



*Planbeskrivning*

Ändring av detaljplan för

# Östra Hässleholmsgårdsområdet

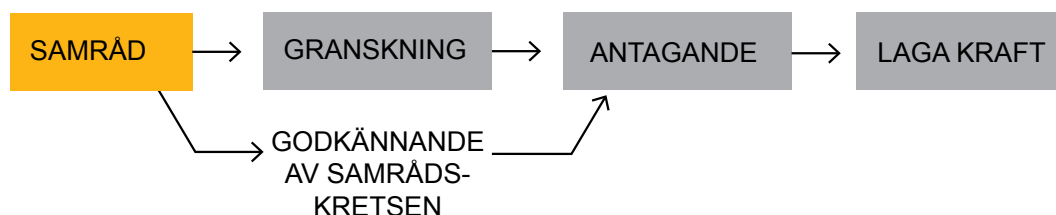
Hässleholms stad och kommun, Skåne län



# Innehåll

Inledning.....	3
Planförslag .....	4
Konsekvenser .....	5
Genomförande .....	6
Förutsättningar.....	7
Ursprunglig planbeskrivning	
Ursprunglig genomförandebeskrivning	

## ► Planprocessen - STANDARDFÖRFARANDE



## ► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning, fastighetsförteckning, ursprunglig planbeskrivning och ursprunglig genomförandebeskrivning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Trafikbulerutredning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

# ► Inledning

Gällande detaljplan för Östra Hässleholmsgårdsområdet antogs av byggnadsnämnden 1989-12-14 och vann laga kraft 1990-01-15. Genom denna ändring av detaljplan avses planen fortfarande gälla med undantag för de ändringar som föreslås. Detta innebär att prövningen endast gäller det som ändras i detta planförslag, då nuvarande bestämmelser redan är prövade i den föregående planprocessen (som ledde till att planen vann laga kraft 1990-01-15).

## **Disposition**

Planbeskrivningens första del utgörs av föreslagna ändringar och förutsättningar som är relevanta för dessa. Planbeskrivningens andra del utgörs av planbeskrivning och genomförandebeskrivning från ursprunglig detaljplan.

## **Ursprunglig detaljplans syfte**

Planen har tagits fram för att tillgodose den stora efterfrågan på mark för golfanläggningar.

## **Syftet med ändring av detaljplan**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra endast en befintlig bostad som är knuten till verksamheten, upphäva viss prickmark för byggrätt till förråd samt möjliggöra mindre tillägg av bebyggelse i anslutning till driving range i form av enklare byggnader med vindskydd och tak. Syftet är även att lovbefria åtgärder i form av mindre skyltning kring parkering och utslagsplatser, pumphus, tillfälliga toaletter samt mindre markförändringar för golfändamål.

## **Överensstämmelse med detaljplanens syfte**

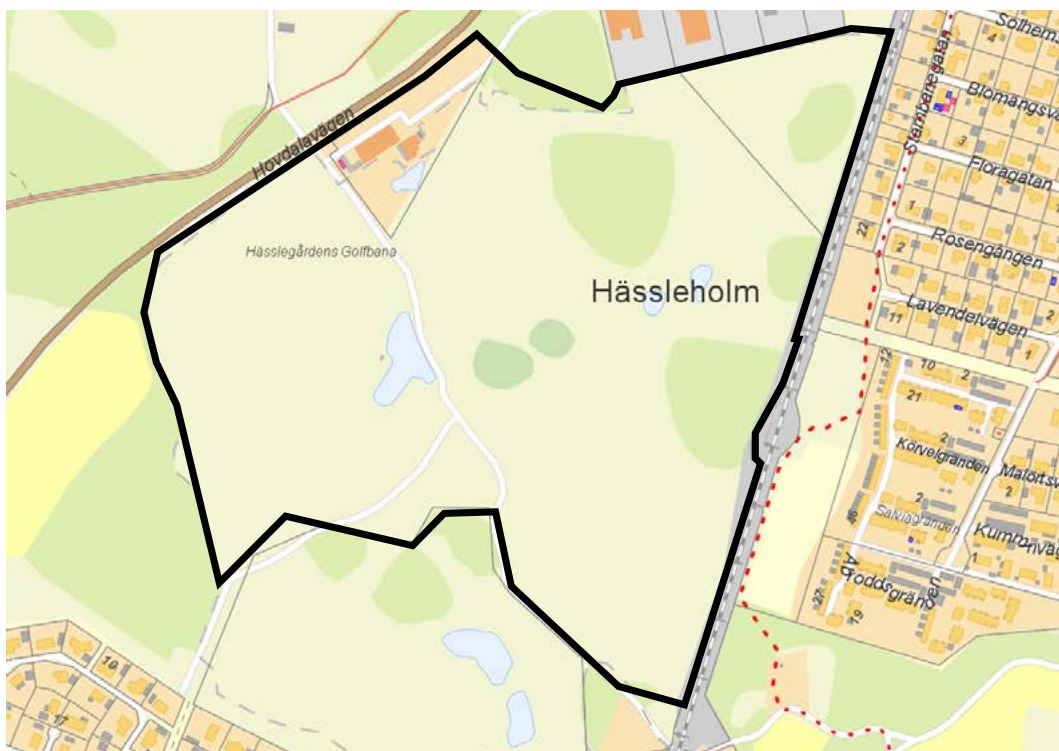
Ändringarna bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen i form av område för golfändamål. Då endast specificeringen av användningen Y ändras, att bestämmelse för en bostad tillkommer, samt att mindre åtgärder för golfändamål möjliggörs bedöms ändringarna vara av begränsad omfattning. Områdets huvudsakliga markanvändning kommer fortfarande att vara golfändamål.

## **Planförfarande**

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet till insyn och påverkan. Om planförslaget godkänns av samrådsgruppen övergår processen till begränsat förfarande.

## **Plandata**

Planområdet ligger i sydvästra utkanten av Hässleholm, ca 1,2 kilometer sydväst om Hässleholm C och avgränsas i väster av Hovdalavägen och södra stambanan i öster. Totalt är planområdet ca 33,8 ha. Inom planområdet finns två fastigheter; del av Hässleholm 88:16 som ägs av Hässleholms kommun och Hässleholm 88:59 som ägs av Hesslegårdens Golfklubb.



Planområdet markerat med svart ram.

## ► Planförslag

### Sammanfattning

Nedan sammanfattas ändringarna som planförslaget innebär.

Tre bestämmelser ändras:

- Ursprunglig bestämmelse utgår:  $Y_1$  - Mark för golfbana, som ej får bebyggas  
Ändras till bestämmelse:  $Y_1$  - Mark för golfbana. Får endast bebyggas till högst 50 m<sup>2</sup> med enklare byggnader i form av skärmtak och vindskydd i anslutning till utslagsplats för driving range
- Ursprunglig bestämmelse utgår:  $Y_2$  - Golfanläggning  
Ändras till bestämmelse:  $Y_2 B_1$  - Golfanläggning med en bostad knuten till verksamheten

Fyra bestämmelser läggs till:

- $m_1$  - Hälften av bostadsrummen ska vara vända mot bullerskyddad sida
- Bygglov krävs inte för flyttbara toalettbyggnader till högst 20 m<sup>2</sup> som placeras ut mellan april-november
- Bygglov krävs inte för mindre skyltar inom område för parkering samt i anslutning till utslagsplatser
- Bygglov krävs inte för mindre pumphus
- Marklov krävs inte för mindre schaktning för golfändamål
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Upphävande av prickmark:

- Prickmark upphör inom begränsat område för att möjliggöra förrådsbyggnad

## **Pågående markanvändning**

Idag används området till golfbana på del av fastigheten Hässleholm 88:16 samt anläggning för klubbhus, bostad, restaurang, träningsanläggning samt tillhörande ytor och byggnader på fastigheten Hässleholm 88:59.

## **Föreslagen markanvändning**

Huvudanvändningen för marken kommer även fortsättningsvis att vara golfanläggning (Y) eftersom ändamålet inte ändras. Detta medför att endast specificeringen av bestämmelsen ändras. Planändringen innebär även att en bostad knuten till verksamheten möjliggörs på en mindre del av planområdet, men golfanläggning är fortfarande överordnat bostaden.

## **Föreslagen bebyggelse**

En bostad med anslutning till verksamheten möjliggörs på område för befintlig golfanläggning om hälften av bostadsrummen vänds mot den bullerskyddade sidan. Förrådsbyggnader möjliggörs genom upphävande av prickmark. Enklare byggnader i anslutning till driving range samt tillfälliga toalettbyggnader på golfbanan möjliggörs.

# **Konsekvenser**

## **Bedömning av miljöpåverkan**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget avviker inte från översiktsplanens intentioner.
- Riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas inte.
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.
- Ändringen medför ingen förändring i markanvändning

## **Miljö kvalitetsnormer**

Någon risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids bedöms inte medföras genom ändring av detaljplanen.

## **Hälsa och säkerhet**

Enligt bullerberäkningar bedöms riktvärdena för trafikbuller överskridas på alla fasader utom den sydöstra på byggnaden närmst Hovdalavägen. Då riktvärdena bedöms uppnås på byggnadens ena sida införs bestämmelse om att hälften av bostadsrummen ska vändas mot skyddad sida för att uppnå goda bullerförhållanden för bostaden.

# ► Genomförande

## Organisatoriska frågor

### *Genomförandetid*

Ändringen av detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### *Huvudmannaskap/ansvarsfördelning*

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för drift och underhåll.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

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

### *Avtal*

Planavtal har upprättats med exploatören.

Exploateringsavtal kommer inte att ingås mellan kommunen och exploatören.

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Fastighetsplan*

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte heller.

### *Fastighetsbildning och övriga förrättningar*

Planändringen bedöms inte medföra några konsekvenser gällande fastighetsreglering.

## Ekonomiska frågor

### *Planekonomi*

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

# ► Förutsättningar

## **Bakgrund**

Hässlegårdens Golfklubb har ansökt om planändring för att aktualisera detaljplanen till befintliga förhållanden. Aktualiseringen berör en bostad som uppkom genom ett tillfälligt bygglov år 1995, samt att möjliggöra mindre ny bebyggelse och lovbefria åtgärder för golfändamål.

## **Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden beslutade den 8 september 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och samråda det med berörda samt att standardförfarande ska tillämpas.

## **Tidigare ställningstaganden**

### *Översiktsplan*

Ändring av detaljplanen strider inte mot några ställningstaganden i kommunens översiktsplan från 2007 eller mot förslag till fördjupad översiktsplan för Hässleholm stad.

### *Detaljplaner*

Gällande detaljplan, *förslag till detaljplan för Östra Hässleholmsgårdsområdet*, vann laga kraft 1990-01-15. Planens syfte är att möjliggöra mark för golfanläggning.

### *Riksintressen och förordnanden*

Inom planområdet finns inga riksintressen. Utanför planområdets östra gräns löper riksintresse för järnvägar i form av Södra stambanan.

