

2003-07-29

Hässelholm 89:9 m.fl., Hässelholms tätort

Kommunfullmäktige i Hässelholms kommun har den 26 maj 2003, antagit förslag till detaljplan för Hässelholm 89:9 m.fl. fastigheter, Hässelholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 28 juni 2003 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktiges beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 28 juni 2003.

HÄSSELHOLMS KOMMUN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässelholm

Detaljplaneförslaget godkänt av Byggnadsnämnden 2003-03-11, § 98
Antaget av Kommunfullmäktige 2003-05-26, § 92
Laga kraft 2003-06-28

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Hässleholm 89:9 m.fl. fastigheter, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning samt rapport avseende risk för lukt- och smittspridning samt buller kring Hässleholms reningsverk. Dessutom tillhör ett program till detaljplan godkänd av Byggnadsnämnden i oktober 1999 samt kulturlandskapsinventering och geoteknisk undersökning.

Behovsbedömning av Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt planbeskrivningen är förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i området sådana, att den påverkan detaljplanen innebär på miljön, hälsan och hushållningen inte bedöms som betydande miljöpåverkan. Med anledning av ovanstående bedöms att någon särskild MKB inte behöver upprättas.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ta fram nya attraktiva områden för bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Området är beläget i södra delen av Hässleholms tätort, i omedelbar närhet till befintlig bebyggelse. Det begränsas i norr av Hässlegårdens golfbana, i söder av Södra Kringelvägen, i öster av stambanan och golfbanan samt i väster av Hovdalavägen.

Areal

Planområdet är cirka 76 ha stort och omfattar befintlig bostadsbebyggelse längs Hovdalavägen, ett område för helt ny bostadsbebyggelse om cirka 11,2 ha, ett område för utökad golfbana längs järnvägen, ett mindre område för handel eller verksamheter samt våtmarker och värdefulla grönområden.

Markägoförhållanden

Kommunen äger den största delen av området. Befintliga friliggande enbostadshus är i privat ägo och golfbaneområdet ägs av Hässlegårdens Golfklubb.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplan för Hässleholms tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1995, anges området som strategiskt utbyggnadsområde för bostäder. För del av planområdet, Södra Kringelvägen, finns en detaljplan antagen 1994-12-19.

Ett program till detaljplan för området har upprättats och godkänts av Byggnadsnämnden, oktober 1999, som underlag för detaljplanarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området närmast järnvägen ska utgöra skyddsområde för nya bostäder och kommer att utgöra en del av golfbanan. Inom golfbaneområdet finns flera kullar med värdefull natur, lövskog. Dessa ska bevaras.

I söder, mot Södra Kringelvägen, har anlagts dammar, som utjämningsmagasin för dagvatten. Dessa dammar ska inordnas i ett grönområde som är tillgängligt för allmänheten.

I mitten av planområdet finns två ledningsstråk med stora VA-ledningar. Dessa ledningar ska ligga kvar, dels inom gatumark, kvartersmark och naturområde, dels inom golfområdet.

Inom naturmarken mellan Södra Kringelvägen och det nya bostadsområdet finns några kullar med skogsdungar. Dessa ska bevaras med skog på.

Området mellan dessa kullar och ny bostadsbebyggelse, som idag är odlad mark, ska planteras med ädellövträd. Detta för att få ett förbättrat skydd mot eventuella lukter från reningsverket. Eventuell lukt, som kommer med vindarna från söder, kommer att skingras med hjälp av befintlig och föreslagen vegetation.

Övrig naturmark i södra delen av planområdet skall även den planteras med ädellövträd.

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

I planområdets nordöstra hörn finns en trädbevuxen kulle, som inte ingår i golfbaneområdet. Kullen avses bevaras som naturmark.

Radon

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

Geoteknik

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

Fornlämningar

Enligt en kulturlandskapsinventering, gjord av Lasse Wallin i maj 2001, finns det inom planområdet tre områden med odlingslämningar och som bör få planbestämmelsen "FORN" för att skydda områdena.

Inom den nordöstra delen av golfbaneområdet finns en fornlämning. Vid utbyggnaden av golfbanan undersöktes fornlämningen av Riksantikvarieämbetet.

I övrigt finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområde

Inom området, längs Hovdalavägen, finns sex stycken friliggande bostadshus. Dessa fastigheter skall behållas som bostadsfastigheter.

Ett nytt bostadsområde, som är cirka 11,2 ha stort föreslås anordnas i planområdets centrala del.

För att inte binda upp hela området med detaljerade planbestämmelser föreslås stora bostadskvarter. Dessa kan ändras genom enkelt planförfarande när framtida exploatör har önskemål om speciellt byggande. Dock föreslås att högst två våningshus får byggas. Exploateringsgraden föreslås blir 25% av tomtarean.

Innan bygglov kan lämnas inom bostadskvarteren ska en illustrationsplan redovisas. För var och en av de fyra delarna ska en illustrationsplan redovisas, som anger områdets helhetslösning beträffande innehåll och form.

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

Byggnader skall dock kunna placeras på lägre höjd än föreslagen lägsta nivå. Detta förutsätter att man i samband med bygglovprövningen redovisar sådana godtagbara åtgärder som innebär att skada inte uppstår på byggnaden.

En del av det sydvästra nya bostadsområdet föreslås kunna användas för bostäder och barndaghem. Området ligger bra till ur trafiksynpunkt, strax innanför korsningen mellan Hovdalavägen och ny lokalgata.

Beroende på hur stort område som behövs för daghemmet kan eventuellt några tomter för enbostadshus anordnas. Alternativt används hela detta område för barndaghem eller helt för bostäder.

I planområdets nordvästra hörn föreslås ett område för lättare verksamheter och handel. Eftersom området ligger vid en av Hässleholms infarter är det viktigt med utformningen på de nya byggnaderna. Området föreslås få planbestämmelser om fasadmateriäl, färg och byggnads höjd.

Hässlegårdens Golfbana har utökats inom området närmast järnvägen. Detta område föreslås planläggas för golfändamål.

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

Inom det nordöstra naturområdet finns en gammal banvaktstuga, som är väl värd att bevara. Stugan får en planbestämmelse "Q", som betyder att den är bevaransvärd. Anpassning av användningssättet ska ske till kulturvärdet. Den bedöms dock inte vara lämplig som bostad då den ligger endast några meter från den hårt trafikerade järnvägen.



Banvaktstugan, som är en backstuga, sedd från väster

Gator och trafik

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

Anslutningen till Hovdalavägen föreslås ske via en cirkulationsplats som även Garnisonsvägen kan anslutas till.

I illustrationsplanerna för de olika kvartersdelarna ska också redovisas om det behövs interna gator.

Verksamhetsområdet i norr ska trafikeras direkt från Hovdalavägen.

Befintlig markväg från Södra Kringelvägen, genom våtmarksområdet och norrut föreslås användas som gång- och cykelväg. Denna ansluts till föreslagna gata och ny gång- och cykelväg längs denna.

Inom golfbaneområdet, längs järnvägen, föreslås att ett 4 meter brett stråk ska hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Dessutom föreslås ett gångstråk tvärs över golfbanan från lokalgatan till gångvägen längs järnvägen.

Banvaktstugan i nordöstra delen har tillfart från Hovdalavägen via golfbanan på en samfälld väg. Denna tillfart kommer även fortsättningsvis att vara den gällande.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.



Tillfart till banvaktstugan från golfbanan

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik, i form av buss, mellan Hässleholm och Sösdala, trafikerar Hovdalavägen, väster om planområdet. Närmaste hållplats finns vid Garnisonsvägen, dit det är mellan 200 meter och 500 meter från föreslagen bebyggelse.

Norr om föreslagen rondell föreslås ett område där en busshållplats kan anordnas.

Hälsa och säkerhet

Konsekvenserna av verksamheten vid avloppsreningsverket söder om planområdet har utretts av SCANDIACONSULT 1998-06-15.

Utredningens bedömning är att risken för luftburen smittspridning från reningsverket och Maglekärrens våtmark utanför en radie av 200 m måste betraktas som liten.

Risken för obehag på grund av lukt bedöms vara liten utanför en radie av 500 m från reningsverket på grund av den vegetationsridå som finns inom avståndet 450 - 500 meter. För att få ytterligare skydd mot lukter från reningsverket kommer jordbruksmarken söder om det nya bostadsområdet att planteras med lövträd. Eventuell lukt, som kommer med vindarna från söder, kommer att skingras med hjälp av befintlig och föreslagen vegetation.

