

1994-11-11

Dnr 2023-11662-94

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 80 HÄSSLEHOLM

1993. 460

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

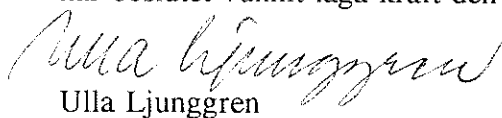
Byggnadsnämnden antog den 11 oktober 1994 förslag till detaljplan för del av kv Maglegården, Hässleholms tätort och kommun.

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 § PBL 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 9 november 1994.


Ulla Ljunggren

Kopia till
Planenheten 2 ex
Fastighetsregistermyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Hässleholm,
Stortorget 1, 281 31 HÄSSLEHOLM
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden
1994-10-11, § 329
laga kraft 1994-11-09

PLANBESKRIVNING

tillhörande

**Detaljplan för del av kv. Maglegården, Hässleholms tätort och kommun,
Kristianstads län.**

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser.

Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och markägarförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen har tagits fram för att tillskapa tomter för småhus.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Hässleholm, i stadsdelen Stattena. Området är cirka 1,9 ha stort och är till största delen i Kommunens ägo. En mindre del är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Enligt förslag till översiktsplan för Hässleholms tätort är området avsett för bostäder. För området gäller detaljplan fastställd 1981-04-10, som tillåter bostäder i två våningar.

Byggnadsnämnden gav 1994-01-18, Stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för småhusbebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet är i stort sett plan och utgörs av ängsmark.

Geoteknik

En översiktlig grundundersökning gjordes 1969 för södra Stattena. Undersökningen rekommenderar visst grundläggningssätt.

Det åligger dock byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet.

Bebyggelseområden

Inom södra delen av området finns tre nya bostadshus i två våningar med totalt 12 lägenheter. Norr om området finns småhus och ett grupphem. Inom planområdet skall anordnas tomter för friliggande småhus. Här kan inrymmas 14 - 16 tomter.

Planområdet är beläget i stadsdelen Stattena. Det är cirka 1,5 km till Hässleholms centrum, där både kommersiell och offentlig service finns.

Marken inom planområdet är plan, så tillgängligheten bör bli tillfredsställande.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsnivå 1, område inom vilket tillåts byggas skyddsrum. Eventuella krav på skyddsrumspplatser får bedömas vid bygglovtilfallet.

Friytor

Planområdet är beläget i nära anslutning till kommunala parkområden, vilka kan användas för lek och rekreation.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas via Österåsgatan, som slutar med en vändplats vid södra delen av området. Området ansluts till Österåsgatan via två lokalgator.

I nordvästra delen av området finns en gång- och cykelväg, som förbindelse till grönområdet i väster och till bostadsområdet norr om planområdet.

Parkering ska ske på respektive tomtplats.

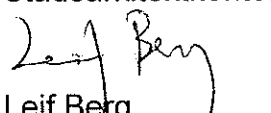
Teknisk försörjning

Se genomförandebeskrivningen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen slutar 2000-12-31. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i maj 1994


Leif Berg
stadsarkitekt

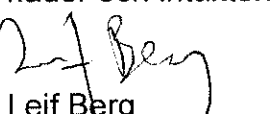

Siv Carlström
planarkitekt

Revidering i oktober 1994

Planförslaget har reviderats med nya planbestämmelser om "lägsta nivå för färdigt golv", "källarlösa hus", "antal hus på tomt" och "hushöjd" samt med en hörnavskärning på Maglegården 1.

Planbestämmelserna om lägsta nivå för färdigt golv och källarlösa hus har kommit till med anledning av att grundvattnet står högt i området och för att undvika skador på byggnaderna vid en eventuell översvämning.

Dessutom har genomförandebeskrivningen reviderats avseende Kommunens kostnader och intäkter.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden
1994-10-11 § 329
laga kraft 1994-11-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande

**Detaljplan för del av kv. Maglegården, Hässleholms tätort och kommun,
Kristianstads län.**

1. **BAKGRUND**
 - 1.1 **Behov, syfte**

Det finns ett behov av småhustomter i Hässleholms tätort eftersom befintliga områden i stort sett är utbyggda. Det finns ett fåtal lediga tomter i Sjöröd.
Detaljplanen syftar till att ytterligare tomter för småhusbebyggelse anordnas.
 - 1.2 **Beslut**

Kommunens ställningstagande och beslut framgår av bifogad planbeskrivning.
2. **ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET**
 - 2.1 **Grundkarta och detaljplan**

Grundkarta och detaljplan upprättas genom Kommunens försorg
 - 2.2 **Bebyggelse**

Fastigheten Maglegården 1 är bebyggd med tre flerbostadshus. Planförslaget möjliggör bebyggelse av enbostadshus på övrig mark inom planområdet.
 - 2.3 **Markägarförhållande**

Maglegården 1 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Hässleholms kommun.
 - 2.4 **Anläggningar**

Huvudmän
Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar.
För utförande, drift och underhåll av anläggningar inom kvartermark svarar fastighetsägare.

