



1996-04-12

-04 -15

Kv. Orgelbyggaren, Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden har den 12 mars 1996 § 71 antagit förslag till detaljplan för kv. Orgelbyggaren, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång har inga överklagande inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 10 april 1996.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen

antagen av Byggnadsnämnden 1996-03-12 § 71
laga kraft 1996-04-10

PLANBESKRIVNING

tillhörande

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

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med planbestämmelser.
Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta
och markägareförteckning.

SYFTE

Detaljplanen tas fram för att ge möjlighet att bygga bostäder på den södra delen av kv Orgelbyggaren.

PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Hässleholm väster om Kyrkskolan i korsningen Skolgatan - Andra Avenyen.
Byggnadsnämnden gav 1995-10-10 Stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt gällande detaljplan, fastställd 1982-08-16, är området avsett för parkeringsändamål och i sydvästra hörnet för transformatorstation.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Bebyggelseområden**

Detaljplanen föreslås nu ge möjlighet att även bygga bostäder i tre våningar. På grund av markens höjdskillnad får byggnaden tre våningar mot Skolgatan och fyra mot Vallgatan och Andra Avenyen.

I bottenplanet kommer det befintliga parkeringsgaraget att behållas. Tillfarten till garaget blir även i fortsättningen från Vallgatan.

De boende inom fastigheten kommer att få tillgång till parkering i garaget och parkeringar kommer att täckas till 80 % av husets behov.

I den sydvästra delen av parkeringsgaraget finns en transformatorstation, som kommer att finnas kvar. Den skall avskärmas uppåt med aluminiumplåt för att hindra magnetiska fält till bostaden ovanför.

Området ligger i nära anslutning till affärscentrum, skola, kyrka, servicehus samt bibliotek.

Gator och trafik

Området omges av gator på tre håll.

Trafiken på Skolgatan och Andra Avenyen kan bli störande för de boende i det nedre lägenhetsplanet. Därför kommer man att vid bygglovskedet ställa krav på ljuddämpande fönster på detta våningsplan.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsnivå 1, område inom vilket tillåts byggas skyddsrum. Inom kvarteret finns 180 skyddsrumspatser. Något krav på utökat antal platser finns inte för närvarande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås sluta den 31 december 2002.

Planförslaget föreslås handläggas med **enkelt** planförfarande, vilket innebär att efter samråd tidens slut kommer Byggnadsnämnden att anta planförslaget.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i januari 1996


Leif Berg
Stadsarkitekt


Kerstin Christensson
Planhandläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av kv **Orgelbyggaren**, Hässleholms tätort och kommun, Kristianstad län.

1 **BAKGRUND**

1.1 Behov, syfte och beslut

I förslag till exploateringsprogram för 1996 är aktuellt område redovisat med en byggnation om 20 lägenheter.

För övrigt framgår detaljplanens behov och syfte samt tagna beslut och tidigare ställningstagande av bifogad planbeskrivning.

2 **ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET**

2.1 Grundkarta och detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

2.2 Bebyggelse

Detaljplaneområdet är bebyggt med ett parkeringsdäck. I dess sydvästra hörn finns en befintlig transformator. Byggherren bekostar och ansvarar för, efter samråd med rättighetsinnehavaren, att eventuella elektromagnetiska fält från transformatorn högst får uppgå till det gränsvärde som är beslutad av berörda myndigheter.

Ny bebyggelse avses, efter förstärkningar, att uppföras ovanpå parkeringsdäcket. Förslag till bebyggelse har redovisats.

All ny byggproduktion sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållande

Orgelbyggaren 12 ägs av Hässleholms kommun. Fastigheten avses att säljas.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna Va-anläggningar och Hässleholm Energi AB för el och fjärrvärmeledningar inom området.

2.4.2 Mark

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens och p-däckets beskaffenhet och bärighet.

2.4.3 Va-anläggningar och gator

Allmänna Va-ledningar och gator är utbyggda i erforderlig omfattning.

2.4.4 Parkering

Nedre plan i parkeringdäcket skall bibehållas som parkering för boende i fastigheten och fastigheter i anslutning till detaljplanen. Parkeringen avses att inrättas som en gemensamhetsanläggning. Byggnadsnämnden skall besluta om antalet p-platser för respektive fastighet.

2.4.5 Eldistribution-Gatubelysning

Eldistributionen och gatubelysningen är utbyggd i erforderlig omfattning inom området. Jmf även transformator under pkt 2.2 ovan.

2.4.6 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Fjärrvärmenätet är utbyggt i erforderlig omfattning

2.5 Kostnader

Kommunens och Hässleholm Energi AB:s kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1996 års kostnadsnivå:

Grundkarta och markägarförteckning	16.000 kr
Detaljplan	78.000 kr
Va	25.000 kr
Fjärrvärme	30.000 kr
Gemensamhetsanläggning, del	10.000 kr
Total kostnad för kommunen	159.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan, gemensamhetsanläggning och anslutningsavgifter till Va-, el och fjärrvärmenäten.

2.6 Intäkter

Kommunens och Hässleholm Energi AB:s intäkter beräknas uppgå till nedanstående belopp i 1996 års kostnadsnivå:

Va-anlutningar	100.000 kr
Elanslutning	10.000 kr
Fjärrvärmeanslutning	100.000 kr
Fastighetsförsäljning	500.000 kr
Total intäkt för kommunen	710.000 kr

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

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

2.7 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande tomtindelning/fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger heller ej för närvarande. Sådant behov kan dock uppstå om frivilliga överenskommelser om medverkan i gemensamhetsanläggning ej kommer till stånd enligt denna detaljplans intentioner.

2.8 Gemensamhetsanläggning

Nedre parkeringsdäcket, med infart från Vallgatan, skall inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Deltagande fastigheter skall vara Mården 8 och Orgelbyggaren 12. Beroende på Byggnadsnämndens ställningstagande om antalet p-platser per lägenhet, kan eventuellt även Barberaren 8 alternativt, efter överenskommelse, annan fastighet komma att delta i anläggningen.

Förrättningen bekostas av fastighetsägarna efter andel.

3 **FINANSIERING**

Ovannämnda kostnader och intäkter är i huvudsak upptagna och redovisade i exploateringsprogrammet för 1996. Respektive förvaltning har erhållit dessa medel i 1996 års investeringsbudget.

4 **HANDLÄGGARE**

Frågor avssende gator, vatten- och avlopp handlägges av kommunens gatukontor, telefon 0451-683 13 (gator), och 683 15 (Va).

Frågor avseende markförsäljning handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451-68 180.

Frågor avseende elanslutning, gatubelysning, och fjärrvärme handlägges av Hässleholms Energi AB, telefon 0451-68 112 (el), 681 14 (gatubel.) 689 55 (fjärrvärme).

Frågor avseende fastighetsbildning handlägges av Lantmäterimyndigheten, telefon 044-13 73 40.

5 **TIDPLAN**

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är planerat till februari 1996. Antagande och laga kraft väntas ske våren 1996.

5.2 Byggnation och anläggningar

Igångsättning av planerad byggnation är beräknad till 1 april 1996. Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart köpeavtal, detaljplan och bygglov så medger.

5.3 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning inrättas efter beslut från Fastighetsbildningsmyndighet och/eller att erforderliga avtal träffats mellan parterna.

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 bebyggelse-rätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2002.
Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR

Bengt Lörqvist
Fast chef

L Bergman
Expl.ing



1996-02-05

Parkeringsplatser i Hässelholms centrum. Konsekvensbeskrivning av planerade förändringar.

Planerade förändringar

Kommunen arbetar för att de obebyggda fastigheterna längs Andra Avenyen skall bli bebyggda. Motiven för detta är att stimulera centrum med nya lokaler och attraktiva centralt belägna bostäder. Det är också önskvärt att hela den sargade stadsbilden i området. Då aktuella fastigheter idag används permanent eller tillfälligt som parkeringsplatser, påverkar planerad bebyggelse parkeringsmöjligheterna i centrum.

Gatukontoret står i begrepp att genomföra etapp 2 i centrumplanen vilket även påverkar nuvarande parkeringsstruktur.

Nuläge

De i stadens centrala delar tillgängliga parkeringsplatserna kan lämpligen indelas i två huvudgrupper med avseende på deras funktion och tillgänglighet:

- *Allmän parkering*

- *Uthyrda parkeringsplatser*

Allmänna parkeringar. De allmänna parkeringarna tillhandahålls av kommunen och syftar främst till att ge besökare i centrum möjlighet att parkera under en kortare tid. Dessa parkeringar finns på särskilt anordnade platser på tomter eller i parkeringsgarage, samt längs gator. Möjligheterna att finna en parkeringsplats i centrum är inte bara beroende på hur många allmänna parkeringsplatser det finns, utan även på vilken besöksomsättning respektive p-plats har. Därför är en del p-platser tidsbegränsade. Ju kortare tillåten uppställningstid ju högre omsättningshastighet har p-platsen. Normalt sett ju attraktivare p-platsens läge är desto kortare parkeringstid skall den ha. Avgiftsbeläggning av p-platser syftar främst till att påverka besökaren att välja avgiftsfria p-platser något längre från absoluta centrum. Detta då också för att uppnå en ökad tillgänglighet i centrum.