Beträffande buller, uppmättes vid aktuellt tillfälle, juni 1998, det sammanvägda bullret på reningsverkets gästparkering till 54,5 dBA. Eftersom det aktuella planområdet ligger på ett avstånd av minst 500 meter bedöms ljudnivån väsentligt understiga Naturvårdsverkets rekommenderade högsta värden.

Utredningen bifogas planärendet.

Buller

Trafikbuller kommer dels från tågtrafiken på södra stambanan, dels från biltrafiken på Hovdalavägen och Södra Kringelvägen.

Enligt Banverkets tågstatistik från 2001 beräknas trafiken till 66 godståg och 84 persontåg av olika slag på stambanan vid aktuellt planområde. Vid bullerberäkning för nya bostäder på ett avstånd av 270 meter erhålls ekvivalent buller på 57 dBA och maxvärde på 72 dBA. Dessa värden torde sänkas eftersom det finns både kullar och vegetation inom golfområdet, som ligger mellan järnvägen och det nya bostadsområdet och som kan anses utgöra skärmar.

Uteplatser till bostäderna föreslås förläggas så att eventuellt buller blir högst 55 dBA. Banverkets policy är att det ska vara L_{eq} 55 dBA respektive L_{max} 70 dBA vid uteplats vid nybyggnad.

Enligt Naturvårdsverket rekommenderas högsta ekvivalenta vägtrafikbuller- värden på 55 dBA vid uteplats och 30 dBA inomhus.

Avståndet mellan Södra Kringelvägen och det nya bostadsområdet är minst 300 meter. Enligt beräkningar på trafikbuller med en fordonsmängd av 2000 fordon/dygn blir ekvivalentvärdet 36dBA och maxvärdet 43 dBA. Även om trafiken på Södra Kringelvägen i framtiden ökar från 2000 fordon/dygn till 8000 fordon/dygn kommer rekommenderade högsta buller- värden att underskridas.

Trafikmängden på Hovdalavägen beräknas till cirka 8000 fordon/ dygn. Föreslagen ny bostadsbebyggelse ligger minst 100 meter från Hovdalavägen och enligt beräkningar blir bullervärdena beträffande ekvivalent nivå, 45 dBA och maxnivå, 54 dBA. Dessa värden understiger de av Naturvårdsverket rekommenderade högsta värdena.

Trafikmängden på Hovdalavägen bedöms minska. Åtgärder kommer att vidtas, inom Hässleholms stad, för att genomgående trafik från väg 23 och norrut mot Markaryd ska ta andra vägar än via väg 1902, Hovdalavägen och Vankivavägen.

Stadsbild

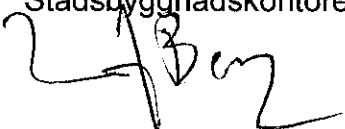
Stadsbilden kommer att ändras. Ny bostadsbebyggelse i form av olika slags småhus kommer att anläggas på åkermarken. Bebyggelsen kommer dock att ligga inbäddad bland skogsklädda kullar och planteringar av ädellövträd, vilket gör att endast en liten del kommer att ses från vägarna.

Verksamhetsområdet, som föreslås anläggas vid Hovdalavägen, kommer i högre grad att påverka stadsbilden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen föreslås sluta fem år efter det att planen har vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i januari 2003


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Siv Carlström
Planarkitekt

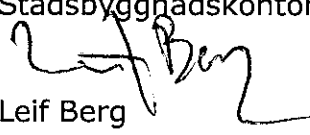
Revideringar i november 2001

- Planförslaget har reviderats beträffande storleken på nytt bostadsområde. Nytt bostadsområde placeras 100 meter från Hovdalavägen.
- Verksamhetsområdet i områdets sydvästra hörn har utgått.
- Utfartsförbud längs Södra Kringelvägen har tagits bort medan det har tillkommit ett förbud längs Hovdalavägen vid befintliga bostäder.
- Ledningsområdet i östra kanten av nytt bostadsområde överförs till golfbaneområdet och ska utgöra skydd för bostäderna.
- Ett nytt ledningsområde anordnas inom HJ-området.
- HJ-område får ett byggnadsfritt område på 25 meter längs Hovdalavägen. Alla kvarter får bestämmelser om byggnads höjd och exploatering.
- Två områden för transformatorstationer har tillkommit inom bostadsområdet.
- Planbestämmelser har tillkommit beträffande särskild anpassning av ny bebyggelse inom HJ-området liksom att dess exteriöra utformning ska redovisas vid markförsäljning.
- Banvaktstugan i nordost får en bestämmelse "Q" där användningen ska anpassas till kulturvärdet.
- En planbestämmelse "y", tillfart, tillkommer, och användningssättet "FORN" flyttas till "ANVÄNDNING FÖR ALLMÄN PLATS"
- I planbeskrivningens avsnitt om **Natur** byts ordet "lövträd" ut mot "ädellövträd". Avsnittet **Trafik** kompletteras med trafiksiffror och ljudnivåer.
- Skyddsområdet längs järnvägen har tagits bort, då det, enligt Banverket, ej behövs för säkerheten kring järnvägen.

