

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län
Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS
1991-06-10

Dnr 2023-50-91

1986.907

Byggnadsnämnden i Hässleholm
Stobygatan 2
281 31 HÄSSLEHOLM

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

Byggnadsnämnden antog den 7 maj 1991 förslag till detaljplan för Skyrups byggnadsplaneområde, Matteröds socken, Hässleholms 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 6 juni 1991.

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

31. 06. 18

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

KO

PLANBESKRIVNING

tillhörande

förslag till ändring och upphävande
av detaljplan för
S T O R A S K Y R U P
inom Hässleholms kommun,
Kristianstads län.

Upprättat 1990-03, reviderat efter samråd i september 1990,
samt efter utställning i maj 1991.

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med planbestämmelser.
Planbeskrivning.
Genomförandebeskrivning.
Markägareförteckning.

Beskrivning - Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget väster Finjasjön ca 13 km från Hässleholm
och 5 km från Skyrup. Området omfattar ca 130 ha och begränsas
i öster av Finjasjön.

Planförhållanden

För huvuddelen av området gäller byggnadsplan fastställd 1965-10-11.
1974-07-05 reviderades planen för det obebyggda området i väster,
söder om infartsvägen. Planrevideringen innebar att exploaterings-
graden sänktes.

Den centrala och norra delen av området är utlagd för golfändamål
och en 18-håls bana är byggd.

Bebyggelse

Kvartersmarken inom planen är ianspråktagen för bostadsändamål till
ca 50 %. Det föreligger ej något bebyggelsetryck i området.

Centrumanläggning är utbyggd med restaurant, motell och service-
funktioner för golfbanan.

Gator och trafik

Trafikmatningen till kvartersmarken överensstämmer ej med nuvarande
plan. Bl.a. har huvudvägen, som leder till den östra delen av plan-
området, erhållit en helt annan sträckning än vad som avsågs i

planen. Nuvarande sträckning är bättre anpassad till terrängen och bör bestå.

De östra kvarteren har ett asfalterat lokalgatunät och belysning. Inom den västra delen av området utgörs lokalgatorna av grusvägar.

Lokalgatunätet är i huvudsak utbyggt inom de delar av planen som inom överskådlig tid kommer att utnyttjas för sitt ändamål.

Till huvudvägen, i sin nuvarande sträckning, mynnar ett stort antal direktutfarter.

För ca hälften av området sköts väghållningen sedan 1975-11-13 av Skyrups vägförening. Inom den östra delen av området sköts vägarna av tomtägarföreningen Stora Skyrup sex.

För vissa vägar inom den centrala delen av området finns ingen organiserad väghållning. Dessa vägar utgör i huvudsak lokalgator för de obebyggda tomterna Skyrup 3:229-3:366.

Parkmarken

Huvuddelen av den mark, som ej utgörs av kvartersmark, är utlagd för golfändamål och en 18-håls bana är utbyggd.

För golfändamålet har ianspråktagits även mark som i gällande plan utgör naturpark.

Parkmarken i övrigt sköts som naturpark av vägföreningen och villaföreningen Stora Skyrup sex.

Teknisk försörjning

Hela området ansluter till det kommunala va-nätet. Östra och mellersta delen av området är dessutom försett med dagvattenledning.

Transporter

Reguljära bussförbindelser med Hässleholm finns utmed väg 857 och väg 117, med 19 respektive 13 förbindelser per vardag till Hässleholm. Avståndet från Skyrup till de två vägarna är ca 5 km. Skolbuss mot Tyringe trafikerar väg 922 förbi Skyrup.

Beskrivning - Ny plan

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att undanröja de oklarheter om områdets framtid som hämmat en mer dynamisk utveckling. Att en normal och positiv utvecklingstrend för Skyrupsområdet upphört framgår av att marknadsvärdet för obebyggda tomter sjunkit med ca 60 %. Genom klara regler om områdets framtid skapas en ny framtidstro om trygghet för de som investerar inom planområdet.

Planens syfte är i första hand att reglera kvartersmark för fritidsbostadsändamål.

Ny plan skall dels anpassa gatunätet till utbyggd matargata och anpassa lokalgator med hänsyn härtill, dels upphäva byggrätter som under överskådlig tid ej bedöms bli ianspråktaga för sitt ändamål, dels anpassa området för golfändamål till verkligt ianspråktaga utrymmen, dels tillgodose centrumanläggningens utrymmesbehov och dels i övrigt anpassa planen till nu aktuella behov och önskemål från de inom området boende.

När gatunätet enligt gällande detaljplan bringats i överensstämmelse med utbyggt gatunät och parkområdena anpassats till vad som skall vara naturpark och friytor för annat än golf, skall all allmänplatsmark inrättas som en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening.

Natur

Planområdet upptas i huvudsak av golfbanan och kvartersmark. Härutöver finns ett högt beläget parkområde norr "Herrgården" som nyttjas till skidbacke med fallriktning mot nordost. Planområdet omfattar del av Finjasjön med goda möjligheter till fiske och båtsport. Muddringsarbete pågår och på sikt bedöms Finjasjön bli en god badsjö. Hela planområdet är naturskönt och bör väl tåla ett ökat utnyttjande.

Bebyggelseområden

Den nya planen häver de byggrätter för vilka tekniska anläggningar och gator ej byggts.

Planen omarbetas i övrigt och tillgodoser då endast behovet av tomter för friliggande bostadshus och utbyggnad av centrumanläggningen.

Planändringen medför inget ökat behov av offentlig service.

Behovet av komersiell service kan tillgodoses inom de ökade utrymmen som avsatts för centrumanläggningen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utgörs av Herrgården. Planen anpassas till herrgårdsbyggnadens behov av egen tomt och eventuell utbyggnad med utseendemässigt anpassade och i detalj placerade komplementbyggnader.

Parkmark

Den allmänplatsmark, park, som redovisas i planen är uppdelad i två funktionstyper, dels naturpark och dels kulturpark. Naturparken sköts på ett sådant sätt att den inbjuder till strövtåg och naturupplevelser. Kulturparken sköts dels så att ovannämnda mål uppfylls men dels även så att den ges en stadsparksliknande karaktär som för tankarna till den herrgårdspark som den en gång utgjort.

Friytor för motion

Markområden för motion och rekreation är väl tillgodosett dels för golfsport, dels inom skidbacksområdet, dels inom strandområdet och dels inom den södra delen av planområdet där byggrätterna hävs.

Utrymmen för lekplatser och bollplaner finns inom de parkområden som skall förvaltas av samfällighetsföreningen.

Gator och trafik

Matarleden, huvudvägen, byggs med en 7 m bred vägbana fram till trevägskorsningen omedelbart öster Skyrup 3:216. Där matarleden är belägen mellan kvarter, avsättes ett 10 m brett område för allmänt ändamål. I övrigt förläggs huvudvägen så att det finns minst 1,5 m mellan vägområde och tomtgräns.

Direktutfarter till matarleden begränsas i största möjliga utsträckning.

Parkering för allmänhet och gäster till centrumanläggningen iordningsställs i anslutning till centrumanläggningen. Golfbanans behov av parkering tillgodoses med parkering i anslutning till golfbanans administrationsbyggnader.

Vägen till strandområdet, även golfbanan, upplåtes för biltrafik endast för bad och båtsport och då endast för delägare i samfällighetsföreningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp är och förblir anslutna till det kommunala systemet.

Elförsörjningen är utbyggd.

Administrativa frågor

Förvaltningen av vägar, grönområden, bryggor, båtplatser, skidbacke m m, som är av gemensamt intresse för fastighetsägarna inom området, skall handhas av en för ändamålet bildad samfällighetsförening.

Förvaltningen av golfbanan sköts av golfklubben.

Begränsningar av byggnadsytor hävs.

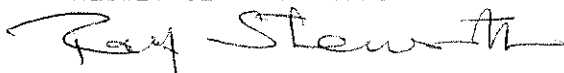
All nybebyggelse inom området är helt privatfinansierad.

Med hänsyn till planens syfte och bebyggelsestrycket erfordras en genomförandetid om 8 år.

Planförslaget avses handläggas med normalt planförfarande.

Efter samråd med myndigheter och andra berörda ska en formell utställning ske.

Hässleholm mars 1990

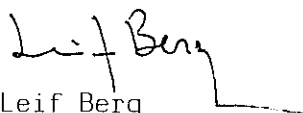


Ralf Stenroth
Distriktslantmätare

REVIDERING

En ny administrativ bestämmelse skrivs in som bygglovbefriar mindre byggnader och mindre anläggningar inom golfområdet.

STADSARKITEKTKONTORET i maj 1991



Leif Berg
stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till
ändring och upphävande
av detaljplan för
S T O R A S K Y R U P
inom Hässleholms kommun,
Kristianstads län

Upprättad 1990-03

Reviderad 1990-08

Organisatoriska frågor
=====Tidplan

Förslaget beräknas kunna antas i november 1990.

Kompletterande utbyggnad av huvudvägen påbörjas 1990 och beräknas färdigställd våren 1991.

Kompletterande utbyggnad av lokalgator påbörjas så snart exploateringsintresset är så starkt att kostnaderna blir täckta.

Genomförandetid

Fastighetsägarna har ansvar för att planen blir genomförd.

Planen får en genomförandetid av 8 år.

Detta innebär att bygglov, rivningslov och märklov skall sökas inom 8 år, räknat från lagakraftvunnet beslut om antagande. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m m. Möjlighet finns till förlängning av genomförandetiden efter 8 år.

Huvudmannaskap

Inom kvartersmark ska fastighetsägarna själva svara för utbyggnad och drift av gemensamma tillfarter och utfartsvägar. Utbyggnaden sker efter beslut om att dessa skall inrättas som gemensamhetsanläggning för en begränsad grupp fastigheter. Skyrups vägförening är idag väghållare för huvuddelen av vägsystemet och viss parkmark. Ansvarig för allmänplats inom hela området bör vara en samfällighetsförening där fastigheter i dels vägföreningen, dels villaföreningen och dels nyttillkommande fastigheter ingår. Samfällighetsföreningens ansvarsområde bör, förutom det befintliga vägsystemet, omfatta iordningsställande och underhåll av samtliga bilvägar på allmän plats samt skötsel av grönytor på allmän plats inklusive skidbackar, bryggor, badplatser m m.

Regler för inom vilka ramar som samfällighetsföreningen/ar skall anlägga och sköta gemensamhetsanläggningar ges i anläggningsbeslut.

För att det skall kunna åstadkommas måste omprövning av beslutet om vägförening ske enligt anläggningslagen. Samtidigt kan vägföreningen upplösas och en samfällighetsförening bildas.

Regler för inom vilka ramar som samfällighetsföreningen skall anlägga och sköta gemensamhetsanläggningen ges i anläggningsbeslut.

Tillkommande ledningar för vatten och avlopp skall bekostas av de fastighetsägare som har nytta av ledningsutvidgningen. Efter utbyggnad överlämnas ledningarna till kommunen.

Kommunen skall ansvara för kontroll av utbyggnad av ledningssystemet samt för drift av gemensamma vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

Fastighetsägare ansvarar själv för byggande och drift av s.k. serviceledningar.

Ansvarig för områdets elförsörjning är Hässleholms energiverk.

För den del av området för vilken nuvarande plan enbart hävs skall marken skötas av markägaren enligt skogsvårdslagens principer.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas avseende ledningsutvidgningar.

Genomförandet i övrigt sker inom ramen för en anläggningsförrättning. Kostnadsfördelningen för olika utbyggnadsåtgärder, drift och lantmäterikostnader sker med skälig hänsyn till förekomsten av exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Bygglov kommer ej att lämnas för fastighet vars utformning ej överensstämmer med planen.

De fastighetsägare som vill avstycka mark och/eller ändra sina gränser så att överensstämmelse erhålles med planen, ska ansöka om avstyckning och/eller fastighetsreglering hos lantmäteriet.

Genom förrättning enligt anläggningslagen kommer all mark och allt vatten för allmänt ändamål att upplåtas för en gemensamhetsanläggning. Förrättning för det ändamålet är sökt (dnr L4 41 84 8) och den kommer att fullföljas så snart antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningen som sådan skall förvaltas av en samfällighetsförening som bildas enligt lag om förvaltning av samfälligheter.

