

1995-06-06

Dnr 2023-4151-94

85 03 12

1991 583

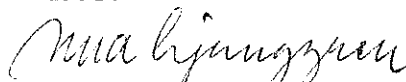
Byggnadsnämnden i
Hässleholms kommun
Stobygatan 2
281 80 HÄSSLEHOLM

Byggnadsnämnden i Hässleholms kommun antog den 12 april 1994 detaljplan för Östra Finjasjöstranden i Hässleholm.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som meddelade beslut den 20 juni 1994. Detta beslut överklagades till regeringen. Regeringen har den 4 maj 1995 beslutat avslå överklagandena.

Laga kraftbevis

Byggnadsnämndens beslut om antagande har därmed vunnit laga kraft den 4 maj 1995.


Ulla Ljunggren

Kopia till
Plansektorn 2 ex
Rättsenheten
Fastighetsregistermyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret
i Hässleholm, Stortorget 1, 281 31 HÄSSLEHOLM
Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun

Detaljplanen
antagen av Byggnadsnämnden
1994-04-12, § 121
laga kraft 1995-06-06

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för Östra Finjasjöstranden, Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads län.

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med detaljplanebestämmelser. Till planen hör program, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och markägarförteckning.

PLANENS SYFTE

Planförslaget har tagits fram för att reglera områdets bebyggelse, för att göra det möjligt att bygga en gång- och cykelväg mellan Hässleholm och Björkviken samt för att säkra mark längs stranden för allmänhetens tillgänglighet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Finjasjöns östra strand, väster om väg 117 och mellan Ormanäs och Björkviken.

Areal

Planområdet är cirka 15,9 ha stort, varav 2,1 ha är vattenområde.

Markägoförhållande

Marken inom planområdet är både i kommunal och privat ägo. Flera privata fastigheter sträcker sig ut i sjön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Enligt förslag till fördjupad översiktsplan för Hässleholm ska området även fortsättningsvis vara avsett för bostadsändamål.

Inom området finns tre detaljplaner fastställda 1938-05-02, 1942-06-09 och 1981-06-11, som alla tillåter bostadsbebyggelse.

Inom hela området gäller strandskydd med 150 meter på land och 100 meter i vatten.

För planområdet upprättades ett program i mars 1992, vilket bifogas handlingarna. Programmet sändes på internremiss under våren 1992 till Kommunstyrelsens arbetsutskott, Tekniska nämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Gatukontoret, Fastighetskontoret, Energiverket, Fritidskontoret samt Länsstyrelsen och Vägförvaltningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott hade inte någon erinran mot förslagen i programmet. Byggnadsnämnden beslöt att programmet skall utgöra underlag för detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet är låglänt. Nivån +45.0 ligger drygt halvvägs mellan sjön och väg 117. Icke tomtmark är till största delen bevuxen med lövträd och enstaka tallar. Vid Ormanäsvägens slut finns ett stort fritt område som är gräsbevuxet och med mycket vass i strandkanten.

I planförslaget föreslås att en remsa, 15-20 meter bredd, längs stranden närmast sjön ska hållas tillgänglig för allmänheten. Enligt Byggnadsnämndens beslut bör denna mark förvärvas av kommunen, om man ej redan äger den. Därför föreslås den få användningen "NATUR".

Eftersom marken ligger lågt och Finjasjön tidigare har stigit till nivån +45.12 föreslås att ny bebyggelse inte får placeras lägre än +45.3. Detta med tanke på att kommunen blir ersättningsskyldig vid översvämningsskador på ny bebyggelse, byggd efter PBL-planer. Vid nivån +45.3 föreligger ringa översvämningssrisk enligt utredning gjord av Gatukontoret.

Det föreslagna naturområdet längs stranden är en fortsättning på parkmarken längs stranden i Sjörödsområdet.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns endast bostadsbebyggelse. Husen är av mycket skiftande storlek och kvalitet.

I planförslaget föreslås att tomt ska få bebyggas till 25% av ytan, dock högst 250 m². Inom området finns ingen service. Livsmedelsaffär finns i Tormestorp medan övrig service finns i Hässleholm.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsnivå 1, inom vilket område tillåts att byggas skyddsrum. Antal skyddsrumspatser som krävs får dock bedömas vid bygglovansökan.

Friytor

Marken närmast Finjasjön avses anordnas så att allmänheten har tillgänglighet hit. Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet som avses för bostadsändamål.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas via väg 117 som gränsar i väster samt några lokalgator inom området.

Längs väg 117 går bussar till Tormestorp och Sösdala med cirka 15 turer i vardera riktningen på vardagar samt 7 och 4 turer på lördag respektive sön- och helgdag. Det finns en busshållplats vid mitten av området. Ytterligare två hållplatser avses anordnas.

De befintliga gatorna inom området är smala grusvägar som på flera ställen slutar vid en tomt utan någon vändplats. I planen föreslås att gatorna rustas upp, breddas och förses med vändplatser.

Längs väg 117:s västra sida föreslås att en gång- och cykelväg anordnas. För att få en bra standard på denna föreslås att mark tas i anspråk från fastigheterna i norra delen av området. Det gäller mellan 1,0 och 3,0 meter.

Teknisk försörjning

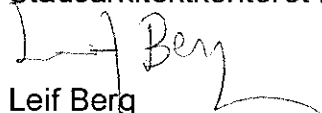
Inom planområdet finns kommunalt vatten och avlopp.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen slutar 2008-12-31. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Planförslaget handlägges med normalt planförfarande, vilket innebär att efter samrådsremissen kommer en officiell utställning att ske innan Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i december 1992


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planingenjör

Revidering i februari 1994

Planförslaget har reviderats avseende Ormanäsvägens bredd, som har minskats till 7,0 meter. Ormanäsvägen har förlängts i västa delen och slutar med en vändplats intill fastigheten Hässleholm 89:78.

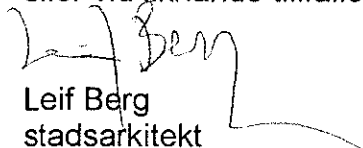
4,0 meter av "NATUR"-område norr om fastigheten Tormestorp 79:6 har lagts till "B"-området för att utgöra infart till nämnda fastighet.

Inom vattenområdet föreslås att bryggor får anordnas.

För att undvika missförstånd har bestämmelsen om lägsta nivå för underkant bjälklag, +45.3, ändrats till lägsta nivå för färdigt golv, +45.6.

Gränsen mellan "NATUR" och "W" i södra delen av planområdet har ändrats och lagts i strandlinjen.

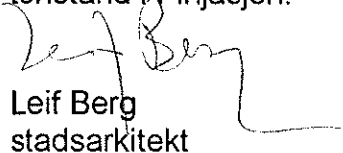
Planförslaget har fått en ny planbestämmelse angående inlösen av NATUR/park - mark från bebyggda fastigheter längs Finjasjön. Inlösen får endast ske vid ägarbyte eller vid liknande tillfälle.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planingenjör

Revidering i april 1994

Planförslaget har reviderats avseende planbestämmelsen för "Lokalgata". Gatorna inom området ligger lågt i förhållande till Finjasjön. Med hänvisning till detta kompletteras bestämmelsen med text om framkomligheten på gatorna när det är högt vattenstånd i Finjasjön.


Leif Berg
stadsarkitekt


Siv Carlström
planingenjör

1993-10-13
Rev. 1994-02-24
Rev. 1994-04-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Östra Finjasjö-
stranden (södra delen) Hässleholms tätort
och kommun, Kristianstads län.

1. BAKGRUND

1.1 Behov, syfte

Under 15 år har planarbete, i olika former, bedrivits periodvis inom området. Under hand har allmänna Valedningar anlagts och permanentboendet ökat. Behov av övergripande riktlinjer föreligger. Detaljplaneförslaget syftar till att reglera detta och säkra allmänhetens tillgång av stranden, samt möjliggöra anläggning av GC-väg.

1.2 Beslut

Kommunens ställningstagande och beslut framgår av bifogad planbeskrivning.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Grundkarta, detaljplan

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg.

2.2 Bebyggelse

En stor del av tomterna inom detaljplaneområdet är bebyggda. Endast bostäder förekommer.

Detaljplaneförslaget möjliggör byggnation av en- eller tvåbostadshus i en eller ett och ett halvt plan. Byggnadsytan får uppgå till en fjärdedel av tomtytan, dock högst 250 m².

För ny bebyggelse gäller att höjden på färdigt golv får vara lägst + 45.60 m (RH 70).

Även bryggor får anordnas inom redovisat "W-område".

All byggnation avses ske i privat regi.

2.3 Markägarförhållande

Huvuddelen av detaljplanelagd mark är i privat ägo.

2.4 Anläggningar

Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar.

För utförande, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar fastighetsägaren.

Mark

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet. Särskilt skall översvämningsrisken för Finjasjön beaktas.

Va-ledningar

För befintlig byggnation är vatten- och spillvattenledningarna utbyggda i nödvändig omfattning.

Vid förtätning av bebyggelsen kommer kompletterande ledningsarbeten att behövas.

Någon dagvattenanläggning från fastigheterna skall inte anläggas. Varje fastighets ägare skall ta hand om eget dagvatten inom tomt.

Åtgärder för avvattning av planerade gator skall utföras. (Se även "gator" på nästa sida).

Befintliga diken som genomkorsar området i öst- västlig riktning skall bibehållas i huvudsak enligt nuvarande sträckning.

Dike mellan väg L 117 och planerad GC-väg skall utföras med anslutning till de korsande diken.

De dikesdelar som blir berörda av GC-väg, erforderliga infarter eller gator skall kulverteras. Kulvertering skall även ske på kortare sträckor inom naturområdet längs sjön för att underlätta framkomligheten.

Vid justering av diken skall det om möjligt utföras med flacka slänter och litet vattendjup. Slänterna till diket längs väg L 117 måste dock göras brantare.

Gator

Redovisade lokalgator byggs ut med motlut och enligt ortens sed och standard. Gatuprofilerna utformas så att lågpunkterna i första hand utföres i anslutning till de korsande dikena. Gatuavvattningen skall ske via dagvattenbrunnar. (Se även Valedningar).

Högt vattenstånd i Finjasjön kan medföra begränsningar i utnyttjandet av lokalgatorna. Beslut om sådan begränsning görs av Tekniska nämnden i Hässleholm.

GC-väg

GC-väg skall anläggas längs väg L 117.

Gångväg längs sjön se även "Naturområde".

Parkering

Parkeringsplatser för handikappade skall utföras dels invid Ormanäsvägens vändplats och dels intill lokalgatan inom Tormestorp 79:7.

Kollektivtrafik

Längs väg L 117 går bussar till Tormestorp och Sösdala. Befintliga tre busshållplatser skall bibehållas med en höjning av standarden och säkerheten på den nordligaste och sydligaste.

Naturområde

De föreslagna naturområdena skall i huvudsak bibehållas i befintligt skick. Viss upprensning skall dock ske.

En ca 1.5 m bred grusad gångväg med låg standard skall anläggas utmed sjökanten. Anslutning skall ske till föreslagna lokalgator och handikapp-parkeringar.

Vid bedömning av gångvägens läge och vid röjningsarbete skall stor varsamhet iakttas invid vassruggar och bedömda häckningsplatser etc.

Elddistribution, gatubelysning

Elddistributionen är utbyggd i erforderlig omfattning.

Gatubelysning skall anläggas i enlighet med jämförliga områdets sed och standard.

2.5 Kostnader

Kommunens kostnader beräknas uppgå till följande belopp i 1993 års kostnadsnivå.

Grundkarta, markägarförteckning	64.200:-
Detaljplan	50.000:-
Gatuavvattning och diken	368.000:-
Utbyggnad lokalgator (exkl gatuavvattning, inkl staket-, mur-, häckflyttningar m m)	1.013.000:-
GC-väg utmed L 117 (inkl staket-, mur-, häckflyttningar m m)	753.000:-
Parkeringsplatser för handikappade	16.000:-
Gångväg utmed Finjasjön	110.000:-
Busshållsplatser	60.000:-
Upprustning av naturområdet	100.000:-
Gatubelysning	350.000:-
Marklösen	300.000:-
Fastighetsbildning	340.000:-
	3.524.200:-

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

Eventuellt kan fastighetsplan behöva upprättas med en kostnad om ca 60.000:- (se nästa sida.)

2.6 Intäkter

Kommunens intäkter beräknas uppgå till följande belopp i 1993 års kostnadsnivå.

Grundkarta, markägarförteckning	64.200:-
Detaljplaneavgifter	185.800:-
Bygglovsavgifter	135.800:-
Tilläggsavgift Va	233.000:-
Markförsäljning	48.000:-
	666.800:-

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

Kommunens inkomster kan ökas under förutsättning att beslut fattas som möjliggör uttag av gatukostnadesersättning. Se gatukostnader enl 2.7 nedan.

2.7 Gatukostnader

Kommunen har ansvar för utbyggnad och förbättring av gator och annan allmän plats.

Kommunen kan besluta att kostnaderna skall betalas av berörda fastighetsägare. Härvid skall kommunen utarbeta och fastställa en gatukostnadsutredning som utvisar fördelningsområde, kostnadsunderlag, och kostnadsfördelning.

2.8 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Inom vissa delar av området kan behov av fastighetsplan behöva upprättas. Om gatukostnadsersättning skall tas ut bör fastighetsplan upprättas i vissa delar för att fastställa byggrätter.

2.9

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

Allmän platsmark (ex gator, GC-väg, natur-
område från Hässleholm 89:36, 42 - 45, 52,
53, 56 - 59, 61 - 68, 70, 71, 75 - 77, S:13
Tormestorp 5:29, 30, 6:10 7:10, 6:11 7:11,
6:12 7:12, 6:13 7:13, 6:18 7:18 8:8 9:8,
6:21 7:21 8:11 9:11, 6:51, 6:61 7:51 8:23 9:16,
6:76-78, 7:46, 28:1, 29:10, 30:1, 31:1, 32:1,
33:1, 34:1, 57:1, 60:1, 61:1, 65:1, 76:1,
77:1-3, 79:3-7, 80:1, 83:1, 85:1, 96:1, 97:1,
99:10 och samfällid mark skall överföras till
en eller flera av kommunens ägda fastigheter.

Kommunägd kvartersmark (Hässleholm 89:18,
89:79 och Tormestorp 6:61 7:51 8:23 9:16
och 7:107) skall i första hand överföras
till angränsande fastighet.

Del av Tormestorp 49:2 och 83:1 som utgör E-
område skall överföras en av kommunen ägd
fastighet.

Förrättningskostnaden betalas av ägaren till
mottagande fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt skall upplåtas för de elledningar,
Va-ledningar och diken som dels är befintliga
och dels avses anläggas inom redovisade
U-område och som inte tryggats tidigare.
Ledningsrätten skall bildas till förmån för
Hässleholms kommun såsom ledningshavare.

Förrättningskostnaden betalas av lednings-
havaren.

3

FINANSIERING

3.1

Budget

Gatukontoret har 1994 äskat 1.5 miljoner
kronor i 1996 års investeringsplan för GC-
vägen från Sjövägen till Sjövikens badplats.

3.2

Övrigt

För övriga investeringar skall gatukontoret
också begära pengar i 1996 års budget.

4 HANDLÄGGARE

Frågor avseende förvärv av mark handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451-881 75 eller 881 80.

Frågor avseende bygglov handlägges av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451-889 05.

Frågor avseende nybyggnadskarta och husutsättning handlägges av kommunens mätningkontor, telefon 0451-883 83.

Frågor avseende gator handlägges av kommunens gatukontor, telefon 0451 - 883 13.

Frågor avseende vatten och avlopp samt naturmark handlägges av kommunens gatukontor, telefon 0451-883 15 resp 882 57.

Frågor avseende eldistribution handlägges av kommunens energiverk, telefon 0451-881 12.

Frågor avseende gatubelysning handlägges av kommunens energiverk, telefon 0451-881 14.

Frågor avseende lantmåteriförrättningar handlägges av Lantmäteriet, telefon 0451-810 85.

5 TIDPLAN

5.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är planerat till hösten 1993. Antagande och laga kraft väntas ske hösten 1994.

5.2 Anläggningar

Utförande av GC-vägen, angöringsplatser för kollektivtrafiken längs väg 117, utbyggnad av lokalgator med gatuavvattnings och handikapp-parkeringsplatser samt upprrensning och kulvertering av diken i området avses utföras 1996.

Upprustning av naturparken sker årsvis i den takt marken förvärvas av kommunen.

5.3 Fastighetsbildning

Fastighetsreglering för överföring/inlösen av naturmarken skall ske enligt planbestämmelse.

Kommunen skall dock vara ägare till all allmän platsmark vid genomförandetidens slut.

Ledningsrättsupplåtelseerna skall bildas snarast efter detaljplans laga kraftvinnande.

6 GENOMFÖRANDETID

6.1 Allmänt

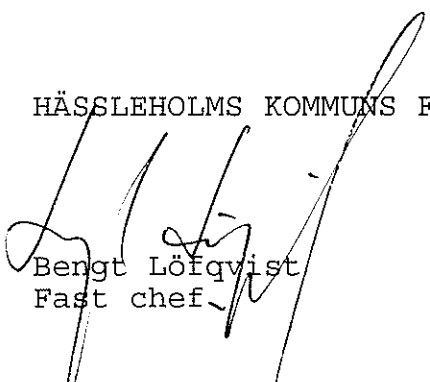
När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

6.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar den 31 december 2008.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Bengt Löfqvist
Fast chef