

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län

Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS
1988-07-26

Dnr 11.103-1377-88
Fastighetsregister-
myndighetens akt
1183-P88/0622

Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 39 HÄSSLEHOLM

97. 22

1987. 845

Beslut angående prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Byggnadsnämnden antog den 22 juni 1988 förslag till ändring av detaljplan för kv Spinnaren i Hässleholms tätort och kommun.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning enligt 12 kap 1 § samma lag av kommunens beslut ej skall ske.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 22 juli 1988.

Sven Erik Frantzén
Sven Erik Frantzén

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

88. -07 -29

Kopia till
Akten
Planenheten 2 ex
Lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Hässleholm, Viadukt-
gatan 24, 281 38 Hässleholm
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun

KO

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Förslag till ändring av DETALJPLAN för del av kv SPINNAREN
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun
Kristianstads län

Upprättat i februari 1988

- Bil 1 Detaljplanekarta med bestämmelser
- Bil 2 Illustrationskarta på Spinnaren 4
- Bil 3 Illustrationsritningar på Spinnaren 5
- Bil 4 Genomförandebeskrivning

Planförslaget är uppritad på grundkarta som upprättas av
Hässleholms kommuns mätningsskontor

PLANENS SYFTE

Planen har följande huvudsakliga syften

1. Möjliggöra att Spinnaren 5 kan bebyggas med bostadshus i fyra våningar i stället för som i gällande plan tre våningar.
2. Införa skyddsbestämmelser för bevarande av äldre byggnader på Spinnaren 3 respektive Spinnaren 4.
3. Skapa ett allmänt tillgängligt gångstråk tvärsigenom kvarteret på Spinnaren 4.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planförslaget är beläget i centrala Hässleholm med begränsning i norr av Spinnaren 1 och 2 i öster av Vallgatan, i söder av Spinnaren 7 och 8 samt i väster av Östergatan.
Markägoförhållanden	Marken i planförslaget ägs av enskilda fastighetsägare. Pastorsbostaden och mark till den föreslagna gångvägen på Spinnaren 4 kommer att förvärfvas av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Områdesplan	Någon områdesplan antagen av kommunfullmäktige finns ej upprättad för Hässleholms tätort. Planförslaget följer de intentioner som gällde vid tidigare stadsplanefastställelse.
Detaljplan	Planförslaget berör och gränsar till detaljplaner fastställda 1948-09-10 samt 1961-12-20.
Kommunala beslut	Kommunfullmäktige har i bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1988-1992 uttalat att bostadsbyggnation skall ske i kvarteret Spinnaren med början hösten 1988. Byggnadsnämnden godkände 1988-01-19 ett program för detaljplane-revideringar för centrum i Hässleholm i vilket kvarteret Spinnaren ingick. Programmet är översänt till kommunstyrelsen för kännedom. Byggnadsnämnden beslutade 1988-02-09 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att samråda med myndigheter och andra, som kan beröras av förslaget.

PLANFÖRSLAGET

Spinnaren 3

Planförslaget för Spinnaren 3 berör endast bostadshuset mot Vallgatan som föreslås att bevaras. Detta innebär att byggrätten ändras mot Vallgatan, byggnaden får ej rivas samt renovering av byggnaden ej får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Motivet till att bevara bostadshuset är att huset är intressant som en ganska typisk företrädare för småstadens tegelarkitektur från 1910-talet. Till detta kommer dess betydelse för stadsmiljön genom att det, tillsammans med de två friliggande tegelhusen norr och söder om, ger gatan en speciell karaktär.

Spinnaren 4

För Spinnaren 4 berör planförslaget Ebeneserkyrkan samt pastorsbostaden som föreslås att bevaras. Detta innebär också att byggrätten ändras, byggnaderna får ej rivas samt renovering av byggnaderna ej får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Motivet till att bevara Ebeneserkyrkan är byggnadens speciella utseende. Med fasaden indragen från Östergatan uppvisar den ett dominant mittparti, där höga kyrkfönster framhäver huvudrummet - stora salen. Byggnaden är också Hässleholms äldsta kyrkobyggnad uppförd 1906. Motivet att bevara pastorsbostaden är densamma som för Spinnaren 3.

Vidare föreslås en gångväg mellan Östergatan och Vallgatan i norra delen av Spinnaren 4.

Spinnaren 5

Befintlig bebyggelse	Befintlig bebyggelse består idag av en 2 våningsbyggnad mot Östergatan med butiker i bottenplan samt en samlingslokal på det övre planet. Mot Vallgatan finns en byggnad i ett plan som används som försäljningslokal.
Ny bebyggelse	I planförslaget föreslås Spinnaren 5 att bebyggas med ett bostadshus mot Östergatan i fyra våningar med butiker i bottenplan, samt ett bostadshus i två våningar mot Vallgatan. I förhållande till gällande detaljplan ökas byggnadsarean. Våningsantalet mot Östergatan ökas från tre våningar till fyra våningar, men i anslutningen mot Ebeneserkyrkan behålls våningsantalet på tre våningar. Detta för att minska höjdskillnaden på byggnaderna. Lägenhetsantalet är föreslagit till 19 lägenheter för båda bostadshusen. Tvättstuga och lägenhetsförråd är placerade i källarplan.
Trafikflöde	Östergatan är i dag en huvudgata med ett trafikflöde på 7600 fordon/dygn. Enligt centrumkommitténs förslag vilket är antaget av kommunfullmäktige kommer Östergatan i framtiden att utgöra en lokalgata med ett beräknat trafikflöde på 2000-3000 fordon/dygn.
Immissioner	Den ekvivalenta ljudnivån utomhus är idag teoretiskt 65-70 dB(A) på Östergatan. Då trafikflödet i framtiden kommer att reduceras, tung trafik att omdisponeras, fotgängarna att prioriteras vilket ger lägre hastighet, kommer störande buller från trafiken att minska. I planförslaget föreslås att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dB(A).

- Trafik och parkering I planförslaget föreslås in- och utfart för parkering samt in- och utfart för inlastning till butiker att ske mot Östergatan. Parke- ring för lägenhetsinnehavare samt anställda i butikerna är förlag- da till källarplanet med en ramp upp mot Östergatan.
- Friytor Friytor för utevistelse är föreslaget mellan bostadshusen.
- Skyddsrum I kvarteret Spinnaren finns ett överskott på skyddsrumspatser, så någon ny skyddsrumbyggnation föreligger ej.
- Geoteknik Någon anledning till att misstänka grundläggningssvårigheter före- ligger ej. Följaktligen har i samband med planarbetet ingen geo- teknisk undersökning utförts inom exploateringsområdet. Byggherren förutsätts emellertid att innan arbetet påbörjas förvissa sig om markens beskaffenhet.
- Fornminne Några kända fornlämningar finns ej inom exploateringsområdet.

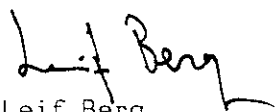
Fastighetsplan

För kvarteret gäller fastighetsplan fastställd 1924-06-27, med änd- ringar 1956-02-27, 1958-04-10 och 1962-03-20. Gemensamt med före- liggande detaljplaneförslag här förslag till upphävande av fastighets- planen upprättats. Detta förslag avses antagas i samband med detalj- planen. För övrigt hänvisas till beskrivningen tillhörande upphävan- det av fastighetsplan.

Samråd

Planförslaget avses handläggas med normalt detaljplaneförfarande enl 5 kap 18 § - 27 § Plan och bygglagen. Detta innebär att efter samråd med av planförslaget berörda myndigheter, fastighetsägare, boende, organisationer m fl sker även ett formellt utställande.

Stadsarkitektkontoret i februari 1988



Leif Berg
tf stadsplanearkitekt

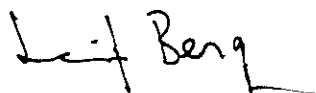


Jörgen Cederholm
planingenjör

Reviderad i april 1988 efter samråd

Planförslaget revideras med en planbestämmelse att friskluftsintaget för ventilationssystemet ej får placeras mot Östergatan. I planbe- stämmelserna ändras ett skrivfel, takfotshöjden skall vara 9,8 me- ter istället för 8,9 meter för bostadshus i 3 våningar.

STADSARKITEKTKONTORET



Leif Berg
stadsplanearkitekt



Jörgen Cederholm
planingenjör

Kopieras Skrivet/Tecknat
och originalet behållas
L. Cederholm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring av DETALJPLAN för del av kv. SPINNAREN inom Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

1 BAKGRUND

1.1 Syfte, behov och beslut

Avseende rubricerade hänvisas till den för detaljplaneförslaget upprättade planbeskrivningen.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Bebyggelse

Nyproduktion av bostäder planeras på Spinnaren 5.

I övrigt "konserveras" befintlig bostadsbebyggelse.

Nyproduktion, renovering och eventuell ombyggnad sker i respektive fastighetsägares regi.

2.2 Markägarförhållanden

Den av förslaget berörda marken är i privat ägo.

För del av Spinnaren 4 föreligger ej genomförd överlåtelse, varvid kommunfullmäktige föreslagits att förvärva den del av fastigheten som i detaljplaneförslaget avsatts för bostadsändamål.

2.3 Anläggningar

Mark

Någon geoteknisk undersökning inom planområdet har inte genomförts. Det åligger således exploatör att före exploatering förvissa sig om markens beskaffenhet.

Va-ledningar

Planändringen berör ej va-nätet. Vid nybyggnation i Spinnaren 5 bör befintlig avloppsservis kunna användas, ny vattenservis inlägges, samt proppas äldre serviser som blir outnyttjade.

Gator

Gatunätet är utbyggt i området och beröres ej av detaljplaneändringen.

Gångväg

Inom nuvarande Spinnaren 4 upplåtes område för allmän gångtrafik. Åtgärder avseende uppsättning och komplettering av nya och befintliga hävder skall genomföras. Speciella åtgärder mot Spinnaren 3 kommer att genomföras i enlighet med redogörelse nedan under rubriken "konsekvenser".

Uppsättning av belysningspunkter längs gångvägen kommer att genomföras.

Eldistribution

Elnätet inom området är utbyggt i erforderlig omfattning.

Fjärrvärme

Kv. Spinnaren är beläget inom fjärrvärmeområde. Kvarteret kan anslutas till i Östergatan befintliga ledningar.

2.4 Konsekvenser

För framtida rätt till byggnation inom området har redogjorts i den till planförslaget hörande planbeskrivningen. Jämfört med medgivna byggrätter i gällande plan kommer dessa att minska väsentligt för Spinnaren 3 och 4 vad gäller byggnation ovan jord. Enligt PBL 17 kap 8 § är kommunen under vissa förutsättningar skyldig att ersätta fastighetsägare för minskade byggrätter i samband med ändring eller upphävande av gällande detaljplan. Huruvida rätt till ersättning föreligger för Spinnaren 3 och 4 är inte helt klart.

För att undvika framtida meningsskiljaktigheter, har fastighetskontoret förhandlat med ägaren av Spinnaren 3, och överenskommit om gemensamma åtgärder i gränsen mellan Spinnaren 3 och 4. Åtgärderna avser utformning och placering av befintliga och framtida hävder, där del av hävden kombineras med ny fasad å ekonomibyggnad på Spinnaren 3.

Ägaren av Spinnaren 3 har godkänt överenskommelsen dels som ersättning för minskad byggrätt, dels som åtgärd för minskad påverkan av det till allmänt begagnande avsatta området.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader för plangenomförandet beräknas uppgå till följande belopp i 1988 års prisnivå:

Va-serviser	15.000:-
Gångväg inkl hävder och belysning	<u>100.000:-</u>
Summa	115.000:-

För ägaren av Spinnaren 5 innebär planförslaget, under förutsättning att planerad nybebyggelse medför utökning av våningsyta enligt gällande va-taxa, att tilläggsavgift för va kommer att debiteras. Efter det att ritningar avseende planerad byggnation presenterats, kan uppgift om den eventuella avgiftens storlek erhållas på kommunens gatukontor, Ibb-Ohve Ohlsson, telefon 883 15.

2.6 Fastighetsplan

För kvarteret gällande fastighetsplan föreligger.

Detaljplaneförslaget medför avvikelse från fastighetsplanen, varför förberedelser för hävande av planen pågår.

Befintlig och planerad bebyggelse samt pågående köp överensstämmer med planförslaget, varför behov av ny fastighetsplan inte föreligger.

2.7 Fastighetsbildning

Pågående marköverlåtelse inom Spinnaren 4 medför behov av fastighetsbildning i form av avstyckning. Enligt föreliggande förslag till köpehandling skall kommunen ansöka om och bekosta åtgärden.

Servitutsåtgärd, avseende rätt för Spinnaren 3 att utnyttja lämpligt område på nuvarande Spinnaren 4, vid underhåll av fasader, skall genomföras i samband med ovan nämnda avstyckning.

Från kommunens, fastighetsägarnas och de inom kvarteret boende hyresgästernas sida synes ett visst intresse föreligga för framtida åtgärd enligt anläggningslagen. Härmed avses bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamt utnyttjande av gårdsutrymmen i form av gemensamt garage - parkering, lekplats, förråd, centralantenn el dyl. Även frågan om gemensam fastighetsskötare kan behandlas.

Förutom en för de boende bättre boendemiljö samt bättre utnyttjande av befintliga ytor kan ovanstående åtgärd medföra ekonomiska fördelar för fastighetsägare och hyresgäster.

Rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen tillkommer berörd fastighetsägare, byggnadsnämnden eller hyresgästorganisation.

I övrigt föreligger inget behov av fastighetsbildning.

3. TIDPLAN

3.1 Detaljplan

Samrådsförfarande sker under våren 1988, antagande och laga kraft planeras under sommaren - hösten 1988.

3.2 Anläggningar

Redovisade tekniska anläggningar utföres så snart pågående köp genomförts och när beslut om detaljplanens antagande vunnit laga kraft.

3.3 Bostäder

Projektering och igångsättning av planerad byggnation inom Spinnaren 5 påbörjas under sommaren - hösten 1988.

4. GENOMFÖRANDETID

4.1 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.

4.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1994.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1994-12-31.

HÄSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR

Lars Johansson
Fast chef

Jörgen Ernstsson
Fast ing

Kopias överensstämmande
med originalet betygas

K. Christensson