



2002-07-31

Påarp 2:18 m.m., Hästveda tätort

Kommunfullmäktige i Hässleholms kommun har den 26 november 2001, antagit förslag till detaljplan Påarp 2:18 m.m, Hästveda tätort.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som i beslut den 17 juni 2002 avslog överklagandet. Vid besvärstidens utgång den 17 juli 2002 har inga överklagande inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktiges beslut har därmed *vunnit laga kraft* den 17 juli 2002.

HÄSSLEHOLMS KOMMUN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplanen
Godkänd av Byggnadsnämnden 2001-05-15, § 171
Antagen av Kommunfullmäktige 2001-11-26, § 185
Länsstyrelsens beslut 2002-06-17
Laga kraft den 17 juli 2002

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Påarp 2:18, m.m., Hästveda Hässleholms kommun, Skåne län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planen tas fram för att kunna bygga cirka 20 fritidshus på fastigheten Påarp 2:18.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Hästveda och Lursjön. Planområdet ligger på norra sidan av Lursjövägen.

Areal

Planområdet är cirka 5,1 ha stort.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Lursjöområdet finns en översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i oktober 1979. Enligt denna är planområdet beläget inom "naturvårdsområde".

Enligt översiktsplanen anges att bebyggelse kan vara möjlig inom område som prövats lämplig i fastställd detaljplan.

Ett program till detaljplan för området godkändes av Byggnadsnämnden i april 1999, som underlag för detaljplanarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är till stor del bevuxet med granskog. Den södra delen utgörs av åkermark. Den sydöstra delen av området sluttar kraftigt mot söder och Lursjövägen.

Längs befintlig väg finns ett vattendrag/dike, som föreslås bevaras inom ett grönstråk mellan vägen och nytt bebyggelsekvarter. Dessutom föreslås att tomterna omgärdas av grönområden.

Enligt Miljöbalken är stenmurar i jordbruksmark skyddsvärda biotoper. De befintliga stenmurarna som finns inom området föreslås bevaras i möjligaste mån. Dock måste vissa delar plockas bort där den nya gatan ska dras fram. Innan gatan byggs måste tillstånd inhämtas från Länsstyrelsen för att ta bort delar av stenmurarna.

Avsikten med att bygga i området är bl.a. att anordna stora tomter i befintlig natur.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns tre bostadshus på friköpta tomter, Påarp 2:13, Påarp 2:14 och Påarp 2:15. De har sin tillfart via en markväg från Lursjövägen. För denna tillfartsväg har en gemensamhetsanläggning, Påarp ga: 2, bildats.

Påarp 2:13 och Påarp 2:14 har en vattenbrunn, för vilken det finns servitut, vid södra gränsen till Påarp 2:13. Brunnen föreslås säkerställas genom en planbestämmelse "brunn", som säger att marken skall vara tillgänglig för brunn.

Fastigheterna Påarp 2:13, Påarp 2:14 och Påarp 2:15 har alla egna avloppsanläggningar i form av trekammarbrunnar, som töms en gång per år.

Planförslaget innebär att 17-18 nya fritidshus kan byggas inom området beroende på tomtstorlek.

I områdets södra del finns två kraftledningar, 20 kV och 10 kV. Ny bebyggelse kommer minst 25 meter från närmaste ledning. Ett område för transformatorstation föreslås inom planområdet längs infartsgatan.

Allmänna VA-ledningar finns i planområdets närhet och avsikten är att ansluta områdets ledningar till dessa.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas via Lursjövägen och befintlig servitutsväg. Inom området kommer några lokalgator att anordnas för tillfart till de nya tomterna. För att förebygga olyckor vid aktuell vägsträckning av Lursjövägen har planbestämmelserna kompletteras med text om att siktskymmande och stamväxande växtlighet ej får anordnas. Andra anordningar som kan förvärra skadeföljden vid en eventuell avkörning får ej heller komma till stånd.

Fornlämningar

Enligt en undersökning som har gjorts av Riksantikvarieämbetet den 29 november 2000, finns det ett 50-tal röjningsrösen från förhistorisk tid samt ett par röjda ytor, som kan vara medeltida åkrar. Enligt överenskommelse med Länsstyrelsen skall de rösen som berörs av byggnation mätas in. Detta kan ske först sedan tomternas slutliga läge och utsträckning fastställts. Efter inmätning får de inmätta rösena tas bort.

