



Planbeskrivning

Detaljplan för Dämmet 11 m fl

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	17
Genomförande	23
Förutsättningar	26

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Undersökning om betydande miljöpåverkan, Grundkarta, Fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning för Dämmet 11 och Karlavagnen 3 m fl i Hässleholm. Tyréns 2022-04-05*
- *Komplettering - Dagvatten- och skyfallsutredning för Dämmet 11 och Karlavagnen 3 m fl i Hässleholm. Tyréns 2022-10-27*
- *Historisk inventering avseende föroreningar i mark och grundvatten, Dämmet 11 Hässleholm. Kodeda Konsulter AB 2022-09-30*
- *Trafikutredning till detaljplan för Dämmet 11. Tyréns 2023-02-03 (rev. 230207)*
- *Miljöteknisk markundersökning, Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*
- *Komplettering - Miljöteknisk markundersökning, Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-04-24*
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) samt PM planeringsunderlag geoteknik, detaljplan Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*

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 öka flexibiliteten och möjliggöra för fler aktörer och centrumverksamheter inom fastigheten Dämmet 11. Byggrätter och markanvändningar anpassas utifrån rådande förhållanden, samt utökas för att möjliggöra utbyggnad av befintlig vårdcentral samt nybyggnation i östra delen av Dämmet 11.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för centrumverksamheter (C)
- Tillbyggnad av befintlig vårdcentral
- Nybyggnation i östra delen av fastigheten
- Befintlig infart från Gärdesvägen planläggs för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning
- Dagvattenhantering med fördröjning på kvartersmark

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag, samråd, granskning samt vid detaljplanens antagande.

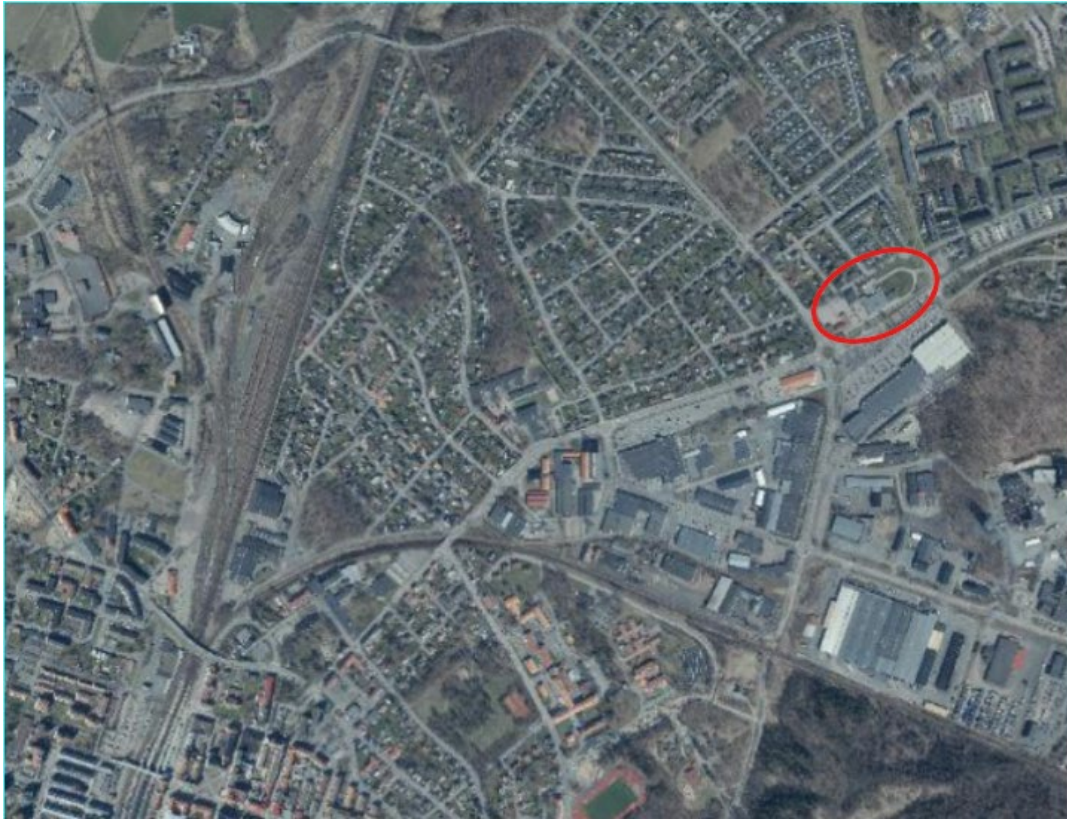


Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11 a § andra stycket PBL). Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning om miljöpåverkan*.