Gemensamhetsanläggningar kommer även att inrättas för utfartsvägar inom kvartersmark samt för parkmark, bad- och båtplats inom den östra delen av området.

Rätt för ledningsägare att anlägga och bibehålla underjordiska ledningar kommer att säkerställas med ledningsrätt.

Vissa delar av huvudvägen kommer att beröras av utfartsförbud. Detta innebär att bygglov inte kommer att lämnas för fastighet som har tillfart där förbudet gäller, förrän tillfarten ändrats. Byggnadsnämnden kan även förelägga om att tillfart ändras om det krävs med hänsyn till trafik-säkerheten.

Mark som upplåtes utan ersättning för gemensamt ändamål

För all gemensam mark i gällande plan finns ett förordnande enl § 113 i byggnadslagen.

I förslag till ändring av gällande detaljplan föreslås att motsvarande bestämmelser i plan- och bygglagen (6:19) skall gälla såväl för mark som redan är gemensam i gällande plan samt för mark som i förslaget överförs från kvartersmark till gemensam mark.

Fastighetsplan

Fastighetsplan kan bli aktuell att upprätta för Skyrup 3:187-3:197 för lösandet av utfarter för de fastigheter som drabbas av utfartsförbudet, d v s Skyrup 3:187-3:191. Antagen fastighetsplan ger de som behöver ny tillfart dels rätt att ianspråkta erforderligt markområde dels besked om hur vägbyggnadskostnaden skall fördelas.

Ekonomiska frågor

Administration

Kostnader för grundkarta	50 000:-
Kostnader för projektering av vägar	10 000:-
Kostnader för ny plan	80 000:-
Kostnader för lantmåteriförrättning	80 000:-
	<u>200 000:-</u>

Upprustning av befintligt vägsystem

<u>Huvudvägen</u>	
Iordningsställande	230 000:-
Beläggning	270 000:-
<u>Lokala vägar</u>	
Iordningsställande	110 000:-
Summa	<u>610 000:-</u>
i 1984 års priser	

Uppskattad kostnad i 1989 års nivå 1 000 000:-

Ovanstående kostnader skall fördelas mellan berörda fastighetsägare efter nyttan för respektive fastighet.

Nyttan är dels att det bildas en organisation som blir ansvarig och för att alla erforderliga gemensamma anläggningar kommer till stånd och blir underhållna, dels att fastighetsindelningen kan bringas till överensstämmelse med en aktuell plan och bygglov kan lämnas.

Nyttan är större för obebyggda fastigheter än för bebyggda.

Kostnaden skall fördelas på ca 275 fastigheter.

Komplettering av lågspänningsnätet

Utbyggnad av lågspänningsnätet inom
Seldonsvägen, Spiltvägen och ny lokalväg 300 000:-

Kostnaden debiteras berörda fastighetsägare utmed nämnda vägar som engångsavgifter enligt gällande taxa.

Bostadsfinansiering

Området är avsett för fritidsbostadsändamål och är så lokaliserat att man från kommunens sida ej vill utveckla det för permanentbostadsändamål på bekostnad av en utveckling inom andra tätorter och kyrkbyar. Kommunen är på den grunden ej beredd att gå i borgen för statliga lån och på så sätt med räntebidrag stödja en permanentbostadsutveckling inom området. Kommunen är å andra sidan beredd att meddela bygglov för bostadshus där standarden är sådan att ett permanent boende är möjligt eller bostadshus avsedda för permanent boende.

Tekniska frågor

Grundkarta finns för området, upprättad 1987-11-13.
Kostnadsberäkning och mängdförteckning för vägupprustningen har upprättats av AIB 1984-05-29.

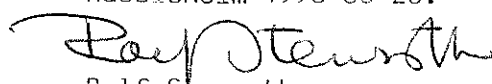
Någon geoteknisk undersökning inom planområdet har ej skett i detta sammanhang.

Va-nätet är i huvudsak utbyggt.

Hässleholm mars 1990


Ralf Stenroth
Distriktslantmätare

Reviderad avseende redovisning av elutbyggnad.
Hässleholm 1990-08-20.


Ralf Stenroth
Distriktslantmätare