



1998-12-10

Gulplistret 4 m.m, Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 10 november 1998 § 365, antagit förslag till detaljplan för Gulplistret 4 m.m., Hässleholms tätort.

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

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 8 december 1998.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden 1998-11-10, § 365
Laga kraft 1998-12-08

Planbeskrivning

tillhörande

**Detaljplan för Gulplistret 4, m.m., Hässleholms tätort och kommun,
Skåne län.**

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning. Eftersom detaljplanen endast behandlar mindre ändringar i befintlig miljö bedöms att något särskilt program till detaljplan inte erfordras.

PLANENS SYFTE

Planen tas fram för att kunna bygga ett tvåvånings enbostadshus på fastigheten Gulplistret 4.

PLANDATA

Planområdet är beläget i östra delen av Hässleholm, strax norr om Röingeskolan. Marken är i både privat och kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Hässleholms tätort finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995. Enligt gällande detaljplan, fastställd 1977-08-26, är marken avsedd för friliggande bostäder i en våning, för parkmark och för allmänt ändamål.

Byggnadsnämnden gav, 1998-08-18, Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Fastigheten Gulplistret 4 föreslås utökas mot söder. Både parkmark och allmänt område, "A-område", mot Backstigen föreslås läggas till fastigheten. Inom fastigheten föreslås att ett tvåvåningshus ska uppföras samt ett dubbelgarage.

Inom det allmänna området fanns tidigare ett vattenverk. Detta finns inte längre kvar och därför föreslås att marken läggs till bostadsområdet.

Fastigheten Luktviolen 4 har tagits med i planområdet för att anpassa detaljplanegränserna till gällande fastighetsgräns i öster. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med friliggande bostäder i en våning. Fastigheten är bebyggd med ett sutteränghus.

Fastigheten Röinge 7:6 och del av Kvarnhagsgatan har tagits med för att anpassa detaljplanebestämmelserna till den fastighetsreglering, som gjordes 1996. Fastigheten utökades för att ett uthus, som då stod på gatumark, skulle hamna på tomtmark.

Gatan utökades istället åt väster och tog mark i anspråk från fastigheten Ärenprisen 11.

Inom planområdet har Brittedal Energi kraftledningar. Dessa ligger inom ett "u-område", område som ska vara tillgängligt för allmänna ledningar.

Gator och trafik

Fastigheten Gulplisetret 4 föreslås få tillfart från Backstigen i söder, på grund av nivåförhållandena inom området. Tomten ligger mycket högt i förhållande till Kvarnhagsgatan.

Inom området finns en kommunal gångväg mellan Backstigen och Kvarnhagsgatan. Den avses vara kvar. Dessutom föreslås en ny gångväg anordnas som en tvärförbindelse i norra delen av Gulplisetret 4 till grönområdet väster om fastigheten.

Tillfart till Axveronikan 6 föreslås anordnas genom ett servitut på parkmarken. En planbestämmelse "y" som anger att marken ska vara tillgänglig för tillfart till Axveronikan 6 har lagts på område för "PARK" för att i detaljplanen säkra denna tillfart.

MILJÖKONSEKVENSER

Radon

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

Buller

Det bedöms inte bli något trafikbuller då endast ett enbostadshus kommer att byggas.

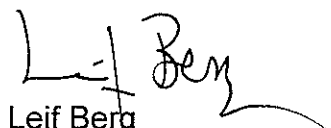
Stadsbild

I området finns en blandning av bostadshus, några i ett plan, några i 1½ plan och några sutteränghus. Många är byggda på 1960-talet. Den nya byggnaden kommer att ligga högt i terrängen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i november 1998



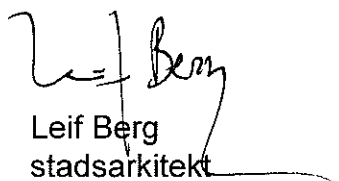
Leif Berg
stadsarkitekt



Siv Carlström
planarkitekt

Revidering i november 1998.

Planförslaget har reviderats beträffande "u"-områden, ledningsområden. Ett "y"-område har lagts till på "PARK" för att säkra tillfarten till Axveronikan 6.



Leif Berg
stadsarkitekt



Siv Carlström
planarkitekt

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden 1998-11-10, § 365
Laga kraft 1998-12-08

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Gulplistolret 4, m.m.** Hässleholms tätort och kommun,
Skåne län.

1. SYFTE, BESLUT

Planens syfte, tidigare beslut och ställningstagande framgår av planbeskrivningen..

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg.
Planavtal är tecknat med ägaren till Gulplistolret 4.
Planförslaget föreslås handläggas som enkelt planförfarande.

2.2 Bebyggelse

Förslag till ny byggnation framgår av bifogad planbeskrivning. All nyproduktion sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållande

Axveronikan 6, Gulplistolret 4, Luktviolen 4 och Röinge 7:6 ägs privat medan Röinge 7:96 och 7:111 ägs av kommunen. Kommunägd kvartersmark inom Röinge 7:96 och 7:111 avses att säljas (se pkt 2.8.1)

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna va- och gatanläggningar medan Brittedahls Kraft är huvudman för eldistributionsnätet.

2.4.2 Mark

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

2.4.3 Va-anläggning

Befintlig dagvattenledning i nord/sydgående gångväg skall slopas. Ny avses anläggas och avleda ytvatten från de båda gångvägarna. Dagvatten från Gulpliset 4, efter planerad ny tomtutformning, bör om möjligt omhändertas i enskilt, i sk LOD-anläggning. Bräddavlopp kan ordnas till ny förbindelsepunkt i Backstigen.

Befintliga äldre dricksvattenledningar i nord/sydlig gångstig skall, efter eventuell profiljustering av gångstigen, ersättas med ny.

Ny vatten och avloppsservis skall anordnas från Backstigen.

2.4.4 Gator

Gatorna i anslutning till området är i princip utbyggda i erforderlig omfattning. Viss justering av hörnavskärningen i Kvarnhagsgatan kan vara aktuell.

2.4.5 Park, gångväg

Ny gångväg i öst/västlig riktning skall möjliggöras genom röjning och allmän uppsnygning.

Eventuellt kan behov av profiljustering ske av nord/sydgående gångväg. Om en justering är aktuell bör ny trappa anläggas. Om höjdförhållanden tillåter skall även ramp för rullstol, barnvagn etc. anläggas.

Befintlig infart till Axveronikan 6 skall legaliseras (se pkt 2.8.1).

2.4.6 Gatubelysning

Gatubelysningen är utbyggd i erforderlig omfattning.

2.4.7 Eldistribution

Eldistributionsnätet i området är utbyggt i erforderlig omfattning.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1998 års kostnadsnivå.

Grundkarta, detaljplan, markägarförteckning	27.000 kr
Va, ny dricksvattenledning	80.000 kr
Va, ny förbindelsepunkt, Backstigen	60.000 kr
Park, ny, gångväg, öst/väst	30.000 kr
Park, profiljustering m.m., gångväg norr/syd	30.000 kr
Markförvärv	2.000 kr
<u>Lantmäterikostnad</u>	<u>4.000 kr</u>
Summa:	233.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

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

2.6 Intäkter

Kommunens intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1998 års kostnadsnivå:

Grundkarta, detaljplan markägarförteckning	27.000 kr
Markförsäljning, servitut	12.500 kr
<u>Va-anslutningsavgift</u>	<u>46.500 kr</u>
Summa:	86.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

2.7 Fastighetsplan

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

2.8 Lantmäteriatgärder

2.8.1 Fastighetsreglering

En ca 2 meter bred remsa kvartersmark av Röinge 7:96 bör överföras till Luktviolen 4, längs dess östra sida, för att få friyta kring carporten.

Övrig här detaljplanelagd kvartersmark av Röinge 7:96 och 7:111 skall överföras till Gulpliset 4, varvid gällande infartsservitut upphör.

Ca 135 m² av Gulpliset 4 som utgör allmän plats (PARK gång) skall överföras till Röinge 7:96.

Servitut för rätt till infart för Axveronikan 6 skall bildas inom Röinge 7:96. Området omfattar "PARK gång" på en sträcka om ca 15 m norrut från Backstigen längs kvarteret Axveronikans västra gräns.

Lantmäterikostnaden erläggs, efter nytta, av mottagande och tjänande fastigheter.

2.8.2 Ledningsrätt

Upplåtelse av ledningsrätt skall ske för befintliga underjordisk starkströmsledning inom redovisat u-område på fastigheterna Gulpliset 4, Luktviolen 4, Röinge 7:6, 7:96 och 7:111. Upplåtelsen skall bildas till förmån för Brittedahls Energi, eller närstående bolag. Bolaget svarar för lantmäterikostnaden.

2.8.3 Ändring registerbeteckning

I samband med registrering av ovannämnda fastighetsreglering för Gulpliset 4 föreslås att registerbeteckning ändras till Luktviolen med närmast lediga nummer.

3. FINANSIERING

Ovannämnda kostnader och intäkter skall äskas av respektive förvaltning. Flera av dem är inte föranledda av exploateringen, varför de inte kommer att redovisas i exploateringsprogram.

4. HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av mark handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451-681 175 eller 681 80.

Frågor avseende bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451-689 05 (bygglov) respektive 0451-683 83 (nyb.karta, husuts.).

Frågor avseende gator, gångvägar och anslutning av vatten och avlopp handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451-683 13 (gator, gångvägar), 0451-683 15 (Va).

Frågor avseende nätanslutning av el handläggs av Brittedahl Energi telefon 0451-306 21.

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

5. TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet sker i oktober 1998. Antagande och laga kraft väntas ske vintern 1998/1999.

5.2 Byggnation och anläggningar

Igångsättning av planerad byggnation avses ske snarast efter erhållit bygglov och att marköverlåtelsen skett.

Allmänna anläggningar, hänförliga till byggnationen, beräknas påbörjas så snart köpeavtal, detaljplan och bygglov så medger. Övriga anläggningar avses utföras vid behov och när erforderliga medel finns.

6. GENOMFÖRANDETID

6.1 Allmänt

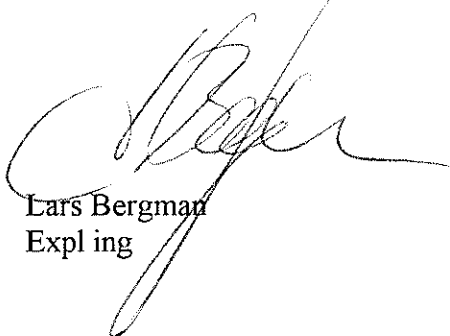
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2004.

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING



Lars Bergman
Expl ing

SÄRSKILT UTLÅTANDE

tillhörande

Detaljplan för Gulpliset 4 m.m., Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

ALLMÄNT

Byggnadsnämnden beslöt den 18 augusti 1998 att samråda om planförslaget med berörda sakägare och myndigheter. Samrådet har bedrivits med formella och informella kontakter, skrivelser och planmaterial. Den formella samrådstiden avslutades den 30 oktober 1998.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit

Länsstyrelsen skriver att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka. Dock anses att markradonfrågan för utredas.

Kommentar: Planområdet ligger inom område med befintlig småhusbebyggelse. Föreslagen ny bebyggelse avses ej uppföras med källare.

Telia har ingen erinran mot förslaget.

Brittedals Nät har på karta ritat in placeringen av sina ledningar och önskar att dessa skyddas av ett "u-område". Då det inom området är ganska stora höjdskillnader får det finnas vissa gränser för hur marknivån kan få förändras över det aktuella "u-området". Viss förstärkning av elförsörjningen inom området behöver göras. Eventuellt kan det vara lämpligt att förlägga en ny kabel i parkgången norr om Gulpliset 4.

Kommentar: Planförslaget föreslås revideras beträffande "u-området" så att det stämmer med befintliga ledningar. Ledningsinnehavare har att bevaka och se över servitut för ledningar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inte någon erinran mot planförslaget

Fritidsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Roland Jönsson, ägare till Luktviolen 4, framför önskemål om att få förvärva mark så att Luktviolen utökas både mot norr, så att tomten blir rätvinklig och mot öster, så att befintlig carport kommer 4 meter från tomtgräns.

Kommentar: Planförslaget har utformats så att en utökning av fastigheten mot öster kan ske. Mot norr föreslås ingen utökning av Luktviolen 4 då det skulle försvåra tillgängligheten på den föreslagna nya tomten. Köp av marken är en fråga för Kommunens exploateringsavdelning.

12.
Christer Jolsäter, ägare till Gulplistret 3, har synpunkter på tidigare gjorda fastighetsregleringar samt att parkmarken på Röinge 7:111 skall bibehålla tidigare storlek och lämnar ej samråd (samtycke?) till planändringen.

Kommentar: Gällande detaljplan fastställdes 1976-08-26. Fastigheterna Röinge 7:6 och Gulplistret 4 är fastighetsreglerade i enlighet med denna detaljplan mot väster och parkmarken. Beträffande samråd vid en fastighetsreglering är det Fastighetsbildningsmyndigheten och lantmätaren som sköter detta. Parkmarken söder om fastigheten Gulplistret 3 tas inte i anspråk. Ett gångstråk söder om Gulplistret 4 byts mot mark för ny gångväg norr om den nya fastigheten.

Beslutsförslag till Byggnadsnämnden

Planförslaget föreslås revideras beträffande "u-områdena". Övriga synpunkter föreslås ej föranleda ändring av förslaget.

Förslaget föreslås revideras med ett "y"-område på parkmark för att i detaljplanen säkra rätten till tillfart till Axveronikan 6.

Det reviderade planförslaget antas.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i november 1998.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planarkitekt