I bilaga 1 redovisar Gatukontoret var dessa allmänt tillgängliga parkeringarna finns i centrumområdet. Nedan redovisas antalet platser fördelade per upplåtelsebestämelse.

Allmänna parkeringar i centrumområdet :

Kommunala platser, avgiftsbelagda	530 pl
P-platser vid polishuset, avgiftsbelagda	50 pl
Tidsbegränsade, ej avgift	510 pl
Datumparkering, ej avgift	390 pl
Heldagsparkering, ej avgift	250 pl
Parkering under ej skoltid eller kontorstid ej avgift	<u>290 pl</u>
Summa allmänt tillgängliga parkeringar 2020 pl	

I bilaga 2 redovisas belägningsgraden i procent av tiden under dagens mest besöksfrekventerad tid benämnt normalfallet. Denna belägningsgrad är dimensionerande för parkeringsbehovet. Beläggningen bör normalt inte överstiga 90% för att en bilist med viss lätthet skall kunna finna en ledig bilplats. Belägningsgradens normalfall överskrids vid vissa tillfällen t ex inför storhelger, vissa butikserbjudande mm. Vid dessa tillfällen kan i regel parkeringsplatserna vid Stadshuset, Tekniska skolan m fl utnyttjas.

Uthyrda parkeringsplatser. De uthyrda parkeringsplatserna är främst avsedda att betjäna de som bor eller arbetar inom centrumområdet. De finns idag inne på gårdar, i parkeringshus och på tillfälligtvis obebyggda tomter. De flesta av dessa har privata uthyrningsvärdar.

Parkeringsstrategi

Den inbördes prioriteringen i angelägenhetsgrad mellan de olika parkeringsfunktionerna i centrumområdet föreslås vara enligt följande:

1. *Allmän parkering*
2. *Boende parkering*
3. *Parkeringsplatser för de som arbetar i centrum*

1. *Allmän parkering.* Målsättningen skall vara att tillgången på parkeringsplatser för besökare i centrum skall prioriteras före annan parkering. Nuvarande situation är i huvudsak tillfredsställande. En minskning av p-platser i en del av centrumområdet bör kompenseras med ett tillskott i annan del. Då det kostar uppåt 200000 kronor att anlägga en bilplats i ett parkeringshus, är det inte troligt att kommunen framöver kommer att kunna subventionera nya allmänna parkeringar i parkeringshus.

2. *Boende parkering.* Målsättningen skall vara att de som bor i centrumområdet skall ha tillgång till bilplats någonstans inom området. Det är först och främst respektive fastighetsägares uppgift att tillgodose sina hyresgästers behov av bilplats. Vid all nybebyggelse av bostäder inom centrumområdet skall byggherren anlägga, eller på annat sätt tillhandahålla, bilplatser motsvarande 80% av antalet lägenheter.

3. *Arbetsplatsparkering* Målsättningen skall vara att i mån av utrymme, och om finansiering är möjlig, skall arbetsplatsparkeringar anläggas. De som arbetar i centrum måste vara beredda att gå en något längre sträcka till sin p-plats än vad de tillfälliga centrumbesökarna får göra. Anläggande av bilplatser för detta ändamål inom centrumkärnan måste ske helt på marknadsekonomiska grunder.

Kommunen bör verka för att ytterligare parkeringsplatser anläggs inom området väster stationen.

Planerad bebyggelse längs Andra Avenyen.

Följande fastigheter längs Andra Avenyen (se bilaga 4) kommer troligtvis att byggas i framtiden:

- *Orgelbyggaren 12 (Nuvarande parkeringshus)*

- *Mården 8*

- *Barberaren 8*

- *Köpmannen 3*

- *Färgaren*

Orgelbyggaren.

Aktuell fastighet inrymmer idag ett parkeringshus i två plan. I det undre planet finns 56 p-platser alla uthyrda. Det övre planet har 45 allmänna avgiftsbelagda p-platser och 15 uthyrda.