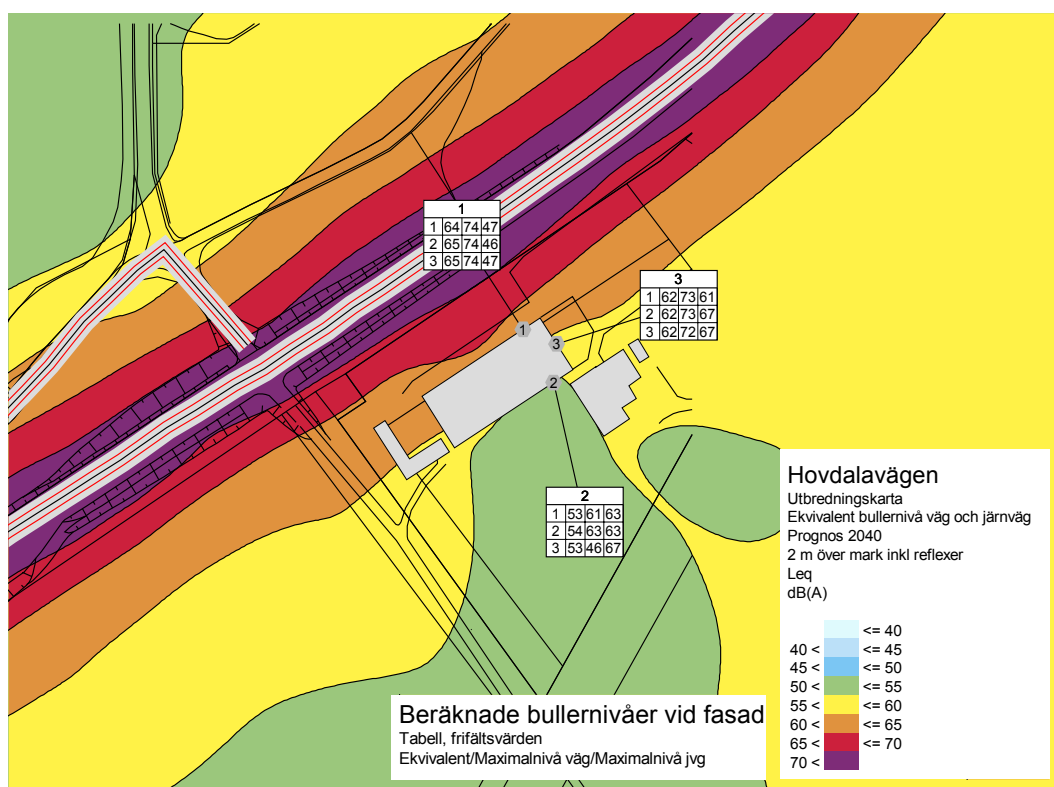
## **Bebyggelse**

I anslutning till golfbanan och Hovdalavägen finns bebyggelse i form av klubbhus med tillhörande utrymmen för golfverksamheten med träningsutrymmen, förråd, restaurang m.m.

Det finns även en bostad i byggnaden närmst Hovdalavägen som uppkommit genom ett tillfälligt bygglov år 1995.

## **Kulturmiljö och fornlämningar**

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Utdrag ur beräkningen för ekvivalent bullernivå från väg och järnväg.

## Trafik

### Buller

Nordväst om planområdet sträcker sig Hovdalavägen som är en av infarterna till Hässleholm stad och öster om planområdet sträcker sig Södra stambanan. Placeringen intill både väg och järnväg som är högt trafikerade medför att bullervärdena behöver studeras för att pröva ändamålet bostäder i detaljplanen.

Enligt bullerberäkningar gjorda 2017-02-16 bedöms riktvärdena för trafikbuller överskridas vid västra och norra fasaden, enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Även maximalnivån är hög vid dessa fasader.

Förordningen ger möjlighet till avsteg från riktvärdena om hälften av bostadsrummen är vända mot sida där riktvärdena uppfylls. På sydöstra fasaden av befintlig byggnad tyder beräkningarna på att riktvärdena uppfylls och detta räknas som den skyddade sidan.

## Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm april 2017

Gertrud Richter  
 planchef

Andreas Ask  
 planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN  
Kristianstads län  
Planenheten

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS Dnr 2023-18-90  
1990-01-19

Byggnadsnämnden i  
Hässleholms kommun  
Stobygatan 2  
281 31 HÄSSLEHOLM

1989.463  
90. -01 -22

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

Byggnadsnämnden antog den 14 december 1989 förslag till detaljplan för Östra Hässleholmsgårdsområdet i 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 15 januari 1990.

  
Ulla Ljunggren

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

KO

## **UTSTÄLLNINGSHANDLING**

### **PLANBESKRIVNING**

tillhörande

**förslag till detaljplan för ÖSTRA HÄSLEHOLMSGÅRDSOMRÅDET,  
Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Kristianstads län.**

### **HANDLINGAR**

Planen utgörs av plankarta med detaljplanebestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Detaljplanen är uppritad på grundkarta, som har upprättats av mätningkontoret.

### **PLANENS SYFTE**

Planen har tagits fram för att tillgodose den stora efterfrågan på mark för golfanläggningar.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget söder om brandstationen och begränsas i väster av Hovdalavägen, i norr av Kommendörsgatan och nytt handelsområde, i öster av järnvägen och i söder av några skogklädda kullar och samfälld väg.

#### **Areal**

Planområdets areal är cirka 33,8 ha.

#### **Markägoförhållande**

Marken inom planområdet är i kommunal ägo. Inom området finns en samfälld väg.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

Planområdet är inte tidigare planlagt. Byggnadsnämnden beslutade 1989-05-18 om samråd med myndigheter och andra som berörs av förslaget.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Natur**

Planområdet utgörs till stor del av åkermark. Här finns några kullar med hagmark och fina dungar med bokar och andra lövträd. Dessa områden förslås bevaras p g a deras naturskönhet och som skydd mot bebyggelsen på andra sidan järnvägen.

I nordöstra hörnet föreslås en förlängning av föreslaget parkområde vid Kommendörsgatan som ett skydd mellan blivande verksamheter och bostäderna vid Stambanegatan.

### **Bebyggelseområde**

I planområdets nordvästra del föreslås en byggrätt för lokaler till golfanläggningen. I övrigt föreslås området användas för golfbana.

