Upprättad 2023-01-10

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-XX-XX §XX

Laga kraft 20XX-XX-XX

Dnr: BN 2016-285

Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hässleholm 88:16 (Västra Hassellunden)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län

Innehåll

Inledning **3**
Planförslag **5**
Konsekvenser **8**
Genomförande **12**
Förutsättningar **14**

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:
Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Grundkarta, Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Marktreknisk undersökning
- Planeringsunderlag geoteknik

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.

Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Inledning

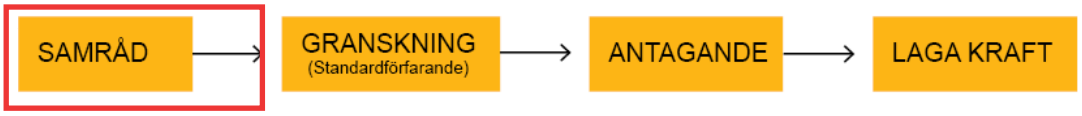
Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostadsändamål. Exploatering av området är en del av en bredare strategi att låta staden och Garnisonsområdet växa samman. Planförslaget innebär att byggrätter för bostäder i upp till två våningar möjliggörs. Förslaget möjliggör för radhus, parhus samt fristående hus. Del av bostadsområde i sydost tas med för att släcka ut äldre detaljplan där säkerhetsavstånd utgår till den tidigare detaljplanen där bostäder angränsade till industri. In- och utfarten placeras anslutande till Hassellundsvägen. Längs Hovdalavägen möjliggörs en cykelbana i enlighet med Trafikplanen. Den exakta dragningen kommer behöva utredas vidare då anslutning och ny projektering ska göras utanför planlagt område. Beroende på hastighet för väg och utformning av bostäder möjliggörs även för bullerskydd längs del av Hovdalavägen. Inom planområdet föreslås även en dagvattendamm för att kunna hantera de flöden av ytligt vatten som genereras inom planområdet.

Planförslaget innefattar markanvändning:
- Bostäder
- Teknisk anläggning
- Natur
- Gata
- Gång- och cykelbana

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Detta förfarande tillämpas när detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslut i Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag, samråd, granskning och antagande.



Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11 a § andra stycket PBL). En behovsbedömning har upprättats tillsammans med sakkunnig inom respektive område. Behovsbedömningens slutsats är att ingen betydande miljöpåverkan sker.

Detta grundar sig på att detaljplanen:
- följer översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm.
- strider inte mot gällande styr och strategidokument
- inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet
- inte innebär en försämring av gällande miljökvalitetsnormer

Planen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta kommer även att redogöras under kapitlet: Konsekvenser, längre fram i planbeskrivningen.

Plandata

Planområdet är ca 52.000 kvm och ligger i den södra utkanten av Hässleholms stad. Fastigheterna som berörs inom planområdet är Hässleholm 88:16, Hasselhänget 1, 2 och 3 samt Hässleholm 89:4. Hässleholm 88:16 ägs av kommunen. Övriga fastigheter har privat ägande.

Fig. 1 Planområde med gällande kvarters- och fastighetsavgränsning.

Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Området planläggs för bostadsändamål med en infart i söder. Inom planområdet möjliggörs för en kvartersgata med bostäder längs båda sidor. Dagvattenhantering föreslås med öppet dagvattenmagasin. En gång- och cykelbana möjliggörs för framtida koppling med Hässleholms stad.

Pågående markanvändning

Planområdet består idag (2022) av oexploaterad öppen mark som har en gällande detaljplan för ändamålet Handel, Industri samt Natur. Denna plan är från 2003 och har aldrig byggts ut. Markområdet är relativt sankt, en del uppfyllnad av massor har därför gjorts.

Föreslagen markanvändning

Följande föreslås i detaljplanen (Listade planbestämmelser med lagstöd och syfte):

Kvartersmark

- **B (Bostäder)** PBL 2010:900, 4 kap. 5 § 1 st 3p.

Bostäder planläggs i upp till två våningar. Användningen är i enlighet med den fördjupad översiktsplanens syfte och huvuddrag. Bostäder får upprättas fristående eller sammanbyggt. Syftet med förtätning i området är att på längre sikt binda samman området ”Garnisonen” med staden via Västra Hassellunden.

- **E1 (Pumpstation)** PBL 2010:900, 4 kap. 5 § 1 st 3p. Pumpstation planläggs för att hantera pumpning av VA-ledningar då området har höjdförhållanden som försvårar självfall.

Egenskapsbestämmelser

- Prickad mark PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p. Prickad mark används för att reglera placering av byggnad och för att skapa en buffert om 5 m mot allmän plats.

- Korsprickad mark PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p. Korsprickad mark används för att möjliggöra för komplementbyggnad, ex. förråd och miljöhus. Längst i nordväst anges korsprickad mark för att begränsa huvudbyggnads utbredning pga höga bullernivåer.

- f1 PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 16 §. Endast fristående hus. Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa byggnadstyp inom södra delen av planområdet.

- f2 PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 16 §. Max fyra bostadshusenheter får sammanbyggas varpå ett släpp på 5 meter ska finnas till nästa byggnad. Syftet med mestämmelsen är att begränsa längden på samnahängande byggnader (ex.radhus, parhus) där enbart fyra lägenheter får hänga samman i en byggkropp.

- h1 (högsta nockhöjd) PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p Högsta nockhöjd tillämpas i syfte att möjliggöra för upp till två våningsplan med sadeltak.

- h2 (högsta nockhöjd) PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p. Högsta nockhöjd tillämpas i syfte att möjliggöra uterum och mindre tillbyggnad. Bestämmelsen används för att reglera att det inte byggs en större sammanhängande byggnad och reglerar att upp till fyra bostäder får sammanbyggas till ett radhus.

- v1 PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p 3p Minst hälften av bostadsrummen ska vara placerade mot tyst sida. Bestämmelsen används för att säkra att bullerförordning innehålls.

- p1 PBL 2010:900, 4 kap. 16 § 1p. Byggnad ska placeras minst 4 meter från

fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras 1 meter från fastighetsgräns.
- m2 PBL 2010:900, 4 kap. 12 § 2p. Bullerskyddad uteplats ska anordnas.
- o1 Takvinkel PBL 2010:900, 4 kap. 11 §, 16 § 1p. Takvinkel om 20- 45 grader. Bestämmelsen tillämpas i kombination med bestämmelsen om nockhöjd för att säkerställa att max två våningsplan upprättas.
- b1 PBL 2010:900, 4 kap. 16 § 1p. Mark invid husliv ska vara minst 0,3 m över närmast anslutande gata. Bestämmelsen tillämpas för att säkra avrinning från byggnad.
- b2 PBL 2010:900, 4 kap. 16 § 1p. Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen tillämpas för att en större tröghet ska uppstå i dagvattenavrinningen.
- b3 PBL 2010:900, 4 kap. 16 § 1p. Källare får inte finnas. Bestämmelser tillämpas för att minska risk för översvämning.
- e1 PBL 2010:900, 4 kap. 16 § 1p. Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen tillämpas för att reglera täthet för bebyggelse.
- e2 PBL 2010:900, 4 kap. 16 § 1p. Största byggnadsarea är 35 % av fastigheterna inom användningsområdet. Bestämmelsen tillämpas för att reglera täthet för bebyggelse.
- e3 PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p. Största byggnadsarea är 40 % av fastigheterna inom användningsområdet. Bestämmelsen tillämpas för att reglera täthet för bebyggelse.
- e4 PBL 2010:900, 4 kap. 11 § 1p. Största byggnadsarea är 45 kvm inom användningsområdet. Bestämmelsen tillämpas för att ge ny möjlighet för tillbyggnad inom del av fastighet.

Allmän plats

- GATA PBL 2010:900, 4 kap. 5 § 1 st 3p.
Gatan planläggs med en bredd om 7-10 m för att möjliggöra trottoar trädplantering och tillfällig parkering på gata. I norr möjliggörs för vändplats för sopbil.
- **GCVÄG** 2010:900, 4 kap. 5 § 1 st 3p.
Gång- och cykelbana möjliggörs för att följa trafikplanens intentioner om en cykelbana längs Hovdalavägen. Den faktiska sträckningen projekteras i detalj i ett senare skede. Planen lämnar utrymme för flexibel dragning.
- **NATUR** PBL 2010:900, 4 kap. 5 § 1 st 3p.
Natur planläggs för att möjliggöra för grönområde med plats för lek och dagvattenhantering med inspiration från konceptet för den så kallade trädgårdsstaden.
- SKYDD1 (Bullerskydd) PBL 2010:900, 4 kap. 12 §. Möjlighet för upprättande av bullerskydd längs Hovdalavägen. Beroende på gällande hastighet och våningsantal kan förutsättningar för skyddets behov variera.
- **Damm (fördröjning av dagvatten)** PBL 2010:900, 4 kap. 12 §
Damm planläggs för att kunna hantera de dagvattenflöden som genereras inom planområdet. Dagvattenanläggning har även till syfte att vara av rekreationell karaktär.
- LEK (lekplats) PBL 2010:900, 4 kap. 5 § 2p. Lekplats eller lekyta/fotbollsplan möjliggörs för att knyta samman det nya bostadsområdet med det äldre genom att skapa en mötesplats.

- Administrativa bestämmelser, Genomförandetid. PBL 2010:900, 4 kap. 21 §
- Villkor om lov och startbesked PBL 2010:900, 4 kap 14§. Startbesked får inte ges förrän det går att säkerställa att gällande bullernivåer innehålls.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet föreslås bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen föreslås upp till två våningar med sadeltak vilket motsvarar en nockhöjd på 9 meter. Bebyggelsen föreslås tätare i norr och glesare i söder, detta regleras med exploateringsgrad i plankarta. Bebyggelse i nordöst regleras på plankartan så att denna har öppna släpp mellan bebyggelse för att öppna upp byggnadsstrukturen mot grönområde. Bebyggelsen i väst påverkas av trafikbuller från den intilliggande vägen. Utifrån gällande hastighet på Hovdalavägen måste exploatör anpassa bebyggelse utifrån bullerpåverkan. För att kunna bygga i två våningsplan och klara bullerförordningen vid 70 km/h måste ett bullerskydd upprättas utmed Hovdalavägen. En sänkning av hastighet till 60 km/h skapar bättre förutsättningar för exploatering med möjlighet för 1 1/2-planshus utan bullerskydd. För att säkra att bullernivåer innehålls villkoras startbesked i plankarta. En alternativ eller kompletterande lösning till vägnära åtgärder är att minst hälften av bostadsrummen ligger mot tyst sida för bostäder som utsätts för höga bullernivåer. För att säkerställa att bullerförordningen innehålls möjliggörs för bullerskyddad uteplats på tyst sida. Bullerutredningens resultat och konsekvenser för bebyggelse redogörs mer i detalj i kap Förutsättningar. Del av bostadsområde i sydost tas med för att släcka ut äldre detaljplan och därmed utöka byggrätten för dessa bostäder. Den utökade byggrätten görs med avseende möjligheten till uterum eller mindre tillbyggnad.

Fig. 2 Illustration och möjligt skissförslag på områdets gestaltning.

FIG ÄR ARBETSMATERIAL OCH KOMMER UPPDATERAS.

Föreslagen grönstruktur

Plantering och grönstruktur sker främst inom de egna fastigheterna inom bostädernas trädgårdar. Byggrätten möjliggör för plantering/trädgård på båda fram och baksida av ny bebyggelse. För att hantera dagvattenflödena inom området behöver dagvattenmagasin/damm upprättas. Dagvattenmagasinet föreslås vara öppet och kan gestaltas med en kringliggande planteringar för att höja attraktiviteten. Gatans bredd har utformats för att möjliggöra för trädplantering på den ena eller båda sidorna. Upprättas en bullervall är det viktigt att denna gestaltas med integrerade växtlighet och att denna är enkel att sköta.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kan ske i anslutning till Hovdalavägen eller genom nya kvarter (se fig 4) för att på så sätt möjliggöra anslutning från bostadsområdet vidare upp till de centrala delarna av staden. Schematiskt redogörs detta för i Trafikplanen från 2021 (Fig3). Då cykelbanan ska ansluta till ny led utanför planområdet och den exakta dragningen ännu inte är helt bestämd möjliggör planen för flexibel dragning.

Fig. 3 Schematisk illustration av ny GC-sträckning från Trafikplanen (2021).

Kollektivtrafik

Stadsbuss går längs Hovdalavägen och binder samman Garnisonensområdet i söder med centrala Hässleholm. Befintlig hållplats längs Hovdalavägen påverkas inte av aktuellt planförslag. Befintligt markreservat för hållplats (hpl) som finns i äldre detaljplan finns kvar.

Biltrafik

Angöring till planområdet sker via Hassellundsvägen. Trafikmängden längs Hovdalavägen och angöringen Hassellundsvägen kan förväntas öka i relation till den bebyggelse av bostäder som möjliggörs i detaljplanen. Belastningen av ny trafik bedöms inte ske till den grad att rondell och anslutande väg behöver omgestaltas. In- och utfart till planområdet ska förhålla sig till gällande regler och råd för vägar och gators utformning med avseende sikttrianglar och gällande hastighet. In- och utfarten har en korsande cykelväg. Denna måste anpassas och göras trafiksäker. Förslagsvis utformas cykelpassagen upphöjt och indragen från Hassellundsvägen så att en billängd kan stå ut mot gata utan att hindra gång och cykel.
Vändzon upprättas med 18 m diameter längst in i planområdet enligt gällande riktlinjer och mått (VGU 2022) för att vara anpassad till sopbil.

Fig. 4. Bild t.v illustrerar södra planområdet med 10 meter bred väg med möjlighet till trottoar och trädplantering. Bild t.h visar 7 meter bred väg inom bostadsområdet.

Parkering

Parkering möjliggörs i anslutning till bostadsbebyggelse. Parkering bör möjliggöras vid varje bostad då det är ett bostadsområde som i huvudsak utgörs av fristående hus eller par/radhus. Om mindre lägenhetshus uppförs ska parkering upprättas på den egna fastigheten. Möjligheten till tillfällig besöksparkering är möjlig i södra planområdet där gatans bredd är 10 meter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Energiförsörjning sker genom att koppla upp området på befintligt elnät som ägs av E.ON.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeanslutning till området kan göras norrifrån. Hässleholms Miljö är huvudman för fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts via ny gata. Verksamhetsområde för vatten och spillvatten finns sedan tidigare inom området. Hässleholms miljö blir huvudman för vatten och avlopp. Ny pumpstation behöver upprättas och möjliggörs inom planområdet.

Dagvattenhantering

Verksamhetsområde för dagvatten behöver utökas inom planområdet. En dagvattenutredning har genomförts (2022-08-19). Utredning föreslår att dagvattenhantering sker med två öppna dagvattendammar, en centralt i området och en i den södra delen av planområdet. För att säkerställa avrinning behövs ett svackdike i nord-sydlig riktning. Detta dike föreslås mellan befintligt kvarter Hasselspöet/Ormhasseln. Diket ansluter till naturmark i angränsande detaljplan. Svackdiket rekommenderas förlängas längs planområdets södra gräns för att ha kapacitet för skyfallshantering. Dagvattenhanteringen blir därmed förenlig med angränsande detaljplan. Dagvattnet avleds efter att ha fördröjts inom planområdet till befintligt dikningsföretag: ”Sjöröd-Hässleholms dikningsföretag av år 1939”. Detaljerad förutsättningar för dagvattenhanteringen redogörs vidare under kapitlet ”Konsekvenser”.

Avfallshantering, källsortering

Avfallshantering och källsortering möjliggörs så att fordon för sophantering kan angöra planområdet. Avfallshantering kan ske med kärl utanför den egna bostaden eller samordnas i miljöhus.

Brandvattenförsörjning

För att klara av brandvattenförsörjningen bör ny brandpost/brandposter upprättas. Exakt lokalisering föreslås göras i samråd med Räddningstjänsten i Hässleholm.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen antas 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 genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:
- planförslaget följer översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.
- planförslaget följer gällande kommunala strategi och styrdokument.

En behovsbedömning har upprättats (2022-02-02) som underlag för ställningstagandet om att planförslaget inte innebär en påtaglig påverkan.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inom eller i närheten av planområdet finns inga identifierade potentiella föroreningsrisker. Nytt planområde utgörs av detaljplan från 2003 med markanvändning Småindustri och Handel i norr och Natur i söder (se även sid 18 för äldre planhandlingar). En

miljöteknisk markundersökning har genomförts (2016-11-01) inom det område som har haft markanvändning för småindustri och handel. Utredningen påvisar ingen markförorening inom det undersökta området. Markområdet i söder som i detaljplan från 2003 omfattas av Natur bedöms inte ha föroreningar då området inte har spår av tidigare bebyggelse eller användning som kan ha inneburit föroreningar. Slutsatsen är att ingen miljöteknisk åtgärd behövs innan exploatering av marken sker.

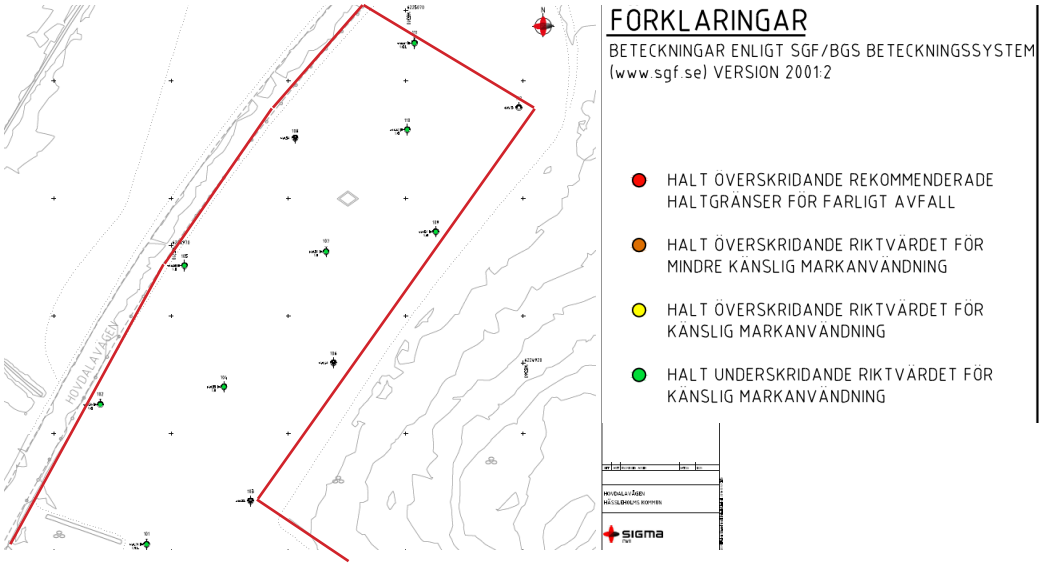


Fig. 5. Provpunkter inom tidigare planlagd J1 och H (norra planområdet).

Radon

Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Byggnader inom normalrisk-/högriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, bensen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämras och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Planområdet ingår inte i någon grundvattenförekomst. Recipienten är Finjasjön. Finjasjöns ekologiska status bedöms vara otillfredsställande till följd av framförallt övergödning. Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet bedöms dock som goda utifrån förmågan att begränsa ytterligare tillflöde av föroreningar. Särskilt god rening kan uppnås ifall en dagvattendam med permanent

vattenspegel anläggs. Föreslagna dagvattenlösningar utifrån möjlig exploatering i detaljplan bidrar till att minska belastningen av föroreningar på dagvattnet och därmed förbättra möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer i recipienten.

Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära en negativ påverkan på omgivning. Detta då ny bebyggelse är förhållandevis låg på upp till två våningar. Detta motsvarar höjden på nuvarande bebyggelse i anslutande kvarter.

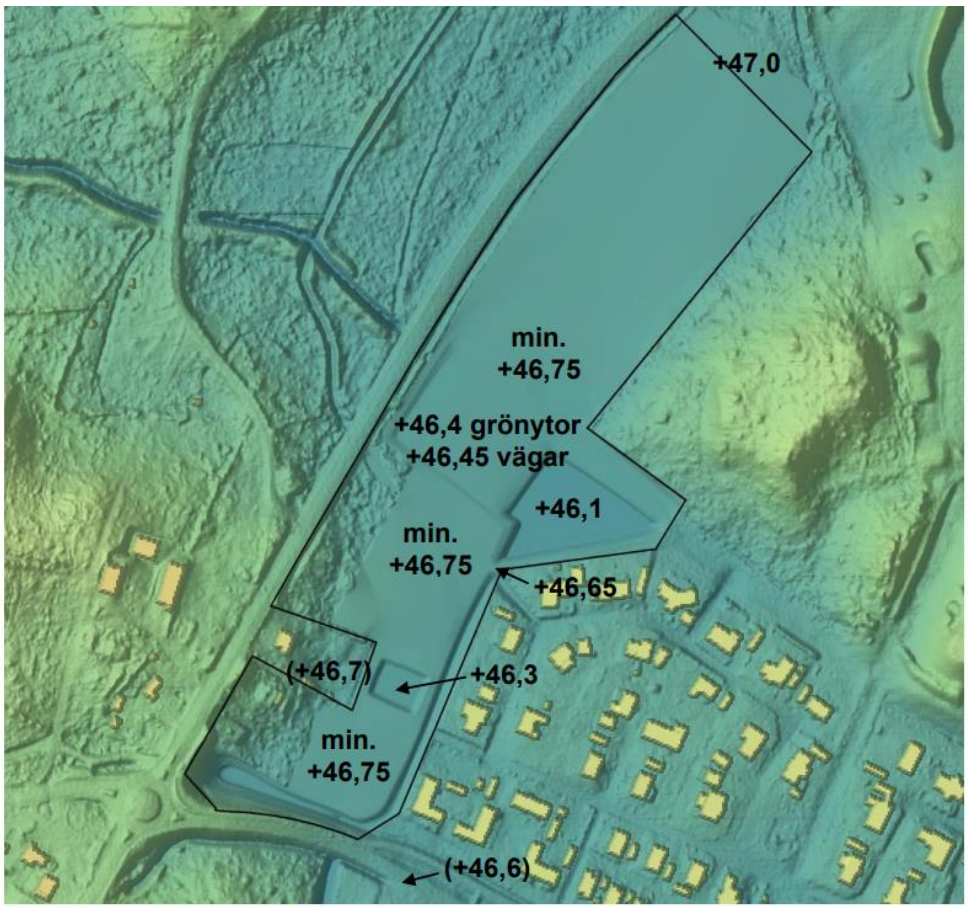
Dagvatten

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet för dagvatten måste utökas inom planområdet. En dagvattenutredning har genomförts (2022-08-19). Konsekvenserna av planförslaget innebär att dagvatten måste fördröjas inom planområdet. Erforderlig fördröjningsvolym motsvarar totalt ca 1.070 m^3. På grund av högt grundvatten rekommenderas torra eller traditionella dagvattendammar. Enligt geoteknisk utredning är högts uppmätta nivån för grundvatten + 46,4m. Detta innebär att dagvattenanläggning kan behöva tätas i botten för att förhindra uppträngning. På grund av höjdskillnader föreslås dagvattenfördröjning delas upp på två olika platser. Centrala delarna av planområdet behöver en kapacitet att fördröja ca 875 m3, vilket innebär ca 3.100m^2. Fördröjning i södra planområdet behöver rymma ca 195 m3, vilket innebär att ca 500 m^2 i markanspråk. Viss fördröjning av dagvatten behöver även göras på kvartersmark, inom de egna fastigheterna, men då handlar det om små kompletterande ytor som utgörs av trädgårdar (och skapar en viss tröghet i avrinningshastigheten). Det behöver därmed säkerställas en hårdgöringsgrad inom kvartersmark som maximalt innebär att ca 40 % av den egna fastigheten får hårdgöras, resterande 60 % ska ha genomsläppliga egenskaper. Denna rekommendation är i enlighet med Svenskt vatten (rapport p110) för avrinningskofficient vid bostadsbebyggelse.

Skyfall och höjdsättning

Ca 4.170 m3 dagvatten ska kunna utjämnas inom planområdet vid skyfall. Svackdike rekommenderas från den centralt belägna fördröjningsytan längs den östra plangränsen och vidare längs den södra plangränsen för att klara av de extra vattenmängder som skyfall kan orsaka. Den totala ytan som behöver vara nersänkt i den mittersta delen av planområdet är ca 10.000m2. Denna del av naturmarken behöver vara nersänkt med ca 0,25m, ca + 46,4m. Gatan inom planområdet behöver vara nersänkt med ett minimum om 0,2m, ca + 46,45m. Dessa nersänkta ytor ska i normalfall vara torrlagda. Men vid extremt regn ska de kunna rymma en kontrollerad översvämning.

Detta ställer krav på höjdsättning av området som innebär ett ungefärligt tillskott av massor på ca 10.000 m3. Den faktiska mängden kan variera beroende på detaljprojekteringen. För att säkerställa att dessa förutsättningar uppnås i detaljplanen ska hus placeras på en höjd så att husliv är minst + 0,3 m över närmsta anslutande gatuhöjd. Den lägsta föreslagna bostadstomten behöver ligga på minst ca + 46,75m.



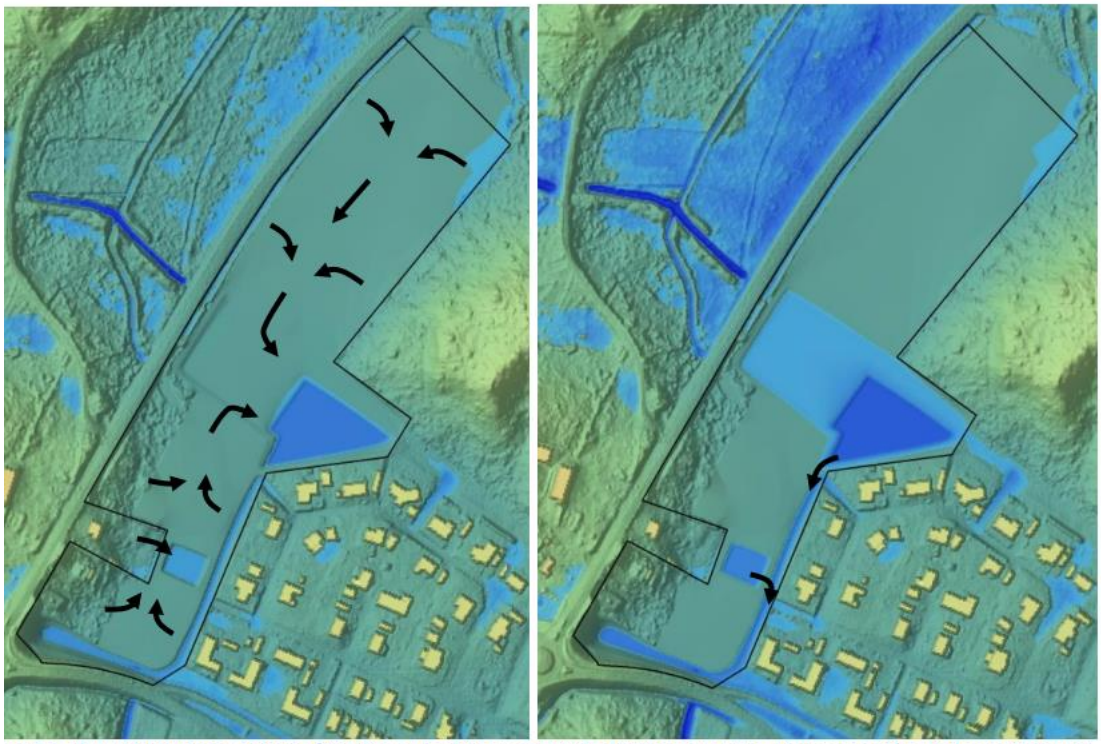


Fig.6 Principförslag för höjder och översvämningsytor inom planområdet, dagvattenutredning (2022-08-19). Aktuell utformning föreslår två fördröjningsytor. En större fördröjningsyta centralt i planen och en längre ner i sydöst (se fig ovan)

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredning har genomförts (2022-06-17). Beroende på hastighet och val av skyddsåtgärd varierar förutsättningarna för exploatering. Främst påverkas möjligt våningsantal. Alternativ med hel skärm eller vall har utretts. Även alternativen med en kombinerad vall och en mindre skärm uppe på vallen har utretts. Hastighetsbegränsningen längs Hovdalavägen är för tillfället 50 km vid södra planområdet och 70 km/h vid det norra. Utredningen konstaterar att en sänkning till 40/60 km/h har viss dämpande effekt på bullerpåverkan. Detaljplanen författas utifrån de rådande förhållandena med hastighetsbegränsningarna som gäller vid antagandeskedet (dvs 50/70 kmh). En sänkning till 40/60 km/h av hastigheten längs Hovdalavägen hade dock varit mer fördelaktigt utifrån utredningens slutsatser.

Beroende på vilken typ av bullerdämpande teknisk åtgärd som tillämpas så finns viss variation i bullernivåer och markanspråk för bullerskyddet. En 2 meter skärm kan placeras närmare vägen och tar mindre mark i anspråk. En 2 meter vall med lutning 1:2 mot väg och 1:3 mot bostäder har ett större markanspråk och något mindre bullerdämpande effekt. I södra planområdet, i anslutning till rondell behövs ingen skyddsåtgärd. Med en kombination av planbestämmelser bedöms att bullerförordningen 2015:216 kan innehållas.

Om hastigheten 70 km/h gäller och en vall anläggs behöver bostadshusen i nordvästra delen av planområdet, närmast Hovdalavägen, uppföras i en (och en halv) våning, och helst utföras med sadeltak. Om hastigheten sänks till 60 km/h kan $1^{1/2}$ planhus byggas närmast Hovdalavägen utan att bullerskydd anordnas. Upprättas en skärm, och 70 km/h gäller överskrids inte bullernivån vid fasad och byggnader kan upprättas i två plan med undantag längs i nordväst där komplementbyggnader istället föreslås på korsprickad mark. En skärm bedöms dock ha mest negativ inverkan på gestaltningen för infartsvägen och måste därför uppföras med inslag av grönska och transparenta delar.

På nästa sida redovisas en tabell som översiktligt redovisar förutsättningar beroende på typ av bullerskydd och hastighet. Ett alternativ eller komplement till vägnära åtgärder (bullerskydd) är att minst hälften av bostädernas rum placeras mot tyst sida för de bostäder som utsätts för höga bullernivåer. En bullerskyddad uteplats måste säkerställas på den östra sidan om bostäder längs Hovdalavägen.

Andra fasadnära tekniska åtgärder som inte regleras i detaljplan kommer vid ett bygglovsskede att prövas enligt BBR. För att uppfylla grundkraven enligt BBR ljudklass C - ska fönster, vid en fönsterandel på högst 25 % av fasaden i varje rum, alltid ha en minsta dämpning på Rw 34dB och Rw+Ctr 29 dB, båda talen ska vara uppfyllda. Fasad och ventilation ska ha en dämpning som är 10 dB högre än fönstren. Där den ekvivalenta trafikbullernivån överskrider 55 dBA och maximal ljudnivåer vid fasad nattetid överskridande 70 dBA kommer det att behövas fönster och fasad med högre ljudkrav.

Fasadnivåer, (dBA) beroende på hastighet och typ av skydd

SKYDD OCH HASTIGHET	KOMMENTAR AV PÅVERKAN
SKÄRM 70 KM /H	BULLERNIVÅERNA INNEHÅLLS INOM PLAN-OMRÅDET (VÅN I VÅN II).
VALL 70 KM /H	BULLERNIVÅERNA INNEHÅLLS PÅ FÖRSTA VÅNINGEN I DEN NORDVÄSTRA DELEN AV PLANOMRÅDET MEN INTE PÅ ANDRA VÅNINGEN.
VALL 60 KM /H	BULLERNIVÅERNA INNEHÅLLS INOM PLAN-OMRÅDET (VÅN I VÅN II).
UTAN SKÄRM ELLER VALL 60 KM /H	BULLERNIVÅERNA INNEHÅLLS PÅ FÖRSTA VÅNINGEN I DEN NORDVÄSTRA DELEN AV PLANOMRÅDET MEN INTE PÅ ANDRA VÅNINGEN.

* ”Nordvästra planområdet” avser enbart kvartersmark för bostadsändamål norr om planlagd Natur närmast Hovdalavägen.

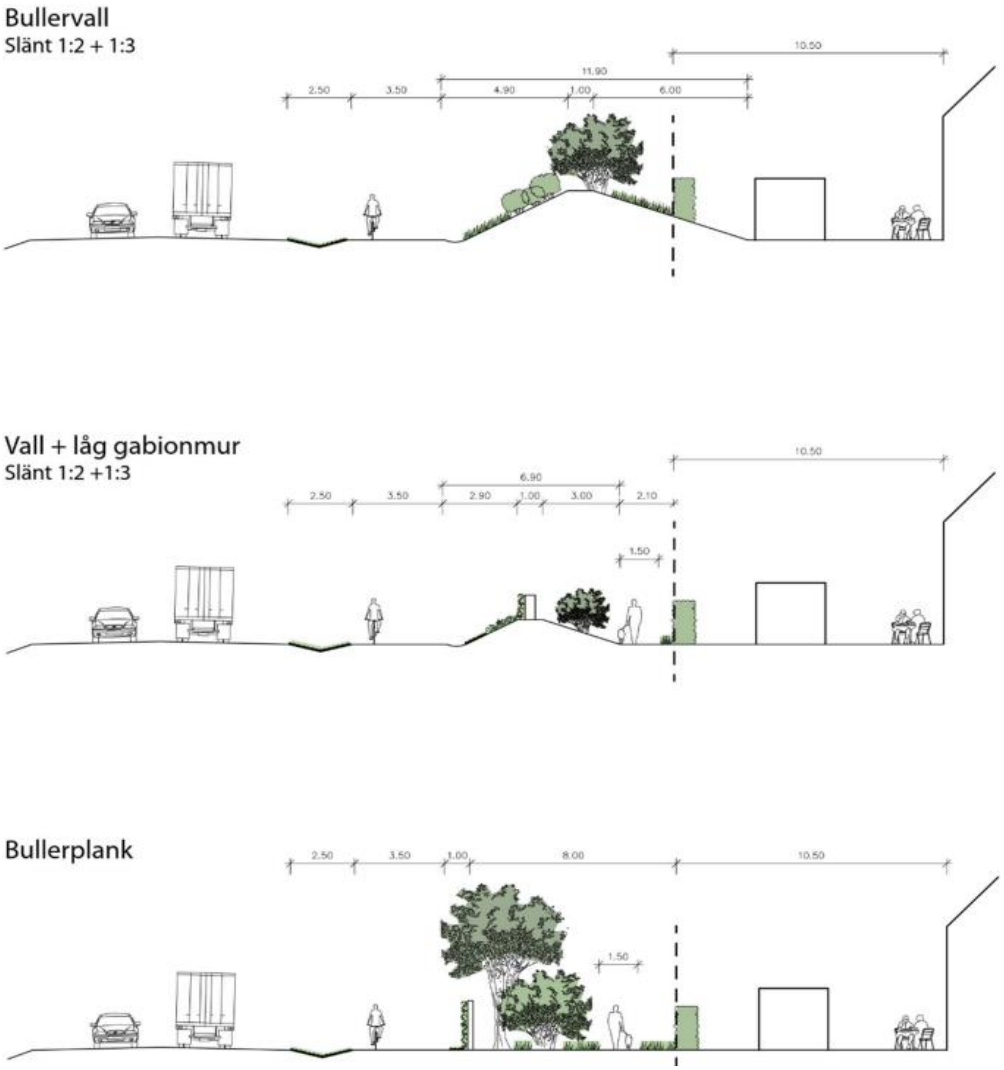


Fig. 7. Föreslagna gestaltningslösningar för bullerskyddets utformning.

Brand och Risker

Området ligger inte i direkt anslutning till led för farligt gods eller i anslutning till verksamheter/industrier med omgivningspåverkan. Därav bedöms påverkan från dessa riskfaktorer som låg. Området har gestaltats så att tillgänglighet med utryckningsfordon är god. Bebyggelsen är enbart upp till två våningar och innebär således god tillgänglighet för räddningstjänst.

Natur- och kulturmiljö

Planläggning av området bedöms inte ha påtagliga negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljön.

Biologisk mångfald bedöms inte påverkas påtagligt då området till stor del är anlagt med fyllnadsmassor. Resterande del i söder utgörs av gräs och en mindre klunga träd. Området har inte angetts ha höga naturvärden i gällande styr- och strategidokument.

Kulturmiljö och stadsbilden bedöms inte påverkas negativt av aktuellt planförslag. Området är inte utpekat som skyddsvärd kulturmiljö i gällande styr och strategidokument. Ny bebyggelse är möjligt med hänvisning till gällande fördjupad översiktsplan.

Hårdgöring av mark bedöms inte ha en påtaglig påverkan på naturmiljön då planförslaget kompenserar för detta. Kompensationen utgår från det underlag som dagvattenutredningen presenterar.

Marken är sedan tidigare planlagd för småindustri och handel för norra planområdet. I södra planområdet är det Natur. Marken har tidigare använts för jordbruksändamål i norra delen. Den gällande användningen för småindustri och handel har aldrig genomförts (exploaterats). Det är teoretiskt möjligt att bedriva jordbruk men dessa förutsättningar upphör med aktuell plans genomförande.

Direkt väster om planområdet är riksintresse för friluftsliv. Påverkan på riksintressen bedöms inte ske som en konsekvens av aktuellt planförslag. Detta riksintresse bedöms inte påverkas negativt då Hovdalavägen blir en tydlig barriär mellan riksintresset och nytt planområde. Ingen indirekt påverkan på riksintresset bedöms uppstå som konsekvens av att bostäder byggs i nära anslutning.

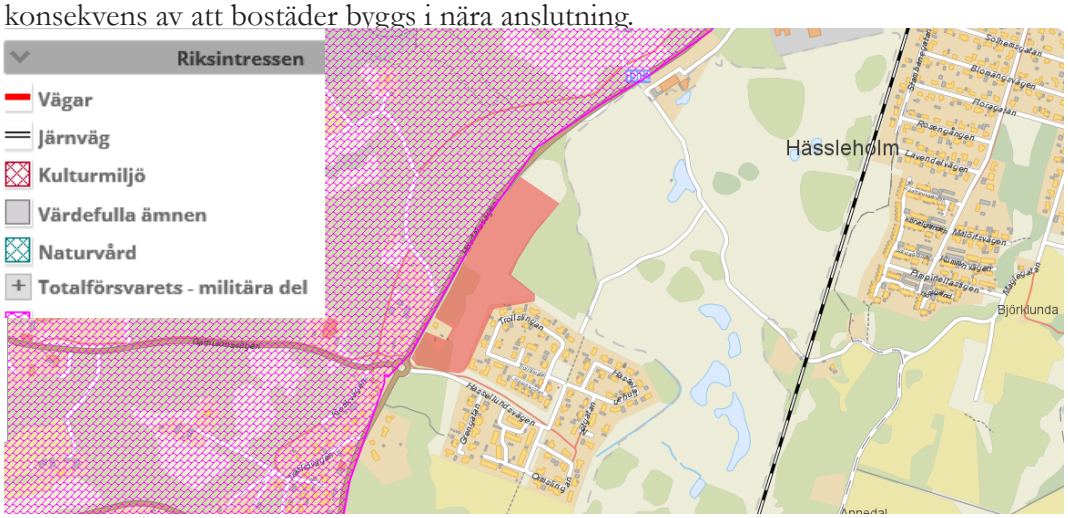


Fig. 8. Planområdets angränsning til Riksintresse för friluftsliv.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planområdet ingår i området som benämns ”Utvecklingsområde Garnisonen” i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm (sid. 124). Garnisonen är ett utvecklingsområde där det redan idag finns ett antal bostäder och tillhörande service. Utbyggnaden av Garnisonen innebär att utbudet av bostäder och tillhörande service förväntas öka inom ramen för den etapputbyggnad som sker. Den befolkningsökning och förtätning som förväntas bedöms således absorberas inom Garnisonsområdet och ny samhällsservice som uppstår här. I övrigt finns god samhällsservice inom Hässleholms tätort.

Tillgänglighet

Området ligger ca 1.5 km från Hässleholms centralstation. Tillgänglighet till allmän service och infrastruktur bedöms som god. Tillgänglighet utifrån ett teknisk perspektiv har anpassats i detaljplanen. Exempelvis reglerar detaljplanen bredd på gata, cykelbana och vändzoner inom området. Tillgänglighet prövas vidare mer detaljerat vid bygglovsskedet för den enskilda bostaden.

Trygghet

Planens utformning bedöms inte innebära försämrad trygghet (faktisk trygghet och upplevd trygghet) för de boende och besökande. Vanliga åtgärder för att öka trygghet inom ett område är att ha välskött växtlighet och god belysning. Vid exploatering och lovprövning är det viktigt att försöka undvika att exempelvis mörka gränder uppstår och att det finns en allmän uppsikt över gemensamma ytor och att dessa är välskötta.

Barnperspektiv

Detaljplanen bedöms inte få negativa konsekvenser för barn och står inte i strid med barnkonventionen. Tryggheten för barn uppnås genom att ha goda lekmiljöer och att hastigheten inom och i anslutning till planområdet hålls nere. Ska området integreras med Garnisonen och skolor på andra sidan Hovdalavägen är det viktigt att säkra skolpassager upprättas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

Genomförandetid

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

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och natur) och ansvarar för drift och underhåll.
Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
Hässleholms Miljö 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

Markanvisningsavtal tecknas med exploatör för den norra delen av planområdet. Kommunen äger marken och är ansvarig för framtagande av detaljplanen. Kommunen bekostar framtagande av detaljplan. Tekniska förvaltningen - mark och exploateringsavdelningen tecknar köpeavtal med respektive köpare av nya fastigheter inom planområdet.
Kostnadstäckning för detaljplan sker vid markförsäljning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning genom att delar av fastigheten Hässleholm 88:16 styckas av till nybildade fastigheter. Fastighetsägaren ska ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Hässleholm 88:16:

- Kan styckas av till flera fastigheter för bostadsbebyggelse.
- Ändrad byggrätt, från Småindustri och Handel till Bostäder (B).
- Ändrad byggrätt, från Natur till Bostäder (B).
- Ledningsrätt 1293K-04/454.1 för tele omprövas

Hasselhänget 1, 2 och 3:

- Ändrad byggrätt där prickad mark till del släcks ut i ny detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässleholms kommun, Tekniska förvaltningen.
Kostnaderna för detaljplanen med tillhörande utredningar tas ut vid försäljning av kommunal mark. Kommunens intäkter består bland annat av bygglovs-, förrättnings- och anslutningsavgifter.
Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Planavgift

Planavgift är betald och ska inte tas ut vid bygglovsskedet.

Inlösen/Ersättning

Hässleholm 89:4 behöver fastighetsbestämmas då fastighetsgränsen har låg kvalité. Del av fastigheten behöver lösas in för allmän plats i väster och del av fastigheten kan utökas mot ny Gata i öster.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning och miljöteknisk markundersökning har genomförts. Dessa redogörs för under kapitlet Förutsättningar- geoteknik.
Ev. radonmätning och säkerställande av att värden innehålls åligger exploatören att göra i samband med exploatering.

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall så långt det är möjligt. Behov av pumpstation finns inom planområdet. Upprättande av nya brandposter ska göras i samråd med räddningstjänsten.

Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska förvaltningen har ansökt om ny detaljplan den 15 mars 2016 (§ 57).

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade (§ 86) den 14 juni 2016 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad (laga kraft 2020) redogör för området som ”Ny blandad stadsbebyggelse” och ”Befintlig blandad stadsbebyggelse”. Det aktuella planförslaget bedöms följa den fördjupade översiktsplanens intentioner.

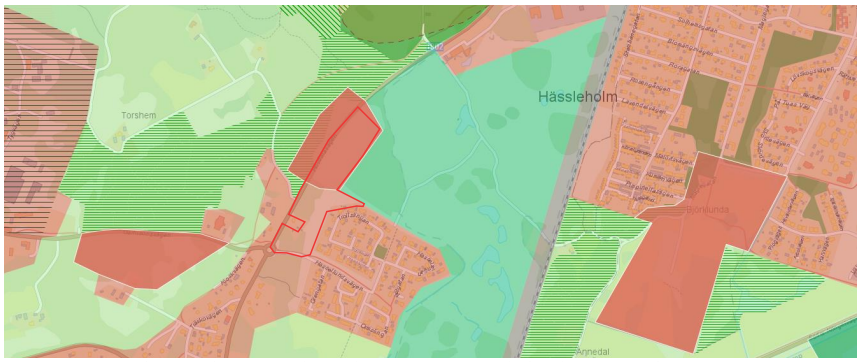


Fig. 9. Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad från 2020. (Ljus rosa: ”Befintlig blandad bebyggelse”, Mörk rosa: ”Ny blandad stadsbebyggelse”.)

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen är från 2003-03-28, Aktnamn: 1293K-P03/114. För aktuellt planområde anges Småindustri, Handel och Natur.

Fig. 10. Gällande detaljplan från 2003.

Planprogram

Det har inte upprättats ett planprogram som underlag till detaljplanen.

Kommunala planeringsunderlag

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande styr- och strategidokument.

Riksintressen och förordnanden

I anslutning till planområdet (väster om Hovdalavägen) finns Riksintresse för friluftsliv. Denna del benämns även som Naturklass 1. I anslutning till planområdets östra del finns ett fornlämningsområde. Detta område benämns som ”odlingslämning”. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka angränsande riksintressen eller områden för fornlämning negativt. Anledningen till att dessa områden inte bedöms påverkas negativt av planförslaget är att dessa tydligt avgränsas från kvartersmark med infrastruktur och topografi.

Ny järnvägsdragning Lund-Hässleholm

Korridor för ny järnväg utreds för tillfället mellan Lund och Hässleholm.
Ett av alternativen för korridor som redogörs av Trafikverket berör området för ny detaljplan. Om alternativet som anger att ny järnväg ska vara upphöjt på pelare berörs inte planförslaget av ny sträckning. Dessa alternativ har ännu inte beslutats. Planförslaget drivs utifrån nuvarande kända förutsättningar.

Topografi, landskap och vegetation

Planområde utgörs av relativt platt och öppen terräng, se fig 11. Omgivningen är kupperad vilket innebär att planområdet har viss tillströmning av ytvatten. Området är delvis blött men har fyllts upp med fyllnadsmassor under omgångar sedan 2016.

Fig. 11. Vy mot Hovdalavägen 2016. Planområdet har sedan dess fyllts upp med massor.

Bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs i huvudsak av fristående småhusbebyggelse (villor). Den nya bebyggelsen förväntas inte avvika från den övergripande karaktären på anslutande bostadsområde.

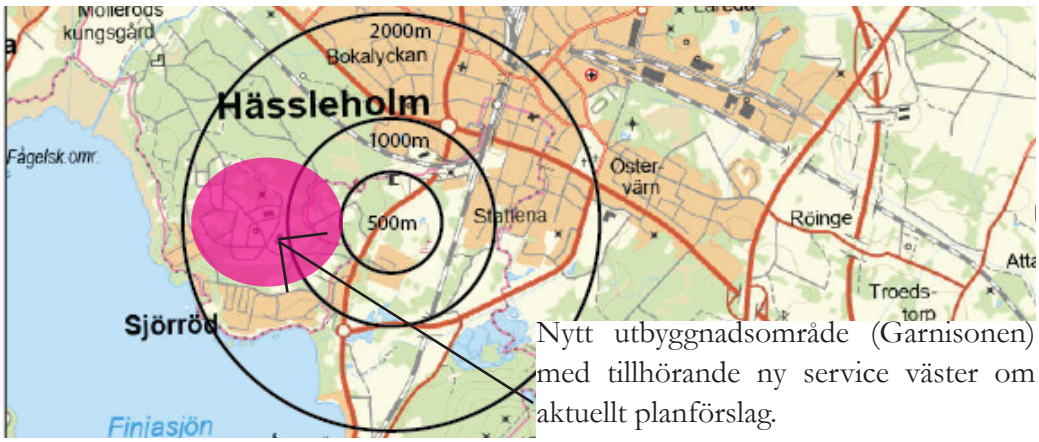
Trafik

Trafiken angör från Hovdalavägen via Hassellundsvägen till området. Planområdet exploateras längs ny villa/kvartersgata med vändzon i norr där vändradie anpassats för sopbil. Parkering sker företrädelsevis på den egna fastigheten. Besöksparkering möjliggörs längs gata. Angöring för servicefordon till pumpstatation möjliggörs. Den ökning av trafiken som kan förväntas bedöms inte påverka cirkulationsplatsen sydväst om planområdet. Befintlig cykelväg måste delvis läggas om vid in- och utfart till nytt bostadsområde. För att säkerhetsanpassa korsning mellan fordon och cykel behöver cykelväg anläggas så att minst en billängd kan stå ut mot korsning och att passage görs säker genom att exempelvis vara förhöjd. För att följa gällande trafikplan (2020) behöver cykelväg i gällande detaljplan förlängas i nordlig riktning, mot staden. Denna sträckning ligger dock utanför detaljplanens avgränsning och förutsätter att gällande trafikplan genomförs enligt förslag.

Kollektivtrafik angör planområdet och förbinder Garnisonen med stadskärnan. Planförslaget innebär inga förändringar för befintlig kollektivtrafik. Befintligt kollektivtrafikstråk bedöms kunna nytjas av nytt bostadsområde.

Service

Tillgänglig service i anslutning till planområdet utgörs av den allmänna service som finns ca 1.5 km från planområdet inom Hässleholms tätort. Vidare förväntas service i form av handel, skola, vård och omsorg utökas inom ett pågående planområde som benämns ”Garnisonen” väster om Hovdalavägen.



Nytt utbyggnadsområde (Garnisonen) med tillhörande ny service väster om aktuellt planförslag.

Fig. 12. Planområdet i förhållande till staden och kringliggande service.

Geoteknik

En miljöteknisk markundersökning har gjorts (2016-11-01), med rapport-23030. Bedömningen som görs är att: ”Halterna av samtliga påvisade ämnen i jorden underskrider Naturvårdsverket generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Metallhalterna i grundvattnet bedöms vara lågt till mycket lågt. PFOS har påvisats men såväl halten PFOS som summahalten av de sju PFAS-föreningarna underskrider riktvärdet. Bedömningen som görs är att ingen miljöteknisk åtgärd krävs inför exploatering” (sid 8).

Rapport för planeringsunderlag - Geoteknik (2016-10-28) anger att:

”Grundläggningsförhållandena är relativt goda för gator, ledningar och lätt byggnation. Det ska dock noteras att marken utgörs av sättningsbenägen tjälfarlig slit och kan således kräva förstärkningsåtgärder vid större belastningar” (sid 5). Vidare konstateras att förekommande jordar är relativt tät och dränering kring grundkonstruktioner ska utföras.

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av Glacial lera, isälvssediment/sand, morän/sand.
Planområdet ligger inom normalriskområde (10 - 50 kBq/m3) för radon. Högst i glacial lera, lägst i morän. Den faktiska radonhalten åligger exploatör att säkerställa och vidta lämpliga åtgärder vid bebyggelse.

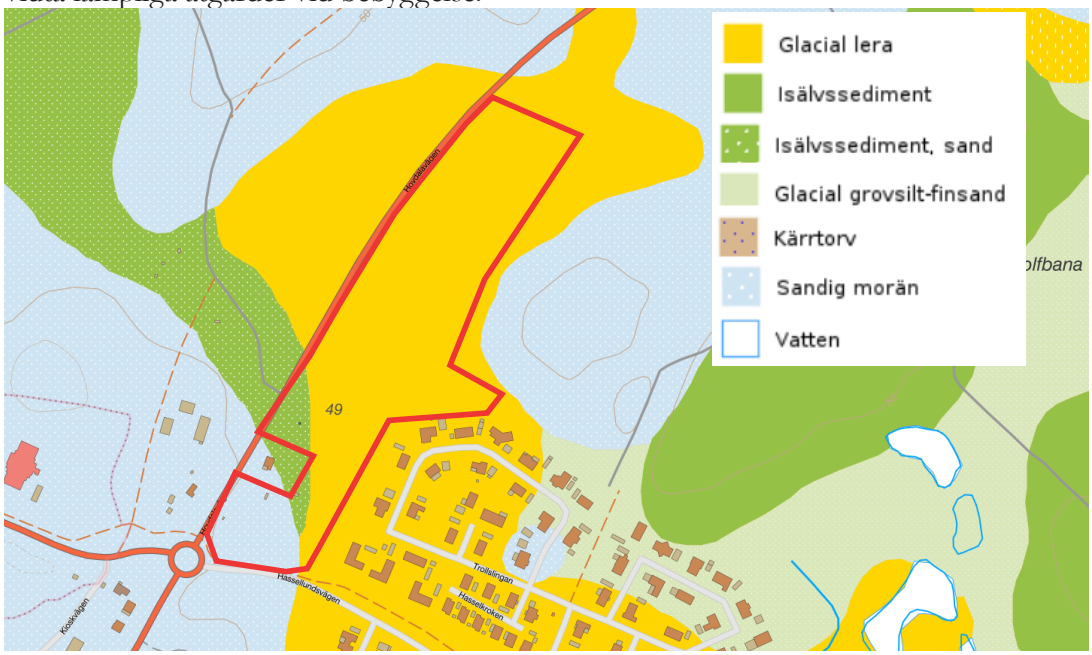


Fig. 13. SGU jordartskarta

Kulturmiljö och fornlämningar

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen Hässleholm januari 2023

Cecilia Lindgard
planchef

Alexander Lindahl
planarkitekt

Referenser

Här kan man, om man använt många källor, ange vilka dessa är (enligt Harvardsystemet, se en guide här: http://www.hb.se/Biblioteket/Skriva-och-referera/Guide-till-Harvardsystemet/)