Mark

Någon detaljerad grundundersökning inom området har inte genomförts.

Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet.

Tomtmarkshöjderna måste anpassas efter den allmänna VA-anläggningen, så att tillräckligt ledningsdjup erhålles med hänsyn till såväl hållfasthet som avledningsförmåga.

VA-ledningar

Allmän VA-anläggning är utbyggd i nödvändig omfattning i Österåsgatan bortsett från avsättningar för anslutningar av den planerade anläggningen i den norra lokalgatan. Ledningarna i den norra lokalgatan ska även betjäna en del av området norr om planområdet.

I den södra lokalgatan finns en enskild VA-anläggning, som exploatören till Maglegården 1 har utfört och bekostat.

Då Kommunen är huvudman för övriga ledningar inom planområdet bör man överta dessa ledningar.

Gator

Planområdet trafikmatas från Österåsgatan, som i huvudsak är utbyggd i nödvändig omfattning.

Norr om fastigheten Maglegården 1 finns en gata, som är anlagd av exploatören till denna fastighet. Gatan är i Kommunens ägo. Gatan saknar motlut och toppbeläggning, vilket måste åtgärdas. Inom planområdet skall ytterligare två lokalgator byggas.

GC-väg

I nordvästra delen av planområdet ska anordnas en gång-och cykelväg, som förbinder bostadsområdet med grönområdet i väster och med bostadsområdet i norr.

Eldistribution

Eldistribution och gatubelysning skall byggas ut av Hässleholms Energiverk.

Fjärrvärme

Planområdet ligger inom fjärrvärmeområdet. Utbyggnad kommer att ske inom redovisat ledningsområde och lokalgatorna.

2.5

Kostnader

Kommunens kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1994 års kostnadsnivå

Grundkarta, markägarförteckning	11.800:-
Detaljplan	66.700:-
Utbyggnad av lokalgator	405.000:-
VA-anläggning(exkl övertagande)	250.000:-
GC-väg	115.000:-
Eldistribution	74.000:-
Gatubelysning	50.000:-
Fastighetsbildning	<u>172.000:-</u>
Totalt	1.144.500:-

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

2.6

Intäkter

Kommunens intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1994 års kostnadsnivå

Grundkarta, markägarförteckning	11.800:-
Detaljplaneavgift	66.700:-
Bygglovavgifter	90.000:-
Områdeskostnader	670.000:-
Anslutningsavgifter VA	670.000:-
El	96.000:-
Markförsäljning	<u>593.300:-</u>
Totalt	2.197.800:-

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

2.7

Fjärrvärme

Till ovanstående summor kommer kostnader och intäkter för fjärrvärme.

2.8

Kostnader för gator och VA-anläggning

Kommunen har ansvar för utbyggnad av gator och GC-väg. Kostnader för övertagande av VA-anläggning har inte tagits med, då detta bör bli föremål för en förhandling.

2.9

Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Någon ny bedöms ej behövas.

2.10

Fastighetsbildning Ledningsrätt

Ledningsrätt skall upplåtas för de elledningar, VA-ledningar och fjärrvärmeledningar, som avses anläggas inom redovisade u-områden. Ledningsrätten skall bildas till förmån för Hässleholms kommun, som ledningshavare.

Förrättningskostnader betalas av ledningshavaren.

Avstyckningar

Avstyckning av tomter sker i takt med försäljningen.

3.

FINANSIERING

Medel för utförande av allmän VA-anläggning, under hösten 1994, kommer att ställas till Gatukontorets förfogande.

4.

HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av mark handläggs av kommunens Fastighetskontor, telefon 0451-68 175 eller 68 180.

Frågor avseende bygglov handläggs av kommunens Stadsarkitektkontor, telefon 0451-68 905.

Frågor avseende nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Mättningskontor, telefon 0451-68 383

Frågor avseende gator handläggs av kommunens Gatukontor, telefon 0451-68 313.

Frågor avseende vatten och avlopp handläggs av kommunens Gatukontor, telefon 0451-68 315.

Frågor avseende eldistribution handläggs av kommunens Energiverk, telefon 0451-68 112.

Frågor avseende gatubelysning handläggs av kommunens Energiverk, telefon 0451-68 114.

Frågor avseende fjärrvärme handläggs av kommunens Energiverk, telefon 0451- 68 955.

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäteriet, telefon 0451- 810 85.

5. **TIDPLAN**5.1 **Detaljplan**

Samrådsförfarandet är planerat till hösten 1994. Antagande och laga kraft väntas ske hösten/vintern 1994.

5.2 **Anläggningar**

Utbyggnad av allmän VA-anläggning avses utföras under hösten 1994.

5.3 **Fastighetsbildning**

Avstyckning kommer att ske i takt med tomtförsäljningen. Ledningsrättsupplåtelse ska bildas snarast efter detaljplanens lagakraftvinnande.

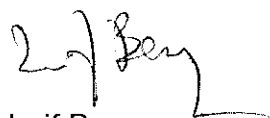
6. **GENOMFÖRANDETID**6.1 **Allmänt**

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

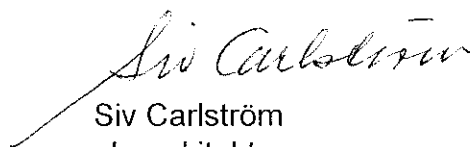
6.2 **Speciella bestämmelser**

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2000. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i maj 1994



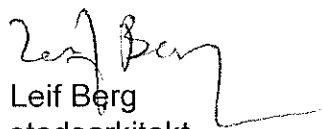
Leif Berg
stadsarkitekt



Siv Carlström
planarkitekt

Revidering i oktober 1994

Genomförandebeskrivningen har reviderats beträffande Kommunens kostnader och intäkter.



Leif Berg
stadsarkitekt



Siv Carlström
planarkitekt

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden
1994-10-11 § 329
laga kraft 1994-11-09

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för del av kv. Maglegården, Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

Bakgrund och syfte

I Hässleholms tätort finns endast ett fåtal kommunala småhustomter tillgängliga. På grund av detta ändras detaljplanen för området. Gällande detaljplan tillåter bostäder i två våningar för cirka 40 lägenheter. Nu kommer området att innehålla 15 småhus i en våning.

Bebyggelseförändringar

Inom planområdets södra del finns tre flerbostadshus med totalt 12 lägenheter. Enligt planförslaget skall 14-16 småhus byggas norr om dessa hus. Småhusen byggs på tomter på cirka 800 m² längs tre lokalgator.

Trafik

De nya småhusen beräknas att alstra cirka 70 bilrörelser per dag. Trafiken går via Österåsgatan, som är en matargata till omkringliggande bostadsområden. Österåsgatan har en uppskattad trafikmängd på 1500 fordon/dygn. Ytterligare 70 fordon/dygn bedöms vara en marginell ökning ur miljösynpunkt. Ljudet från denna trafik kommer att ligga under Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller.

Då det inte kommer att gå någon tung trafik på Österåsgatan eller i området, överskrids ej heller rekommenderade maxvärden för trafikbuller nattetid.

Mark

Markradonhalterna inom området ligger under gränsvärdena för bostadsrum, 70 bq/m³. Dock krävs radonventilation för nya bostadshus.

Grönytor

Inom området planeras inte några allmänna parkområden eller lekplatser. Närlek och rekreation får ske i trädgårdarna. I övrigt finns allmänna grönytor för lek och rekreation väster om planområdet.

Söder om området anläggs Södra Kringelvägen. På både norra och södra sidan om vägen kommer att anläggas våtmarker, som bland annat ska rena dagvattnet från tätorten. Våtmarkerna ska till vissa delar vara tillgängliga för allmänheten som rekreatjonsområden.

Energi

Husen i området ska värmas upp med fjärrvärme. Utsläpp av rök och avgaser från enskilda värmeanläggningar kommer alltså inte att ske.

Stadsbilden

Området för småhusbebyggelse används inte till något idag utan ligger som impediment.

Den nya bebyggelsen kompletterar stadsbilden genom att området kring Österåsgatan blir utbyggt i sin helhet. Variationen av olika hustyper blir stor i området. Här kommer att finnas villor, gruppbyggda småhus och flerbostadshus i en och två våningar.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i maj 1994


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt