



2006-02-15

**Hässleholm 89:81, "Sänket", Laxvägen, Sjöröd
Detaljplan**

Dnr PLAN 5/2005

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 13 september 2005, antagit förslag till detaljplan för Hässleholm 89:81, "Sänket", Laxvägen, Sjöröd.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som meddelade beslut i detta ärende den 8 december 2005. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 20 januari 2006.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

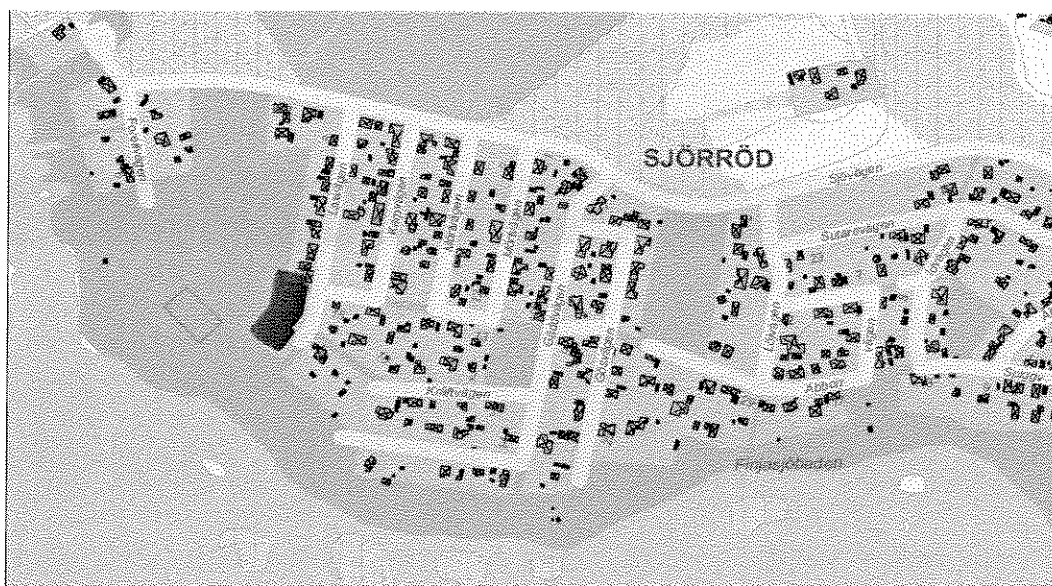
Detaljplan för

HÄSSLEHOLM 89:81, "SÄNKET"

Laxvägen Sjörröd

Hässleholms kommun

Skåne län



"Sänket" ligger väster om Laxvägen i anslutning till vändplatsen i söder.

Detaljplanen

antagen av Byggnadsnämnden 2005-09-13 § 239

laga kraft 2006-01-20

HANDLINGAR

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

För att få all information (se helheten) i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Området ligger idag planlöst, med planlagd mark runt omkring. Det finns ett stort behov av ställningstagande till markanvändningen av aktuellt område.

Planen syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i aktuellt område, på fastigheten Hässleholm 89:81. En privat markägare har planer att exploatera området för byggnation av 2-3 stycken enbostadshus.

Planfakta

Området är beläget i stadsdelen Sjörröd, väster om Laxvägen i anslutning till vändplanen i söder. Detaljplanen omfattas av fastigheten Hässleholm 89:81, vars areal är ca 0,3 ha. Fastigheten är i privat ägo och angränsande allmän platsmark (park och gata) ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm och dess närområde är antagen februari 1995. I denna översiktsplan pekas aktuellt område, liksom resten av Sjörröd, ut som befintlig tät bebyggelse. Aktuell detaljplan följer denna översiktsplans intentioner.

Detaljplaner

För fastigheten finns ingen gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen för området runt om aktuell fastighet är fastställd 1976-01-13, länsstyrelsen undantog då aktuell fastighet från fastställelse.

Grönplan

I Grönplanen för Hässleholm och dess närområde antagen mars 2002, har grönområdet runt aktuellt område bedömts som "värdefull naturmark klass II".

Programmet

I programmet föreslog att fastigheten omvandlas till ett bostadskvarter med ett par stora tomter. En del utfyllnad i södra delen skulle krävas, för att klara av de återkommande höga vattennivåerna samt framtida krav på lägsta golvnivå.

I programskedet bedömdes att projektet inte har betydande miljöpåverkan, någon separat MKB upprättas därför inte.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 2002-10-08 att godkänna program till detaljplan.

