

2006-06-07

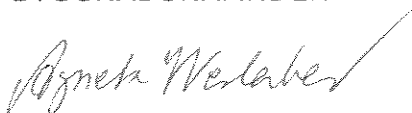
Del av Röinge Hage, kv Tingssalen, Hässleholms tätort
Dnr PLAN 29/2005

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 9 maj 2006, antagit förslag till detaljplan för del av Röinge Hage, kv. Tingssalen, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 7 juni 2006 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft den 7 juni 2006*.

BYGGNADSNÄMNDEN



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för

del av Röinge hage
KV TINGSSALEN, RÖINGE,

Hässleholms tätort, Hässleholms kommun
Skåne län



*Kvarter Tingssalen föreslås göras om från grupphusområde till ett styckehusområde (för villor).
Foto februari 2006.*

Detaljplanen

antagen av Byggnadsnämnden 2006-05-09 § 138
laga kraft 2006-06-07

HANDLINGAR

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

Underlagsmaterial till planen består bland annat av översiktlig geoteknisk undersökning, arkeologisk utredning och trafikbullerberäkningar.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av stycketomter för bostäder i aktuellt område. Planerat grupphusområde föreslås ändras till tomter för villor. Detta på grund av väldigt stor efterfrågan på styckehustomter.

Planfakta

Området är beläget i Röinge hage öster om Skjutbanevägen i anslutning till Domarvägens vändplanen i väster. Detaljplanen omfattas av kvarteret Tingssalen, vars areal är ca 1,2 ha. Kommunen äger aktuell fastighet samt angränsande allmän platsmark (natur och gata).

STÄLLNINGSTAGANDE TILL BEHOV AV MKB

Bedömning har gjorts att aktuell detaljplan inte medför miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm och dess närområde är antagen i februari 1995. Aktuell detaljplan följer denna översiktsplans intentioner.

Detaljplaner mm

Gällande detaljplan för området antogs av byggnadsnämnden den 12 december 2000. Inför arbetet med detaljplanen upprättades ett planprogram som godkändes den 17 augusti 1999 av byggnadsnämnden.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt den 13 december 2005 att ge stadsbyggnadskontoret uppdrag att ta fram förslag till detaljplan samt att med detta samråda med berörda.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Röinge var under perioden 1637 - 1866 tingsplats för Röinge härad. Området omkring bestod då av utmarker med ljunghägg.

Mark och vegetation/vatten

Marken består av före detta betesmark som är belägen mellan ett antal små lövträderskullar. Väster om planområdet går en gammal stengärdsgård. Utmed gårdsgården växer dungar med buskar och träd.

Marken sluttar lite svagt från norr till söder.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för hela området, 1999 och 1981. Området har bedömts vara lämpligt att bebygga med bostäder i ett plan utan källare.

Det åligger dock byggherre att före exploatering förvissa sig dels om markens beskaffenhet dels om läget för eventuella befintliga ledningar.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom aktuellt område. Området runt omkring planområdet är bebyggt eller är på gång att bebyggas med i huvudsak bostadshus i 1½-plan.

Rekreation

Cirka 700 meter väster om planområdet finns ett större naturområde; Galgbacken och Linnéängen, ett naturområde som används flitigt.

Gator och trafik

Fram till aktuellt planområde finns redan utbyggd infrastruktur i form av lokalgata, gång- och cykelväg, samt diverse allmänna ledningar.

Service

Avstånd till Röingeskolan är ca 700 meter. Avstånd till närmsta livsmedelsaffär är ca 1 km. Stadsbussarna har en hållplats på Röingegatan vid Röinge tingsgård.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Sammanfattning

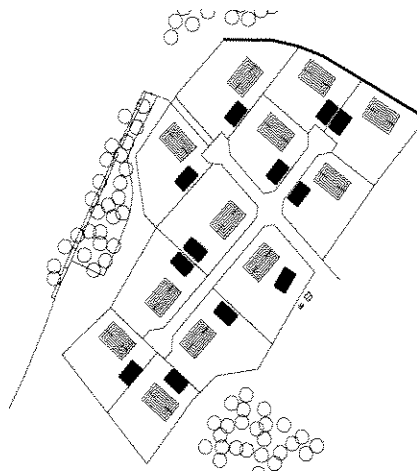
Området som var tänkt för cirka 25 gruppbestäder får nu en glesare bebyggelse med friliggande bostäder. Kvarteret föreslås delas upp i två kvarter med 12 fastigheter för friliggande styckehus. Aktuell detaljplan innebär färre bostäder och därmed färre trafiköverskott på Domarevägen än tidigare planerat.

Bebyggelse

Kvarter Tingssalen delas upp i två kvarter med 12 fastigheter för friliggande styckehus.

På delen norr om Domarevägen föreslås 5 tomter och i området söder om vägen föreslås 7 tomter.

Domarevägen förlängs och får två utlöpare, dels söderut och dels norrut, för att trafikmata de nya tomterna.



Tomtindelning med möjlig husplacering

Området som var tänkt för gruppbostad får nu en glesare bebyggelse med friliggande bostäder. Detta blir en fortsättning på befintlig bebyggelse i området. Byggnation tillåts i en våning med en totalhöjd på 9,0 meter. Takkupor kommer att tillåtas, dock högst till en sammanlagd bredd på en tredjedel av takfotslängden.

En byggfri zon, så kallad "förgårdsmark", har lagts utmed kvartersgränserna. Dessutom föreslås andra husplaceringsbestämmelser ingå i detaljplanen.

På fastigheten närmast transformator och pumpstation läggs korsprickad zon in där endast uthus eller garage tillåts byggas. Högst en fjärdedel av fastighet får bebyggas.

Trafik

Området trafikeras från Domarevägen och Röingegatan. Domarevägen är utbyggd fram till aktuellt planområde. Domarevägen föreslås förlängas cirka 75 meter och få två "utlöpare". Aktuell detaljplan, med styckehustomter i stället för grupphusområde, innebär färre bostäder och därmed färre trafikrörelser på Domarevägen.

Röingegatan trafikeras av ca 1600 fordon/dygn.

Lokalbussen trafikerar Röinge och hållplats finns på Röingevägen, ca 200 meter från planområdet.

Området ligger på cykelavstånd (ca 2 km) från Hässleholm centrum. Gång- och cykelvägar förbinder planområdet med stadens centrum och med Låreda industriområde.

Lek och rekreation

I direkt anslutning till aktuellt planområde finns områden för lek och rekreation. Ett större strövområde, Linnéängen och Galgbacken, ligger inom gångavstånd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten för flödesutjämning och rening eftersträvas i området.

Kvarters- och gatunamn

Kvarteret har tidigare fått namnet Tingssalen, detta föreslås behållas för det största kvarteret. Nytt kvartersnamn i norra delen föreslås få namnet Lagmannen.

Adress Domarevägen föreslås användas även för de två smågatorna.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafik

Planområdet ligger på sådana avstånd från Röingevägen och väg 23 att någon konstgjord bullerdämpning inte behövs för att uppnå Naturvårdsverkets miljömål för utemiljö för nya bostäder, (55dBA).

Kristianstadsjärnvägen och Läreda industriområde

Planområdet ligger mer än 300 meter söder om Kristianstadsjärnvägen. Industriområdet ligger strax norr om järnvägen. Med detta görs bedömningen att någon bullerdämpande åtgärd inte behövs för att uppnå Naturvårdsverkets miljömål för utemiljö för nya bostäder.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för en rad olika ämnen, partiklar och utsläpp, dessa normer anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår.

Inga utsläpp till luft och vatten som överstiger fastställda normer förväntas ske med anledning av aktuell detaljplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

En markradonmätning har gjorts med resultat som visar radonhalter i intervallet 14 - 27 kBq/m³. Detta är normalriskmark enligt Boverkets klassning. Därmed kommer radonskyddat byggande att krävas.

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 2005.



Leif Berg
stadsbyggnadschef



Annica Holmberg
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2006-05-09, § 138

Laga kraft 2006-06-07.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av Röinge Hage, Kv. Tingssalen, Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning. Planens syfte är att ändra från område för grupphusbyggnation till område för byggnation av friliggande småhus.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Detaljplan och grundkarta upprättas genom kommunens försorg. Planen handläggs som enkelt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns ingen bebyggelse.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation inom området avses ske av friliggande småhus. Byggnadsytan får omfatta högst 25% av tomtytan. Endast källarlösa hus får byggas. Takkupor får anordnas med en sammanlagd bredd på högst 1/3 av takfotslängden på huvudbyggnad. Marknivån vid hus skall vara minst 0,3 meter över fastställd gatuhöjd. Radonskyddat byggande kommer att krävas.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Berörd fastighet Hässleholm Röinge 7:3 ägs av kommunen.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

Brittedal Elnät Ek. Förening är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

2.4.2 Mark.

Geoteknisk undersökning inom planområdet har utförts, varvid konstaterats att området är väl lämpat för bostadsbebyggelse i 1 – 1/2 plan utan källare.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Markradon mätning har utförts, som visar normalriskmark enligt Boverkets klassning.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Nya dricksvatten- spillvatten- och dagvattenledningar skall anläggas i lokalgata.

2.4.4 Gator, Gc-väg, belysning.

Lokalgata för matning in till området byggs ut till 6 meters bredd med vändplats.

Från vändplats anordnas Gc-väg västerut mellan södra och norra kvarteret.

Lokalgata i områdets södra och norra kvarter byggs ut till 5,5 meters bredd med vändplats. Belysning skall anordnas i enlighet med den nya standard som gäller för Hässleholms tätort.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet skall förläggas inom lokalgator.

2.4.6 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget utanför antaget fjärrvärmeområde. Någon utvidgning är för närvarande inte aktuell.

2.4.7 Naturområde.

NATUR-områden anordnas inom de delar av området som i tidigare plan utgjorde kvartersmark.

2.4.8 Kollektivtrafik.

Avstånd till järnvägsstation ca 2 km, till busshållplats ca 200 m.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2006 års kostnad:

Schakt och terrasering samt uppfyllnad av tomtmark	850 000 kr
Utbyggnad av gatuanläggning inkl dagvattenledning	495 000 kr
Utbyggnad av gatubelysning	60 000 kr
Lantmäterikostnad	100 000 kr
Oförutsett	130 000 kr
<u>Anläggningsavgift VA</u>	<u>810 750 kr</u>
Summa	2 445 750 kr

För byggherre kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader innebära kostnader för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

2.6 Inkomster.

Kommunens inkomster har beräknats till följande belopp i 2006 års kostnadsnivå:

Försäljning mark friköpta tomter (12st)	1 760 000 kr
<u>Anläggningsavgift VA</u>	<u>810 750 kr</u>
Summa	2 570 750 kr

Kommunen kommer dessutom att erhålla intäkter för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

Ovanstående summor är redovisade exkl. moms

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras för närvarande.

2.8 Fastighetsbildning.

2.8.1 Avstyckning

Avstyckning skall ske för bildande av 12 fastigheter för småhus.

2.9 Markanvändning.

För området finns detaljplan laga kraft 2003-03-13.

Den nya planen innebär en ändring från grupphusbyggnation till byggnation av friliggande småhus. I övrigt innebär planen reglering av områdets indelning i gator och kvarter.

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268908 (detaljplan), 268911 (bygglov), och 268383 (nyb. karta, husutsättn.).

Frågor avseende tomtförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451-268167, alt. 0451-268180.

Frågor avseende vatten – och avloppsledningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268321.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Brittedals Elnät Ek. Förening, telefon 0451-30621 (vx)

Frågor avseende lantmäteriåtgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451-268387.

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under våren 2006 och ett antagande därefter.

4.2 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder utförs efter beställning från kommunen.

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 bebyggelserätt.

5.2 Speciella bestämmelser.

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGS-AVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing