



2006-04-12

**Verumsgården, del av Hässleholms 88:1,
Hässleholms tätort**

Dnr PLAN 27/2003

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun har den 14 mars 2006, antagit förslag till detaljplan för Verumsgården, del av Hässleholms 88:1, Hässleholms tätort.

Vid besvärstidens utgång den 11 april 2006 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämndens beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 11 april 2006.

BYGGNADSNÄMNDEN

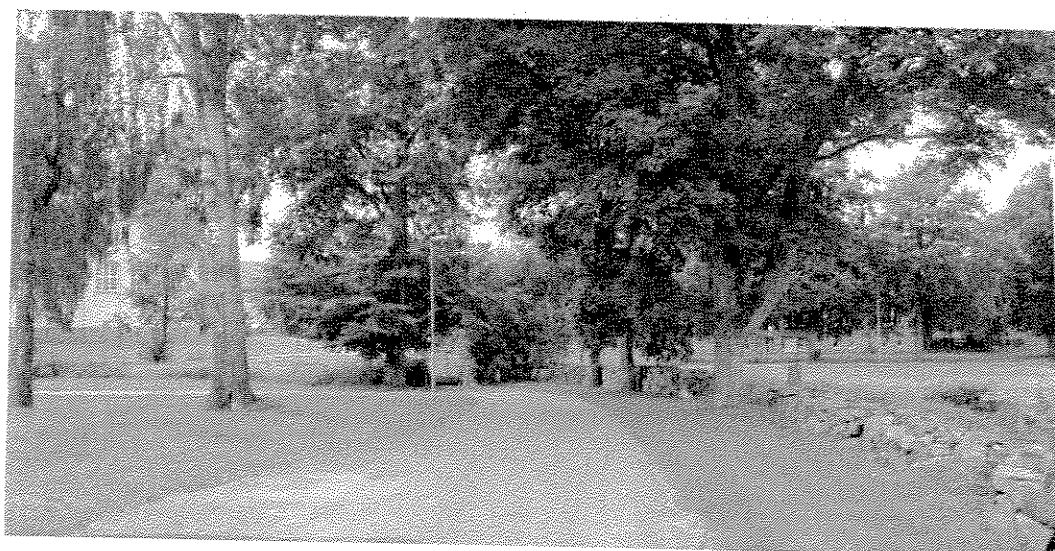
Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för
VERUMSGÅRDEN, DEL AV HÄSSLEHOLM 88:1

Hässleholms stad och kommun
Skåne län

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm, upprättad 2003-11-21, reviderad i januari 2006



Detaljplanen antogs av Byggnadsnämnden 2006-03-14 § 72
Laga kraft 2006-04-11

INLEDNING

Handlingar

Handlingarna utgörs av en plankarta med bestämmelser och tillhörande planbeskrivning, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning och grundkarta samt en samrådsredogörelse. För att få all information (se helheten) i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet.

Bakgrund

Det gamla regementsmuseet, Verumsgården, utgörs av en träbyggnad som i dag ligger på parkmark. Byggnaden har tidigare inte haft någon omgivande tomtmark.

Syfte

Planen syftar till att bevara kulturhistoriska värden inom planområdet. Planen syftar även till att reservera mark för en framtida ombyggnad av gång- och cykeltunneln i områdets norra del. Dessutom ska planen möjliggöra en tillfart från Vankivavägen till parkeringen på Jungfrugatan och i stället stänga av gatan öster om parkeringen. En fastighetsreglering ska göras så att kvartersmarken kring Verumsgården läggs till fastigheten Värpatorparen 2, vilken ligger norr om planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

I "Miljöbalken 5 kap." och i "Förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft" finns föreskrivet om miljö kvalitetsnormer. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas med anledning av denna detaljplan.

PLANDATA

Areal

Det aktuella området ligger strax nordväst om Hässleholms centrum och har en areal av ca 0,5 ha.

Lägesbestämning

Området gränsar till det gamla T4- området. Verumsgården ligger utmed Vankivavägen, på vägens östra sida. I norr avgränsas planområdet av fastigheten Värpatorparen 2. Söder om planområdet sträcker sig Jungfrugatan med en parkering vid gatans slut. I öster avgränsas planområdet av ett grönområde.

Markägoförhållanden

Marken har tidigare tillhört kommunen men har köpts av tidningen och tryckeriet Norra Skåne som även äger fastigheten Värpatorparen 2, norr om planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Direkt söder om Verumsgården reser sig en liten kulle vars topp ligger ca 2,5 meter högre än den intilliggande Jungfrugatan. Höjdskillnaden mellan byggnaden och Vankivavägen är cirka 2 meter.

Byggnaden är omgiven av höga träd som björkar och enstaka lönnar men det finns även gran och ek. Södra delen, på och runtomkring kullen, finns också en del träd, blommor och andra växter.

