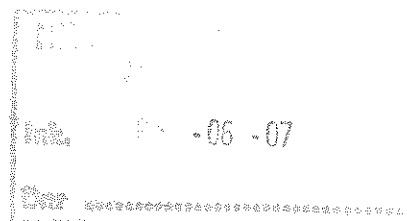


1996-05-31



Kv. Blåhaken 4 och 5, Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden har den 12 mars 1996 § 67, antagit förslag till detaljplan för kv. Blåhaken 4 och 5, Hässleholms tätort.

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

Länsstyrelsen har i beslut 1996-05-23 funnit att kommunens beslut att anta planen enligt bestämmelserna i 12 kap 1 § kan godtas med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 23 maj 1996.

BYGGNADSNÄMNDEN



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

DETALJPLANEN
anlagen av BN 1996-03-12 § 67
laga kraft 1996-05-23

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för **BLÅHAKEN 4 OCH 5 m fl**, inom Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra om- och tillbyggnad av befintliga flerbostadshus till vårdbostäder på fastigheterna Blåhaken 4 och 5.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala delen av Hässleholm, strax söder om Kristianstadsvägen. Planen omfattar fastigheterna Blåhaken 4 och 5, samt den asfalterade parkremsan mot kv Fasanen, utmed Kullagatan.

Fastigheterna Blåhaken 4 och 5 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planen följer intentionerna för den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort (inkl. Finjasjön och Finja, Vankiva, Stoby, Tormestorp. Den fördjupade översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 1995-02-27.

Planområdet berör och gränsar till detaljplaner fastställda 1941-04-25 och 1964-03-04.

Byggnadsnämnden beslöt 1992-12-08 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Vårdbostäder

De aktuella fastigheterna, Blåhaken 4 och 5, är bebyggda med ett flerfamiljshus på varje. Husen är byggda 1942 och är uppförda i tre våningar med källare. Suterrängplan finns i ena husets gavel. En ombyggnad av befintliga hus föreslås

samt en tillbyggnad mellan husen. Denna tillbyggnaden skall binda samman husen , och innehålla hiss samt gemensamhetsutrymmen.

Ett ombyggt och tillbyggt Blåhaken 4 och 5 innehåller 48 bostäder och gemensamhetsutrymmen för omvårdnadskrävande äldre, samt 8 "avlastnings- eller gästlägenheter" för tillfällig vistelse. Dessutom ska en dagvårdsenhet finnas med kvalificerade rehabiliteringsresurser.

Boendet är tänkt indelas i bostadsgrupper om 10 respektive 8 boende. Centralt i bostadsgruppen finns gemensamma utrymmen samt expedition.

Skyddsrum

I de befintliga flerfamiljshusen finns skyddsrum, typ S3, byggda efter bestämmelser som gällde 1940-45. En besiktning har skett av dessa och man har dömt ut båda skyddsrummen.

Skyddsrumsbeked kommer att lämnas på nybyggnad av skyddsrum i förbindelsedelen.

Friytor

Trädgården mellan byggnaderna och Kristianstadsvägen föreslås få hög kvalité och inbjuda till utevistelse. Även den södra sidan, entrésida vid Kullagatan, får en attraktiv utemiljö i form av bland annat fina uteplatser.

Ett annat viktigt tillskott för trivsel och gemenskap är de rymliga uteplatser och balkonger som byggs.

Trafik

Kullagatan är idag bara 6 meter bred och föreslås att breddas till 7,5 meter. Inom dessa 7,5 m ryms även en gångbana på 1,5 m.

Fastigheterna får infart från Kullagatan. Tillgängligheten för bl a färdtjänst anordnas fram till entrén, dessutom byggs här 2 st handikappbilplatser.

Befintliga parkeringsplatser, 6 st, vid västra fastighetsgränsen av Blåhaken 4 föreslås behållas.

Dessutom föreslås gc-vägen öster om Blåhaken 5 få tillfällig markanvändning som parkering. Detta område har använts som parkering tidigare, ca 10-15 parkeringsplatser kan anordnas här. En mera långsiktig lösning av parkeringsfrågan väntas i framtiden anordnas i kv Fasanen.

GC-väg

Området mellan kv Blåhaken och kv Fasanen föreslås få markanvändningen gc-väg. Detta område ligger som reserv för att man i framtiden skall kunna bygga en cykelväg under Kristianstadsvägen.

Störningar

För att få godtagbar inomhusmiljö föreslås en högsta ekvivalent ljudnivå inomhus på 30 dBA.

Trafik och Miljöförhållanden

Miljön i området har kraftigt förändrats sedan rv 21 flyttade till läge norr om staden, i december 1993. Dessutom invigdes Södra Kringelvägen i juli 1995, vägen förbinder trafiken mellan östra delarna av staden (eller Kristianstad) och Sjörröd, Ö. Finjasjöområdet samt Tormestorp. Dessa två vägprojekt innebar betydande trafikavlastning av Kristianstadsvägen.

Trafikräkning gjordes 1993, innan rv 21 flyttades, Kristianstadsvägen vid Blåhaken hade då 12000 fordon/vardagsdygn varav 11 % tung trafik. Bullerberäkningen med dessa värden ger en ekvivalentnivå på 69.7 dBA, vid husgavlarna.

Tittar man däremot på färsktrafiksiffror, september 1995, 8200 fordon/vardagsdygn varav 6 % tung trafik, blir ekvivalentnivån 66.9 dBA.

En mätning av trafikbuller finns på BILAGA 1. Ljudutredning kv Blåhaken 4 och 5, Hässleholm, utförd av Creacon HKAB.

Miljön på Kristianstadsvägen planeras att förbättras med färre körfält, från 6 till 2, och dessutom planteringar utmed båda sidor med separata gång- och cykeltrafikstråk. Ombyggnaden av vägen är planerad till 1996 - 1998. Trafiken kommer då att flyttas längre från husgavlarna i kv Blåhaken.

Ombyggnaden av Kristianstadsvägen ger i bullerberäkningen en ekvivalentnivån på 63.7 dBA. Om man ytterligare vill dämpa ljudnivån kan en bullerskärm sättas upp vid sidan om körbanan. Beräkning av dämpning med skärm, 1,2 meter hög, skulle ge en ekvivalentnivå på 58.6 dBA.

För att förhindra olägenheter inomhus på grund av höga ljudnivåer från den trafikerade Kristianstadsvägen föreslås att befintliga fasader kläs in och ljudisoleras med tungt material. Ljudisolerade fönster kommer att användas i de delar av fasaden som exponeras mest av trafikljud. Lägenheterna i det nya mellanhuset placeras mot söder, den tysta sidan. I trädgården kan ett skärmande plank mot Kristianstadsvägen vara av betydelse, inte bara för ljudklimatet utan även som trivsselfaktor.

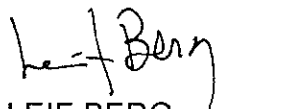
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås sluta 2002-12-31.

Genomförandetiden för den tillfälliga användningen av parkering på gc-väg föreslås dock sluta 2001-12-31.

Detaljplanen föreslås att handläggas med **normalt planförfarandet** vilket innebär att efter samrådsremissen kommer formell utställning att ske.

STADSARKITEKTKONTORET I HÄSSLEHOLM i november 1995



LEIF BERG
Stadsarkitekt



ANNICA HOLMBERG
Handläggare

Revidering efter samråd i januari 1996

Plankartan har reviderats avseende Kullagatans bredd.

Planbeskrivningen har reviderats med tillägg om trafik och miljöförhållanden.

Bullerutredning har bilagts handlingarna.

Handläggningen av detaljplanen har ändrats från enkelt till normalt planförfarande.

STADSARKITEKTKONTORET I HÄSSLEHOLM

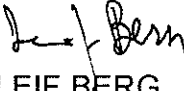

LEIF BERG
Stadsarkitekt

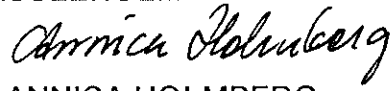

ANNICA HOLMBERG
Handläggare

Revidering efter utställning i mars 1996

Plankartan har reviderats avseende bullerskydd mellan husen i fastighetsgräns mot Kristianstadsvägen.

STADSARKITEKTKONTORET I HÄSSLEHOLM


LEIF BERG
Stadsarkitekt


ANNICA HOLMBERG
Handläggare

1996-01-11

RIKSBYGGEN
EKONOMISKA FÖRENING
Att. Lennart Freij
Box 2115
250 02 HELSINGBORG

LJUDUTREDNING KV-BLÅHAKEN 4&5 HÄSLEHOLM

ÄRENDE BESKRIVNING

Fastigheterna är belägna mellan Kristianstadvägen och Kullagatan i Hässleholms tätort.

Meningen är att de befintliga husen medelst om och tillbyggnad skall förändras till vårdbostäder.

Befintliga huskroppar skall förbindas med en tillbyggnad, som möjliggör en trädgårdsanläggning mellan husen.

Målsättningen är att den skall få hög kvalitet och inbjuda till utevistelse.

MILJÖKONTORETS YTTRANDE

Vid möte 95-12-13 avger miljönämnden sitt yttrande och avstyrker planförslaget med hänvisning till bullersituationen som härrör från trafiken på Kristianstad vägen.

Vid kontakt med Hälso & Miljökontoret Hässleholm, Per Fribring, efterfrågades kommunens bullermättningsprotokoll. Detta för att lättare göra en bedömning av "ljudklimatet" på platsen.

Enligt utsago är de angivna ljudnivåerna i miljökontorets beredning *uppskattade* värden.

Någon mätning är *ej* utförd.

BULLER UTREDNING

96-01-09 kl 12.00-13.00 Utfördes en referensmätning av ljudnivåerna på ovanstående fastighets område.

Mätutrustning:

Brüel&Kjear precisions ljudnivåmätare 2231, kalibrerad 96-01-08

Väderförhållande:

+1°C, lätt dimma, ingen vind och våta vägbanor.

Mätpunkter: se ritning

A=56.9 dB(A) *leq*

B=53.9 dB(A) *leq*

C=56.6 dB(A) *leq*

D=57.3 dB(A) *leq*

E=62.2 dB(A) *leq*

F=57.5 dB(A) *leq*

medel = 57.3 dB(A) *leq*

mättid 3 min/mätning

CREACON HKAB

Box 505, 301 80 Halmstad (Karl XI:s väg 61)
Telefon 035-16 03 00 Telefax 035-21 09 81

Säte : Halmstad
Org. Nr : 556094-9934

Mätpunkter: Gavelfasader

1. 67.2 dB(A) *leq*
2. 69.2 dB(A) *leq*
3. 65.2 dB(A) *leq*
4. 66.0 dB(A) *leq*
5. 65.3 dB(A) *leq*

medel = 66.6 dB(A) *leq*

mättid 3 min/mätning

maxvärde 87.7 dB(A) *Lp* (lastbil)

maxvärde 90.1 dB(A) *Lp* (lastmaskin)

OBS! Ej ekvivalent ljudnivå.

SAMMANFATTNING

Den bullermätning som utförts 96-01-09 har skett under rusningstrafik 12.00-13.00.

På grund av våta vägbanor och att fordonen är utrustade med vinterdäck, vissa med dubbar, har extremt dåliga ljudförhållanden uppstått.

Under sommartid, vilken är den tid på året som man normalt vistas i trädgårdar och på uteplatser, kan man bortse från den ljudnivå som grova däck och dubbar ger.

Dessutom sker en viss ljudreducering av buskar och träd som planteras i innergården.

FÖRSLAG TILL ÅTGÄRD

För att förhindra olägenheter p.g.a. höga ljudnivåer från den trafikerade Kristianstadvägen föreslås att fasaden kläs in och ljudisolerats med tungt material och att ljudisolerade fönster kommer till användning i de delar av fasaden som exponeras mest av trafikljudet. Gavelfasader, samt de långsidor som ansluts till den tvärgående huskroppen.

I trädgården kan ett skärmande plank mot Kristianstadvägen vara av betydelse, inte bara för ljudklimatet utan även som trivsselfaktor.

Under förutsättning att hänsyn tas till dessa förhållanden samt att man vid byggnation använder sig av föreslagna material och metoder, kan förutses erhållande av en god boendemiljö och att de kriterier m.a.p. ljudnormer kan uppnås.

Ekvivalent utomhus 50dB(A) *leq*

Ekvivalent inomhus 30dB(A) *leq*

Max inomhus 45dB(A) *leq*

CREACON HKAB

Industriprocess


Ulla-Britt Engman-Johnson

CREACON HKAB

Box 505, 301 80 Halmstad (Karl XI:s väg 61)
Telefon 035-16 03 00 Telefax 035-21 09 81

Säte : Halmstad
Org. Nr : 556094-9934

Kristianstadsgatan

Q 40589

ÅHAKEN

YICC BYGGNAD

ENTRÉ

Kullagatan

FASANEN

GB31266

GB31271

GB31276

GB3974

GB31277

GB3973

GB3983

Q 40071

8.0

GB31287

GB31286

GB31285

GB31275

GB31273

HKP

GB31272

GB31280

GB31279

HKP

GB31278

12

10

1995-11-29
rev 1996-01-26

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **BLÅHAKEN 4 OCH 5** inom Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

1. BAKGRUND

Detaljplanens behov och syfte jämte tagna beslut framgår av tillhörande planbeskrivning. Objektet är upptaget i 1996 års förslag till exploateringsprogram.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Grundkarta detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal är upprättat 951030 mellan Byggnadsnämnden och exploatören. Planförslaget genomförs som normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse, huvudmän, markförhållande och tekniska anläggningar

Befintlig och ny bebyggelse framgår av bifogad planbeskrivning. Förslag till ny och ombyggnad har redovisats.

I anslutning till detaljplaneområdet är kommunen huvudman för allmänna va- och gatanläggningar och Hässleholm Energi AB huvudman för el- och fjärrvärmeanläggningarna.

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.

Allmänna Va-ledningar är utbyggda i erforderlig omfattning.

Ett fördröjningsmagasin för yt- och takvatten från de södra delarna av hårdgjorda kvartersmarkytor och byggnader, skall om möjligt anläggas inom Blåhaken 4 och 5. För att minimera risken att ytvatten från Kullagatan, vid stora nederbördsmängder, leds till oönskade delar av Blåhaken 4, skall anläggningen anpassas så att detta ytvatten har möjlighet att söka sig till magasinet. Överenskommelse/avtal skall träffas mellan gatukontor och fastighetsägare om anläggningens utförande, drift och underhåll.

Takvatten från de norra delarna av byggnaderna jämte ytvatten från hårdgjorda ytor skall ledas till lämplig flödesutjämningsanordning, vilken förses med bräddavlopp till allmän dagvattenledning i Kristianstadgatan. Ny dagvatenservis upprättas.

Kullagatan skall breddas med 1,5 meter norrut. Utmed norra sidan anlägges 1,5 meter bred gångbana.

Avvattningen från gc-vägen (tillfällig parkeringsyta) , öster om Blåhaken 5, skall kompletteras så att ytvatten ej leds ut på Kullagatan.

Eldistributionen är utbyggd i nödvändig omfattning enligt nuvarande effekt-behov.

Befintlig gatubelysning skall flyttas till nytt läge efter gatubreddningen.

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Fjärrvärmenätet är utbyggt. Byggnader inom området skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Parkering för boende, verksamheten och besökande skall i första hand anordnas inom kvartersmark och den tillfälliga parkeringen inom gc-väg. På sikt avses p-platser att anordnas inom kv Fasanen. Eventuellt kan detta ske gemensamt med flera fastigheter. Ägaren till Blåhaken 4 och 5 skall härvid delta i kostnader för markinköp, utförande, underhåll och drift.

2.3 Kostnader

Kommunens kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1996 års kostnadsläge:

Detaljplan	55.000 kr
Va-anläggning, inkl avvattning gc-väg	25.000 kr
Ombyggnad av Kullagatan, inkl flyttning av bef gatubelysning	320.000 kr
Fjärrvärmeanslutning	30.000 kr
Fastighetsbildning	15.000 kr
Totalt	445.000 kr

Kostnader för del i flödesutjämningsmagasinet får anses tillhöra det allmänna va-kollektivet och skall således inte belasta detaljplanen.

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för detaljplan, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan, utsättning, fastighetsbildning och anslutning till va-, el- och fjärrvärmenäten.

2.4 Intäkter

Kommunens intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1996 års kostnadsnivå:

Detaljplan	55.000 kr
Va-anslutning	50.000 kr
Elanslutning	45.000 kr
Fjärrvärmeanslutning	100.000 kr
Totalt	250.000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms och i 1996 års prisnivå.

rev 1996-01-26

2.5 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns fastighetsplaner (tomtindelningar) för kv Beckasinen och kv Blåhaken, båda fastställda 1941-10-17. Dessa överensstämmer inte med detaljplaneförslaget. Något behov av fastighetsplan föreligger ej, varför de föreslås att upphävas.

2.6 Fastighetsbildning

De delar av Beckasinen 6, Blåhaken 4, 5 och Fasanen 1 som utgör allmän plats (lokalgata och gc-väg) skall överföras till Hässleholm 87:38.

De delar av Hässleholm 87:38 som utgör kvartersmark skall överföras till Blåhaken 4 och 5. Blåhaken 4 och 5 föreslås samtidigt att slås samman till en fastighet.

Mottagande fastighet erlägger förrättningskostnaden.

3. FINANSIERING

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

4. HANDLÄGGARE

Frågor avseende bygglov handläggs av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451-689 05.

Frågor avseende nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens mättningskontor, telefon 0451-683 83.

Frågor avseende el-och fjärrvärmedistribution handläggs av Hässleholm Energi AB, telefon 0451-689 55 respektive 68112.

Frågor avseende gator, gc-väg, vatten och avlopp handläggs av kommunens gatukontor, telefon 0451-68 313 (gator) 0451-68 315 (va).

Frågor avseende fastighetsbildning handläggs av Lantmäterimyndigheten i Kristianstad län, telefon 044-137 340

4. TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är genomfört i december 1995. Utställning samt antagande och laga kraft väntas ske vintern/våren 1996.

rev 1996-01-26

4.2 Byggnation och anläggningar

Ny och ombyggnaden är planerad att påbörjas snarast efter att detaljplanen fastställts, bygglov erhållits och bygganmälan gjorts. Kullagatan avses byggas om i anslutning till bostadsbyggnationen.

4.3 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning utföres efter beslut från Lantmäterimyndigheten och/eller att erforderliga avtal träffats mellan parterna.

5. GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt

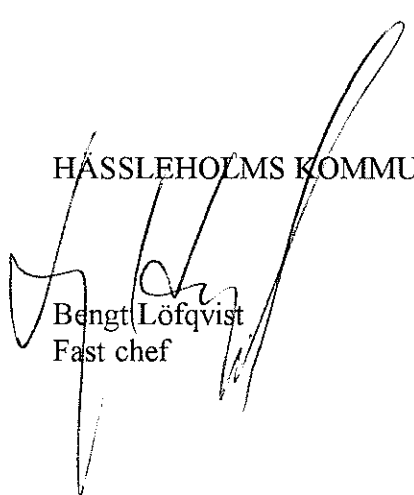
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelse-rätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Speciella bestämmelser

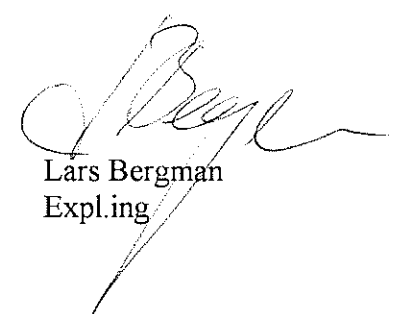
Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2002. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

För den tillfälliga användningen, av parkering på gc-väg, slutar den 31 december 2001.

HÄSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfqvist
Fast chef



Lars Bergman
Expl.ing