

1996-04-12

-04 -15

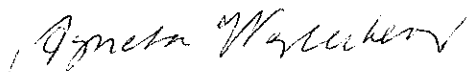
Kv. Fridhem, Hässelholms tätort

Byggnadsnämnden har den 12 mars 1996 § 70, antagit förslag till detaljplan för kv. Fridhem, Hässelholms 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 Hässelholm

DETALJPLANEN  
antagen av BN 1996-03-12 § 70  
läga kraft 1996-04-10

## PLANBESKRIVNING

tillhörande

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

---

## HANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ca 20 marklägenheter, med tillhörande parkeringsplatser.

## PLANDATA

Planområdet omfattar den östra delen av kv Fridhem. Området begränsas av Finjagatan och gamla "sjukan" (Norregårds daghem) i norr, Tränggatan i öster och Norregatan i söder. I väster gränsar området mot Norrängsskolan.

Kommunen äger marken inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planen berör och gränsar till detaljplan antagen 1991-12-10 samt detaljplaner fastställda 1947-12-05, 1955-01-10 och 1964-06-08.

Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort, fastställd 1995-02-27 av kommunfullmäktige.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bostäder

I gällande detaljplan från 1991 tillåts en byggnation av 2 st flerfamiljshus i 5 våningar på fastigheten Fridhem 3.

För fastigheten planeras nu ca 20 marklägenheter i 1- och 2- plans utförande. De högre husen, 4 r o k, byggs utmed Tränggatan. Lägenheterna, med en liten trädgårdstappa till varje, byggs som radhusgrupper.

Den gamla "sjukan", Norregårds daghem, har i gällande detaljplanen från 1991 märkts med q, värdefull miljö. Det innebär bland annat att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

#### Natur

Området består av naturmark och grusytor (f d parkering). Längs de gamla parkeringarna och en del av Tränggatan finns trädrader av lind och oxel. De stora befintliga träden i miljön kring gamla "sjukan" (Norregårds daghem) har bevarats i gällande detaljplan. En så kallad skyddszon för dessa träden föreslås på fastigheten Fridhem 3, i aktuellt planförslag.

Gatuträden utmed Tränggatan föreslås att bevaras, och kompletteras söderut.

Skogsområdet i söder skall i möjligaste mån bevaras för att bibehålla delar av den gröna miljön i området. Viss utglesning är dock nödvändig för solinstrålningen i området. Bygglov fordras vid trädfällning i detta naturområde.

Området öster om daghemmet Norregård föreslås undantas från exploatering och få markanvändningen natur.

#### Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsnivå 1, område inom vilket skyddsrum tillåts byggas. Skyddsrum kan eventuellt inrymmas i sop- och förrådsbyggnad.

#### Trafik

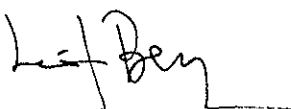
För marklägenheterna byggs två parkeringsplatser, en med infart från Tränggatan samt en med infart från Norregatan. Någon trafik inom området är inte tillåten.

#### Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden föreslås sluta den 31 december 2002.

Planförslaget avses handläggas med **enkelt planförfarande**. Detta innebär att efter samrådstitidens slut kommer byggnadsnämnden att anta planförslaget.

**STADSARKITEKTKONTORET I HÄSSLEHOLM i december 1995.**



LEIF BERG  
Stadsarkitekt



ANNICA HOLMBERG  
Planhandläggare

#### Revidering efter samråd

Plankartan har reviderats genom att en planterad skyddszon på 3 meter har lagts in utmed den västra fastighetsgränsen. Allmän platsmark natur i nordöstra delen har ändrats till park.

**STADSARKITEKTKONTORET I HÄSSLEHOLM i mars 1996.**



LEIF BERG  
Stadsarkitekt



ANNICA HOLMBERG  
Planhandläggare

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

### 1. BAKGRUND

I gällande exploateringsprogram för 1996 är aktuellt område redovisat med en byggnation om 36 marklägenheter.

I förslaget till detaljplan har lägenhetsantalet reviderats till 20.

Byggnadsnämnden har 1995-12-12 beslutat att upprättat förslag till detaljplan skall bli föremål för samrådsförfarande.

För övrigt framgår detaljplanens behov och syfte av bifogad planbeskrivning.

### 2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

#### 2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal avses att upprättas med byggherren. 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

All detaljplanelagd mark är i kommunal ägo. Kommunägd kvartersmark avses att säljas.

#### 2.4 Anläggningar

##### 2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna va- och gatuanläggningar och Hässleholm Energi AB är huvudman för el och fjärrvärmeanläggningar.

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

#### 2.4.2 Mark

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

Gatuträd av Oxel skall planteras av byggherren söder om befintliga, längs Tränggatan ( $n_3$ ), med fem meters lucka.

Befintliga gatuträd längs Tränggatan ( $n_1$ ) samt inom område markerat med " $n_2$ " skall bevaras. Naturområde inom kvartersmarken skall bevaras så långt möjligt bygglov krävs för eventuell trädfällning.

#### 2.4.3 Va-ledningar

Allmän avloppsanläggning i anslutning till området (Tränggatan och Norregatan) utgörs 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.

#### 2.4.4 Gator

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

#### 2.4.5 Natur

Naturområde inom allmän plats skall iordningställas och planteras enligt omfattning och standard som är vedertagen för motsvarande område i Hässleholm.

Tillfart till Fridhem 8 (servitut) skall bibehållas över den nordvästra delen av naturområdet.

#### 2.4.6 Parkering

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

Avvattning av parkeringsytor inom kvartersmark skall planeras tillsammans med gatukontoret.

#### 2.4.7 Gatubelysning

Befintlig gatubelysning längs Tränggatans östra sida täcker behovet av allmän belysning för Tränggatan i dess nuvarande utformning.

## 2.4.8 Eldistribution

Planerat projekt innebär att komplettering av ledningsnätet erfordras.

## 2.4.9 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Fjärrvärmenätet är utbyggt i erforderlig omfattning. Fjärrvärmeledningar finns inom redovisat u-område i södra delen av området.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1996 års kostnadsnivå.

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Grundkarta          | 12.000:-        |
| Detaljplaneavgift   | 78.000:-        |
| Naturmark           | 225.000:-       |
| El                  | 60.000:-        |
| Fjärrvärme          | 110.000:-       |
| Lantmäterikostnader | <u>15.000:-</u> |
| Summa:              | 500.000:-       |

Under pkt 2.4.3 angiven avloppsduplicering är inte direkt föranledd av detaljplanen och skall därför inte belasta detaljplanen utan "va-kollektivet". Kostnaden inklusive återställning av gator uppgår till 1.300.000 kronor.

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 avgifter till va-, el- och fjärrvärmenäten.

2.6 Intäkter

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

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Grundkarteavgift     | 12.000:-         |
| Detaljplaneavgift    | 78.000:-         |
| Markförsäljning      | 880.000:-        |
| Va-anslutningsavgift | 125.000:-        |
| Elanslutning         | 50.000:-         |
| Fjärrvärmeanslutning | <u>160.000:-</u> |
| Summa:               | 1.480.000:-      |

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

### 2.8.1 Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering skall allmän platsmark, i norra delen av området, överföras till Hässleholm 88:1.

### 2.8.2 Ledningsrätt

Upplåtelse av ledningsrätt skall ske för befintliga fjärrvärmeledningar inom redovisat u-område i södra delen av Fridhem 3. Upplåtelsen skall bildas till förmån för Hässleholm Energi AB. Bolaget svarar för lantmäterikostnaden.

## 3. FINANSIERING

Ovannämnda kostnader ( inklusive va-duplicering ) 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 avseende förvärv av mark handläggs av kommunens fastighetskontor, telefon 0451-881 75 eller 881 80.

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

Frågor avseende nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens mättningskontor, telefon 0451-883 83.

Frågor avseende gator och anslutning av vatten och avlopp handläggs av kommunens gatukontor, telefon 0451-883 13 (gator), 0451-883 15 (Va).

Frågor avseende anslutning av el och fjärrvärme handläggs av telefon 0451-881 12 (el) och 0451-889 55 (fjärrvärme).

Frågor avseende lantmåteriförrättningar handläggs av Lantmäteriet, telefon 044-13 73 40.

## 5. TIDPLAN

5.1 Detaljplan

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

5.2 Byggnation och anläggningar

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

## 6. GENOMFÖRANDETID

6.1 Allmänt

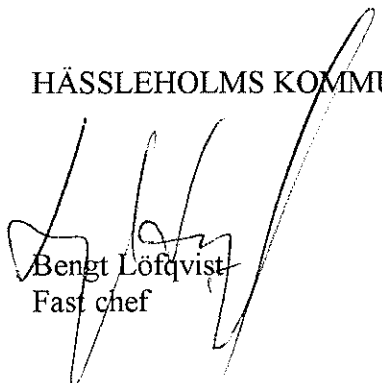
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägarna har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägarna möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

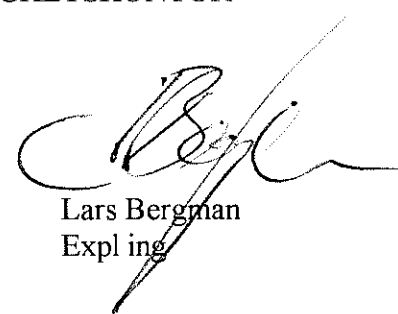
Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2002.

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfqvist  
Fast chef



Lars Bergman  
Expl ing