Sydost om byggnaden sträcker sig en stenmur med en tillhörande trappa på vilken det växer en del mossor. Utmed den norra gränsen av planområdet sträcker sig också en stenmur på vilken det växer en hel del mossor och lavar.

Utmed västra sidan av byggnaden sträcker sig en gräsmatta som sluttar ned mot Vankivavägen. Framsidan av huset pryds med rododendronbuskar.

Geotekniska förhållanden

Marken består till största delen av sandig och moig morän.



Ovan: Stenmur utmed byggnadens södra och östra sida Nedan: Fasad mot väster och ut mot Vankivavägen



Byggnadskultur och gestaltning

Verumsgården består av en röd träbyggnad i 1,5 plan med vita knutar. Huset har vitmålade snickerier och detaljer, vilket ger ett gediget intryck.

Längs GC-banan i norr sträcker sig en stenmur, som ökar det kulturhistoriska värdet i området. Murens sträckning går parallellt med den vägsträckning som återfinns i äldre kartor över området.



Verumsgården och gång- och cykelbanana som sträcker sig längs stenmur

FRIYTOR

Lek och rekreation

Kullen som ligger i den södra delen av planområdet har en viktig roll som "utkikspunkt". Området kring kullen är ett spännande lek område för barn.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och GC-nät

Området nås med bil via Jungfrugatan samt, i norr, via Väpnaregatan. Mellan Verumsgården och Norra Skåne finns en befintlig gång- och cykelväg som är kopplad till T4-området genom en tunnel under Vankivavägen.

Enligt tekniska kontorets trafikräkning från 2004 har Vankivavägen en av de största trafikströmningarna till eller genom Hässleholms tätort. 7400 fordon passerar varje vardagsdygn, varav 640 är lastbilar. En ungefärlig bullerberäkning visar att bullernivån vid den västra fasaden ligger på ekvivalentnivå 55 (dBA).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Vankivavägen ca 30 meter från byggnaden. Här stannar regionbuss 532 som trafikerar sträckan Hässleholm - Bjärnum.

Parkering och utfart

Det finns en parkering på Jungfrugatan söder om planområdet. Utfart från fastigheten sker ut mot samma gata. Det finns även en mindre parkering på utfartsvägen i nordost.

Kommunen har för avsikt att förbättra den allmänna gång- och cykelvägen i den norra delen av planområdet och då även bredda tunneln under Vankivavägen. Därför reserveras ett markområde intill tunneln på gång- och cykelbanan för detta ändamål.

Fastigheten nås, liksom idag, via Jungfrugatan med bil. Infart får endast ske vid Verumsgårdens nordöstra hörn (se y₁ på plankartan). I anslutning till infarten, på kvartersmarken, får parkering anordnas.

I södra delen av planområdet ska parkeringsplatserna på Jungfrugatan finnas kvar men med infart ifrån Vankivavägen. Parkeringen, som ger plats för 13-15 bilar, kan samnyttjas av besökare till Rikets sal. Infart till den södra fastigheten, Rikets sal, föreslås ske från parkeringen. Denna trafiklösning minskar biltrafiken på Jungfrugatan.

Parkmarken, "n₂", i områdets sydöstra hörn ska planteras för att markera Jungfrugatans slut och motverka smittrafik mellan Vankivavägen och Jungfrugatan. En gång- och cykelväg anläggs dock så att gående och cyklister fortfarande har möjlighet att komma fram.

Längs med kvartersmarkens norra och östra gräns läggs ett 2,5 m brett ledningsområde med planbestämmelsen "u". Detta innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

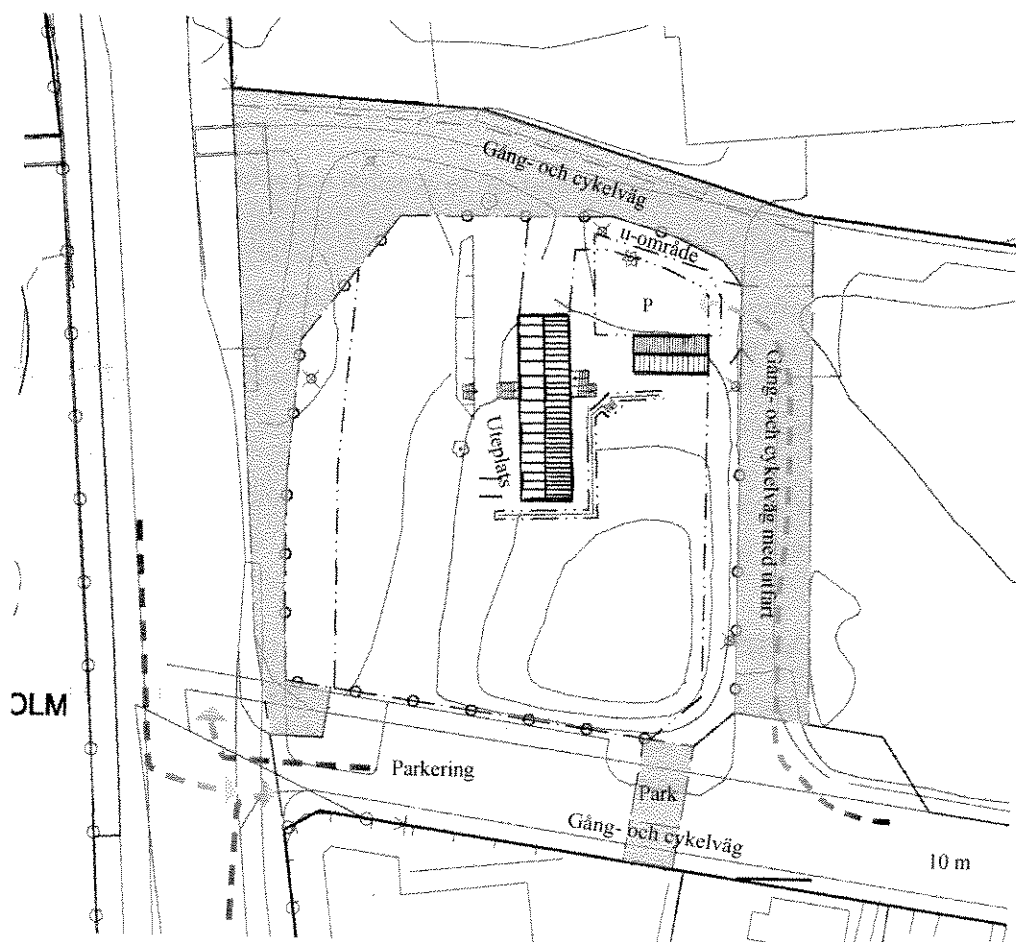


Illustration till planförslaget. Pilarna visar trafikmatningen i området

Hälsa och säkerhet

Verksamheten i Norra Skånes byggnader genererar idag ett skyddsavstånd på 200 m till bostäder. Skyddsavståndet rekommenderas av Boverket på grund av risken för utsläpp från tryckeriet. Hela det aktuella kvarteret ligger inom detta skyddsavstånd.

För att GC-vägar och parkering ska upplevas som trygga platser, även efter mörkrets inbrott, förordas god belysning och att buskage och planteringar sköts på erfoderligt sätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft. I övrigt se genomförandebeskrivningen.

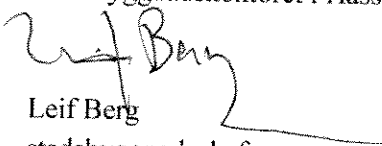
Tidsplan

År	2003	2004	2005					2006				
	sept		aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj
Beslut BN - uppdrag	○											
Steg 1a - samråd 1												
Upprätta planhandlingar												
Beslut BN - uppdrag			○									
Steg 1b - samråd 2												
Upprätta planhandlingar			○									
Genomförandebeskrivning			○									
Beslut BN samråd				○								
Markgärningsbeskrivning					○							
Handlingar för utskick					○							
Samråd												
Steg 2 - utställning												
Samrådsredoviselse							○					
Kompletteringar + ändringar							○					
Beslut BN utställning 17/1												
Handlingar för utskick								○				
Utställning												
Justeringar och ev ändringar										○		
Beslut om godkänn BN 14/3 alt 11/4										○	○	
Antagandehandlingar											○	
LAGA KRAFT												○

Planförfarandet

Detaljplanen har upprättats genom så kallat normalt planförfarande. Byggnadsnämnden tog beslut om att antaga detaljplanen 2006-03-14 enligt § 72.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i mars 2006


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Anna Persson
planarkitekt

UTLÅTANDE

Tillhörande

Detaljplan för Verumsgården, del av Hässleholm 88:1, Hässleholms stad och kommun, Skåne län

Det aktuella planförslaget är upprättat i september 2005. Inga omfattande revideringar av planen har gjorts sedan samrådet i november -05. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 30 januari – 27 februari 2006. Under utställningstiden har yttranden inkommit från nedanstående myndigheter och kommunala förvaltningar.

Länsstyrelsen meddelar att deras synpunkter beaktats i samrådsskedet. Förslaget strider enligt Länsstyrelsen inte mot de intressen som de enligt 12 kap 1 § PBL ska bevaka.

Vägverket har i sitt yttrande 2005-11-14 framfört synpunkter, bland annat avseende områdets trafikmatning. Utöver de synpunkterna har man inget att invända mot det utställda planförslaget.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer, liksom under samrådstiden, att det inte är realistiskt att behålla dagens trafikmatning.

E.ON meddelar att planteringen i områdets sydöstra del (n₂) kan innebära ett problem eftersom växtlighetens rötter skulle kunna orsaka skada på en av E.ONs kablar och minska åtkomligheten till densamma. Därför hemställer man om ett trädritt område på ca 4 meter utmed kabeln. I övrigt har E.ON ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar

Grönområdet omfattar endast en mindre plantering av buskage och inte av träd vilket gör att det inte torde föreligga någon risk för skada på kabeln. Under förutsättning att E.ONs kablage ligger på föreskrivet djup är det inget som hindrar att en plantering av buskage görs ovanför kabeln. E.ONs skrivelse överlämnas dock till tekniska kontoret för kännedom och eventuell åtgärd.

TeliaSonera har ingen erinran.


Tekniska kontoret har ingen erinran.

Miljönämnden har ingen erinran.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har ingen erinran.

Beslutsförslag till Byggnadsnämnden
Planförslaget antages

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i mars 2006


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Anna Persson
planarkitekt

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2006-03 - 14 , § 72

Laga kraft 2006 - 04 - 11 .

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av Hässleholm 88:1, Verumsgården,
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Skåne län.

- 1 BAKGRUND
 - 1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.
- 2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET
 - 2.1 Detaljplan.

Detaljplan upprättas genom kommunens försorg.
Planens syfte är att ändra markanvändningen från park till kvartersmark,
samt allmän gång- och cykelväg.
Planen handläggs som normalt planförfarande.
 - 2.2 Bebyggelse.
 - 2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns byggnad, f.d. regementsmuseum, Verumsgården.
 - 2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation kan ske som ombyggnad av befintlig byggnad och uppförande
av garage eller komplementbyggnad inom område q2 i kvarterets nordöstra del.
Befintlig byggnads karaktär och anpassning till omgivningen får inte förvanskas.
Garage eller komplementbyggnad skall anpassas i form och färg till omgivningen.
Utformning av byggnaden skall ske i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Byggnationen sker i privat regi.
 - 2.3 Markägarförhållanden.

Hässleholm 88:1 och 88:3 ägs av Hässleholms kommun.
 - 2.4 Anläggningar.
 - 2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och parkområden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

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, P-platser, belysning.

Gc-väg för tillfart till planområdet är utbyggd i erforderlig omfattning. Parkeringsplats med handikapparkering kan anordnas i kvarterets nordöstra hörn. Befintlig parkeringsplats söder om kvarteret blir tillgänglig direkt från Vankivavägen. In och utfart skall ske via medföljande trafik. Belysning inom planområdet är utbyggd.

2.4.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt inom planområdet.

2.4.6 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenät är utbyggt i planområdet.

2.4.7 Kollektivtrafik.

Närmaste busshållplats finns vid Vankivavägen i direkt anslutning till planområdet.

2.5 Utgifter.

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

Anläggande av ny utfart, planteringsytor, p-platser	185 000 kr
<u>Detaljplan inkl grundkarta och markägareförteckning</u>	<u>36 014 kr</u>
SUMMA	221 014 kr

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

Ovanstående summor är redovisade exkl moms.

2.6

Inkomster.

Försäljning av fastighet	100 000 kr
<u>Planavgift</u>	<u>36 014 kr</u>
Summa	136 014 kr

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

2.7

Fastighetsplan.

Fastighetsplan erfordras ej.

2.8

Fastighetsbildning.

2.8.1

Avstyckning

Avstyckning kan ske för bildande av fastighet för användning anpassad till byggnadens kulturvärde, dock ej bostad.

2.8.2

Servitut/ledningsrätt

Servitut för utfartsrätt skall bildas på angränsande Gc- väg öster om kvarteret. Servitut för anläggande, drift och underhåll av Gc-väg inom kvarterets nordvästra del skall bildas. Servitut alt. ledningsrätt skall, utan intrångsersättning, bildas för inom kvarteret befintliga underjordiska ledningar. Ledningshavaren svarar för kostnaden härför.

2.9

Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns gällande detaljplan med upphörd genomförandetid. Delar av denna detaljplan, som utgör park, är i den nya planen utlagt som kvartersmark och mark för Gc-väg. Eftersom genomförandetiden gått ut, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter, med anledning av den ändrade markanvändningen.

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 gata (gc-väg) och parkområde handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268312 (gata , gc-väg), 268255 (park).

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

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning telefon 0451-268180, alt. 268168.

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

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av E.ON Sverige AB, telefon 0451-381000 (vx).

Frågor avseende fjärrvärmenätet handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, 0451-267000 (vx).

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under hösten 2005 och ett antagande under vintern 2005/2006.

4.2 Lantmäteriatgärder.

Lantmäteriatgärder utförs efter att erforderliga avtal träffats mellan parterna.

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