

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län

Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1992-01-07

Dnr 2023-264-92

|                    |          |
|--------------------|----------|
| HÄSSLEHOLMS KOMMUN |          |
| Byggnadsnämnden    |          |
| 92. 01. 00         |          |
| Diarienumr         | 1990.480 |

Byggnadsnämnden i  
Hässleholms kommun  
Stobygatan 2  
281 31 HÄSSLEHOLM

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

Byggnadsnämnden antog den 10 december 1991 förslag till detaljplan för del av kv Fridhem, 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 2 januari 1992.

*Ulla Ljunggren*

Ulla Ljunggren

Kopia till  
Planenheten 2 ex  
Fastighetsregistermyndigheten  
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret  
i Hässleholm, Viaduktgatan 24, 281 38 Hässleholm  
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun

KO

## Antagande handling

### PLANBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för del av kv Fridhem i  
Hässleholm, Hässleholms kommun, Kristianstads län.

### HANDLINGAR

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Plankarta med bestämmelser         | aug 1991   | rev dec 91 |
| Illustrationsplan                  | aug 1991   | rev dec 91 |
| Denna planbeskrivning              | aug 1991   | rev dec 91 |
| (Fastighetsförteckning för samråd) | 1991-09-20 |            |
| Genomförandebeskrivning            | 1991-08-19 | rev okt 91 |
| Samrådsredogörelse                 | okt 1991   |            |
| Utlåtande                          | dec 1991   |            |

### PLANENS SYFTE

Planen syftar till att reglera planförhållandena inför den  
förestående bostadsbyggnationen. Barnomsorgsverksamhet är  
ändamålet för en del av planområdet.

### Lägesbestämning

Området omfattar den östra delen av kv Fridhem som är belä-  
get omedelbart söder om T4 kasernen Heideman. Området be-  
gränsas av gatorna Finjagatan i norr, Tränggatan i öster och  
Norregatan i söder. I väster gränsar området mot lands-  
tingets vårdhem.

### Areal

Planområdets areal är ca 1,65 ha.

### Markägoförhållanden

Kommunen äger marken inom planområdet.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området är tidigare planlagt för militärt ändamål.

Beslut i KS au § 819 1989-11-16 "att ge Skanska AB option  
avseende bostadsproduktion i kv Fridhem, enligt bifogad  
skiss, med byggstart senast 1992".

Beslut i BN § 279 1990-06-14 "stadsarkitektkontoret får i  
uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan".

Beslut i BN § 131 1991-04-09 stadsarkitektkontoret får i  
uppdrag att med planförslaget samråda med berörda.

Beslut i BN § 401 1991-10-08 "Stadsarkitektkontoret får i  
uppdrag att ställa ut det reviderade planförslaget".

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Området består av park, natur och grusytor för parkering.  
Längs parkeringarna och en del av Tränggatan finns trädrader  
av lind och oxel. Befintliga träd avses att bevaras i miljö-  
kring g:a sjukan och beträffande trädraden längs Tränggatan.  
Träden vid Tränggatan föreslås kompletteras till en allé av  
gatuträd. Naturområdet i söder mot Norregatan avses bevaras  
som skyddsridå mot villaområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns endast en byggnad den sk "gamla sjukan". Denna byggnad avses bli daghem och fritidshem. Inom planområdet planeras 2 st flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser, skyddsrum och cykel- och sopförråd. Antalet lägenheter i området blir 40 st.

Den "gamla sjukan" är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som i möjligaste mån bör återföras till ursprungligt skick. Helhetsmiljön med de uppväxta träden kring byggnaden har stort värde att bevara och vårda.

Skyddsrum

Sop- och cykelförråd byggs som friliggande skyddsrum.

Friytor

Småbarnslek anordnas vid bostadshusens entréer. Områdeslekplats och friytor anordnas i bättre solförhållande söder om husen. Naturmarksparti vid Norregatan sparas.

Gator och trafik

En parkeringsplats per lägenhet tillskapas i området.

Teknisk försörjning

Uppvärmningssystemet blir fjärrvärme.

Administrativa frågor

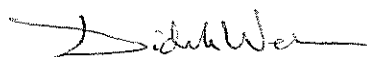
Genomförandetiden för planen föreslås sluta 1997-12-31. Planförslaget avses att handläggas som normalt planförfarande. Samrådsutställning och formell utställning på vardera 3-4 veckor kommer att ske.

Handläggare

Handläggare i ärendet är Didrik Weber tel 0451-88903.

Stadsarkitektkontoret Hässleholms kommun i maj 1991

  
Leif Berg  
stadsarkitekt

  
Didrik Weber  
arkitekt LAR

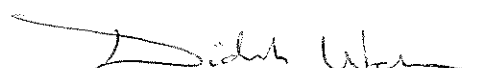
Reviderad i oktober 1991 beträffande antalet hus och antalet våningar.

  
Leif Berg

  
Didrik Weber

Reviderad i dec 1991 beträffande egenskapsgräns för uthus och garage.

  
Leif Berg

  
Didrik Weber

Rev 1991-10-25  
1991-08-19

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för del av  
Kv FRIDHEM i Hässleholms tätort, Hässleholms kommun,  
Kristianstads län.

### 1. BAKGRUND

#### 1.1 Beslut

I gällande bostadsförsörjningsprogram med  
tillhörande projektlista redovisas inom  
aktuellt område nybyggnad av 70 lägenheter  
med påbörjande under 1991.

I förslag till bostadsförsörjningsprogram  
för 1992-1996 har lägenhetsantalet reviderats  
till 48 och med ett påbörjande 1992.

Byggnadsnämnden har 1991-04-09 beslutat att  
upprättat förslag till detaljplan skall bli  
föremål för samrådsförfarande.

Samrådet är genomfört.

#### 1.2 Syfte

Detaljplaneändringen syftar till att uppfylla  
intentionerna i bostadsförsörjningsprogrammet,  
att möjliggöra bostadsexploatering, att möjliggöra  
barnomsorgsverksamhet i befintlig byggnad, den sk  
"gamla sjukan", samt anpassa del av området till  
befintlig markanvändning (GC-väg).

### 2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

#### 2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom  
kommunens försorg.

#### 2.2 Bebyggelse

Förslag till nybyggnation inom området har  
redovisats. Detta omfattar en total bruttoarea  
(BTA) om ca 5.800 m<sup>2</sup> omfattande 40  
lägenheter i två huvudbyggnader, samt cykel  
och sopförråd som friliggande skyddsrum.  
Nyproduktionen sker i privat regi.

Ombyggnad av "gamla sjukan", för den kommunala barnomsorgen, skall ske så att byggnadens karaktär och anpassningen till omgivningen ej förvanskas. Byggnaden q-märks. Ombyggnaden sker i Hässleholms Industribyggnads AB:s regi.

### 2.3 Markägarförhållande

"Gamla sjukan" med ca 5.300 m<sup>2</sup> tomt av Fridhem 3 är såld till Hässleholms Industribyggnads AB.

All övrig detaljplanelagd mark är i kommunal ägo.

Kommunägd kvartersmark avses att säljas.

### 2.4 Anläggningar

Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark (lek- och grönytor, infarter, parkering, gång- och cykelvägar, plantering m m) svarar byggherre. För drift och underhåll av sådan anläggning svarar fastighetsägare.

Mark

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

Va-ledningar

Allmän avloppsanläggning utgöres inom området (Tränggatan och Norregatan) av äldre kombinerad avloppsledning. I samband med planens genomförande skall, med hänsyn till översvämningsrisken nedströms, duplicering ske i Tränggatan på sträckan Kungsgatan - Finjagatan samt i Norregatan, delen Tränggatan - Svartmannagatan. Samtidigt skall vattenledningar bytas ut på motsvarande sträckor.

Ny Va-servis anordnas från Tränggatan för ny bebyggelse i Kv Fridhem.

## Gator

I samband med återställningsarbetena efter utförande av Va-anläggningar i Tränggatan och Norregatan, skall dessa ges en standard motsvarande den som är vedertagen för lokalgata inom orten.

## Parkering

Parkering för boende i kvarteret Fridhem anordnas inom två område. Minst en parkering per lägenhet skall anläggas.

Parkering för styckningslotten ("gamla sjukan") anordnas i nordvästra delen av området.

Avvattning av parkeringsytor inom kvartersmark skall planeras tillsammans med gatukontoret.

## GC-vägar

Gångväg skall anläggas i östra delen av området (x-område).

## Plantering

Gatuträd av Oxel skall planteras söder om befintliga, längs Tränggatan ( $n_3$ ), med fem meters lucka. Hänsyn skall tas till gatubelysningens placering.

Befintliga gatuträd längs Tränggatan ( $n_1$ ) samt inom område markerat med " $n_2$ " och "skog", skall bevaras.

Plantering för insynsskydd skall ske mot fastigheten Fridhem 1 söder om "gamla sjukan tomt".

## Gatubelysning

Befintlig gatubelysning längs Tränggatans östra sida täcker behovet av allmän belysning för Tränggatan. Nya belysningsstolpar placeras intill GC-väg inom x-markerat område och bekostas av kommunen.

## Elddistribution

Planerat projekt innebär att komplettering av ledningsnätet erfordras.

## Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Fjärrvärmenätet är utbyggt i erforderlig omfattning. Fjärrvärmeledningar finns inom redovisat u-område i södra delen av området. Fjärrvärmecentral skall placeras i bottenplanet till det södra flerkamiljshuset. Ny servisledning skall byggas från Tränggatan till nämnda utrymme.

### 2.5

#### Kostnader

Kommunens kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1991 års kostnadsnivå.

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| Grundkarta                                  | 14.500:-    |
| Detaljplaneavgift                           | 77.000:-    |
| Nybyggnadskarta                             | 8.300:-     |
| Husutsättning                               | 20.000:-    |
| Va-anläggningar inkl återställande av gator | 1.000.000:- |
| Gatubelysning                               | 50.000:-    |
| El                                          | 50.000:-    |
| Fjärrvärme                                  | 100.000:-   |
| Lantmäterikostnader                         | 15.000:-    |
| Summa:                                      | 1.334.800-  |

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för köp, grundkarta, nybyggnadskarta, detaljplan, bygglov, utsättning, fastighetsbildning och avgifter till de allmänna Va-, el- och fjärrvärmenäten.

### 2.6

#### Intäkter

Kommunens intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1991-års kostnadsnivå:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Grundkarteavgift     | 14.500:-    |
| Detaljplaneavgift    | 77.000:-    |
| Nybyggnadskarta      | 8.300:-     |
| Bygglovsavgift       | 72.000:-    |
| Markförsäljning      | 966.000:-   |
| Husutsättning        | 20.000:-    |
| Va-anslutningsavgift | 300.000:-   |
| Elanslutning         | 45.000:-    |
| Fjärrvärmeanslutning | 350.000:-   |
|                      | 1.852.800:- |

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

## 2.7 Fastighetsplan

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

## 2.8 Fastighetsbildning

### Avstyckning

Avstyckning av ca 5.300 m<sup>2</sup> av Fridhem 3 ("gamla sjukan") är avslutad men ännu ej registrerad.

Fastighetsbildningsservitut, för rätt till utfart över norra delen av Fridhem 3, skall bildas till förmån för styckningslotten.

### Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering skall ca 140 m<sup>2</sup> av Fridhem 3, som utgör allmän platsmark i nordöstra delen av området, överföras till Hässleholm 88:1 (f.d stg 671). Fastighetsbildningsservitut till förmån för Hässleholm 88:1 (f.d stg 671) skall bildas för rätt till allmän gång- och cykelväg inom markerade x-områden. Servitutet kommer att belasta Fridhem 3. Förrättningskostnaden bekostas med hälften av kommunen och med hälften av köparen av kvartermarken.

### Ledningsrätt

Upplåtelse av ledningsrätt skall ske i fastigheten Fridhem 3, för rätt att anlägga, underhålla och förnya gatubelysning med tillhörande ledningar och anordningar inom redovisat u-område längs Tränggatan. Upplåtelse av ledningsrätt skall även ske för befintliga fjärrvärmeledningar inom redovisat u-område i södra delen av området inom Fridhem 3. Båda upplåtelseerna skall bildas till förmån för Hässleholms kommuns energiverk. Kommunen svarar för lantmäterikostnaden.

## 3. ALLMÄNT

### 3.1 Bostadsanvisning

Enligt kommunfullmäktiges i Hässleholm beslut 1988-11-28 §239 och kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 1989-04-06 § 249 skall kommunal bostadsförmedling inrättas. Beslutet innebär att byggherre, vid nyproduktion av bostäder, i samband med bostadslåneansökan skall lämna förbindelse enligt vilken densamme ställer 25 % av de nyproducerade lägenheterna till kommunens förfogande för bostadsförmedling. Anvisade bostäder skall vara av marknaden efterfrågade lägenhetsstorlekar.

### 3.2 Handikappanpassning

Vid förmedlingsorganets prövning i samband med bostadslåneansökan, kommer att ställas krav på god tillgänglighet i såväl inomhus- som utomhusmiljöer.

## 4. BELÅNING

### 4.1 Tomtkostnader

För hustyp 2C dvs hus med 3 plan eller fler och lägenhetsskiljande bjälklag medges för närvarande med 175 kr/m<sup>2</sup> BRA.

Fastighetskontoret kommer under hösten 1991 att föreslå en höjning av detta belopp.

### 4.2 Va- och exploateringskostnader

För närvarande medges Va- och exploateringskostnader för de faktiska kostnaderna inom de maximibelopp, med tillhörande tidskoefficient, som angetts i SFS 1990:1370.

## 5. HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av mark handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451 - 881 75 eller 881 80.

Frågor avseende bygglov handlägges av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451 - 889 05.

Frågor avseende Statliga lån och bostadsförmedling handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451 - 881 67.

Frågor avseende nybyggnadskarta och husutsättning handlägges av kommunens mätningkontor, telefon 0451 - 883 83.

Frågor avseende gator och anslutning av vatten och avlopp handlägges av kommunens gaturkontor, telefon 0451 - 883 15.

Frågor avseende anslutning av el och fjärrvärme handlägges av kommunens energiverk, telefon 0451 - 881 12 (el) och 0451 - 889 55 (fjärrvärme).

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

6 TIDPLAN

6.1 Detaljplan

Samrådsförfarande har skett under hösten 1991 antagande och laga kraft planeras till årsskiftet 1991/1992.

6.2 Anläggningar

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart köpeavtal, detaljplan och bygglov så medger.

6.3 Byggnation

Igångsättning av planerad byggnation är beräknad till våren 1992.

7 GENOMFÖRANDETID

7.1 Allmänt

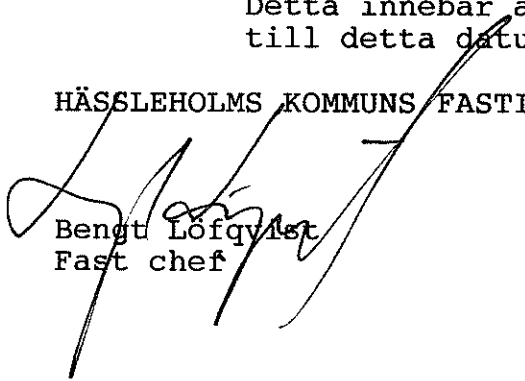
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

7.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 1997.

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

HÄSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR

  
Bengt Löfqvist  
Fast chef