



1999-01-15

Hässleholm 87:6 m.m., Fisktorget, Hässleholm

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 8 december 1998 § 403, antagit förslag till detaljplan för Hässleholm 87:6 m.m., Fisktorget, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång hade Byggnadsnämndens beslut överklagats av Bertil Stenborgs dödsbo enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Överklagandet återkallades av Bertil Stenborgs dödsbo den 12 januari 1999. Länsstyrelsen har i beslut den 15 januari 1999 därför avskrivit ärendet.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft den 15 januari 1999.*

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen
antagen av Byggnadsnämnden 1998-12-08, § 403
laga kraft 1999-01-15

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Hässleholm 87:6 m.m., Fisktorget, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör program, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen tas fram för att i området kunna anordna en parkeringsanläggning i två plan.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Hässleholm, vid Frykholmsgatan och Andra Avenyen. Området är cirka 1.500 m² stort och ägs av till största delen av Kommunen. En mindre del är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Hässleholms tätort finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995. Enligt centrumplanen för Hässleholm, avses området användas i enlighet med befintlig markanvändning. Enligt gällande detaljplan, fastställd 1959-08-20 är marken avsedd för parkmark och handel.

Byggnadsnämnden gav, 1998-06-09, Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns idag en ytparkeringsplats för cirka 25 bilar. Den kommer att byggas om. En parkeringsanläggning med cirka 20 bilplatser i markplanet och cirka 20 bilplatser i källarplanet kommer att anordnas. Markparkeringen är avsedd för allmän parkering medan källarparkeringen är avsedd för hyresgäster i fastigheten Barberaren 8.

Tillfart till källarparkeringen ska ske via en ramp från Frykholmsgatan. Ett trapphus, från markplanet till källarplanet föreslås anordnas i områdets nordöstra hörn. Tillfart till markparkeringen föreslås ske från Goodtemplargatan via Andra Avenyen.

På torget finns också en byggnad, innehållande transformatorstation och en offentlig toalett. Denna byggnad föreslås rivas och en ny byggnad för transformator föreslås anläggas i hörnet mellan Frykholmsgatan och Andra Avenyen. Någon ny toalett avses inte byggas vid Fisktorget utan besökare hänvisas till de offentliga toaletterna vid Resecentrum och Nytorget.

Marken med befintlig gångbana längs affärsbyggnaden är i privat ägo med användningen "Handel" i gällande detaljplan. Denna användning förslås vara kvar.

För att få in litet grönska föreslås att torget planteras med träd och buskar, i princip i enlighet med illustration, tillhörande detaljplanen.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Frykholmsgatan, Andra Avenyen och Goodtemplargatan. Angöring till parkeringsanläggningen kommer att ske dels från Frykholmsgatan, dels från Goodtemplargatan.

Goodtemplargatan är idag enkelriktad mot norr, men föreslås att dubbelriktas till och med parkeringsanläggningen. Även Frykholmsgatan föreslås enkelriktas mot norr. Dock föreslås dubbelriktning till och med infarten till fastigheten Köpmannen 4, som ägs av Telaris.

MILJÖKONSEKVENSER

Radon

Enligt kommunens markradonundersökning finns det inte några mätpunkter för det aktuella området.

Buller

Trafikbullret bedöms inte bli högre än idag. Markparkeringen kommer att nyttjas som idag, som korttidsparkering. I källarplanet kommer det att bli långtidsparkering med få bilrörelser per dag.

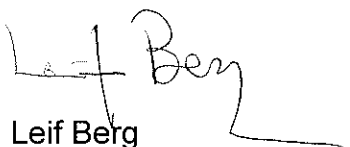
Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras då befintlig byggnad rivs och ersätts med parkeringsanläggningen och två mindre byggnader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen föreslås sluta 2004-12-31. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

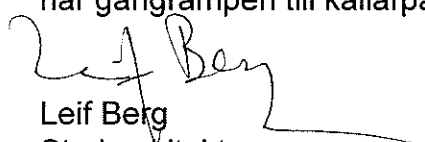
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 1998

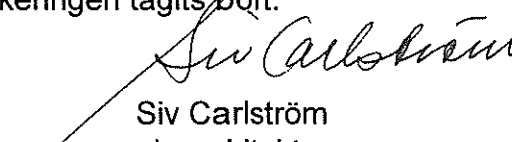

Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt

Revidering i december 1998

Detaljplanen har reviderats på så sätt att "u-området" och "X-området" inom Läkaren 5 har tagits bort. Markhöjden +52.15 har ändrats till +51.90. Dessutom har gångrampen till källarparkeringen tagits bort.


Leif Berg
Stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Fisktorget** Hässleholms tätort och kommun,
Skåne län.

1. **BAKGRUND**

Detaljplanen är föranledd av ett parkeringsbehov för fastigheten Hässleholm Barberaren 8. Exploateringsavtal upprättat 1998-02-05, 1998-03-06 reglerar bl. a. detta.

Övriga beslut och tidigare ställningstagande framgår av tillhörande planbeskrivning.

2. **ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.**

2.1 Grundkarta detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

2.2 Bebyggelse

Befintlig transformatorbyggnad med tillhörande toalett skall rivas.

Ny parkeringsanläggning i två plan jämte trapphus och ny transformator (se även punkt 2.4.5.) avses byggas.

Förslag till byggnation har redovisats.

2.3 Markägarförhållande

Norra delen av detaljplaneområdet är i privat ägo. Övrig detaljplanelegd mark ägs av kommunen.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar i och i anslutning till området.

Hässleholm Energi AB är huvudman för eldistributionsnätet i området.

2.4.2 Mark

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts inom området. Det åligger byggherre att före exploateringen förvissa sig dels om markens beskaffenhet och dels läget för ledningar.

2.4.3 Va-anläggningar

Allmänna Va-ledningar är utbyggda i erforderlig omfattning för området.

Ny dagvattensservis skall upprättas från Frykholmsgatan.

Kommunens dagvattenledningar är belägna på en sådan nivå att dagvatten från nedfartsramp och eventuellt dräneringsvatten måste avledas via enskild pumpanläggning till nya dagvattensservisen i Frykholmsgatan. Utförandet av sådan pumpanläggning ombesörjs och bekostas av exploatör. Drift och underhåll åvilar fastighetsägare.

2.4.4 Gator

Frykholmsgatan skall byggas om längs "TORG"-ytan för att anpassas efter erforderlig nedfartsramp.

Frykholmsgatan och Goodtemplargatan skall vara dubbelriktade från Andra Avenyn till infarten för parkeringsanläggningen i källar-, respektive markplan.

Goodtemplargatan, längs "TORG"-ytan, skall inrättas som "GÅRDSGATA". Det innebär att trafikering sker på de gåendes villkor.

2.4.5 Eldistribution

Ny transformatoranläggning skall byggas i det sydvästra hörnet av planområdet. (se även punkt 2.2).

2.4.6 Gatubelysning

Befintlig hängande gatubelysning skall ersättas med armaturer på stolpe, både på Fisktorget och längs Andra Avenyn. Strävan skall vara att på sikt få enhetlig belysning längs Andra Avenyn

2.4.7 Parkering

20 parkeringsplatser i källarplan är avsedd för verksamheter i fastigheten Barberaren 8 och 23 parkeringsplatser i markplanet skall upplåtas som allmän parkeringsplats.

2.4.8 Torg

Träd och planteringar skall utföras enligt redovisad illustration för "TORG"-ytan

2.5 Utgifter

Kommunens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1998 års kostnadsnivå:

Grundkarta, detaljplan och markägarförteckning	75.000 kr
Va	10.000 kr
Ombyggnad, gator	600.000 kr
Gatubelysning	200.000 kr
Plantering på "TORG"-ytan	70.000 kr
Del av ny transformatoranläggning	327.000 kr
Lantmäterikostnader	15.000 kr
Summa:	1.297.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive mervärdesskatt.

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

2.6 Inkomst

Kommunens va-inkomster för plangenomförande beräknas uppgå till 10.000 kr i 1998 års kostnadsnivå.

Ovanstående summa är redovisad exklusive moms.

2.7 Fastighetsplan

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

2.8 Fastighetsbildning

2.8.1 Ledningsrätt

Till förmån för Hässleholm Energi AB skall ledningsrätt bildas för rätt att, inom markerat I₁-område anlägga, bibehålla, underhålla och förnya transformatoranläggning med tillhörande anordningar.
Lantmäteriförrättningen betalas av Hässleholm Energi AB.