Hälsa och säkerhet

Enligt kommunens markradonundersökning finns det inte några mätpunkter för det aktuella området.

Brittedals Energi har gjort beräkningar beträffande strålningen från befintliga ledningar. Den ena ledningen är inte belastad alls utan används som reservledning. Den andra ledningen däremot är hårt belastad. Beräkningen visar att rakt under ledningen blir det en strålning om 0,3 μT . Strålningen avtar med avståndet och beräkningen visar att 20 meter från ledningen är den 0,03 μT . Ny bebyggelse ligger på cirka 35 m avstånd från kraftledningarna. Det bedöms att strålningen vid närmaste tomtgräns kommer att uppgå till cirka 0,02 μT . Detta bör ej vara någon risk, ur miljö- och hälso-skyddssynpunkt.

Transformatorn inne i området ger 1,8 μT vid själva anläggningen, men redan 2 m därifrån är strålningen nere i 0,2 μT . Närmaste tomtgräns ligger minst 4 m från område för transformator.

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller rekommenderas högsta värde 55 dBA för uteplats och 30 dBA inomhus för bostäder.

1992 utförde Vägverket en mätning av fordon på Lursjövägen. Man kom fram till att vägen trafikerades av 440 fordon per dygn, varav 25 stycken var lastbilar. Sedan 1992 har det inte tillkommit någon bebyggelse i området som genererar mycket trafik. Om trafikmängden räknas upp till 500 fordon per dygn idag kommer Naturvårdsverkets rekommenderade högsta värden för skyddsavstånd till bostäder att underskridas.

Vid 70 km/h och 1000 fordon per dygn på Lursjövägen bedöms att den närmast belägna tomten kan komma att få gränsvärdena i tomtgräns. Skulle trafikmängden öka i denna omfattning kan eventuellt någon form av bullerskydd behöva anordnas.

För övrigt bedöms det inte bli några problem med trafikbuller då det endast kommer att finnas ett 20-tal hus inom området. Lursjövägen bedöms kunna tåla den beräknade trafikökningen.

Landskapsbild

De befintliga bostadshusen ligger inbäddade i skogen och syns inte från Lursjövägen. Den nya bebyggelsen kommer däremot att förändra landskapsbilden då de nya husen kommer att byggas dels på den öppna marken, dels i skogen närmast Lursjövägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Exploatören, markägaren, ska bygga ut och iordningställa de gemensamma vägarna och grönyrtorna, samt vatten- och avloppsnät inom området.

Genom förrättning ska den befintliga gemensamhetsanläggningen, Påarp ga: 2, omprövas. Förutom att delägarkretsen kommer att utökas till att omfatta samtliga fastigheter inom planområdet kommer gemensamhetsanläggningen att omfatta alla vägar samt grönområdena inom planområdet. Andelstal för drift regleras efter hur respektive fastighet använder vägen. En samfällighetsförening ska bildas, vilken förvaltar och sköter anläggningarna.

Hos Länsstyrelsen ansöks om förordnande enligt plan- och bygglagen kap 6 §19, mark som skall användas för allmän plats skall upplåtas utan ersättning till huvudman, i detta fall till kommande samfällighetsförening.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmänplatsmark.

Vatten- och avloppsanläggningen kommer att överlämnas till kommunen.

För att säkerställa att gator och vatten- och avloppsanläggning anordnas innan området bebyggs föreslås en planbestämmelse om att "bygglov får inte meddelas förrän vägar samt vatten- och avloppsanläggningar har anordnats i enlighet med föreslagen etappindelning av utbyggnad av området".

Etappindelningen visas på plankartan.

I ett exploateringsavtal, som upprättas mellan exploatören och Hässleholms kommun, kommer att anges lägsta godtagbara standard på vägar och vatten- och avloppsanläggning.

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

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

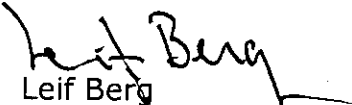
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i mars 2001.


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

Revidering i mars 2001

En planbestämmelse om att bygglov inte får meddelas förrän vägar och vatten- och avloppsanläggning har byggts ut, har tillkommit. Dessutom tillkommer en ny planbestämmelse om förbud mot siktskymmande och stambildande planteringar längs Lursjövägen.


Leif Berg
stadsbyggnadschef



Siv Carlström
planarkitekt

Revidering i maj 2001

Anslutningen av befintlig väg till Lursjövägen revideras enligt Vägverkets önskemål om sikttrianglar.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om vägtrafikbuller och om strålning från kraftledningarna söder om området.

Leif Berg
stadsbyggnadschef


Siv Carlström
planarkitekt

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Påarp 2:18 m.m. Hästveda, 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

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planavtal är tecknat med Sven-Gösta Johnsson (Lursjöstugor) såsom en av ägarna till Påarp 2:18 och exploatör. Exploateringsavtal skall upprättas med exploatören och länsstyrelsen skall ha avgjort ansökan om förordnande enligt 6 kap §§ 19 och 22 genom beslut som vunnit laga kraft, innan detaljplanen antas.

2.2 Bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns på tre tomter inom området. Ny fritidsbebyggelse avses ske på de 17 tomterna som illustreras på detaljplaneförslaget. All ny byggnation avses ske i privat regi. Bygglov, på kvartersmark, får inte beviljas förrän vägar, vatten och avlopp är utbyggt enligt etappindelning och gemensamhetsanläggningen är bildad.

2.3 Markägarförhållande

All detaljplanelagd mark är i privat ägo.

2.4 Ansökan om förordnande enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Kommunen skall hos länsstyrelsen ansöka om förordnande enligt 6 kap 19 § PBL, att mark som redovisats i detaljplanen som VÄG, NATUR (allmän plats) skall utan ersättning upplåtas till planerad anläggningssamfällighet, såsom huvudman.

Samtidigt skall kommunen, i enlighet med 6 kap 22 § PBL, begära att länsstyrelsen föreskriver att markägaren skall vara skyldig att bekosta anläggandet av vägar och anordningar för vatten och avloppsförsörjningen inom detaljplanområdet. Utförandet skall ske i enlighet med av PNB Entreprenad AB utförd "Yttre Va-plan" och efter Tekniska kontorets PM 2000-03-15 samt övriga revideringar och anvisningar.

2.5 Anläggningar

2.5.1 Huvudmän

Kommunen är huvudman för vatten och avloppsledningar. Exploatör svarar för utförande av ny Va-anläggning fram till befintlig allmän anläggning.

Anläggningssamfällighet skall vara huvudman för allmän plats (VÄG och NATUR). Exploatör svarar för utförande av väg(- och natur)anläggningarna. Efter inrättande av gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen och överlämnade till samfällighetsföreningen skett, svarar föreningen för drift och underhåll.

Kommunen skall hos länsstyrelsen ansöka om förordnande enligt 6 kap §§ 19 och 22 i Plan- och Bygglagen.

Brittedals Elnät ek. för. är huvudman för eldistributionsnätet i området.

2.5.2 Mark

Någon geoteknisk undersökning har inte redovisats. Det åligger exploatör att före exploateringen förvissa sig dels om markens beskaffenhet och dels om läget för ledningar.

Arkeologisk utredning har genomförts. Länsstyrelsen har 2000-12-07 meddelat att röjningsrösen som berörs av byggnation skall mätas in innan de får tas bort. Åtgärden ombesörjs och bekostas av exploatören.

2.5.3 Va-ledningar

Exploatör ombesörjer och bekostar dricksvatten- och spillvattenledningar dels inom planområdet och dels fram till kommunala ledningar strax öster om detaljplaneområdet i enlighet med av PNB Entreprenad AB upprättad "Yttre Va-plan" 2000-04-26 samt med/efter Tekniska kontorets revideringar och anvisningar.

För att ansluta till det allmänna vattenledningsnätet skall vattenledningarna utföras i tryckklass 10 Kp/cm².

Exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen skall upprättas, före antagandet av detaljplanen, som reglerar standard m.m. på va-anläggningen.

2.5.4 Vägar

Vägarna inom planområdet skall utföras och bekostas av exploatören i enlighet med Tekniska kontorets anvisningar i PM 2000-03-15. Vägarnas bärighet skall minst klara räddnings- och sopfordon.

Exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen skall upprättas, före antagandet av detaljplanen, som reglerar standard m.m. på vägarna.

- 2.5.5 Gc-väg
- Ett område omedelbart norr om Lursjövägen reserveras för en framtida del av gc-väg mellan Hästveda och Luhrsjön. För utförande, drift och underhåll av denna svarar Vägverket eller kommunen.
- 2.5.6 Eldistribution, vägbelysning
- Eldistributionen skall kompletteras i området bl.a. genom en transformator. Denna föreslås placeras inom "naturmarken" (I) söder om och intill befintlig väg.
För övrigt skall elnätet byggas ut i VÄG-området.
- Vägbelysning bör anläggas i enlighet med den standard som är vedertagen för dylika fritidshusområde i Hässleholms kommun.
- 2.5.7 Naturområde
- Naturområdena (NATUR) skall i huvudsak bibehållas i befintligt skick.
Viss utglesning av träd kan komma att ske.
- 2.6 Utgifter
- Kommunen kostnader för va-ledningar uppskattas till 80 000 kr + moms. För övrigt väntas kommunen inte få några kostnader för plangenomförandet.
- För exploatör kommer förslaget förutom bygg- och anläggningskostnader av hus, vägar, vatten och avlopp innebära kostnader för grundkarta, detaljplan, Va- och vägutredning, geoteknik, arkeologikutredning, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan, utsättning, fastighetsbildning och anslutningsavgifter till va- och elnäten.
- 2.7 Inkomster
- Kommunens inkomster uppskattas till 170 000 kr + moms för vatten och avloppsanslutning av området till stamnätet.
- Utöver ovan redovisade inkomster kommer kommunen att erhålla intäkter för detaljplan, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.
- 2.8 Fastighetsplan
- Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger heller inte för närvarande.

2.9 Fastighetsbildning

2.9.1 Avstyckning

Avstyckning skall ske av de 17 illustrerade tomterna. Samtidigt skall allmän platsmark inom Påarp 2:18 avstyckas som marksamfällighet för de 17 planerade tomterna samt eventuellt även Påarp 2:13- .15. Förrättningskostnaden betalas av exploatör.

2.9.2 Anläggningsförrättning

Exploatören skall ansöka om och bekosta inrättande av gemensamhetsanläggning, enligt Anläggningslagen, för vägar och naturområde. Samfällighetsförening skall bildas och svara för framtida drift och underhåll av anläggningen.

2.9.3 Ledningsrätt - servitut

Till förmån för Hässleholms kommuns Va-verk skall ledningsrätt upplåtas för planerade allmänna dricks- och spillvattenledningar inom Påarp 2:16 och 2:18.

Till förmån för Brittedal Ek. För. skall ledningsrätt alternativt servitut upplåtas för rätt att anlägga, underhålla och förnya transformator och elledningar inom "allmän platsmark" på stamfastigheten Påarp 2:18. Även tillfartsrätten skall ingå. Ledningshavaren svarar för kostnaden.

2.9.4 Servitut- gc-väg

Tillförmån för kommunalägd fastighet skall officialservitut bildas för rätt att anlägga gc-väg inom ett ca 6 meter brett område längs Lursjövägen.

3 HANDLÄGGARE

Frågor avseende projektering och utförande av vägar, vatten och avlopp handläggs av PNB Entreprenad AB, telefon 040-680 08 00

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451 – 26 89 08 (detaljplan) 26 89 13 (bygglov) och 26 83 83 (nyb.karta, husuts.)

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp till stamledningsnätet handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451 –26 83 15.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av Brittedal Elnät ek. för., telefon 0451 – 306 21.

Frågor avseende lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäteriet i Hässleholm, telefon 0451 – 26 83 87.

Frågor avseende försäljning av tomtmark handläggs av exploatören, telefon 0451 – 303 84.

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarandet är genomfört i maj/juni 2000. Antagande och laga kraft kan väntas ske sommaren 2001, dock tidigast när ansökan om förordnande enligt pkt. 2.4 avgjorts av länsstyrelsen genom beslut som vunnit laga kraft.

4.2 Anläggningar

Gator och va-anläggningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen och inrättandet av gemensamhetsanläggningen vunnit laga kraft samt erforderligt exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och exploatören.

Transformator och elledningar kan påbörjas när ledningsrätt alternativt servitut upplåtits för anläggningarna.

4.3 Byggnation

Igångsättning av byggnationen bedöms kunna ske när detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga gatu- och va-anläggningar utförts och godkänts vid slutbesiktning samt gemensamhetsanläggningen inrättats.

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt

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

5.2 Speciella bestämmelser

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

HÄSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING

L Bergman
Expl.ing

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