Revideringar i mars 2003

- Det sydvästra nya bostadsområdet kompletteras med planbestämmelse om barndaghem (S).
- Planbestämmelsen om skyddsavstånd mellan Handel/verksamheter och bostäder revideras.
- Planförslaget kompletteras med gatuhöjder.
- Bredden på gatan har reviderats liksom för gång- och cykelvägen.
- Ett grönområde har lagts in mellan gatan i norr och det nordvästra bostadskvarteret. Detta för att justera marknivåer mellan gatan och kvarteret.
- Planförslaget föreslås revideras med en ny planbestämmelse angående lägsta nivå för färdigt golv (+46,50). Byggnader kan placeras lägre om godtagbara åtgärder, som innebär att skada på byggnad ej uppstår vid högt vattenstånd i Finjasjön, redovisas i samband med bygglovprövning.
- Planförslaget föreslås dessutom revideras med en ny planbestämmelse angående illustrationsplan över de nya bostadskvarterens innehåll och form.
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras med anledning av inkomna yttranden och revideringar.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Hässleholm 89:9 m.fl. fastigheter**,
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. Samråd har skett i augusti 2001 och utställning i januari 2002.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig småhusbebyggelse längs Hovdalavägen, vilken skall bibehållas.

Banvaktstugan, (backstugan) inom NATUR-området intill stambanan, skall bevaras. Användningssättet skall anpassas med hänsyn till kulturvärdet för byggnaden (Q). Tillfart se 2.4.7.

Inom NATUR₁-området, öster om Hässleholm 89:7 och 89:8 finns ekonomibyggnader till jordbruket, vilka ägs av arrendator. Dessa kan bibehållas så länge jordbruksverksamhet bedrivs på åkrarna öster om Hovdalavägen. Därefter skall de rivas.

2.2.2 Ny bebyggelse

Huvuddelen av planerad ny bebyggelse avses ske som friliggande villa-bebyggelse och/eller grupphus i en till två plan. Totalt möjliggörs byggnation av 60-150 bostäder/lägenheter, beroende av bebyggelsesätt och storlek på tomter. Utbyggnad avses ske i etapper. Innan bygglov lämnas för BII-område skall, för respektive delområde, illustrationsplan redovisa helheten. Förutom bostäder medger BS-område barndaghem. Beträffande lägsta färdiga golvhöjd, se planbestämmelserna och 2.4.2. Tomterna tillåter endast källarlösa hus.

Inom HJ₁-området skall särskild hänsyn tas till utformningen av byggnadernas exteriör (f₁ och p₁).

För övrigt framgår byggnationen av tillhörande planbeskrivning.

All ny byggnation avses ske i privat regi.

2.3

Markägarförhållande

Hässleholm 89:4 - 89:8, 89:10, 89:11, 88:51 och samfälligheter (s:6, s:8, s:11, s:14 och s:15) är i privat ägo. Övriga delar ägs av kommunen. Jordbruksmarken inom kommunens fastigheter nyttjas av två jordbruksarrendatorer (sidoarrende). Området för gamla banvaktstugan (backstugan) är upplåtet till Västra Göinge hembygdsförening.

2.4

Anläggningar

2.4.1

Huvudmän

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

Sydkraft Elnät Hässleholm AB 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, Åkarp, och redovisats i utredning, daterad 1996-10-01, littera 9606. Utredningen konstaterar att området bedöms vara väl lämpat för lätt bostadsbebyggelse i 1-1½ plan. Uppfyllning krävs för de lägst belägna delarna. Hänsyn skall tas till tjälfarligt jordmaterial vid grundläggning. Vid mätningstillfället mättes grundvattennivån till ca +44 inom de lägst belägna delarna. Vid delar av året stiger nivån sannolikt med minst 0,5 m.

Kulturlandskapsinventering har utförts av Wallin kulturlandskap och arkeologi, Södra Sandby, rapport 2001:11. Några fynd som inverkar negativt på byggnation av kvartersmarken förekommer inte. Dylka fynd har dock hittas inom skogsområde som avses användas som allmän plats, (FORN).

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

2.4.3

Va-anläggningar

2.4.3.1

Dricksvatten

Befintlig 300 mm dricksvattenledning är av god kvalitet och genomkorsar området. Anslutning av kvartersmarken inom området bör inte ske di-

rekt till denna. För att säkerställa rundmatning av vattnet kan, på vissa sträckor, eventuellt parallell ledning läggas, till vilken anslutning kan ske.

Angående skyddsdike för 300 mm dricksvattenledning, se 2.4.3.2. Standarden på befintlig dricksvattenledning i Hovdalavägen är osäker. Troligen behöver den bytas ut inom vissa sträckor. Anslutning bör då kunna ske till denna från bl.a. HJ₁-område.

De tre B-områdena längs Hovdalavägen är anslutna till den allmänna dricksvattenanläggningen.

2.4.3.2

Dagvatten

Två stycken befintliga 1800 mm huvudledningar för dagvatten är belägna i nordsydlig riktning inom u-område samt lokalgata/NATUR₁-området och mynnar i utjämningsmagasin norr om Södra Kringelvägen.

Äldre dagvattenledningar skall ersättas med nya dels från Hovdalavägen, väster om HJ₁-området, till huvudledningen norr om det nordvästra BII-området och dels från Stattena området, i sydvästlig riktning över golfbanan, till dike och nämnda utjämningsmagasin.

För att minimera riskerna för intilliggande fastigheter vid eventuellt brott på befintlig 300 mm dricksvattenledning skall ett ca 1 meters djupt dike med flacka slänter anläggas dels norr om lokalgatan i östvästlig riktning och dels öster om gc-vägen i nordsydlig riktning.

Huvuddelen av dagvatten från kvartersmarken skall omhändertas lokalt, antingen inom tomten eller för avledning direkt till planerade skyddsdike eller utjämningsmagasin.

På grund av ändrat dagvattentillflöde kan eventuellt utjämningsmagasinen norr om Södra Kringelvägen komma att förändras till utformning och storlek. Normal vattennivån skall dock bibehållas på +43,95.

2.4.3.3

Spillvatten

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

Ny spillvattenledning anläggs i öst/västlig planerad lokalgata från "garnisonskorset" österut till befintlig ledning i nord/sydlig riktning.

Anslutning av respektive kvarter får studeras när byggnation och interna gator tagit fastare former.

De två BI-områdena är anslutna till den allmänna spillvattenanläggningen.

2.4.4 Gator, gc-vägar och belysning

Rondell, gator, gc-vägar, grönytor 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. Fastighetsbildningsservitut är bildat 1999-05-04 till förmån för Hässleholm 88:16.

När slutlig ställning tagits till försäljning av mark/tomter och byggnation, inom respektive BII-kvarter, kan eventuellt tillkommande allmänna lokalgator komma att anläggas. Detaljplanen får då revideras i dessa delar.

2.4.5 El - tele

El- och telenät skall kompletteras inom området genom utbyggnad, i förstahand, i LOKALGATORNA, gc-väg och u-område.

Nya transformatorer avses uppföras inom redovisade "l-område". Lägena kan komma att justeras i samband med planrevidering.

2.4.6 Fjärrvärme

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

2.4.7 Naturområde

Naturområdena skall i huvudsak bibehållas i befintligt skick. Inom delar krävs dock uppsnyggning och plantering av lövträd, förslagsvis ädellöv. NATUR₁-område skall hållas planterat och befintliga dungar bevaras.

Hässlegårdens Golfklubb nyttjar del av NATUR-marken, längs Södra Kringelvägen, som utslagsplats (tee) till golfbanan. Vid lokalisering av planerad gc-väg skall samråd ske med klubben. Tee-anläggningarna kan ändock behöva justeras/flyttas. Klubben bekostar sådan justering/flyttning.

Åtkomst av NATUR-området vid banvaktstugan (backstugan) sker tills vidare på samfälliga vägen Hässleholm s:8 (y), över golfbanan.

Se även 2.4.3.2 angående utjämningsmagasin.

2.4.8 Kollektivtrafik

Busshållplats för kollektivtrafiken finns idag i anslutning till "garnisonskorset". Läget skall flyttas till norr om planerad cirkulationsplats.

2.5

Utgifter

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats, av respektive förvaltning, till följande belopp i 2003 års kostnadsnivå:

Detaljplan inkl. grundkarta och markägarförteckning	272 000 kr
Projektering gator	100 000 kr
Rondell, grön/sidoytor och belysning	1 800 000 kr
Lokalgator, inkl gc-väg och belysning	2 400 000 kr
Flyttning av busshållplats	100 000 kr
Naturområde	100 000 kr
Rivning av byggnad	75 000 kr
Geoteknik, utförd	29 000 kr
Arkeologisk undersökning, utförd	12 000 kr
Lantmäterikostnader, exkl. avstyckningar	20 000 kr
Lantmäterikostnader, 65 avstyckningar	650 000 kr
Oförutsett ca 10 %	512 000 kr
Summa:	6 070 000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Något ingångsvärde för marken har inte redovisats.

Väljer kommunen att anpassa tomternas höjder till färdig gatuhöjd bedöms detta kosta ca 2 100 000 kr.

Gatukostnaderna kan komma att stiga när slutlig ställning tagits till försäljning av mark/tomter och byggnation, varvid eventuell komplettering av gatunätet, inom nuvarande kvartersmark, kan bli aktuell.

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

2.6

Inkomster

Kommunens inkomster av plangenomförandet uppskattas preliminärt till följande belopp i 2003 års kostnadsnivå:

Markförsäljning inkl gatu- och områdeskostnader	9 000 000 kr
Summa	9 000 000 kr

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

2.7

Fastighetsplan

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

2.8 Fastighetsbildning

2.8.1 Fastighetsreglering

De delar av Hässleholm s:11, s:14 och s:15 som utgör kvartersmark skall tillsammans med de delar som utgör allmän plats inom Hässleholm 89:4, 89:10, s:6, s:8 s:11, s:14 och s:15, överförs till kommunal fastighet. Lämpligen överförs all kommunal mark inom planområdet (Hässleholm 88:14, 89:2, 89:3 och 89:9) till Hässleholm 88:16.

Gällande servitut för allmän gång och cykeltrafik, som belastar Hässleholm 88:51, skall på delar inom golfbanan flyttas till nytt läge.

Servitut för allmänhetens rätt till gc-väg (x-område) tryggas i första hand samtidigt med att fastighet berörs av fastighetsreglering.

För lantmäterikostnader svarar mottagande respektive härskande fastighetsägare.

2.8.2 Avstyckning

Avstyckning skall ske efterhand som tomter/område försäljs.

För x-område som inte tryggats med servitut i fastighetsreglering enligt ovan, skall i samband med avstyckning, utav del av BII-område, bildas servitut för allmänhetens rätt till gång och cykeltrafik. Servitutet skall gälla till förmån för en kommunägd fastighet. Kostnad för avstyckning avtalas mellan parterna i samband med försäljning av tomtområde.

2.8.3 Ledningsrätt

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

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende köp/försäljning 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 anslutning av vatten och avlopp handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451 26 83 15.

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

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

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

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Detaljplanen avses godkännas av Byggnadsnämnden i mars-april 2003 och antas av Kommunfullmäktige våren/sommaren 2003.

5.2 Anläggningar

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

5.3 Byggnation

Byggnationen bedöms tidigast kunna ske hösten/vintern 2003.

6 GENOMFÖRANDETID

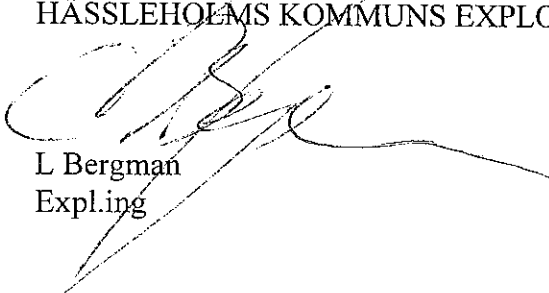
6.1 Allmänt

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.

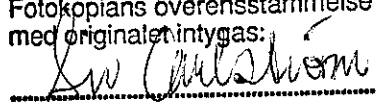
6.2 Speciella bestämmelser

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


L Bergman
Expl.ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalen intygas:


.....