Avsikten är att ovanpå det undre parkeringsgaraget uppföra ett bostadshus med cirka 25 lägenheter. Kvar blir alltså det undre planet med cirka 50 p-platser. Detta föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med bl.a Mården 8. Eventuellt kan här komma att avsättas en del platser som allmän parkering.

Med hänsyn tagen till det nya bostadshusets tillkommande behov blir konsekvenserna:

* Allmänna parkeringar minskar med 40 platser

* Uthyrningsbara bilplatser minskar med 71 platser

Mården

Fastigheten används idag som tomtmarksparkering. Samtliga 38 bilplatser är uthyrda. Det bedöms möjligt att bebygga fastigheten med cirka 30 lägenheter.

Med hänsyn tagen till det nya bostadshusets tillkommande behov blir konsekvenserna:

- * Uthyrningsbara bilplatser minskar med 38 platser

Barberaren

Fastigheten inrymmer idag 39 allmänna avgiftsbelagda parkeringsplatser. Det bedöms möjligt att även här bebygga fastigheten med cirka 30 lägenheter.

Med hänsyn tagen till det nya bostadshusets tillkommande behov blir konsekvenserna:

- * Allmänna parkeringar minskar med 39 platser.

Köpmannen

Fastigheten används idag i väntan på bebyggelse som parkeringsplats. 48 p-platser är uthyrda. Inga allmän parkeringar finns. Gällande detaljplan ger möjlighet att bebygga fastigheten med cirka 30 lägenheter. Det förutsätts att för minst 80% av dessa lägenheter skall bilplatser anordnas på tomten.

Med hänsyn till det nya bostadshusets tillkommande behov blir konsekvenserna:

- * Uthyrningsbara bilplatser minskar med 48 platser.

Färgaren

Fastigheten används idag i väntan på bebyggelse som parkeringsplats. 96 p-platser är uthyrda.

Vid bebyggelse blir konsekvenserna i förhållande till idag:

- * Uthyrningsbara bilplatser minskar med 96 platser.

Slutsats

Om inga nya parkeringsplatser anordnas inom dessa fastigheter, utöver fastigheternas egna behov, blir de sammanlagda konsekvenserna i förhållande till idag:

- * Allmänna parkeringar minskar med 79 platser
- * Uthyrningsbara bilplatser minskar med 253 platser

Inom Köpmannen respektive Färgaren är det möjligt, att i samband med bebyggelse, anlägga garageparkeringsplatser. Frågan är bara om det är möjligt att finansiera sådana platser, och om det finns efterfrågan på parkeringsplatser som kostar upptill 1500 kronor i månaden att hyra?

Slutsatsen är, att vill vi att dessa fastigheter längs Andra Avenyen skall bebyggas inom rimlig framtid, kan inte kommunen ställa krav på att parkeringsplatser utöver respektive fastighets grundbehov anläggs.

Genomförandet av centrumplanen

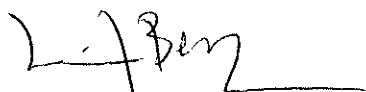
Vid genomförande av centrumplanen etapp 2 blir de största förändringarna avseende bilparkeringarna vid Nytorget. Den del av Nytorgets parkering som ligger öster om garagedfarten till Snapphanen, föreslås ingå i ett nytt bilfritt torg framför Stadshuset. Härvid försvinner cirka 30 allmänna avgiftsbelagda p-platser. Som ersättning för dessa föreslås att på Stadshusets parkeringsplats upplåts cirka 40 platser som allmän parkering. Östergatan föreslås också byggas om mellan Andra Avenyen och Stadshuset. Vid denna ombyggnad kommer ca 10 fler p-platser att anornas i förhållande till vad som finns idag.

Sammanfattningsvis innebär genomförandet av centrumplanen att antalet allmänna p-platser ökar med cirka 20 platser, medan arbetsplatsparkeringar vid Stadshuset minskar med cirka 40 platser.

Sammanfattning av konsekvenserna för tillgången på parkeringsplatser, i förhållande till dagsläget, med avseende på planerade centrumförändringar.

- * Allmänt tillgängliga p-platser minskar med ca. 60 platser.
- * Kvarvarande allmänna p-platser efter förändringarna är ca 1960 platser
- * Uthyrningsbara p-platser minskar med cirka 250 platser.

STADSARKITEKTKONTORET



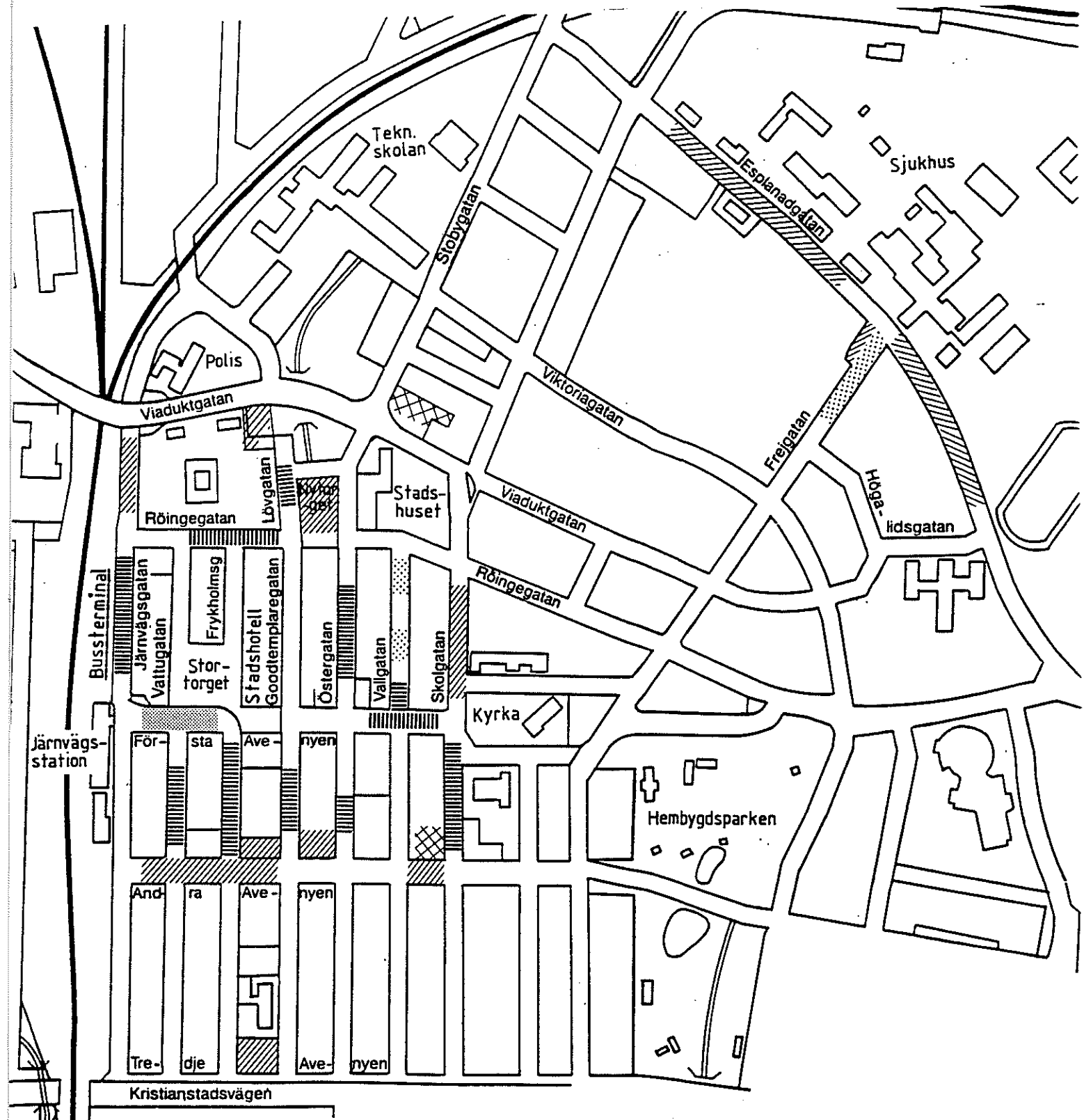
Leif Berg
stadsarkitekt

- bilagor.
1. Hässleholms centrum parkeringsplatser, Gatukontoret
 2. Kommunala avgiftsbelagda parkeringsplatser i Hässleholms centrum Beläggningsgrad vid normalfallet, Gatukontoret.
 3. Tillåten uppställningstid på avgiftsbelagda p-platser, Gatukontoret
 4. Karta visande fastigheter längs Andra Avenyen som föreslås bebyggas.

15.

0116 y 2 S.

Tillåten uppställningstid på avgiftsbelagda P-platser under avgiftsbelagd tid Taxa 2kr/tim



	30 min		4 tim
	1 tim		9 tim
	2 tim		