### **Skyddsrum**

Området ligger inom skyddsrumsort och behov av skyddsrumspatser föreligger. Hur många platser som behövs får dock bedömas vid begäran om bygglov.

### **Trafik**

#### Tillfart

Golfanläggningen föreslås få tillfart via befintlig körväg från Kommendörsgatan genom naturområdet.

#### Körväg

Den befintliga körvägen inom planområdet ska endast användas för lantbrukets behov. Längs Hovdalavägen föreslås förbud mot utfart med undantag för befintlig körväg.

#### Parkering

För att tillgodose anläggningens behov av biluppställningsplatser föreslås att en parkeringsplats för cirka 75 bilplatser anordnas.

#### Gång-och cykelväg

På plankartan har illustrerats en gång- och cykelväg i nordöstra delen av golfområdet. Möjligheten att anordna denna gång-och cykelväg mellan Statten och Hässleholmsgårdsområdet kommer att skrivas in i ett avtal med exploitören.

### **Teknisk försörjning**

Genom planområdet går några stora spillvatten- och dagvattenledningar. Dessa ska ligga kvar inom särskilda ledningsområden. Golfanläggningens byggnad ska anslutas till befintliga ledningar.

I planområdets västra del föreslås ett område för en transformatorstation.


#### Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås sluta 1995-12-31.

Planförslaget avses att handläggas med normalt planförfarande. Efter samråd med myndigheter och andra berörda ska en formell utställning ske.

Planförslaget har reviderats efter samråd. Revideringen innebär huvudsakligen att allmänplatsmark "NATUR" längs järnvägen övergår till mark för golfändamål.

Stadsarkitektkontoret i Hässleholm i oktober 1989



Leif Berg  
stadsplanearkitekt



Siv Carlström  
planingenjör

1989-10-24  
1989-09-07  
(J.E.)

Reviderad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för ÖSTRA HÄSSLEHOLMS-  
GÅRDSOMRÅDET, Hässleholms tätort och kommun, Kristianstads  
län.

1. BAKGRUND

1.1 Syfte, behov

Preliminärt avtal avseende lokalisering av golfanläggning har träffats mellan Hässleholms kommun och Göinge Golf Center. För att möjliggöra intentionerna i avtalet krävs att framtida markanvändning inom berört område prövas i detaljplan.

1.2 Beslut

Beslut avseende samrådsförfarande har tagits i byggnadsnämnden 1989-04-19.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1989-08-17 godkänt under punkt 1.1 nämnda avtal.

2. ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDE

2.1 Grundkarta, detaljplan.

Grundkarta och detaljplaneförslag upprättas genom kommunens försorg.

2.2 Bebyggelse

Inom med Y2 betecknat område medges bebyggelse för golfändamål. Bygglov för servicelokaler och/eller träningslokaler knutna till golfanläggningen kan således medges när beslut om detaljplanens antagande vunnit laga kraft.

All bebyggelse för golfändamål sker i privat regi.

Inom med E betecknat område avses ny transformator att förläggas. Anläggningen utföres i kommunal regi.

2.3 Markägareförhållanden

Detaljplaneförslaget berör samfälld mark (litt gå) samt stg 1534, 1535 och 1536 som samtliga är i kommunal ägo.

Delar av området belastas av gällande jordbruksarrende.

## 2.4 Anläggningar

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom området.

För anläggningar inom kvartersmark svarar exploatör.

### Mark

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

För markberedning inom med Y1 och Y2 betecknade områden svarar exploatör.

Upplåtelse av mark för planerad verksamhet kommer att ske genom att ett av kommunen och exploatören godkänt arrendeavtal och/eller exploateringsavtal upprättas.

### Gata

Inom den del av området som angränsar rv 117 är nuvarande jordbruksutfart belägen. Kommande upplåtelseavtal kommer att förbinda exploatör att inte använda denna utfart för ändamål knutna till den förändrade markanvändningen. Golfanläggningens trafikförsörjning kommer efter ombyggnad av befintlig åkerutfart att ske mot den utbyggda Kommendörsgatan i enlighet med illustration å plankarta. Utfart inom kvarters- och naturområde sker på exploatörs initiativ och bekostnad.

### Parkering

Parkering inom kvartersmark skall utbyggas i sådan utsträckning att golfanläggningens behov täckes.

Utbyggnaden sker på exploatörs initiativ och bekostnad.

### Vatten och avlopp

Det av detaljplaneförslaget berörda området korsas av den huvudavloppsledning som anlagts mellan Hässleholms tätort och reningsverk.

Anslutning av avlopp kan ske till denna ledning.

Anslutning av vatten kan ske till huvudledning i Hovdalavägens västra kant. Anslutningsledning får således tryckas genom vägkroppen.

### GCM-väg

Gång- och cykelvägar inom området skall utbyggas enligt redovisning i en 1989-05-10 upprättad och 1989-05-12 reviderad illustrationskiss vilken lagts till grund för detaljplaneförslagets bestämmelsegränser.

Utbyggnad av rubricerade anläggning kommer att ske på exploatörs initiativ och bekostnad varefter densamma skall upplåtas för allmänt begagnande.

### Eldistribution

Planerad verksamhet kräver utbyggnad av distributionsnätet. Ny transformator förlägges inom med E betecknat område.

### Fjärrvärme

Detaljplaneområdet är beläget utanför fastställt fjärrvärmeområde. Framtida exploatering, söder om nu aktuellt område, kan dock innebära att fjärrvärmeområdet utökas, varför värmeanläggningar i planerad bebyggelse bör anpassas till framtida fjärrvärmeförsörjning.

### Park

Parkområdet i öster kommer inte, så länge gällande avtal om jordbruksarrende kvarstår, att bli föremål för ändrad markanvändning.

När jordbruksdriften upphört skall området gräsbesås och trädplanteras.

### Skog

De med skog betecknade områdena består i huvudsak av skogsbevuxna kullar inom vilka någon markberedning inte tillåts. Viss röjning av skog kommer att ske.

### Skydd

De med skydd betecknade områdena skall förses med lämplig växtlighet. Villkor för områdenas disposition kommer att regleras i exploateringsavtal.

### Körväg

Befintlig åkerväg skall hållas körbar för jordbruksmaskiner.

### Dränering

Befintlig jordbruksdränering bibehålles. För kompletterande dräneringsåtgärder svarar exploatör, liksom för drift och underhåll av samtliga dräneringsanläggningar.

### Ledningsområden

Inom i detaljplaneförslaget med u betecknade områden skall befintliga ledningar skyddas genom ledningsrättsåtgärd.

## 2.5

### Kostnader

Kommunens kostnader för plangenomförandet beräknas uppgå till följande belopp 1 1989-års kostnadsnivå:

Anslutning VA	75.000:-
Iordningställande park	10.500:-
Transformatorstation	200.000:-
Fastighetsbildning, ledningsrättsåtgärd	<u>20.000:-</u>
Summa:	305.500:-

För exploatör innebär utbyggnad enligt detaljplaneförslaget kostnader för projektering, markberedning, byggnation, anläggningar, arrende, bygglov samt avgifter för anslutning av vatten, avlopp och el m.m.

## 2.6 Fastighetsplan

Inom området finns ingen gällande fastighetsplan.

Något behov av sådan föreligger heller ej.

## 2.7 Fastighetsbildning

Fastighetsreglering skall ske så att den inom området befintliga samfällda marken överföres till angränsande fastigheter.

Ledningsrättsåtgärd avseende befintliga allmänna ledningar skall genomföras.

## 3. BYGGLOV- ANSLUTNING- MARKÖVERFÖRING

Frågor avseende bygglov handlägges av kommunens stadsarkitektkontor, telefon 0451 - 889 05 eller 889 07.

Frågor avseende anslutning av vatten och avlopp handlägges av kommunens gatukontor, telefon 0451 - 883 15.

Frågor avseende anslutning av el och fjärrvärme handlägges av kommunens energiverk, telefon 0451 - 881 12 (el) samt 0451 - 889 55 (fjärrvärme).

Frågor avseende arrende och/eller exploateringsavtal handlägges av kommunens fastighetskontor, telefon 0451-881 80 och 881 81.

## 4. TIDPLAN

### 4.1 Detaljplan

Samrådsförfarande sker under hösten 1989, antagande och laga kraft planeras under hösten - vintern 1989.

### 4.2 Anläggningar-lokaler

Projektering av planerad anläggning kan ske under hösten-vintern 1989.

Utbyggnad påbörjas under vintern - våren 1990.



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 där marken tages i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Aktuell detaljplan, speciella bestämmelser.


Planens genomförandetid slutar den 31 december 1995.

Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd 1995-12-31.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR



Lars Jansson  
Fast chef



Jörgen Ernstsson  
Fast ing