Byggnadsnämnden antar 2005-09-13 detaljplaneförslaget.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Länsstyrelsen undantog aktuellt område från fastställelse 1976 när detaljplanen för stadsdelen Sjörröd fastställdes. Länsstyrelsens motivation för detta var: "att ge möjlighet att lättare nå strandområde". Området är idag planlöst, men omgärdas av planlagd mark.

Mark och vegetation/vatten

Befintlig vegetation är en blandskog med höga smala träd varvat med bitvis mycket tät sly av buskar och träd. Marken sluttar från gatan mot dike i den västra delen och mot sjön i söder. Marken består delvis av stora stenblock och området runt diket är tidvis sumpigt. Aktuellt område har till en del nyttjats som avstjälpningsplats för trädgårdsavfall.



Finjasjön har sänkts två gånger under 1800-talet, medelvattennivån innan dessa sänkningar var ca +45,85 m ö h. Sjön sänktes ca 1 m vid sjösänkningen 1847-54. Andra gången, 1891-99 sänktes sjön ca 2,1 m, Almaån rätades och muddrades också i samband med denna sänkning. Sjön drabbas varje årsskifte av högvatten dock utan några större komplikationer. En del översvämningar av större omfattning sker i ca 10-års intervall vid Finjasjön. År 1980 var vattennivån som högst +45,11, ett rekord som stod sig i många år. Detta rekord slogs 2002, på grund av extremt mycket nederbörd i form av snö och regn. Finjasjön hade i februari - mars 2002 en vattennivå som högst +45,38 m ö h. De stora översvämningarna har inneburit stora problem för bebyggelse utmed sjön. Genom aktuell fastighet går höjdkurvan +46.00. Efter översvämningarna 2002 genomfördes en stor utredning för hela Finjasjöområdet. Som följd av denna utredning fastslogs höjden för färdigt golv på +46,50 för nya byggnader i närheten av sjön. Denna

höjd har skrivits in som tilläggsbestämmelse i alla berörda gällande detaljplaner runt Finjasjön.

Geotekniska förhållanden

En del avstjälpling av trädgårdsavfall har förekommit på aktuellt fastighet.

I området har ingen geotekniska utredning gjorts, byggherre bör förvissa sig om markens beskaffenhet innan byggnation.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom aktuellt området. Området runt omkring planområdet är bebyggt med i huvudsak bostadshus för permanentboende i 1½-plan.

Rekreation

I parkmarken västerut finns en större kulle, som är uppbyggd av överskottsmassor från Sjörrödsområdet. Här finns en fotbollsplan och pulkabacke.

Parkmarken runt om aktuellt område används flitigt med sina promenadstigar, dels utmed Finjasjön dels inåt parkområdet och naturområdet runt garnisonen.

Inom aktuellt planområde finns inget naturligt stråk som kan nyttjas för att nå strand eller park, stora åtgärder krävs för att åstadkomma sådana stråk i detta läge.

Gator och trafik

I området finns redan en utbyggd infrastruktur i form av lokalgata, gc-väg, samt diverse allmänna ledningar.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Sammanfattning

Marken kan idag inte nyttjas för att nå strand eller park utan större åtgärder. Någon byggrätt finns inte på aktuell fastighet.

Fastigheten Hässleholm 89:81 föreslås fyllas ut för att omvandlas till ett bostadskvarter med ett par, tre stora tomter. På dessa tomter möjliggörs en byggnation för bostäder i enlighet med kringliggande befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

Fastigheten Hässleholm 89:81 föreslås omvandlas till ett bostadskvarter med ett par stora tomter, två eller tre stycken.

Bostäder i enlighet med kringliggande befintlig bebyggelse, i en våning utan restriktion för taklutning. Ovanvåning kan därmed inredas om taklutning medger detta.

En byggfri zon, så kallad "förgårdsmark", har lagts utmed kvartersgränserna, utom åt väster.

Takkupor kommer att tillåtas, dock högst till en sammanlagd bredd på en tredjedel av takfotslängden. Högst en fjärdedel av tomten får bebyggas.

Aktuellt planområde kräver i den södra delen utfyllnad, på grund av markens lutning mot

sjön. Uppfyllnaden måste göras för att klara av de återkommande höga vattennivåerna vid översvämningsperioderna. Krav på lägsta färdigt golvnivå sätts till +46.5 m.ö.h. Detta krav gäller även i övriga delar av Sjörredsområdet.

Stadsbild/landskapsbild

Närområdet är bebyggt med blandad bebyggelse, i huvudsak 1½-plans enbostadshus. Sjörred var från början ett utpräglat fritidsområde som gjordes om på 1970-talet till permanentboende. En del äldre fritidshus finns kvar, men Sjörred består mestadels av åretruntbostadshus. Aktuell detaljplan kompletterar denna bebyggelse.

Trafik

Området trafikmatas från Laxvägen via Sjövägen.

Norr om aktuell fastighet finns en gång- och cykelväg, som också är en ingång till park- och naturområdet i väster.

Lokalbussen trafikerar Sjörred och gör en del stopp längs Sjövägen, ca 200 meter norr om planområdet. Vissa bussar stannar vid hållplatsen på infarten till Sjörred, ca en km från planområdet.

Ett tillskott med ett par bostadshus kommer inte att påverka trafiken på gatan något nämnvärt.

Natur och rekreation

En utfyllnad enligt ovan innebär en del omgivningspåverkan. Området vid diket väster om fastigheten trängs ihop och avgränsas något med en utfyllnad. I framtiden kan diket vara en tillgång vid behov av avlastning av dagvattenledningen i området.

Befintlig vegetation i planområdet och strax intill är en blandskog med delvis tät sly.

På marken i dessa områden finns en hel del stora stenblock. Området vid diket är tidvis ganska blött, vilket förstärks söderut närmare sjön.

Finjasjön med omgivning används mycket för rekreation. En byggnation på aktuellt område förändrar inte tillgängligheten till grönområde västerut, inte heller området söderut mot Finjasjöstranden.

Kvartersnamn

Kvarteret har kallats Sänket trots att det inte varit ett riktigt kvarter. Detta namn föreslås behållas för det nya kvarteret.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte gjorts i området. På grund av översvämningsrisk i Finjasjön finns en fastställd lägsta färdigt golvhöjd, som måste följas.

Hälsa och säkerhet

Sjön drabbas varje årsskifte av högvatten dock utan några större komplikationer. En del översvämnningar av större omfattning sker i ca 10-års intervaller i Finjasjön.

För att klara framtida översvämnningar utfördes sommaren 2002 en omfattande utredning. Denna resulterade i att en höjd för färdigt golv fastslogs till +46,50 för byggnader.

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.

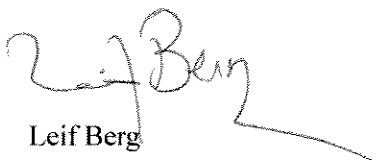
Inga utsläpp till luft och vatten som överstiger fastställda normer förväntas ske med anledning av aktuell detaljplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

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

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i april 2005.


Leif Berg
stadsbyggnadschef

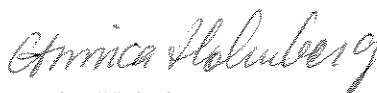

Annica Holmberg
planarkitekt

Revidering efter samråd

Revidering avser tillägg i planbetämmelserna angående placering av byggnader samt marknivå vid hus.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i juni 2005.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Annica Holmberg
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2005- 09 - 13 , § 239

Laga kraft 2006- 01 -20.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Hässleholm 89:81, ” Sänket ”,
Hässleholms tätort och 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 möjliggöra byggnation av bostäder.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

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

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Området är obebyggt.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation inom området kan ske av bostadshus i en våning utan restriktion
för taklutning, vilket innebär att ovanvåning kan inredas.
Lägsta nivå för färdigt golv skall vara + 46,50 över nollplanet.

Byggnationen sker i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Hässleholm 89:81 är i privat ägo.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

Sydkraft Elnät Hässleholm AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

2.4.2 Mark.

Geoteknisk undersökning inom planområdet har ej utförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar. Inom området finns inga kända fornlämningar.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Anläggningar är utbyggda.

2.4.4 Gator, belysning.

Gator är utbyggda.

Belysning är utbyggd.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt .

2.4.6 Kollektivtrafik.

Avstånd till busshållplats ca 200 m.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2005 års kostnadsnivå:

<u>Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning</u>	<u>57 000 kr</u>
SUMMA	57 000 kr

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

2.6 Inkomster.

<u>Planavgift</u>	57 000 kr
<u>SUMMA</u>	57 000 kr

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

Ovanstående summor är redovisade exkl. moms

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras.

2.8 Fastighetsbildning.2.8.1 Avstyckning.

Avstyckning kan ske för bildande av två alt. tre bostadstomter.
Exploatören svarar för kostnaden härför.

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

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Elnät Syd AB, telefon 0451-381000 (vx)

Frågor avseende lantmäteriåtgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451-268383.

4 TIDPLAN4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under våren 2005 och ett antagande under hösten 2005.

4.2 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder utförs efter ansökan av exploatör.

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 EXPLOATERINGSAVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing