

2007-05-02

**Detaljplan för Läreda 436:6, Allaktivitetshus och
bollhall m.m.**

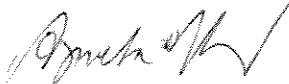
Dnr PLAN 8/2006

Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun har den 26 mars 2006, antagit förslag till detaljplan för Läreda 436:6, Allaktivitetshus och bollhall m.m., Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 26 april 2007 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktiges beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 26 april 2007.

HÄSSLEHOLMS KOMMUN

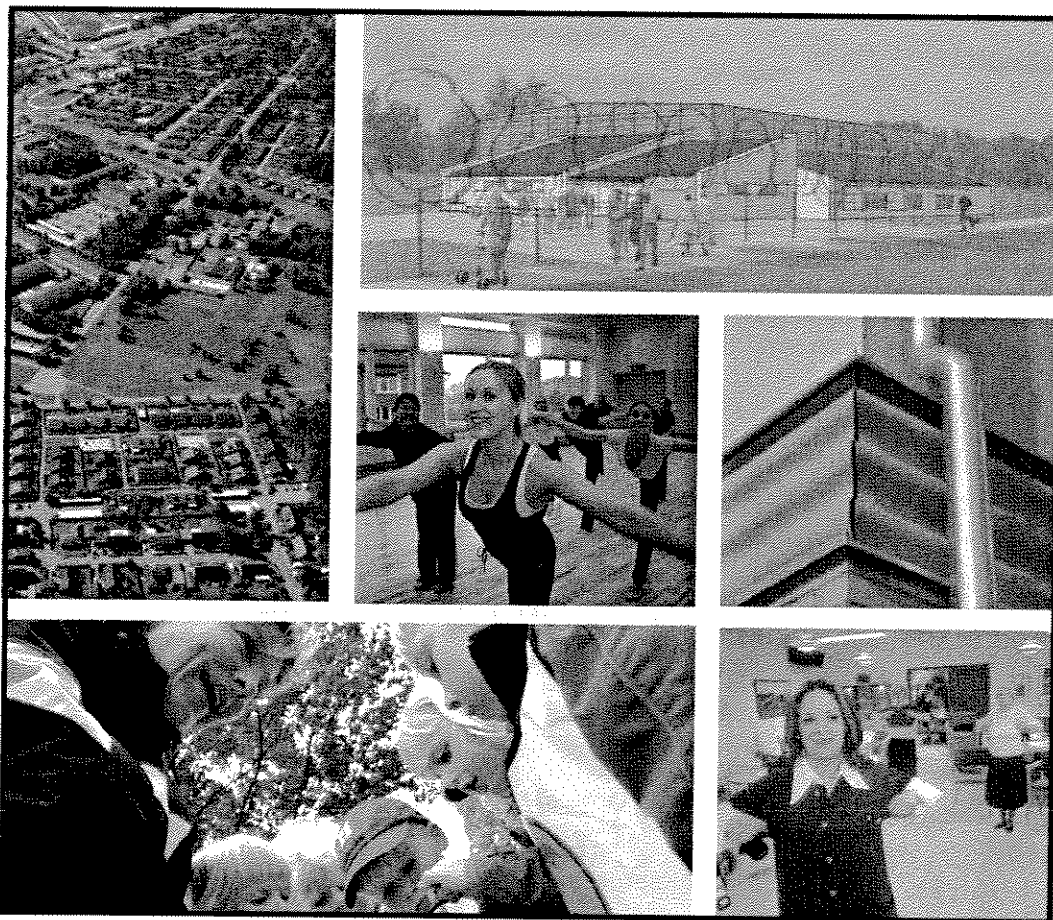


Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för LÄREDA 436:6

Hässleholm stad och kommun, Skåne län
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, januari 2007

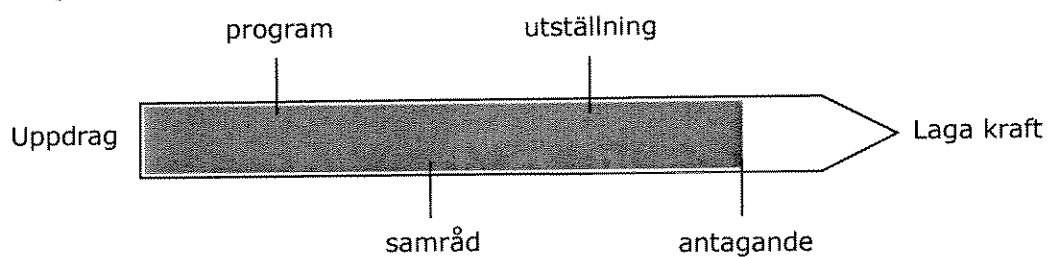


Allaktivitetshus och bollhall m m

Planhandlingarna finns på stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Nytorget 1,
Hässleholm och på www.hassleholm.se

Upplysningar lämnas av planarkitekt Anna Persson
Telefon: 0451-26 83 81
E- post: anna.persson@hassleholm.se

Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:



Dnr PLAN 0028/2005

Version: T\stadsbyggn\planavd\detaljplaner\Hässleholm\Ljungdala\Detaljplan\
Antagande\Planbeskr

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning, illustrationsplan, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsägarförteckning samt ett program som byggnadsnämnden godkände 2006-04-11. Det finns även en samrådsredogörelse och ett särskilt utlåtande. För att få all information om ärendet bör plankartan läsas ihop med tillhörande beskrivningar och utredningar.

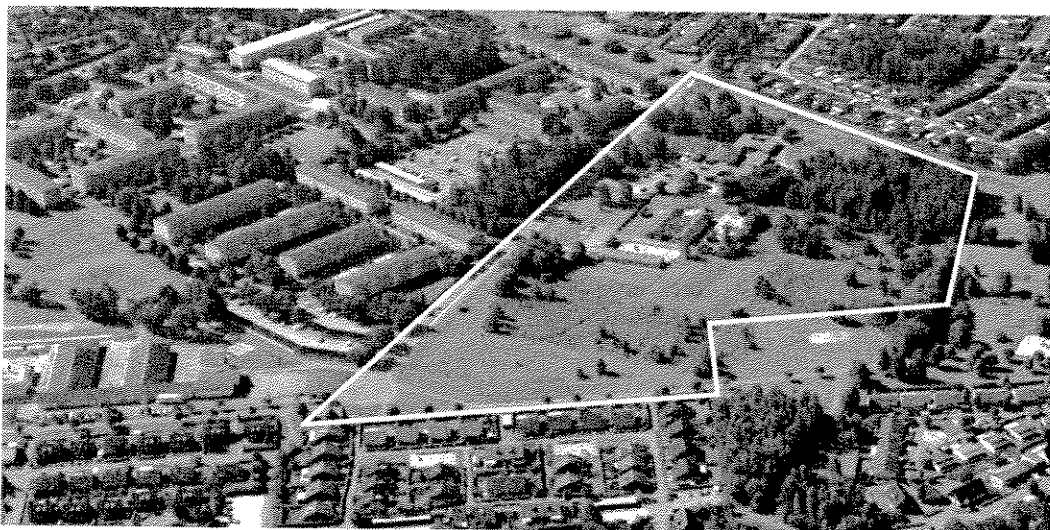
INLEDNING

Bakgrund

Politiskt initiativ att bygga ett allaktivitetshus på Ljungdala intill befintliga barnomsorgslokalerna togs redan under våren 2003. Syftet var att stimulera till en ökad integration mellan invånarna inom stadsdelen. En ansökan om bygglov beviljades av byggnadsnämnden 2003 men beslutet överklagades. Efter samråd med berörda intilliggande grannfastigheter, och då aktuellt område inte var detaljplanlagt, återkallade tekniska kontoret sin ansökan, för att byggnadsnämnden senare skulle kunna pröva lämpligheten av allaktivitetshuset i detaljplan. Viljan att bygga ett allaktivitetshus har sedan åter framkommit under 2005, dock med ett föreslaget tillägg i form av en bollhall. Initiativet till en bollhall i stadsdelen Ljungdala kommer från kommunstyrelsens arbetsutskott och fritidsförvaltningen. Programförslaget godkändes av byggnadsnämnden den 11 april 2006. Den 15 augusti 2006 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om det aktuella detaljplanförslaget vilket gjordes den 18 september - 20 oktober 2006. Byggnadsnämnden tog den 14 november beslut om att ställa ut planförslaget. Planen har varit utställd från den 1 december till och med den 31 december 2007. Den 16 januari godkände byggnadsnämnden planen.

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett allaktivitetshus och en bollhall. I samband med detta syftar detaljplanen till att planlägga resten av icke detaljplanlagt område inklusive befintliga barnomsorgslokaler. Planen ska också säkerställa framtida användning av grönområdet i stadsdelen. Dessutom ska planen möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad av förskolorna i området.

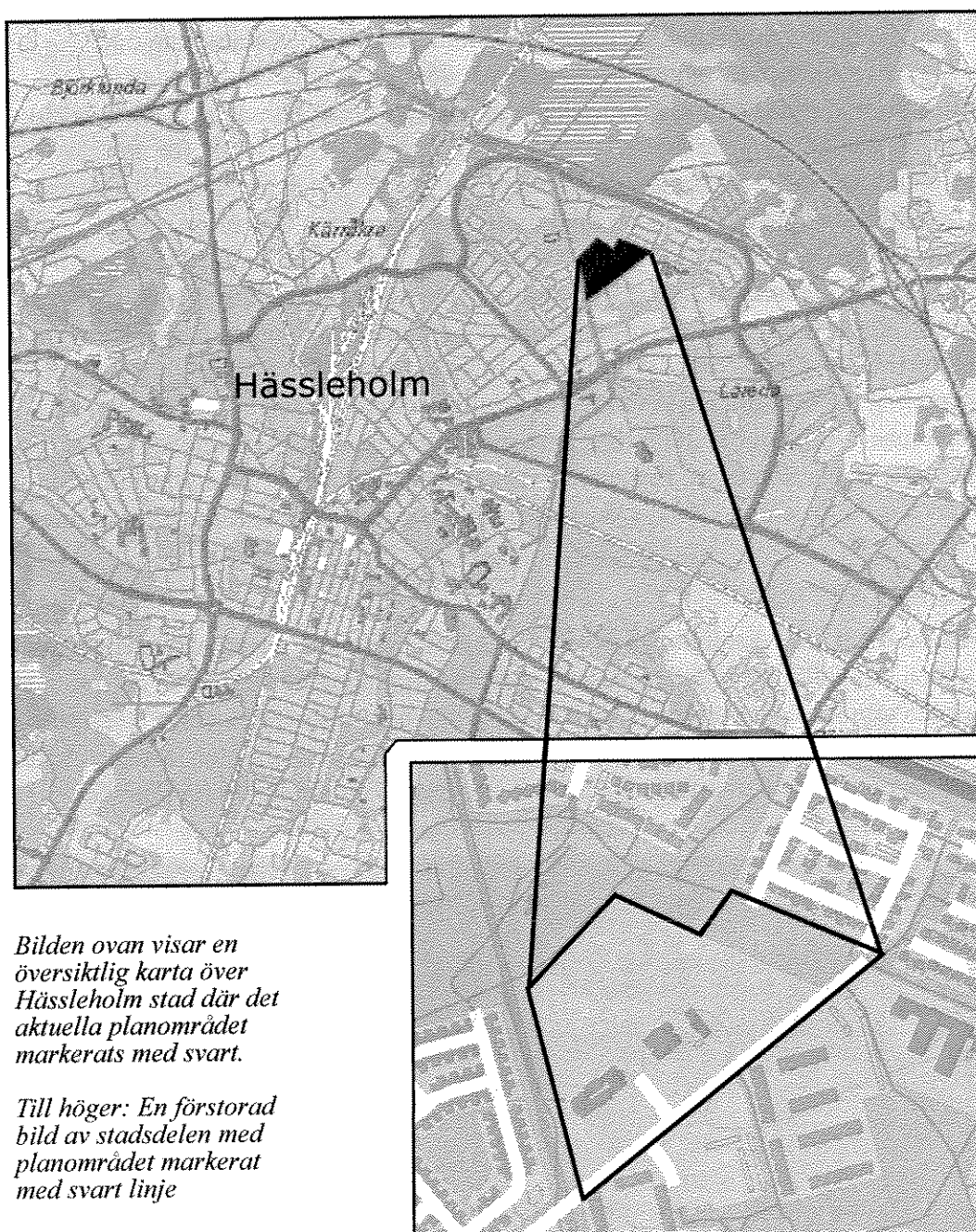


Flygperspektiv över Ljungdala mot sydväst med planområdet markerat med en vit linje.

Planfakta

Det aktuella planområdet är beläget i den nordöstra delen av Hässleholm stad i stadsdelen Ljungdala. Planområdet har en areal på ca 7,4 ha och ingår i fastigheten Läreda 436:6.

Området avgränsas i sydost av Trebackalånggatans östra kant. I sydväst och i väster avgränsas området av en kraftledningsgata. En befintlig gångväg sträcker sig längs planområdets nordvästra gräns. Nordost om planområdet finns ett grönt område samt villa- och radhusbebyggelse.



MILJÖBEDÖMNING OCH BEHOV AV MKB

För att kunna överlämna ett samhälle till framtida generationer, där dagens svåraste miljöproblem har lösts, har miljölagstiftningen skärpts på flera håll runt om i världen. I Sverige infördes exempelvis ett EG-direktiv som ledde till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Lagändringarna gör bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan.

Behovsbedömning

I den här detaljplanen anses planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Den användning som föreslås i planen bedöms inte heller utsättas för betydande miljöpåverkan från omgivande verksamheter. Därmed upprättas heller ingen separat miljöbeskrivning (MKB).

Utdrag ur miljöbalken (MB) kap 6

11 § "När kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall kommunen göra en miljöbedömning av planen."
... "Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas."

12 § "Inom ramen för en miljöbedömning enligt 11 § skall kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivas och bedömas. Rimliga alternativ med hänsyn till programets syfte och geografiska räckvidd skall också identifieras, beskrivas och bedömas."

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt den gällande fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort från 1995 ingår planområdet i ett markområde avsett för nya bostäder. Sedan 1995 har förutsättningarna förändrats och därför utarbetas en ny översiktsplan för hela kommunen under 2006. En ny aktualisering av den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad förväntas också påbörjas inom en snar framtid. Planområdet ligger centralt i ett befintligt bostadsområde där det finns både villabebyggelse och flerfamiljshus. Dessutom ligger planområdet nära både skolor och barnomsorg vilket kan motivera placeringen av ett allaktivitetshus och en bollhall.

Detaljplaner

Det föreslagna planområdet är till största delen inte detaljplanlagt men ingår i ett område av samlad bebyggelse. Ett begränsat markavsnitt (vändplatsen) i nordost ingår dock i den gällande detaljplanen "Stadsplan för del av stadsdelen Ljungdala, område D och E". Planen antogs i mars 1973. Den här planen omfattar även Ljungdalaskolan. För Trebackalånggatan, exklusive vändplatsen, gäller detalj-

planen "Ändrad och utvidgad stadsplan för del av stadsdelen Ljungdala" vilken antogs i september 1969. I planen ingår bl a hyreshusen öster om planområdet. Nordost om planområdet sträcker sig den gällande stadsplanen "Del av stadsdelen Ljungdala, område F och G" från september 1975. I norr avgränsas planområdet av den gällande planen "Stadsplan för del av stadsdelen Ljungdala, område H och J" vilken antogs januari 1977. En bit väster om planområdet gäller "Ändring och utvidgande av stadsplan, del av Ljungdala, Ljungdala gård", från september 1969.

Grönplan

I Grönplanen (för park- och naturområden i Hässleholms tätort) från 2002 redovisas kommunens "gröna" särintressen. För Ljungdala finns en del detaljerade rekommendationer om hur de gröna områdena i stadsdelen ska utvecklas. I planen finns en generell rekommendation att natur- och parkmark ska behålla den goda standarden och att lekplatserna inom stadsdelen ska avgränsas med rumsskapande vegetation. Av planen framgår också att grönområdet, som även kallas Trebackalångparken, på sikt bör utvecklas till ett lövskogsparti.



Ljungdalas grönområden från ovan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog den 26 oktober 2005 beslutet om att föreslå byggnadsnämnden (BN) att med hög prioritet påbörja planarbete om allaktivitetshus och bollhall på fastigheten Läreda 436:6. Den 8 november beslutade BN att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med att upprätta ett enkelt planprogram och därmed påbörja arbetet med detaljplan. BN beslutade den 11 april 2006 att godkänna programförslaget och att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för allaktivitetshus och bollhall, men inte för några nya bollplaner. Den 15 augusti 2006 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda kring detaljplanförslaget med berörda parter.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Trebackalångparken består till största delen av öppen mark med ung vegetation, framför allt invid Trebackalånggatan. Marken består huvudsakligen av sand men det finns även berg i dagen på ett par ställen i områdets sydöstra del.

Området sluttar svagt mot nordväst. Det finns dock ett par tydliga kullar och höjder inom det aktuella planområdet, varav den ena är konstgjord och fungerar som källbacke när snön lagt sig i området. 1998 inventerades marken i samband med en omfattande grönyteinventering. Det konstaterades då att marken inte hade några större torra eller fuktiga partier.



Till vänster: Exempel på lövträd mot Trebackalånggatan i planområdets sydöstra del.



Till höger: Berg i dagen vid Trebackalånggatan.

Den största delen av planområdet utgörs av gräsbevuxen mark men det finns även inslag av ängsmarkspartier och varierad naturmark. Områdets sydöstra del ligger på en kulle på vilken en dunge av bland annat ek och björk växer. Dungen sträcker sig in på förskolornas mark. Det finns även träd och buskar utspridda på ängsmarken. Upp mot Breidablick (*grönområdet i nordväst*) växer träden tätare.



Flygfoto där det aktuella planområdet markerats med streckad linje.

Befintlig bebyggelse

Den södra delen av det aktuella planområdet är idag bebyggt med byggnader för barnomsorg. Där finns tre förskolor som tillsammans inrymmer dagsverksamhet för ca 200 barn. Den nordligaste byggnaden är en grå låg byggnad med många fönster mot nordost. Byggnaden har en förskoleavdelning med barn mellan 1-6 år.

Nordost om det aktuella planområdet finns ett villaområde som i huvudsak består av hus i 1-1,5 plan.



Till vänster: Förskolan Tvåklövern som ligger centralt i planområdet. Till höger: Villaområdet som gränsar till planområdet i norr.

På sydöstra sidan av Trebackalånggatan finns flerbostadshus som ägs av Hässleholmsbyggen och HSB. Byggnaderna är i tre våningar och har relativt långa fasader ut mot gatan. En del av byggnaderna är gavelställda mot gatan. Fasaderna på byggnaderna närmast Ljungdalaskolan i norr är utförda i gult tegel med detaljer i vit plåt. De HSB-ägda byggnaderna längre i söder har fasader i rött tegel.



Fotomontage av flerbostadshus öster om Trebackalånggatan.

Rekreation

Breidablick är ursprungligen en gammal gård som givit namn till det omgivande grönområdet i nordväst. Breidablicksområdet är ett populärt rekreationsområde. Många boende i stadsdelen använder området för kortare och längre promenader och området kring gården är också känt för utflykter och grillning. Det finns dessutom en aktiv scoutkår som håller till i området kring Breidablick.

På ången utanför förskolan spelas bland annat fotboll och där finns också en konstruerad backe som används för kälkåkning när det är vita vintrar.



Fotomontage över grönområdet väster om förskolan Tvåklövern. Till höger syns den anlagda kälkbacken.

Gator och trafik

Planområdet omfattar den nordligaste delen av Trebackalånggatan. Gatan avslutas i norr genom en vändplats vid Ljungdalaskolan i områdets nordöstra hörn.

Det finns ett antal gång- och cykelvägar inom närområdet som knyter samman bostadsområdena i norr och nordväst med skolan samt förskola och dagis i söder. Även i västostlig riktning finns ett befintligt gång- och cykelstråk.

Mellan planområdets nordöstra hörn, över vändplatsen, fram till grönområdet vid Breidablick sträcker sig ett informellt promenadstråk som används av många boende i området.



Till vänster: Del av fastigheten Läreda 436:6 sett från nordost med det informella promenadstråket markerat med en pilmarkering. Till höger: Dungen står på en mindre kulle. Det här området används av många barn.

Kollektivtrafik

Mellan centrala Hässleholm och Ljungdala går stadsbuss nummer 1 med en turtäthet på en gång i halvtimmen. Resan till centrum tar 20-25 minuter. Bussen stannar vid hållplatsen intill Ljungdalaskolan där den sedan vänder och kör söderut. På Trebackalånggatan finns även en busshållplats vid korsningen med Karlavägen.

I Ljungdala centrum, ca 1 km sydost om planområdet, finns närmaste hållplats för regional busstrafik. Hållplatsen (Gärdesvägen) ligger utmed Stobyvägen och här stannar bland annat buss nr 536 som trafikerar sträckan Hässleholm - Osby via Ballingslöv och Hästveda. Bussen går ca 1 gång per timme.

Markägoförhållanden

Markområdet ägs av Hässleholms kommun.

Service

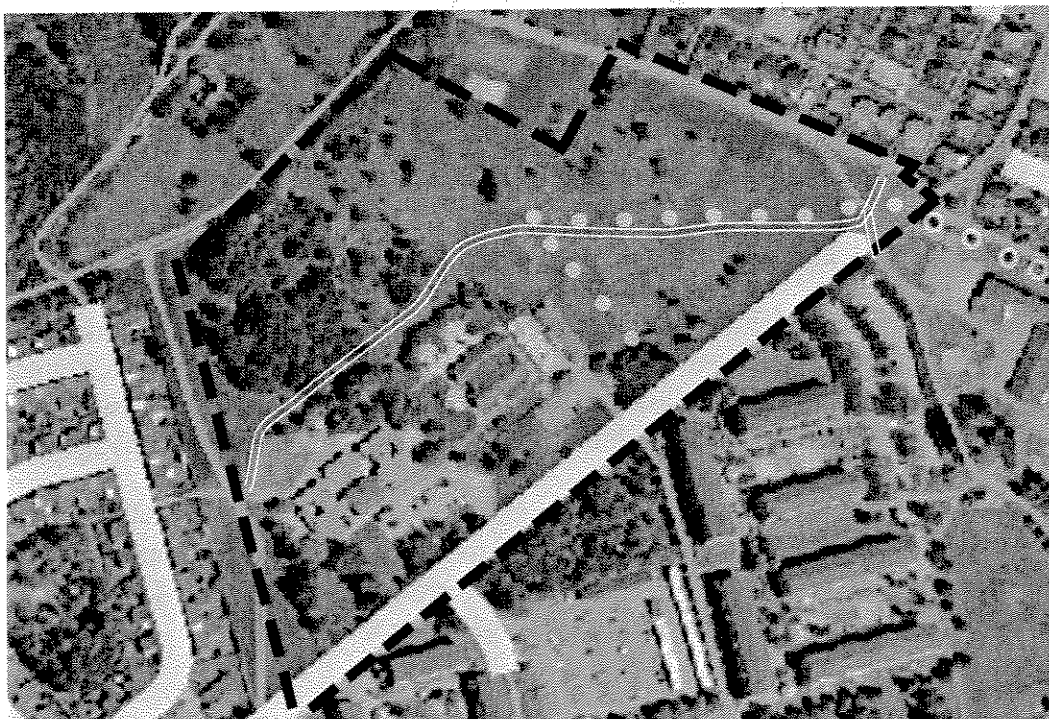
I närområdet finns både skola och barnomsorg. Strax intill planområdet finns Ljungdalaskolan som har elever i åldrarna 6-12 år. Direkt söder om det föreslagna allaktivitetshuset finns tre olika förskolor. Där går för närvarande ca 200 barn. Det finns även en lägenhetsförskola i bostadsområdet söder om planområdet. I Ljungdala centrum finns både offentlig och kommersiell service. Det finns bl. a vårdcentral, frisör, pizzeria och en livsmedelsbutik och även en kyrka.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Det finns en önskan från förskolorna om att få tillgång till mark direkt nordväst om den befintliga tomtmarken. Ett markområde avsätts därför i detaljplanen för att underlätta en ev. utvidgning. Det aktuella markområdet skulle lätt kunna göras tillgängligt för lek för lite äldre barn. Nordväst om det utvidgade området läggs en planbestämmelse om en gångstig. Därmed kan tillgängligheten för gående säkerställas på längre sikt. Gångstigens sträckning bygger på ett befintligt gångstråk.

För att förstärka det befintliga grönstråket från nordost, norr om skolan, till Breidablick i väster föreslås en trädplantering längs det informella gångstråket. Trädplanteringen föreslås bestå av oxel eftersom dess lövverk växer sig stora trots att dess stam behåller en begränsad omfattning. Smala trädstammar främjar bland annat upplevelsen av trygghet vilket ökar tillgängligheten i hela området. Lind eller rönn är möjliga alternativ vid trädplanteringarna inom hela planområdet.



Planområdets avgränsning representeras av den streckade svarta linjen. Föreslagen trädplantering har markerats med vita prickar och befintliga träd symboliseras av vita ringar. Nya formella stigar har vita heldragna linjer här.

Radon

I samband med detaljplanarbetet har en radonmätning gjorts i planområdet. Framför allt undersöktes markområdet kring det föreslagna allaktivitetshuset och bollhallen. Området uppvisar markradonhalter inom normalriskintervallet. Vid eventuell utbyggnad av förskolorna ska nya mätningar göras för aktuella markområden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga betydande kulturmiljövärden inom planområdets gränser. Det finns inte heller några registrerade fornlämningar i området. Skulle fornlämningar påträffas skyddas dessa enligt 3 kap. kulturmiljölagen.

Geotekniska förållanden

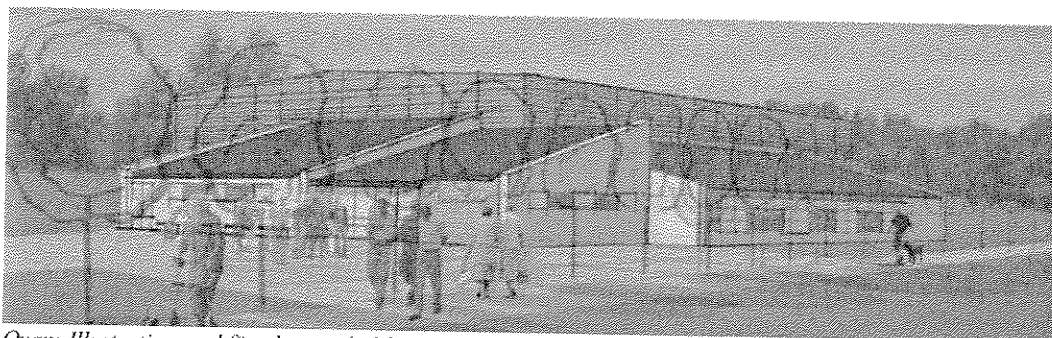
Planområdet ligger till största delen inom ett plant område. Här och var inom området finns dock mindre höjder, bland annat ut mot Trebackalånggatan. Nya byggnadskropparna föreslås placeras i det jämna markområdet norr om förskolan.

Bebyggelse

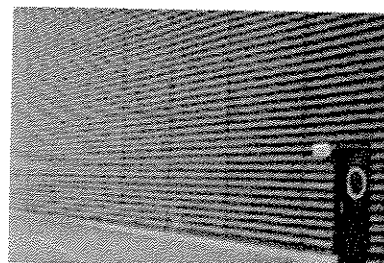
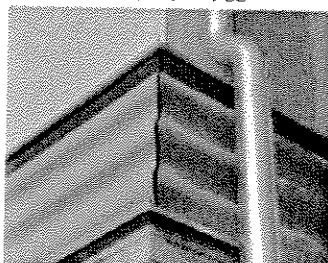
Planförslaget omfattar byggnation av ett allaktivitetshus och en bollhall. Båda byggnaderna ska utformas med en hög arkitektonisk ambition. Det finns en tradition av gult tegel som fasadmateriäl i flerfamiljshusen på östra sidan av Trebackalånggatan och i villabebyggelsen norr om planområdet. Denna tradition kan återknytas på olika sätt i den föreslagna byggnationen.

Allaktivitetshus

Allaktivitetshuset föreslås få en högsta tillåten byggnadshöjd på 5 meter och med en största taklutning på 30°. Byggnadskropparna ska delas upp så att de inte ska upplevas som monotona. Fasaderna ska uppföras i linje med illustration, exempelvis i gult tegel och med detaljer av mörkt trä, plåt eller skivmaterial.



Ovan: Illustration med föreslagen gårdsbildning samt cykelparkering mot nordost och Trebackalånggatan.
Nedan: Exempel på byggnadsdetaljer och fasadmateriäl.



Bollhall

Den föreslagna bollhallen har en högsta tillåten totalhöjd på 11 meter. Byggnaden ska placeras utmed samma vinkel (mot norr) som förskolorna i söder. Bollhallens sydfasad föreslås utformas i samråd med förskolan närmast i söder. Byggnaden färgsätts i enlighet med illustration, exempelvis i svart, grått eller mörkbrunt i kombination med gula detaljer. Bollhallens fasader kan bestå av skivmaterial. Det är viktigt att det finns något fönster på hallens samtliga fasader för att skapa ett ljusare och mindre monotont intryck. Fasaderna närmst förskolorna kan med fördel utformas i dialog med förskolornas barn och personal.

Förskolor

Detaljplanen ger utbyggnadsmöjligheter för förskolorna i södra delen av planområdet. Nya byggnader har en högsta tillåten totalhöjd på 9 meter. Byggnaderna kan gavelställas eller placeras med långsidorna av fasaderna ut mot Trebackalånggatan. Fasaderna föreslås utformas i linje med omgivande byggnader och bostadshus, exempelvis i rött eller gult tegel.

Rekreation och grönområde

Grönområdet som sträcker sig genom Ljungdala ska genom planen förstärkas och tydliggöras på olika sätt. Bland annat ska planteringar med bestämmelsen "n₂" utgöra en visuell koppling mellan grönområdet Breidablick i väster och befintlig träplantering norr om Ljungdalaskolan och dungen vid Trebackalånggatan i öster. Då Breidablicksområdet är ett populärt strövområde för många boende i närområdet ska det även i framtiden vara tillgängligt för allmänheten. För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till grönområdet ska den västra och nordligaste delen inom planområdet ges planbestämmelsen parkmark. Gång- och cykelstigar i området ska underhållas så att framkomligheten och tillgängligheten är god för olika målgrupper.

Barnperspektiv

FN:s generalförsamling antog 1989 en konvention om barns rättigheter. Sveriges riksdag ratificerade kort därefter konventionen utan några reservationer. Barnkonventionens 12 artikel innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i den fysiska planeringen. För att öka barns inflytande i stadsbyggnadsfrågor krävs olika slags resurser under mycket olika tidsramar.

I den här planen föreslås därför att den befintliga källbacken på ängen ersätts av en ny källbacke enligt planbestämmelsen "lek₂". Dessutom föreslås bollhallens sydvästfasad, närmast förskolan, utformas i samråd med barn och personal. Exempelvis kan fasaden användas som en utställningsvägg där permanenta eller föränderliga utställningar kan visas. Ett annat förslag är att barnen ges möjlighet att måla något eller några partier längs byggnadernas sockel alternativt ett fasadavsnitt som monteras fast på husväggen.

Gator och trafik

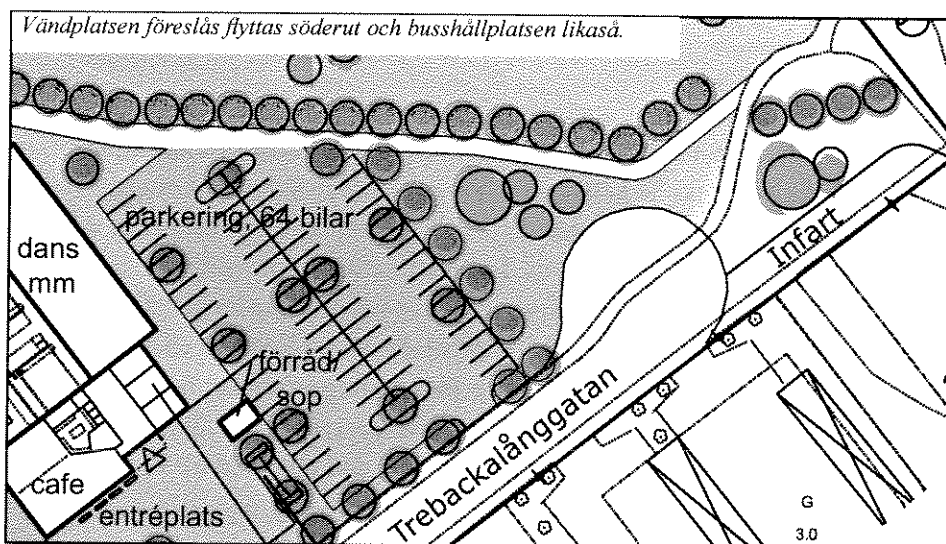
Biltrafik och parkering

Biltrafiken kommer att öka på Trebackalånggatan som en följd av anläggandet av ett allaktivitetshus och en bollhall. Det kommer att Vändplatsen vid Ljungdalaskolan föreslås flyttas ca 10 meter söderut för att sammanbinda och betona områdets grönstråk. En förflyttning söderut innebär samtidigt en säkrare skolmiljö. Det ska dock fortsättningsvis vara möjligt för behörig biltrafik att nå skolans parkeringsplatser. Vändplatsen ska dimensioneras så att en buss kan vända, i likhet med den befintliga vändzonen.

Planförslaget medger ca 65 parkeringsplatser med infart från Trebackalånggatan, i anslutning till allaktivitetshuset och bollhallen. Närmast entrén ska det finnas parkeringsplatser för handikappade. Nordväst om allaktivitetshuset finns förutsättningar för temporär bilparkering på en hårdgjord yta som normalt sett är till för lek såsom exempelvis landhockey eller basketboll. Den tillfälliga parkeringen öppnas lämpligen endast i samband med särskilda arrangemang. Bilparkering kan även samnyttjas med Ljungdalaskolan och förskolorna i söder vid de tillfällen då något större arrangemang ska anordnas i de föreslagna lokalerna.

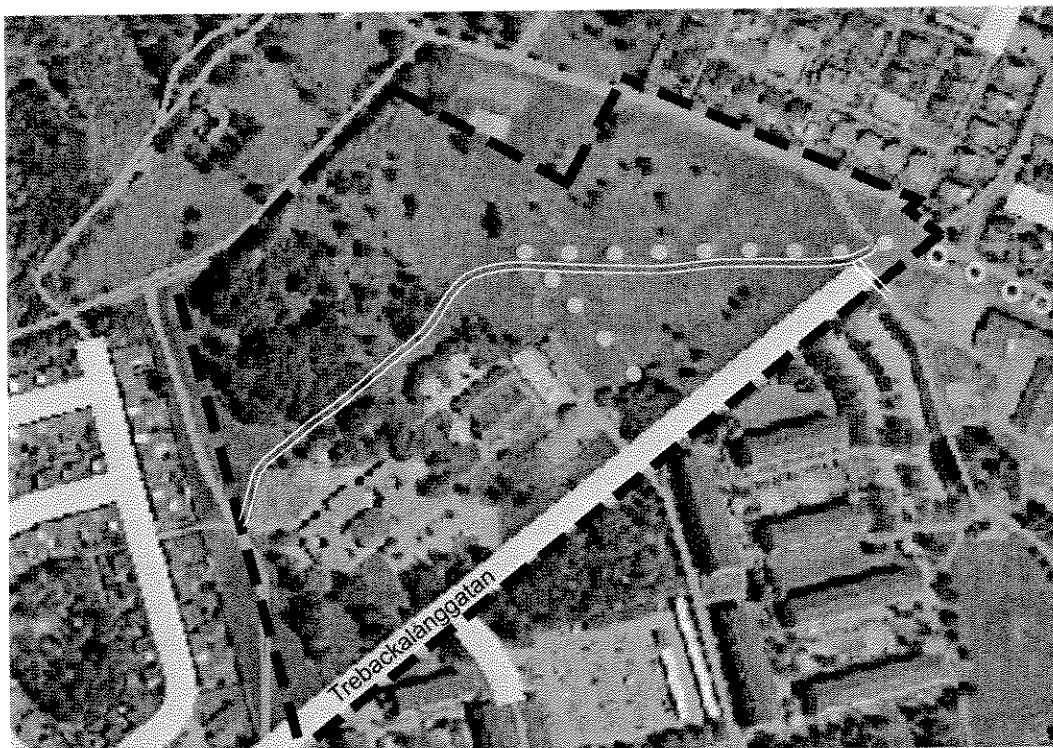
Kollektivtrafik

Busshållplatsen på Trebackalånggatan föreslås flyttas till andra sidan gatan och en bit söderut. En förflyttning av busshållplatsen närmare allaktivitetshuset leder till en bättre tillgänglighet för flera olika målgrupper. En ny busshållplats ska utformas i samråd med Skånetrafiken.



Gång- och cykeltrafik

I samband med en byggnation av ett allaktivitetshus och en bollhallen förväntas antalet gående och cyklande i området öka. Därför behöver Trebackalånggatan, enligt uppgift från tekniska kontoret, byggas om så att en separat gång- och cykelbana kan anläggas intill vägbanan. Befintliga gång- och cykelvägar inom området kan således knytas samman och göras mer trafiksäkra. En ny separat gång- och cykelbana utmed gatan kan förvisso bli kostsam men behövs för att skapa en trafiksäker och tillgänglig stadsmiljö.



Föreslaget gångstråk har markerats med två tunna vita linjer. Den föreslagna trädplantering markeras med stora vita prickar. Befintlig trädrad har markerats med vita ringar. Planområdets avgränsning representeras av den svarta streckade linjen.

Det informella gångstråket mellan planområdets nordöstra hörn och Breidablick föreslås förstärkas och förskönas för att främja liv och rörelse i området.

Störningar

Enligt tekniska kontoret passerar uppskattningsvis ca 500-600 fordon på Trebackalånggatan varje dygn. Ett genomförande av planförslaget skulle innebära en viss ökning av buller i närområdet, vilket skulle kunna upplevas som störande för omkringboende. Det är därför viktigt att gestaltning av gaturum och parkering utformas på ett bra sätt och i samråd med tekniska kontorets expertis. En fordonsräkning på Trebackalånggatan ska genomföras i samband med detaljplanarbetet, men det kan redan nu konstateras att varken den ekvivalenta (= ett viktat genomsnittligt värde på) bullernivån eller maxnivån skulle påverkas i någon större utsträckning vid en fördubbling av antalet fordon. (Källa Trivector) Det kan samtidigt noteras att såväl dagens bullernivåer, som förväntade bullernivåer (efter ett genomförande av detaljplanen), har god marginal till vad som enligt miljökontoret är att betrakta som maxnivå för god miljö kvalitet för ute och inomhusmiljö.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt MB:5 och förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns föreskrivet vad som gäller för miljö kvalitetsnormer. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Det finns uppsatta max-värden för exempelvis svaveldioxid, kväveoxid och andra luftburna partiklar samt för utsläpp till fisk- och musselvatten. Planens genomförande förväntas inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Den här detaljplanen har upprättats genom så kallat normalt planförfarande. Byggnadsnämnden beslutade om att godkänna detaljplanen 2007-01-16 enligt § 11. Kommunfullmäktige antog planen 2007-03-26 enligt § 24. Genomförandetiden föreslås bli tio år efter det att planen vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförande-beskrivningen.

Medverkande vid upprättandet av planen

Vid upprättandet av den här planen har Sesam arkitekter i Kristianstad gjort illustrationer och perspektivskisser.

Revidering efter utställning

Efter att planen varit utställd har ett par begränsade ändringar gjorts. Ett tillägg i form av ett markområde för allmänna underjordiska ledningar, så kallat "u-område" har lagts in inom förskolans tomtmark. Samtidigt har trädplanteringen, "n₂", inom samma delområde begränsats något. Även den nya källbacken med planbestämmelsen "lek₂" flyttas något.

Hässleholm i april 2007
Stadsbyggnadskontoret


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Anna Persson
planarkitekt

Detaljplan för

LÄREDA 436:6, ALLAKTIVITETSHUS OCH BOLLHALL MM

Hässleholm stad och kommun, Skåne län

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm januari 2007



Plan för allaktivitetshus mm och säkerställande av allmän parkmark.

ALLMÄNT

Den 14 november 2006 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut detaljplanförslaget för allaktivitetshus och bollhall på Ljungdala, för allmän granskning.

Planförslaget upprättades under andra kvartalet 2006. Planen reviderades efter samrådet som hölls under september och oktober. Förslaget har sedan varit utställt från den 1 december fram t. o. m. den 31 december 2006. Planhandlingarna har då funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och på kommunens hemsida www.hassleholm.se. Utställningen har annonserats på kommunens anslagstavla samt i tidningen Norra Skåne den 24 november 2006. Handlingarna har dessutom sänts till alla berörda.

Yttranden utan erinran efter utställning

Länsstyrelsen, Vägverket, Kommunstyrelsens arbetsutskott, E.ON, Telia Sonera samt Hyresgästföreningen i region norra Skåne har ingen erinran mot planen.

Yttranden med synpunkter efter utställning

Yttranden med synpunkter har inkommit från Tekniska kontoret, Hässleholms vatten, Samfällighetsföreningen Sirius samt från Cecilia Kvist.

Tekniska kontoret

Från tekniska kontoret meddelas likartade synpunkter som efter samrådet. Bland annat motsätter man sig en del av föreslagna planteringar. Man vill även flytta sträckningen av en gång- och cykelväg i nordöstra hörnet av planområdet. Dessutom efterlyses rekommendationer gällande val av träd till planteringarna inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

När det gäller gång- och cykelvägens anslutning i nordöstra hörnet av planen medges viss flexibilitet vid själva genomförandet för att uppnå ett gott och trafiksäkert resultat. För att öka trafiksäkerheten på Trebackalånggatan förespråkas också hastighetsdämpande åtgärder i samband med utbyggnaden av den separata gång- och cykelvägen längs gatan.

Val av träd är egentligen ingen planfråga men finns redan angivet i planbeskrivningen. Planförfattaren föreslår lövträd som exempelvis lind eller oxel. Det finns redan oxel i området så det kan vara lämpligt att fortsätta med denna trädtyp. Fortsatt dialog mellan stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret rekommenderas.

Hässleholms vatten AB

Från Hässleholms vatten meddelas att det finns befintliga VA-ledningar i området vilka bör omges av ett 10 meter brett så kallat "u-område".

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Ett 10 meter brett så kallat "u-område" läggs in på kvartersmark vilket ska omsluta de befintliga VA-ledningarna.

Samfällighetsföreningen Sirius

Samfällighetsföreningen är liksom vid samrådet kritiska till etablerandet av allaktivitetshuset och bollhallen. Föreningen har tidigare meddelat sina synpunkter där man motsätter sig såväl etablering som aktuell lokalisering. Det hänvisas till ett 30 år gammalt muntligt löfte från kommunen om att marken ska förbli oexploaterad. Dessutom påtalas en bristande trafiksäkerhet på Trebackalånggatan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

I samband med utställningen har inga nya saksäl mot planen framkommit från föreningens sida. Då vändplatsen föreslås flyttas söderut höjs trafiksäkerheten, för barn och ungdomar från bland annat Ljungdalaskolan som då inte tvingas korsa Trebackalånggatan. Den föreslagna separerade gång- och cykelvägen ger en större trafiksäkerhet i hela området. Det finns inga starka saksäl i yttrandet mot planens genomförande. I övrigt hänvisas till stadsbyggnadskontorets kommentarer i samrådsredogörelsen.

Boende Cecilia Kvist

Ang. allaktivitetshuset på Ljungdala framför den boende samma synpunkter som tidigare framförts i samband med samrådet. Hon anser bland annat att allaktivitetshuset i stället ska byggas intill skolan, dels av trafiksäkerhetssäl och dels därför att hon vill bevara grönområdet så som det ser ut idag.

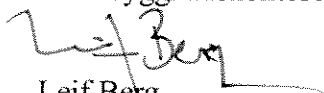
Stadsbyggnadskontorets kommentar

Att anlägga allaktivitetshuset på skolområdet skulle innebära att mark skulle tas i anspråk, som idag används av barn och ungdomar på Ljungdalaskolan. Byggnationen skulle dessutom komma alltför nära befintliga hus. Dessutom skulle en helt ny trafikmatning in i området leda till mycket höga kostnader och sämre trafiksäkerhet. Därför är en sådan planlösning inte lämplig. I övrigt hänvisas till kommentarerna i samrådsredogörelsen.

Beslutsförslag

Byggnadsnämnden föreslås ta beslut om att, efter mindre revideringar, godkänna detaljplanen. Revideringarna följer kommentarerna ovan och omfattar en marginell justering av en gång- och cykelvägs sträckning i nordost och ett tillägg av ett allmänt ledningsområde (så kallade u-område) på förskolornas tomtmark. Då ändringarna är av mindre art bedöms inte att ny utställning behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret 2007-01-11


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Anna Persson
Planarkitekt

Kommunfullmäktige
Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2007-03-26, § 24

Laga kraft 2007-04-26.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av Hässleholm Läreda 436:6,
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 huvudsyfte är att möjliggöra byggandet av allaktivitetshus och bollhall.
Planen handläggs som normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom planområdet finns byggnader för förskoleverksamhet.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation kan ske av allaktivitetshus och bollhall.
Ny bebyggelse skall utformas i linje med illustration.
Bollhallens samtliga fasader ska ha fönster.

Byggnationen sker i kommunal regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Läreda 436:6 ägs av Hässleholms kommun.

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 Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

2.4.2 Mark.

Geoteknisk undersökning inom planområdet har ej utförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar. Markradonundersökning inom område för ny byggnation utvisar att marken kan klassas som normalriskmark.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

2.4.3 Park

För att förstärka det befintliga grönstråket/gångstråket genom området föreslås trädplantering med exempelvis, oxel, rönn eller lind.

Befintlig mur inom parkområdets västra del skall bevaras.

2.4.4 Va-anläggningar

2.4.4.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Anläggningar är utbyggda inom planområdet.

2.4.5 Gator, Gc-väg, P-platser, belysning.

Befintlig vändplats vid Ljungdalaskolan flyttas ca 10 meter söderut. Gc-väg skall anläggas längs Trebackalånggatan. I samband med detta kan hastighetsanpassade korsningar längs Trebackalånggatan behöva byggas.

Parkeringsplatser, ca 70 st, skall anordnas i anslutning till ny byggnation.

Belysning inom planområdet är utbyggd.

2.4.6 Eldistribution.

Ny bebyggelse kommer att anslutas till transformatorstation norr om planområdet. Ny servisledning kommer att förläggas i grönområde i samråd med exploatör och tekniska kontoret.

2.4.7 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenät är utbyggt i planområdet.

Ny byggnation bör anslutas till fjärrvärme.

2.4.8 Kollektivtrafik.

Hållplats för stadsbussar finns i anslutning till planområdet. Hållplats för regional busstrafik finns ca 1 km från planområdet.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2006 års kostnadsnivå:

Anläggande av GC-väg, flyttning vändplats, anläggande av p-platser, flyttning av källbacke, nyplanteringar av träd m.m.	2 250 000 kr
<u>Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning</u>	<u>100 000 kr</u>
SUMMA	2 350 000 kr

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

Ovanstående summor är redovisade exkl moms.

2.6 Fastighetsplan.

Fastighetsplan erfordras ej.

2.7 Fastighetsbildning.

2.7.1 Servitut/ledningsrätt

Servitut alt. ledningsrätt skall, utan intrångsersättning, bildas inom u-områden inom kvartersmark för underjordiska ledningar. Ledningshavaren svarar för kostnaden härför.

2.8 Ändrad markanvändning.

Största delen av planområdet omfattas ej av detaljplan. Befintlig vändplats och Trebackalånggatan omfattas av detaljplaner, vilkas genomförandetid har gått ut.

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 gata (gc-väg) och parkområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268312 (gata , gc-väg), 268255 (park).

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

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

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

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms
ske under hösten 2006 och ett antagande under vintern 2006/2007.

4.2 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder erfordras ej.

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 tio 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