

LÄNSSTYRELSEN
Kristianstads län

Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1991-11-06

Dnr 2023-61-91

03. 16

1990.412

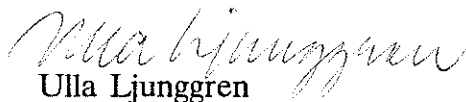
Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 31 HÄSSLEHOLM

Byggnadsnämnden har den 11 juni 1991 antagit förslag till detaljplan för Goodtemplaren, Hässleholms tätort och kommun.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som meddelade beslut i detta ärende den 24 juli 1991. Detta beslut överklagades till regeringen. Regeringen har den 17 oktober 1991 beslutat avslå överklagandet.

LAGA KRAFTBEVIS

Byggnadsnämndens beslut om antagande har därmed vunnit laga kraft den 17 oktober 1991.


Ulla Ljunggren

Kopia till
Juridiska enheten
Planenheten 2 ex
Fastighetsregistermyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Hässleholm,
Viaduktgatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun, 281 31 Hässleholm

EP

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1991-11-06

Dnr 2023-61-91

11. 12

1990.412

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 31 HÄSSLEHOLM

Byggnadsnämnden har den 11 juni 1991 antagit förslag till detaljplan för Goodtemplaren, Hässleholms tätort och kommun.

Beslutet överklagades till regeringen som meddelade beslut i detta ärende den 24 juli 1991. Detta beslut överklagades till regeringen. Regeringen har den 17 oktober 1991 beslutat avslå överklagandet.

Laga kraftbevis

Byggnadsnämndens beslut om antagande har därmed vunnit laga kraft den 17 oktober 1991.

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Kopia till
Juridiska enheten
Planenheten 2 ex
Fastighetsregistermyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret
i Hässleholm, Viaduktgatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun, 281 31
Hässleholm

KO

PLANBESKRIVNING

tillhörande
förslag till detaljplan för norra delen av kv
Goodtemplaren m m, Hässleholms tätort och kommun,
Kristianstads län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och illustrationsmaterial. Plankartan är upprättad på grundkarta, som har upprättats av mätningkontoret.

PLANENS SYFTE

Gällande detaljplan föreslås ändras för att möjliggöra bebyggelse för bostäder och verksamheter.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger i centrala Hässleholm, alldeles söder om Kyrkskolan och Göingegatan.

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal och privat ägo.

Areal

Planområdet är cirka 0,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Enligt gällande detaljplaner, fastställda 1948-09-10 och 1955-06-10, är området avsett för allmänt ändamål, skola och bostad.

Byggnadsnämnden beslöt 1990-09-11 att samråda om planförslaget med berörda sakägare och myndigheter. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram 1991-1995 skall 52 lägenheter byggas i kv Goodtemplaren under 1991-92, av dessa kommer cirka 40 lägenheter att byggas på aktuellt planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Markstrålning**

All mark avger mer eller mindre hög markstrålning. För att kartlägga denna, har kommunen låtit utföra en översikt undersökning omfattande hela kommunen.

Denna undersökning utvisar, för aktuellt område, inte några onormalt höga strålvärden, som i samband med planarbetet skulle föranleda en mera noggrann utredning. I samband med bygglovprövningen kan emellertid en sådan utredning komma att krävas.

Bebyggelseområde

Planområdet är endast bebyggt med en villa, som avses rivas. Resten av området är inte utbyggt enligt gällande detaljplan utan här finns en kommunal lekplats samt en parkeringsplats. Eftersom Hembygdsparken ligger i omedelbar närhet till planområdet kan boende hänvisas hit för lek och rekreation. Planområdet bör därför kunna bebyggas med bostäder och verksamhetslokaler.

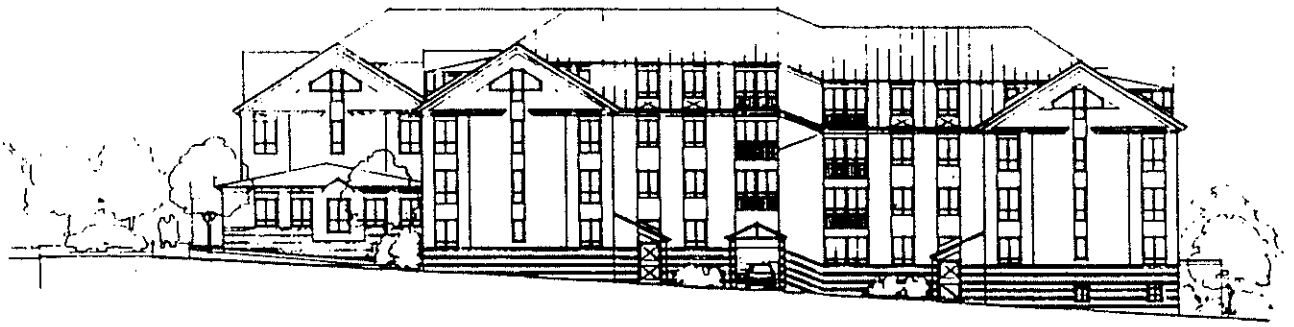
Stadsplanen i centrala Hässleholm är uppbyggd efter ett rätvinkligt system med smala kvarter i nord-sydlig riktning. Den dominerande sträckningen på byggnaderna är också nord-sydlig.

I den föreslagna bebyggelsen följer de båda huskropparnas placering i den nord-sydliga huvudriktningen. Men då varje hus har gjorts något u-format uppstår en möjlighet att vända takfallen i öst-västlig riktning på gavlarna. Varje långfasad avslutas således med tvärställda gavelskivor. Detta ingår i en strävan att bearbeta byggnadernas volymer och göra fasaderna livliga och uppdelade. Då tomtmarken faller mot söder utnyttjas detta i en brytning på det ena husets långfasad.

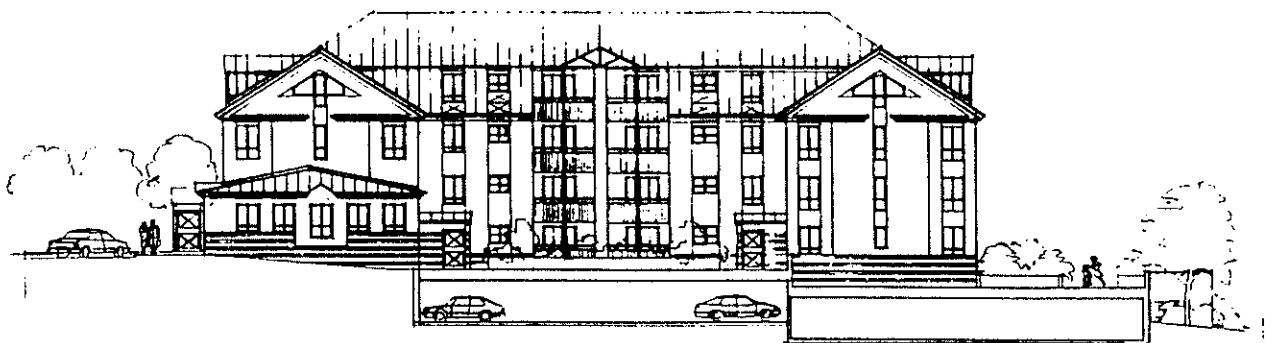
De hus som byggs på höglänt mark i centrala Hässleholm får inte bli så höga att de stör siluetten av kyrkan. Det ena av kv Goodtemplarens nya hus har lagts indraget från Göingegatan och kommer genom markens lutning på så sätt lägre. Det andra huset ligger längre upp mot Göingegatan, men på nivå som det första, och det har ett våningsplan mindre på delen närmast gatan. Här har en envåningsflygel anslutits och den ingår i en del av huset som planeras innehålla en tandklinik.

För att undvika den lite likgiltiga monotoni, som många äldre bostadshus faktiskt uppvisar, har husens yttre bearbetats på olika sätt. Fasadmaterialet varierar, tegel och puts i var för sig helt traditionella röda och beige nyanser blandas försiktigt och delar in ytorna i begränsade fält. Sockeln är tydligt markerad. Gavelpartierna är symmetriska med en markerad triangelform högst upp. Pilastrar och lister ramar in och livar upp volymer. De balkonger som ligger i ytterhörnen är inbyggda i huskroppen och dessutom inglasade. Detta gör att byggnaden upplevs samlad och stadsmässig. Tak och kupor bandtäcks med grön plåt.

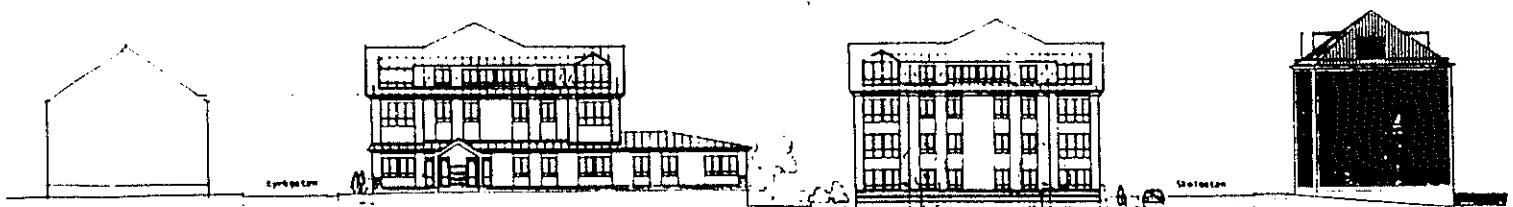
De föreslagna husen kommer att inrymma cirka 40 bostadslägenheter. I källarplanet, som även byggs under gården, anordnas parkering för de boende och anställda.



Fasad mot Skolgatan



Fasad av det östra huset mot gården



Elevation mot Andra avenyn, takföreläggningar

Fasader mot Göingegatan

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Antalet skyddsrumspplatser som krävs får bedömas vid bygglovansökan.

Friytor

Genom att det ena huset är indraget på tomten uppstår en platsbildning i hörnet Göingegatan-Skolgatan. Detta lilla torg utformas med terrasser, som omges av låga murar. Markytorna mönsterläggs i olika stenmaterial och murarna tar upp randmönstret i husens socklar. En pergola med mittkupol i grönmålad järnkonstruktion bildar ett öppet rum kring en vattenkonst i mitten. Närleksplats och andra utrymmen för utevistelse för de boende anordnas på gården mellan byggnaderna.

Gator och trafik

Enligt gällande detaljplan skall en grönyta anordnas längs södra delen av Göingegatan. Detta har inte blivit utbyggt utan det har anordnats gatuparkeringar på båda sidor av gatan, totalt cirka 30 stycken. Dessa avses behållas och därför föreslås att planen anpassas till befintliga förhållanden i denna del.

Bebyggelseområdet trafikmatas via Skolgatan och Kyrkgatan. Parkering för boende och anställda anordnas i källarplanet. Enligt kommunens parkeringsnorm om 0.8 bilplatser per lägenhet erfordras 35 bilplatser vilket gör att 4 platser kan upplåtas till anställda i huset. Besökande och gäster får hänvisas till de allmänna parkeringsplatserna på Göingegatan.

Övrigt

Enligt "Nybyggnadsreglerna" krävs en dagsljuskvot på minst 1% för bostadsrum.

Ljusberäkningar enligt SIB-87 "Räkna med dagsljus" visar att dagsljuskvoten uppfylls för befintliga hus runt den planerade bebyggelsen.

Administrativa frågor

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande. Efter utställning kommer planförslaget att antagas av byggnadsnämnden.

Genomförandetiden för planförslaget slutar 1996-12-31.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i november 1990.

Leif Berg
stadsarkitekt

Siv Carlström
planingenjör

6-
Komplettering i mars 1991.
Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt om markstrålning och dagsljusberäkning.

Siv Carlström
Siv Carlström
planingenjör

Revidering i juni 1991.

Planförslaget har reviderats på så sätt att den västra byggnadens södra del sänks från fyra till tre våningar, dessutom flyttas byggrätten så att det blir 13.0 meter till befintligt hus på Goodtemplaren 11. Det östra huset flyttas in från Kyrkgatan så att det blir 12.0 meter till befintligt hus på Stensättaren 1 A, dessutom flyttas 4-våningskroppen 2.5 meter söderut. Allt för att få de dagsljuskvoter som Nybyggnadsreglerna kräver.

Siv Carlström
Siv Carlström
planingenjör

7.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring av detaljplan för norra delen av kv GOODTEMPLAREN i Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

1. BAKGRUND

1.1 Beslut

I gällande bostadsförsörjningsprogram med tillhörande projektlista redovisas inom aktuellt område nybyggnad av 40 lägenheter samt lokaler med påbörjande under 1991.

Byggnadsnämnden har 1990-09-11 beslutat att upprättat förslag till detaljplaneändring skall bli föremål för samrådsförfarande.

1.2 Syfte

Detaljplaneändringen syftar dels till att anpassa detaljplanen till pågående markanvändning i planområdets norra del, dels till att möjliggöra intentionerna i bostadsförsörjningsprogrammet.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDE

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

2.2 Bebyggelse

Befintlig bebyggelse saneras.

Illustrationer över föreslagen nybyggnation inom området har redovisats.

Förslaget omfattar en total byggnadsarea om 7000 m² varav 44 lägenheter omfattande 3200 m², lokalytor omfattande 530 m² samt 39 parkeringsplatser i källarplan.

Sanering och nyproduktion sker i privat regi.

2.3 Markägareförhållanden

Stg 655 är i kommunens ägo. Goodtemplaren 2 är i privat ägo.

2.4 Anläggningar

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark (lek- och grönytor, boendeparkering, torg m.m.) svarar byggherre.

Mark

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

Va-ledningar

Ur nivåsynpunkt måste anslutning till allmän va-anläggning ske till ledningar i Skolgatan. Avloppsanläggningen har här emellertid ännu ej duplicerats vilket är ett krav för att tillåta anslutning av den stora hårdgjorda yta som uppkommer i samband med planerad exploatering. Nödvändig utbyggnad av dagvatten omfattar dels omläggning av bef D-ledning i Tredje Avenyen på sträckan Östergatan-Skolgatan och dels duplicering av ledningarna i Skolgatan på sträckan mellan Tredje Avenyen och Andra Avenyen. Arbetena ingår i pågående duplicering/saneringsprogram men måste på grund av den planerade bebyggelsen tidigareläggas.

Gator

Gatunätet inom området är utbyggt och anpassat till föreliggande detaljplaneförslag. Befintliga gatuparkeringar bibehålles samt upplåtes för korttidsparkering.

Eldistribution

Ledningsnätet inom området är utbyggt i erforderlig omfattning.

Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde. Ledningsnätet är utbyggt i erforderlig omfattning.

Aktuellt projekt skall anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Lek- och grönområden

Till projektet redovisade lek- och grönområden är belägna inom kvartersmark.

Torg

I illustration över planerat projekt har i områdets nordvästra hörn redovisats en torgyta innehållande bl.a. parkbänkar och vattenspel. Torget har placerats på kvartersmark. Vid överlåtelse kommer dock kommunen att säkerställa rätten till allmänt nyttjande under dagtid.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader för plangenomförande beräknas uppgå till följande belopp i 1991 års kostnadsnivå:

Omläggning va-ledningar	900.000:-
-------------------------	-----------

Underlag för beräkning av kommunens kostnader avseende upprättande av grundkarta och detaljplan föreligger ej.

För byggherre kommer förslaget att, förutom sanerings-, bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för iordningställande av mark, marklösen, fastighetsbildning, bygglov, nybyggnadskarta samt avgifter avseende anslutning till allmänna va- el- och fjärrvärmenät.

2.6 Intäkter

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

Överlåtelse mark	1.000.000:-
Anslutningsavgifter va	220.000:-
Bygglovsavgift	146.000:-
Anslutning, el	28.000:-

Summa:	1.394.000:-
--------	-------------

Utöver ovan redovisade intäkter ger på sikt projektets anslutning till det allmänna fjärrvärmenätet kommunen en nettointäkt om c:a 650.000:- kronor.

Ovan under pkt:a 2.5 och 2.6 angivna summor har redovisats exkl. moms.

2.7 Fastighetsplan

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

2.8 Fastighetsbildning

Detaljplaneförslagets genomförande enligt presenterat projekt innebär att del av stg 655 genom fastighetsreglering skall överföras till Goodtemplaren 2.

3. BELÅNING

3.1 Tomtkostnader

För hustyp 2C, d.v.s. hus med tre plan eller fler och lägenhetsskiljande bjälklag, medges för närvarande med 200:-/m² BRAP.

För exploaterings- och va-belopp gäller redovisade kostnader inom respektive takbelopp.

4. ALLMÄNT

4.1 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.

4.2 Bostäder med förhöjd bostadsstandard

Enligt kommunfullmäktigebeslut av 1991-01-28 skall samtliga bostäder vara så grundanpassade avseende tillgänglighet att rörelsehindrade med lätthet kan förflytta sig både inom och utanför bostaden. Dessutom skall hygienutrymmen och liknande vara så grundanpassade att man med lätthet skall kunna göra eventuella ändringar för den boendes speciella krav.

5. BYGGLOV-ANSLUTNING-BOSTADSLÅN-BOSTADSFÖRMEDLING

5.1 Frågor avseende bygglov och förhöjd bostadsstandard handlägges av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451 - 889 05.

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

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

Frågor avseende statliga lån och förhöjd bostadsstandard handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451 - 881 67.

Frågor avseende kommunal bostadsförmedling handlägges av kommunens planeringskontor, telefon 0451 - 883 55.

Frågor avseende överlåtelse av mark handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451 - 881 81.

6. TIDPLAN

6.1 Detaljplan

Samrådsförfarande sker under vintern 1990-1991, antagande och laga kraft planeras under våren 1991.

6.2 Bostäder

Igångsättning av planerad byggnation inom kv Goodtemplaren planeras ske under sommaren 1991.

7. GENOMFÖRANDETID

7.1 Allmänt

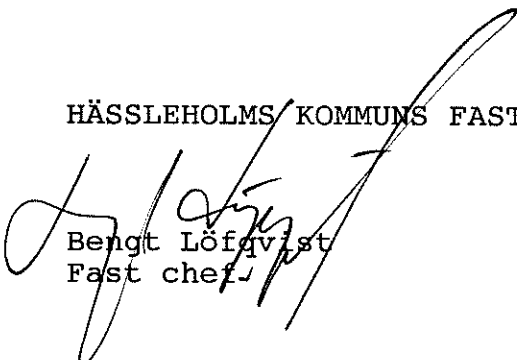
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tages i anspråk för nytt ändamål.

7.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1996.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1996-12-31.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfgqvist
Fast chef