloppsanläggningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268315.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Elnät Syd AB, telefon 0451-381000 (vx).

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

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med de direkt berörda fastighetsägarna bedöms ske under första kvartalet 2003 och ett antagande under våren 2003.

4.2 Anläggningar.

Anläggningar är utbyggda.

5 GENOMFÖRANDETID

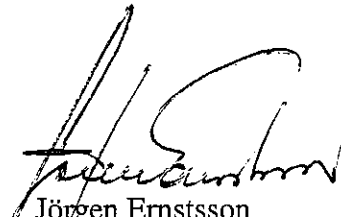
5.1 Allmänt.

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.

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 EXPLOATERINGSAVDELNING



Jörgen Ernstsson
Avd chef



Tommy Olsson
Expl ing

DETALJPLANEN ANTAGEN AV
BYGGNADSNÄMNDEN 2003-04-08 §139

LAGA KRAFT 2003-05-06

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