2.9 Avtalsservitut

Till förmån för Barberaren 8 (härskande) skall avtalsservitut bildas för rätt att t.o.m. 2048-01-01 använda källarplanet av parkeringsanläggningen. Servitutet kommer att belasta Hässleholm 87:6 (tjänande). Tjänande fastighetsägare svarar för drift- och underhåll av det nedre parkeringsplanet. Kostnader förenade med servitutet betalas av ägaren till Barberaren 8.

3 **FINANSIERING**

3.1 Budget

Erforderliga medel skall redovisas i nästa års exploateringsprogram och äskas av Planerings- respektive Tekniska kontoret i 1999 års budget.

4. **HANDLÄGGARE**

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451-68 905 (bygglov), 68 383 (nybyggnadskarta och husutsättning.)

Frågor avseende gator, torg, vatten- och avlopp handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451-68 313 (gator), 68 257 (torg) och 68 315 (Va).

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Hässleholm Energi AB, telefon 0451-68 112.

Frågor avseende fastighetsbildning handläggs av Lantmäterimyndigheten, FMK, i Kristianstad, telefon 044-13 73 69.

5. **TIDPLAN**

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är genomfört under september och utställningen är genomförd under november 1998. Antagande och laga kraft väntas ske december 1998 / januari 1999.

5.2 Byggnation

Byggnation avses påbörjas snarast efter att detaljplanen fastställts och bygglov erhållits och vara slutförd senast vid 1999 års utgång.

5.3 Anläggningar

El och va- anläggningar påbörjas snarast efter att erforderliga tillstånd erhållits. Samråd skall ske med exploatören om tidpunkt för utförandet så att parkeringsanläggningens utförande inte försenas.

6. **GENOMFÖRANDETID**

6.1 Allmänt

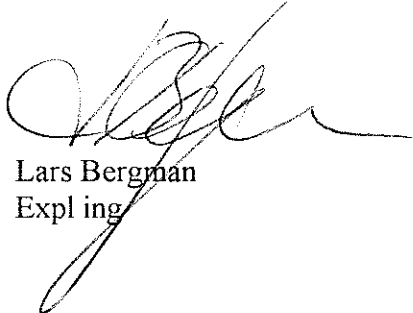
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2004.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING



Lars Bergman
Expl ing

UTLÅTANDE

tillhörande

Detaljplan för Hässleholm 87:6 m.m., Fisktorget, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

Planförslaget är upprättat i juni 1998 och reviderat i oktober 1998 efter samrådet. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2 – 23 november 1998.

Under utställningstiden har yttranden inkommit från

Länsstyrelsen, som inte har någon erinran mot det utställda planförslaget.

Skånetrafiken har inga erinringar mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inte någon erinran mot förelagen plan.

Fritidsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Socialförvaltningen har ingen erinran mot förslaget.

Miljönämnden vidhåller tidigare synpunkter att området ska användas till park-mark enligt gällande detaljplan.

Kommentar: Se samrådsredogörelsen.

Tekniska kontoret påpekar att angiven gatunivå å Goodtemplargatan skall vara +51,90 och inte som angivet +52,15.

Va-ledningar som är belägna inom redovisat "u-område" är fastigheten Läkaren 5 enskilda va-anläggning. Några allmänna va-ledningar avses inte utföras.

Man vidhåller tidigare synpunkter att frågan om toalett i området bör lösas i samband med nu aktuell detaljplan.

I övrigt finns ingenting att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Planförslaget föreslås revideras på så sätt att gatunivån ändras enligt önskemål och att "u-området" tas bort då det inte finns allmänna ledningar inom fastigheten.

Beträffande allmän toalett anser Stadsbyggnadskontoret att antal och standard på offentliga toaletter inte ska sänkas. Kontoret har dock bedömt att de nya förhållandena på och kring Fisktorget ej gör det lämpligt med en toalett på denna plats.

Inom de centrala delarna av Hässleholm finns det planer på mycken byggnation. Frågan kan, i detta sammanhang, troligen få sin lösning vid ett samarbete mellan Tekniska kontoret och Stadsbyggnadskontoret.

Gerhard Leth, tillgänglighetskonsult hänvisar till Plan- och bygglagen och BBR beträffande tillgänglighet och handikappparkering. Leth förordar att en hiss anordnas till parkeringsgaraget framför en speciell gångramp. Denna ramp befaras medföra sanitär olägenhet. Dessutom påpekas att det bör anordnas handikappparkering för allmänheten på det övre parkeringsplanet istället för på Andra Avenyen bl.a. för att den funktionshindrade ska slippa förflytta sig ut i vägbanan på väg från bilen.

Kommentar: Planförslaget förslås revideras så att gångrampen tas bort. Beträffande anordnande av en hiss till källarparkeringen är detta en tillgänglighetsfråga som får lösas i bygglov- och bygganmälskedet. Anordnande av ett visst antal platser för handikappparkering på övre däck är inte en detaljplanefråga utan en genomförandefråga som måste lösas tillsammans med byggherren och Tekniska kontoret.

Stenborgs Fastighetsförvaltning, Läkaren 5, anser att det upprättade detaljplaneförslaget på ett markant sätt kommer att ändra förhållandena i kvarteret. Förändringarna kommer i viss avseende att vara till stor nackdel för fastigheten och avsevärt påverka attraktionsvärdet i negativ riktning. Föreslagen gång- och rullstolsramp kommer att medföra sanitära olägenheter. Tillgänglighet för handikappade och gående till undre däck måste lösas på annat sätt. Både kommunal ledningsrätt "u-område" för den aktuella gångbanan och skyldighet att hålla densamma tillgänglig för allmänheten "x-område" är rättigheter som belastar Läkaren 5. Föreslagen detaljplan godkänds inte förrän dessa frågor detaljreglerats i skriftligt avtal mellan Hässleholms kommun och B Stenborg db. Man anser att de lokaler som har entré mot Fisktorget kommer att få sämre tillgänglighet under byggtiden, vilket kan leda till försämrad omsättning. Det är viktigt att byggtiden blir så kort som möjligt och att denna anges så noga det går. Lokalhyresgästerna bör hållas skadeslösa genom att byggherren automatiskt ska utge skadestånd till de drabbade hyresgästerna, ifall utlovad byggtid inte hålls. Förslag beträffande stensättning, belysning m.m. är endast muntliga utfästelser och ej reglerade i skriftliga avtal. Planförslaget godkänds inte förrän ett avtal kommit till stånd. Sammantaget meddelas att det upprättade detaljplaneförslaget ej godkänds.

Kommentar: Planförslaget förslås revideras på så sätt att gångrampen tas bort. "U-området" tas bort då det ej finns några allmänna ledningar inom fastigheten. Beträffande "x-området" föreslås att även det tas bort ut planförslaget. Finner berörda parter det lämpligt, kan överenskommelse träffas om tillgänglighet för allmänheten. Skadestånd till hyresgäster på grund av för lång byggtid är inte en detaljplanefråga. Detta måste klaras ut med byggherren. Förslag om viss stensättning m.m. är inte heller en detaljplanefråga utan en genomförandefråga som måste klaras ut med byggherren och Tekniska kontoret.

Telaris, Köpmannen 4, vidhåller att rampens utformning kan innebära en framtida begränsning av trafikplaneringen av ett delvis nytt kv Köpmannen med krav på dagliga förhållandevis tunga transporter till nya hyresgäster.

Kommentar: Rampens utformning är en fråga som måste lösas i bygglov- och byggnämnlanskedet.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget som sådant men vidhåller att en allmän toalett skall finnas tillgänglig vid parkeringen.

Kommentar: Se kommentar under Tekniska kontoret.

Från samrådet kvarstår synpunkter, som inte har tillgodosetts från:

Omsorgsnämnden

Handikapporganisationernas samrådsgrupp

K-E Almquist, ägare till Läkaren 1.

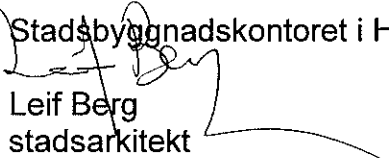
Beslutsförslag till Byggnadsnämnden

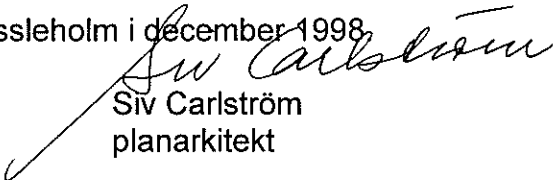
Planförslaget föreslås revideras i enlighet med kommentarerna ovan.

Dessutom föreslås att genomförandebeskrivningen revideras beträffande utgifter: köp av parkeringsanläggning.

Det reviderade planförslaget antas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 1998.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt