



2002-03-21

P74

Köpmannen 1 och 2 m.fl., Hässleholms tätort

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 12 februari 2002, antagit förslag till detaljplan för Köpmannen 1 och 2 m.fl., Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 12 mars 2002 har inga överklagande inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 12 mars 2002.

BYGGNADSNÄMNDEN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen antagen av
Byggnadsnämnden 2002-02-12, § 53
Laga kraft 2002-03-12

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Köpmannen 1 och 2 m.fl., Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning. Planförslaget innebär en mindre utvidgning av kvartersmarken mot Vattugatan i förhållande till gällande detaljplan, som antogs 2001-01-16.

Av denna anledning bedöms att varken program eller en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

PLANENS SYFTE

Planen tas fram för att utöka byggrätten för affärslokaler.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Hässleholm, vid Första Avenyen och mellan Vattugatan och Frykholmsgatan. Området är cirka 0,4 ha stort och kvartersmarken är till största delen i privat ägo. Kommunen äger en mindre del av kvarteret.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Hässleholms tätort finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i februari 1995. Enligt denna är tillkommande bebyggelse i kvarteret Köpmannen viktig och nödvändig för stadsbilden beträffande både handel och bostäder.

Gällande detaljplan är antagen 2001-01-16 med en genomförandetid av fem år. Berörda markägare inom planområdet är överens om föreslagen ändring.

Byggnadsnämnden gav, 2002-01-15, Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Inom planområdets norra del, mot Första Avenyen och mot Frykholmsgatan, finns kontors- och affärshus, som även innehåller bostäder, som är uppförda på 1950-talet. Dessa hus avses vara kvar och byggas om för handel.

För att i möjligaste mån kunna behålla det tidstypiska utseendet på fasaderna mot Första Avenyen och Frykholmsgatan föreslås planbestämmelser om att detta särskilt ska beaktas vid ändring av byggnad. Planförslaget föreslår att vind i befintliga hus vid Första Avenyen och Frykholmsgatan ska kunna inredas för bostäder. För att anordna dessa bostäder föreslås att anordnande av hiss ej ska krävas. Genom att inreda vinden ges möjlighet att öka antalet bostäder i centrum. Dessa vindslägenheter kommer troligen ej till stånd om man ställer krav på full tillgänglighet med hiss till vind. Hisskostnaden gör att man ej får ekonomi i projektet.

För att få in dagsljus i vindslägenheterna föreslås att takkupor får anordnas mot gårdssidan.

Inom Köpmannen 1 finns en mindre envåningsbyggnad som avses rivas. Mot Vattugatan finns en byggnad som tidigare har inrymt restaurang och frisersalong samt en större handelslokal i källarplanet. Dessa byggnader avses att rivas. Platsen ska användas till en ny byggnad för handel i en våning.

Eftersom parkeringsgaraget skall vara allmänt föreslås en planbestämmelse som anger att trapphuset och hissen skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik.

I gällande detaljplan finns ett område avsatt för transformator i källaren under Vattugatan. Detta har ändrats så att ett område för transformator (I) föreslås i källaren till fastigheten Köpmannen 1.

Radon

En översiktlig undersökning av riskområden med markradon har utförts inom kommunen. Enligt denna finns inga mätningar i kvarteret Köpmannen men några hundra meter därifrån visar undersökningen på radonhalter på mellan 5 kBq/m³ och 20 kBq/m³. Värdena ligger som högst inom "normalradonmark", vars värden sträcker sig mellan 10 - 50 kBq/m³. Om radonskyddande utförande av byggnad bör göras får bedömas vid bygganmälan.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Första Avenyen, Vattugatan och Frykholmsgatan. Allmänna parkeringsplatser föreslås anordnas under Vattugatan och i del av källarplanen till fastigheterna Hässleholm 87:6 och Köpmannen 2.

Del av fastigheten Hässleholm 87:6 kommer att tas i anspråk för allmänplatsmark, dels i markplanet, för "GÅRDSGATA", dels i källarplanet för "P-PLATS". Dessutom kommer del av fastigheten Köpmannen 2 att tas i anspråk för allmänplatsmark, "P-PLATS", i källarplanet. Tillfart till garaget skall anordnas via kulturhusgaraget och under Vattugatan.

Vattugatan kommer att byggas om och anpassas till de publika verksamheterna i kvarteren Färgaren och Köpmannen.

Den planerade exploateringen utgörs av centrumhandel till vilken det inte går att knyta stora allmänna parkeringar. Förutom de planerade parkeringsplatserna i kvarterets källarplan finns inga fler möjligheter att tillskapa p-platser i det omedelbara närområdet. Besöksparkeringar får istället sökas t.ex. väster om järnvägen, Kyrkskolans skolgård, Stadshuset och hembygdsparken m.fl.. Eventuellt får förstärkt skyltning utföras till dessa platser om behov uppkommer.

Vad gäller trafiksäkerheten kommer denna att tillgodoses i samband med gatuåterställningen. Det eftersträvas att skapa 30-miljöer i gatunätet. Eftersom parkeringsmöjligheterna i närområdet blir begränsade till i princip dagens omfattning och parkering istället måste ske utspritt över ett större område bedöms att buller- och avgasproblemen inte bli nämnvärt större än nuvarande förhållanden.

Administrativa frågor

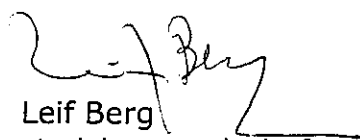
Genomförandetiden för planen föreslås sluta fem år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Revidering i februari 2002

Planförslaget har reviderats beträffande byggnadshöjd för de nya byggnaderna från 5.0 meter och 4.0 meter till 5,7 respektive 4,7 meter.

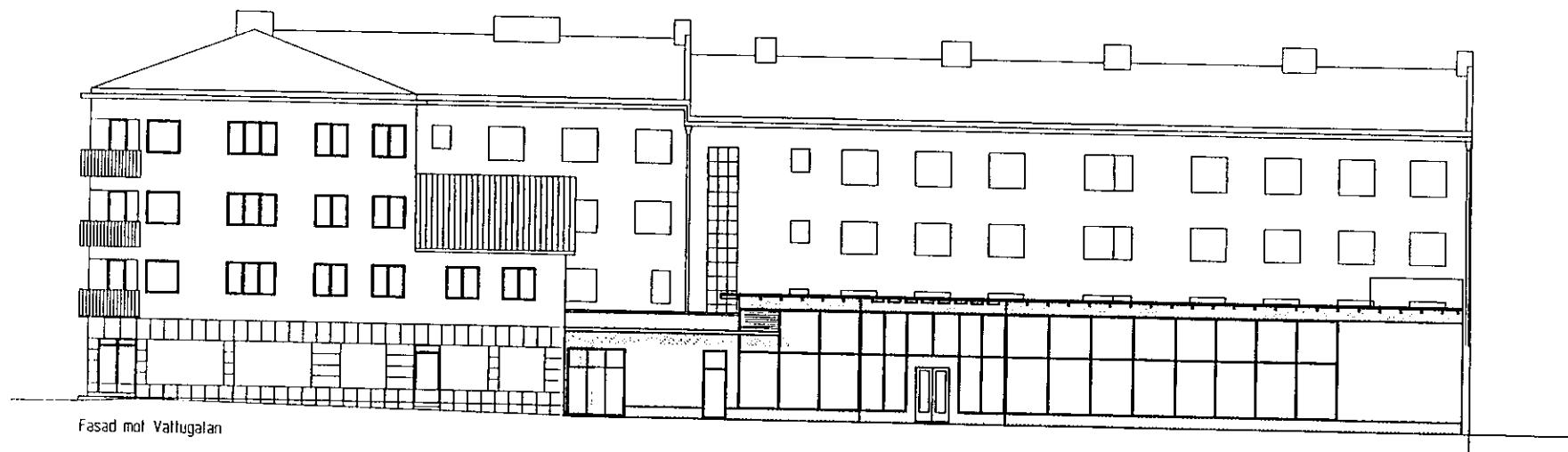
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i februari 2002.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

Köpmannen 1 och 2, Hässleholm
fasad mot Vattugatan
2002-01-07

Illustration tillhörande
detaljplan för
Köpmannen 1 och 2 i Hässleholm
bottenvåning, bostäder, bostäder
anläggningen Boppgårdsområdet
Köpa och 2, byggnads- och
Köpa och 2, byggnads- och



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Sw Carlström

METER



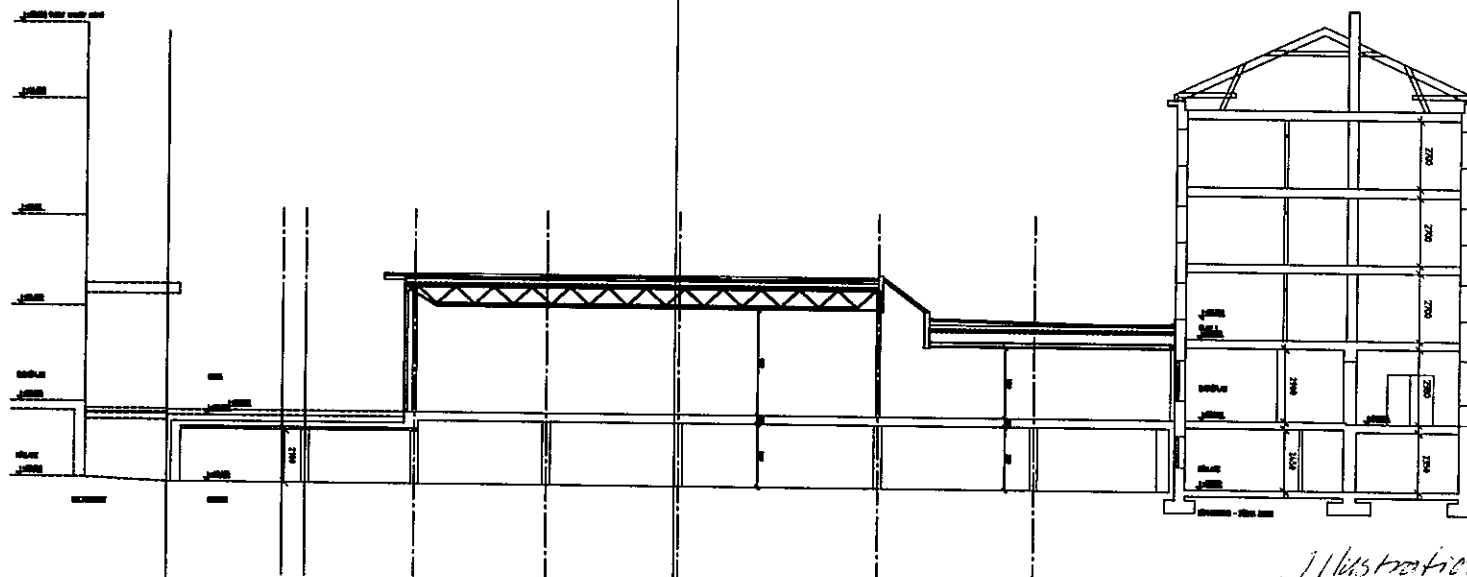
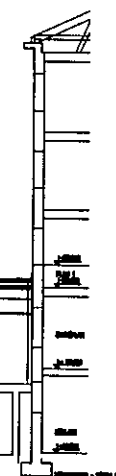
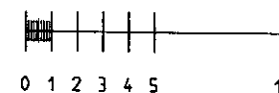


Illustration till användning
 detaljplan för
 Köpmannen 1 och 2 m.fl.
 Hässleholms tätort och
 kommun, Skåne län
 Antagningen Byggnadsnämnden
 2002-02-12, § 53, beslut 2002-03-12

Köpmannen 1 och 2,
 Hässleholm
 sektioner
 2002-01-07



METER



Fotokopians överensstämmelse
 med originalet intygas:

Sn Carlström

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för **Köpmannen 1 och 2, m.fl.**, Hässleholms tätort och kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Behov, syfte och beslut

Gällande detaljplan för berört område vann laga kraft 2001-06-28. För att möjliggöra intentionen om stor sammanhängande lokal för ytkrävande butiksverksamhet krävs mindre förändring av denna. För övrigt framgår detaljplanens behov, syfte samt tagna beslut och tidigare ställningstagande av bifogad planbeskrivning. Exploateringsavtal (nytt eller revidering av befintligt) avses träffas parallellt med utarbetande av detaljplanen.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Grundkarta och detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Arbetet avses handläggas som enkelt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse längs Första Avenyn, Frykholmsgatan och Andra Avenyn avses bibehållas. Lokalerna i första plan skall byggas om till en så stor sammanhängande yta som möjligt med flexibilitet för avdelning i mindre enheter.

Byggnader ovanför planerat allmänt parkeringsgarage, inom Köpmannen 2 och Hässleholm 87:6 avses rivas. Även gårdshuset, inom Köpmannen 1, skall i samband med rivning, av delen inom Hässleholm 87:6, tas bort.

2.2.2 Ny byggnation

Ny bebyggelse avses uppföras i ett plan för handel. Byggnationen skall anpassas efter ombyggnaden enligt ovan så att stora och flexibla lokalytor erhålles.

Vattugatans bredd, läget för kulturhusets entré och elimineringen av torgytan innebär att fasaden och taket, på enplansbyggnaden mot Vattugatan, måste studeras särskilt och utformas i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

All ny byggproduktion på kvartersmarken avses ske i privat regi.

2.3 Markägarförhållande

Hässleholm 87:6 ägs av Hässleholms kommun. Övriga delar är enligt lagfart, i privat ägo.

2.4 Anläggningar

2.4.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna gator och planerat underjordiskt allmänt garage samt va-anläggningar. Hässleholms Vatten AB har kommunens uppdrag att fullgöra kommunens uppgifter avseende va-verksamheten. Hässleholm Fjärrvärme AB svara för fjärrvärmeledningar. Sydkraft Elnät Hässleholm AB svarar för eldistributionsnätet.

2.4.2 Mark

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för befintliga och nya ledningar.

2.4.3 Va-anläggningar

För att möjliggöra byggnation av underjordiskt garage i samma nivå som kulturhuset måste befintlig 1200 mm dagvattenledning bytas mot 2 st. 800 mm. i Vattugatan. Eftersom ledningen är drygt 50 år och viss sprickbildning förekommer bör hela sträckan mellan Första och Andra Avenyn bytas. Även alternativa lösningar utreds.

Befintlig spillvattenledning i Vattugatan är av relativt god kvalitet. För att minimera framtida kostnader bör ändå ny spillvattenledning läggas under garagebyggnaden.

Efter planerad bebyggelsesanering synes befintlig dricksvattenledning i Vattugatan överflödig då Köpmannen 1 har sin servis från Första Avenyn.

2.4.4 Gator och belysning

Gatuprofilen för Vattugatan påverkas av garagets höjdläge. Nuvarande jämna lutning kommer att förändras. Från Första Avenyn söderut till och med garagebyggnaden kommer Vattugatan att vara relativt horisontell. Därefter faller den till Andra Avenyns befintliga höjdnivå. Nya färdiga gatuhöjder framgår av detaljplanekartan.

Vattugatan skall utgöra GÅRDSGATA som innebär att motortrafik får framföras på de gåendes villkor.

Vattugatans bredd i förhållande till intilliggande byggnadernas höjd innebär att belysningen av gaturummet bör studeras och utformas särskilt för att få en estetiskt tilltalande öppning från Stortorget.

2.4.5 Parkeringsgarage

Allmänt parkeringsgarage (P-PLATS) skall anläggas i källarplan och under delar av Vattugatan. 20 % av parkeringsplatserna får upplåtas för enskilt/privat bruk. Infart skall ske via Kulturhusets källarparkering, inom Färgaren 8, från Andra Avenyn. Avtal är träffat med ägaren till Färgaren 8. Utrymme för transformator, se punkt 2.4.6.

2.4.6 Eldistribution

Eldistributionsnätet skall förstärkas genom att område (I) för transformator reserveras norr om ovannämnda parkeringsgarage. Även nya kablar läggs i Vattugatan. Det åligger ledningshavaren att mot intilliggande byggnader, i erforderlig omfattning, eliminera elektromagnetiska fält från transformator och ledningar. Kostnader för utförande av anläggningen, skyddsåtgärder och del i byggnaden skall erläggas av ledningshavaren. Avtal med ledningshavaren skall upprättas. Se även punkterna 2.4.5 och 2.8.3.

2.4.7 Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget inom antaget fjärrvärmeområde.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader, i 2001 års kostnadsnivå, beräknas till:

Detaljplan, grundkarta, markägarförteckning	20 000 kr
Lantmäteri	30 000 kr
Va-ombyggnader i Vattugatan	540 000 kr
Ombyggnad Vattugatan	850 000 kr
Rivning, projektering, bygglov	2 500 000 kr
Parkeringsgarage, exklusive transformatoranpassning	7 600 000 kr
<u>Oförutsett, ca 10%</u>	<u>1 150 000 kr</u>
Total kostnad för kommunen	12 690 000 kr

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

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

2.6 Intäkter

Kommunens intäkter beräknas uppgå till 300 000 kr, för upplåtelse av ledningsrätt norr om garagebyggnaden, i 2000 års kostnadsnivå.

Ovanstående summa är redovisad exklusive moms.

2.7 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande tomtindelning/fastighetsplan. Något behov av fastighetsplan föreligger heller inte för närvarande.

2.8 Lantmäteriåtgärder

2.8.1 Marköverföring

Kvartersmark inom Hässleholm 87:6 skall i första hand överföras till Köpmannen 2. Ambitionen att möjliggöra sammanhängande affärslokaler innebär att en fastighet bör bildas av kvartersdelarna inom Hässleholm 87:6, Köpmannen 1 och Köpmannen 2. Kostnaden erläggs av mottagande fastighetsägare.

2.8.2 Servitut

Till förmån för en av Hässleholms kommun ägd fastighet skall servitut bildas enligt fastighetsbildnings- eller anläggningslagen, för allmänhetens rätt till dels körytor inom Färgaren 8 och dels allmänt parkeringsgarage (P-PLATS) med tillhörande trappa och hiss (x-område). Servituten belastar Hässleholm 87:6 och Köpmannen 2. Avtal har upprättats. Ansökan är inlämnad till Lantmäteriet. Kostnaden erläggs av Hässleholms kommun.

2.8.3 Ledningsrätt

Ledningsrätt skall upplåtas för transformator, med tillhörande anordningar, inom markerat avsett område (I). Rättigheten skall bildas till förmån för Sydkraft Elnät Hässleholm AB. Kostnaden erläggs av ledningshavaren. Avtal skall upprättas med fastighetsägare och innehavaren till parkeringsgaraget. Se även punkterna 2.4.5. och 2.4.6.

3 **HANDLÄGGARE**

Frågor avseende parkeringsgarage och gator handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451-26 81 69 (p-garage) och 26 83 12 (gator).

Frågor avseende vatten- och avlopp handläggs av Hässleholms Vatten AB telefon 0451-26 83 15

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Sydkraft Elnät Hässleholm AB, telefon 0451-38 10 00

Frågor avseende fjärrvärme handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, telefon 0451-26 89 55.

Frågor avseende köp och försäljning handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451-26 81 80 alternativt 26 81 75.

Frågor avseende fastighetsbildning handläggs av Lantmäteriet i Hässleholm, telefon 0451-26 83 87 alternativt 26 83 83.

4. TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är planerat till januari/februari 2002. Ett antagande väntas ske i mars 2002.

4.2 Byggnation och anläggningar

Rivning av byggnader och ombyggnad av befintliga lokaler kan ske när erforderligt bygglov föreligger. Igångsättning av planerad nybyggnation ovanpå p-garaget bedöms tidigast kunna ske i maj 2002.

Allmänna anläggningar beräknas påbörjas så snart detaljplan, marktillgång och bygglov så medger.

Färdigställande av hela planområdet är beräknat till våren 2003.

5 GENOMFÖRANDETID

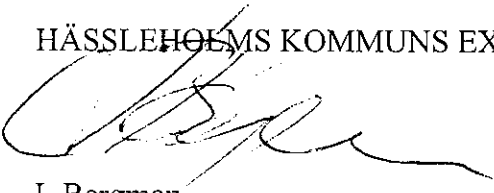
5.1 Allmänt

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 där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Speciella bestämmelser

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

HÄSSEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGS-AVDELNING


L Bergman
Expl.ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....