

88. 10. 20

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 39 HÄSSLEHOLM

19

1987.867

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

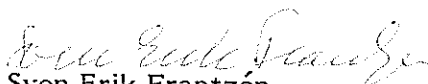
Byggnadsnämnden antog den 13 september 1988 förslag till ändring av detaljplan för del av kv Vagnmakaren i Hässleholms tätort och kommun.

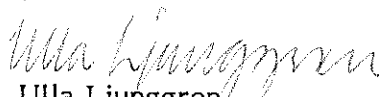
Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning enligt 12 kap 1 § samma lag av kommunens beslut ej skall ske.

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 17 oktober 1988.


Sven Erik Frantzén


Ulla Ljunggren

Kopia till
Akten
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Hässleholm, Viadukt-
gatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun, Stobygatan 2, 281 39 Hässleholm
Pressen

KO

PLANBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av DETALJPLAN för DEL AV kv VAGNMAKAREN,
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Kristianstads län

Upprättat i april 1988 Revidering i juni 1988 efter samråd

Bil 1 Detaljplanekarta med bestämmelser

Bil 2 Illustrationsritningar

Bil 3 Genomförandebeskrivning

Planförslaget är uppritad på grundkarta som upprättats av
Hässleholms mättningskontor.

PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att anpassa gällande detaljplan
till aktuellt byggprojekt, vilket bl a möjliggör ett gångstråk
mellan Frykholmsgatan och Goodtemplaregatan på Vagnmakaren 5.
I anslutning till gångstråket föreslås en galleria med små-
butiker.

PLANDATA

Lägesbestäm-
ning Planförslaget är beläget i centrala Hässleholm mitt i kvar-
teret Vagnmakaren med begränsning i väster av Frykholmsgatan
samt i öster av Goodtemplaregatan.

Markägoför-
hållanden Marken i planförslaget ägs av enskild fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Områdesplan Någon områdesplan antagen av kommunfullmäktige finns ej upp-
rättad för Hässleholms tätort. Planförslaget följer de inten-
tioner som gällde vid tidigare stadsplanefastställelse.

Detaljplan Planförslaget berör och gränsar till detaljplaner fastställda
1948-09-10 samt 1959-04-17.

Kommunala
beslut Kommunfullmäktige har i bostadsförsörjningsprogrammet för åren
1988-1992 uttalat att bostadsbyggnation kan ske i kvarteret
Vagnmakaren med början 1988.

Gångstråket mellan Frykholmsgatan och Goodtemplaregatan i
kvarteret Vagnmakaren finns med i centrumkommitténs förslag,
vilket är godkänt av kommunfullmäktige i december 1987.

Byggnadsnämnden godkände 1988-01-19 ett program för detaljpla-
nerevideringar för centrum i Hässleholm i vilket kvarteret
Vagnmakaren ingick.

Byggnadsnämnden beslutade 1988-04-12 att ge stadsarkitektkon-
toret i uppdrag att samråda med myndigheter och andra, som kan
beröras av förslaget.

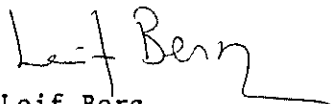
PLANFÖRSLAGET

- Befintlig bebyggelse** Befintlig bebyggelse består i dag av en 3 1/2 våningsbyggnad mot Frykholmsgatan, en 2 1/2 våningsbyggnad mot Goodtemplaregatan, samt en 2 våningsbyggnad inne på gården. Bebyggelsen används för bostäder, kontor samt handel.
- Ny bebyggelse** Befintlig bebyggelse mot Frykholmsgatan kommer att bevaras, där bottenplan kommer att användas för handel, våningsplan 2 för kontor, samt våningsplan 3 och 4 för tre stycken bostadslägenheter. Befintlig byggnad mot Goodtemplaregatan föreslås att rivas och ersättas av en ny byggnad på 2 våningar med inredningsbar vind. Här kommer bottenplan att användas för handel samt våningsplan 2 och vindsvåning kommer att utgöra två stycken bostadslägenheter. Mellan dessa byggnader föreslås en nybyggnad på 2 våningar att uppföras, där befintlig byggnad kommer att inlemmas. Här kommer bottenplan att utgöra en galleria med småbutiker samt våningsplan 2 kommer att användas för kontor. Fastigheten kommer även att förse med ett källarplan där lägenhetsförråd, lagerlokaler för butiker samt personalutrymmen kommer att anordnas. I förhållande till gällande detaljplan utökas byggnadsarean.
- Gångstråk** Ett av huvudsyftena är att skapa ett gångstråk mellan Frykholmsgatan och Goodtemplaregatan. Planen anger att denna kan skapas i bottenplanet och den föreslås att förse med ett glasat tak. För att allmänheten skall ha tillträde till gångstråket kommer detta att regleras i ett avtal med kommunen.
- Inlastning och angöring** Fasaden mot Goodtemplaregatan än i bottenplan indragen för att möjliggöra inlastning och angöring till butikerna.
- Immissioner** Frykholmsgatan fungerar i dag som en gågata. Trafikflödet på Goodtemplaregatan är lågt, men kommer att utgöra en inlastningsgata med en del tung trafik. Denna inlastning kommer dock huvudsakligen att ske på dagtid.
- Friytor** Gångstråket och gallerian innebär att hela fastigheten föreslås att bebyggas, vilket medför att några yttre friytor ej ryms i förslaget. Gångstråket genom gallerian bedöms emellertid som mycket angeläget, detta för att skapa en bra kommunikation för gående i Hässleholm. Gångstråket kommer att ansluta till andra gångstråk genom kv Ryttern och kv Spinnaren.
- Parkering** Parkeringsplatser kan ej anordnas på fastigheten, utan byggherren kommer att erbjuda fyra stycken parkeringsplatser i kvarteret Ryttern. Dessa kommer att regleras genom ett avtal med kommunen.
- Skyddsrum** I kvarteret Vagnmakaren finns ett underskott på 180 stycken skyddsrumspatser. Detta behov kan täckas på Vagnmakaren 5, med lämplig placering i källarplanet.
- Geoteknik** Någon anledning till att misstänka grundläggningssvårigheter föreligger ej. Följaktligen har i samband med planarbetet ingen geoteknisk undersökning utförts inom exploateringsområdet. Byggherren förutsätts emellertid att innan arbetet påbörjas förvissa sig om markens beskaffenhet.
- Fornminne** Några kända fornlämningar finns ej inom exploateringsområdet.

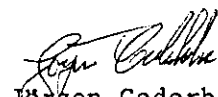
Samråd

Planförslaget avses handläggas med normalt detaljplaneförfarande enl 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.

STADSARKITEKTKONTORET i april 1988



Leif Berg
stadsplanearkitekt



Jörgen Cederholm
planingenjör

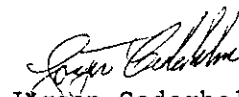
Revidering i juni efter samråd

Revideringen avser att den ekvivalenta ljudnivån mot Goodtemplaregatan inomhus ej får överstiga 30 dBA.

STADSARKITEKTKONTORET



Leif Berg
stadsplanearkitekt



Jörgen Cederholm
stadsplaneingenjör

K. Christensson

Reviderad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av detaljplan för del av kv VAGNMAKAREN
inom Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

1. BAKGRUND

1.1 Syfte, behov och beslut

Avseende rubricerade hänvisas till den för detaljplane-
förslaget upprättade planbeskrivningen.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMAN FÖR GENOMFÖRANDE

2.1 Detaljplan

Planerad om- och tillbyggnad inom Vagnmakaren 5 har an-
passats till liggande förslag avseende framtida disposition
av Hässleholms centrum. Gällande detaljplan medger dock inte
denna anpassning.

Förslag till ändrad detaljplan har upprättas av kommunens
stadsarkitektkontor.

2.2 Bebyggelse

Nyproduktion, renovering och ombyggnad av bostäder och lo-
kaler sker i privat regi.

2.3 Markägareförhållanden

Vagnmakaren 5 är i privat ägo.

2.4 Anläggningar

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark svarar exploatör.

Mark

Någon geoteknisk undersökning inom planområdet har inte ge-
nomförts. Det åligger exploatör att före byggnation förvissa
sig om markens beskaffenhet.

Va-ledningar

Planändringen berör ej va-nätet. Ledningar finns utbyggda i Frykholmsgatan. Sanering av ledningsnätet är tidigare-planerat i Goodtemplaregatan. Fastigheten Vagnmakaren 5 får möjlighet att ansluta till dessa ledningar vid utbyggnad under 1988.

Gator

Efter ledningsarbetet i Goodtemplaregatan kommer gatan att byggas om. Sektionen förändras så att nivåskillnaden mellan körbana och gångbana försvinner. Vid ombyggnaden kommer hänsyn att tas till planerat gångstråk genom kv Vagnmakaren. Viss nivåförändring av Goodtemplaregatans nivå kommer att ske vid ombyggnaden.

Eldistribution

Förslaget innebär inte något behov av förändringar i befintligt distributionsnät.

Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är belägen inom antaget fjärrvärmeområde. Planerade byggnadsobjekt skall anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Parkering

Planerat byggnadsprojekt innebär att hela fastigheten Vagnmakaren 5 kommer att bebyggas. Utrymme för boendeparkering inom fastigheten saknas således.

Innan byggnadslov medges, skall exploatör redovisa gällande avtal mellan ägaren av Vagnmakaren 5 och Hässleholms kommun avseende rätt för Vagnmakaren 5 att för boendeparkering disponera minst fyra biluppställningsplatser inom rimligt avstånd från fastigheten.

Gångstråk

I enlighet med redovisning i detaljplaneförslag och i beskrivning till denna, skall område upplåtas för gångtrafik inom Vagnmakaren 5.

Möjlighet till periodisk begränsning av gångvägens öppethållande skall regleras i avtal mellan fastighetsägaren och Hässleholms kommun. Sådant avtal skall utformas så, att det kan ligga till grund för beslut enligt anläggningslagen.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1988 års prisnivå:

Utbyggnad fjärrvärme

90 000:-

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

För ägaren av Vagnmakaren 5 innebär förslaget, om medgiven byggrätt utnyttjas, att tilläggsavgifter avseende vatten, avlopp och fjärrvärme kommer att debiteras. Uppgifter om va-avgiftens storlek kan erhållas på kommunens gatukontor, Ibb-Ove Ohlsson, telefon 883 15.

Uppgift avseende anslutningsavgift och driftskostnader för fjärrvärme kan erhållas på kommunens energiverk, Gert Johnsson, telefon 889 55.

Vidare kommer genomförd exploatering att medföra kostnader för rätt till biluppställningsplatser. För upprättande av sådant avtal skall kontakt tagas med kommunens fastighetskontor, Sonny Nilsson, telefon 881 64.

2.6 Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan i form av tomtindelning fastställd 1924-06-27 föreligger.

Detaljplaneförslaget strider inte mot fastighetsplanen.

2.7 Fastighetsbildning

Något behov av fastighetsbildning föreligger inte.

3. BELÄNING

3.1 Tomt och grundberedningsbelopp (TOG)

Gällande bestämmelser vid beräkning av låneunderlag och pantvärde avseende TOG är för hustyp 2 C 455 kr/ m² BRA p och 2 D 390 kr /m² BRA p.

Lägesbelopp vid lånebeslut 1988:	75% x 220 kr/ m ²	BRA p
- " - 1989:	50% x 220 kr/ m ²	BRA p
- " - 1990:	25% x 220 kr/ m ²	BRA p

Fr o m 1991-01-01 utgår inget lägestillägg.

Förslag avseende ändring av beräkningsunderlaget för TOG föreligger. Nya bestämmelser förväntas träda i kraft 1988-07-01.

3.2 Låneunderlag, byggnad

Beräkning av låneunderlag avseende byggnad sker efter fastställda schabloner.

Uppgifter avseende gällande bestämmelser kan erhållas hos kommunens förmedlingsorgan John-Åke Nilsson telefon 881 67 eller Tommy Olsson, telefon 881 65.

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarande sker under våren 1988, utställning, antagande och laga kraft planeras under sommaren - hösten 1988.

4.2 Anläggningar

Utbyggnad av fjärrvärmenät sker i samband med exploatering.

4.3 Bostäder och lokaler

Projektering och igångsättning av planerad byggnation påbörjas under hösten 1988.

5. GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt

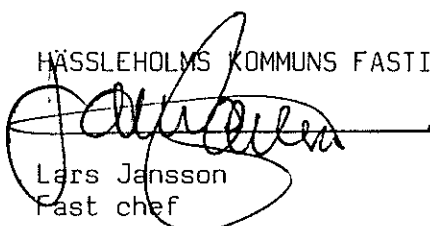
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tages i anspråk för nytt ändamål.

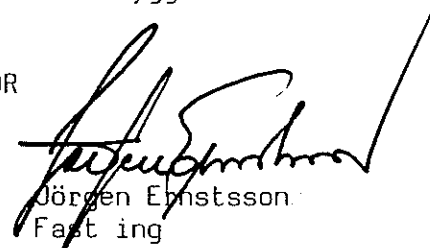
5.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser.

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1994.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1994-12-31.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR


Lars Jansson
Fast chef


Jörgen Ernstsson
Fast ing

K. Christensson