Plandata

Planområdet är beläget i nordöstra Hässleholm, i sydvästra utkanten av Ljungdala, norr om Stobyvägen och öster om Norra Kringelvägen. Inom området finns vårdcentral, torg, livsmedelsbutik och parkeringsplatser. Ljungdala kyrka ligger också i anslutning, men ingår inte i planområdet. Östra delen av Dämmet 11 består av öppna gräsytor. Planområdet omfattar hela den privatägda fastigheten Dämmet 11, samt del av Läreda 436:6 som ägs av Hässleholms kommun. Planområdets totala area omfattar ca 18 000 m².



Planområdets läge inom Hässleholms stad.

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär att centrumändamål möjliggörs som huvudsaklig markanvändning inom fastigheten Dämnet 11. Genom användningen centrumändamål (C) möjliggörs blandade verksamheter som handel, kontor, samlingslokaler, viss typ av hälsovård och restaurang. Planförslaget medför att vårdcentralen i västra delen av fastigheten kan byggas ut med totalt ca 340 m². Därutöver möjliggörs för en ny etablering i östra delen av planområdet om ca 1400 m² med tillhörande parkering. Befintlig infart från Gärdesvägen som ägs av Hässleholms kommun planläggs som allmän plats (GATA₁) för att överensstämja med nuvarande läge och markanvändning.

Pågående markanvändning

Fastigheten Dämnet 11 är i dagsläget planlagd för centrumändamål, och området var tidigare tänkt att utgöra ett stadsdelscentrum i Ljungdala med blandade centrumfunktioner och service. Här finns idag en rad funktioner och verksamheter i form av vårdcentral, livsmedelsbutik och Ljungdala kyrka samlade kring ett torg centralt i området. Omkring bebyggelsen finns parkeringsytor med inslag av planteringar. I östra delen av fastigheten finns större grösytor.

I gällande detaljplan är byggrätten koncentrerad till östra halvan av fastigheten, medan västra delen är avsedd för bilparkering, vilket inte överensstämmer med hur området därefter byggts ut genom åren.

Föreslagen markanvändning

Här nedan presenteras och förklaras respektive planbestämmelse.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Befintlig infart från Gärdesvägen planläggs som allmän plats (GATA₁) för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning.

Kvartersmark

C

Centrum

Centrumändamål är en samlingsbestämmelse som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen centrum ingår exempelvis till exempel lättare former av vård (vårdcentral) och hälsovård, samlingslokaler, handel, butiker, restauranger och andra typer av jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark

Marken får inte förses med byggnad. Dock tillåts komplementbyggnad till en sammanlagd byggnadsarea om högst 50 kvadratmeter inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs med hänvisning till att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar samt ej bebyggas mot angränsande bostäder i norr. För att möjliggöra att befintlig komplementbyggnad kan finnas kvar i det södra prickmarkerade området tillåts komplementbyggnad till en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter inom egenskapsområdet.

Korsmark

Marken får endast förses med kompletterande byggnadsverk. Underjordiska dagvattenmagasin tillåts under mark.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast komplement till centrum- och handelsändamål tillåts, vilket omfattar exempelvis komplement till huvudbyggnader som skärmtak, väderskyddad cykel- och kundvagnsparkering och miljöhus. Utöver detta tillåts även underjordiska dagvattenmagasin under mark för att säkerställa ytor för dagvattenhanteringen.

ö₁

Marken får endast förses med klockstapel

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast befintlig klockstapel får stå kvar inom nuvarande placering.

ö₂

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs med hänvisning till att marken ska vara tillgänglig för underjordiska

ledningarna samt vara tillgänglig för anläggning av svackdike.

Höjd på byggnadsverk

- h₁** **Högsta nockhöjd är 7,5 meter**
Bestämmelse om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in och tillåts utöver angiven nockhöjd. Höjden är reglerad för att säkerställa att dagsljusförhållanden för angränsande befintlig bostadsbebyggelse inte får en alltför betydande påverkan. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge två våningar exklusive tak.
- h₂** **Högsta nockhöjd är 8,5 meter**
Bestämmelse om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in och tillåts utöver angiven nockhöjd. Höjden är reglerad för att säkerställa att dagsljusförhållanden för angränsande befintlig bostadsbebyggelse inte får en alltför betydande påverkan. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge två våningar exklusive tak.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** **Befintliga träd ska bevaras och får ej skadas. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska ersättas med likvärdiga träd.**
Det gröna trädstråk av lönn som finns i planområdets norra del ska behållas för att skapa en visuell avskärmning mellan verksamheterna inom planområdet och bostäderna norr om Dämmevägen. Träd, planteringar och växtlighet är även positivt för biologisk mångfald, och bidrar även till en mer attraktiv och trivsam stadsmiljö. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om *ändrad lovplikt* för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.
- n₂** **Marken får inte användas för parkering**
Bestämmelsen säkerställer att marken inte nyttjas för parkering närmast angränsande bostadsbebyggelse norr om Dämmevägen. Bestämmelsen syftar även till att bibehålla gröna ytor genom att undvika att marken hårdgörs.
- n₃** **Svackdike för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas**
Bestämmelsen säkerställer att ett svackdike anläggs för fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om *villkor för startbesked* för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen säkerställer att marken är tillgänglig för underjordiska ledningar, då det finns befintliga ledningar inom fastigheten. Inga fasta hinder ska uppföras inom u-området.

Utförande

- b₁** **Minst 45% av marken ska vara genomsläpplig**
Gäller för korsmarken. Bestämmelsen säkerställer att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark och används i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen för att förbättra omhändertagande av dagvatten och skyfall, samtidigt som bestämmelsen möjliggör för en mer attraktiv och trivsam stadsmiljö genom mindre hårdgöring. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om *ändrad lovplikt* för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.
- b₂** **Nya byggnader ska förses med vegetationsklädda tak**
Bestämmelsen säkerställer att det finns tillräckliga ytor för fördröjning för att underlasta dagvattennätet, samtidigt som bestämmelsen möjliggör för en mer attraktiv och trivsam stadsmiljö genom mindre hårdgöring.
- b₃** **Underjordiskt dagvattenmagasin ska finnas på kvartermark**
Bestämmelsen säkerställer att underjordiskt dagvattenmagasin, exempelvis kassettmagasin uppförs i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen för att förbättra omhändertagande av dagvatten och skyfall. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om *villkor för startbesked* för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

Villkor för startbesked

- [Utan beteckning] **Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markföreningar har avhjälppts samt åtgärderna svackdike (n₃) och underjordiskt dagvattenmagasin (b₃) har kommit till stånd.** Bestämmelsen säkerställer att ovan nämnda förutsättningar för att marken ska vara lämplig att bebygga uppfylls innan byggnation påbörjas.

Ändrad lovplikt

- a₁** **Marklov krävs även för fällning av träd**
Bestämmelsen säkerställer att marklov krävs för fällning av befintliga träd.

[Utan beteckning] **Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Gäller endast område med bestämmelse b₁.**

Bestämmelsen säkerställer att åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet begränsas.

Föreslagen bebyggelse

Anpassning av byggrätt för befintlig bebyggelse

I detaljplanen anpassas byggrätter för befintlig bebyggelse så att området planmässigt överensstämmer med rådande förhållanden. Höjder har anpassats till omkringliggande bebyggelse.

Utbyggnad av vårdcentral

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av vårdcentralen om ca 340 m². Högsta tillåtna nockhöjd för vårdcentralen regleras till 7,5 meter vilket motsvarar höjden på befintlig vårdcentral, och säkerställer att utbyggnaden får en enhetlig skala och volym.

Utöver att utbyggnadens volym anpassas efter befintlig byggnad, bör även utformningen utgå från befintlig byggnad vad gäller material, fönstertyp, kulörer och form. Ett gemensamt karaktärsdrag för bebyggelsen på fastigheten Dämnet 11 är fasadmaterial av rött tegel, varpå röd tegelfasad är önskvärt även för tillbyggnaden för en sammanhållen helhet gestaltningsmässigt. Bestämmelse om att nya byggnader ska förses med vegetationsklädda tak har angetts i syfte att fördröja skyfall, men tillför även estetiska kvaliteter i form av grönska.



Parkeringsplatser framför vårdcentralen. Delar av parkeringsplatserna kommer att försvinna när vårdcentralen byggs ut.

Ny bebyggelse i östra delen

Detaljplanen möjliggör nybyggnation om ca 1400 m² öster om befintlig livsmedelsbutik. Högsta tillåtna nockhöjd för östra utbyggnadsområdet regleras till 8,5 meter vilket motsvarar höjden på befintlig handelslokal, och säkerställer att utbyggnaden får en enhetlig skala och volym. Vilken typ av etablering som är aktuell i östra delen är inte fastställt vid framtagande av detaljplanen men ska kunna rymmas inom ändamålen centrum.

Befintlig byggnad med livsmedelsbutik har inga fönster åt öster, och byggnaden angränsar till storskaliga öppna gräsytor i östra delen av Dämnet 11. En tillbyggnad av befintlig byggnad för tillkommande verksamhet med entré åt öster, skulle kunna bidra till mer liv, rörelse och förbättrad rumslighet i östra delen av planområdet. Bestämelse om att nya byggnader ska förses med vegetationsklädda tak har angetts i syfte att fördröja skyfall, men tillför även estetiska kvaliteter i form av grönska.



Grönyta framför befintlig handelslokal Intermat. Grönytan kommer att försvinna när ny handelsverksamhet tillkommer.

Gestaltning

Området är lokaliserat i ett, ur stadsbildsperspektiv, strategiskt läge längs med Stobyvägen, en av stadens infartsvägar. Detta innebär att det förekommer motiv till att skapa ett område med god arkitektonisk standard. Då byggrätten är placerad i närheten av befintlig bebyggelse är det även viktigt att byggnadshöjden och placeringen anpassas för att ge möjligheter till fortsatt goda eller acceptabla dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse, samtidigt som fastigheten ges möjlighet att utnyttjas effektivt.

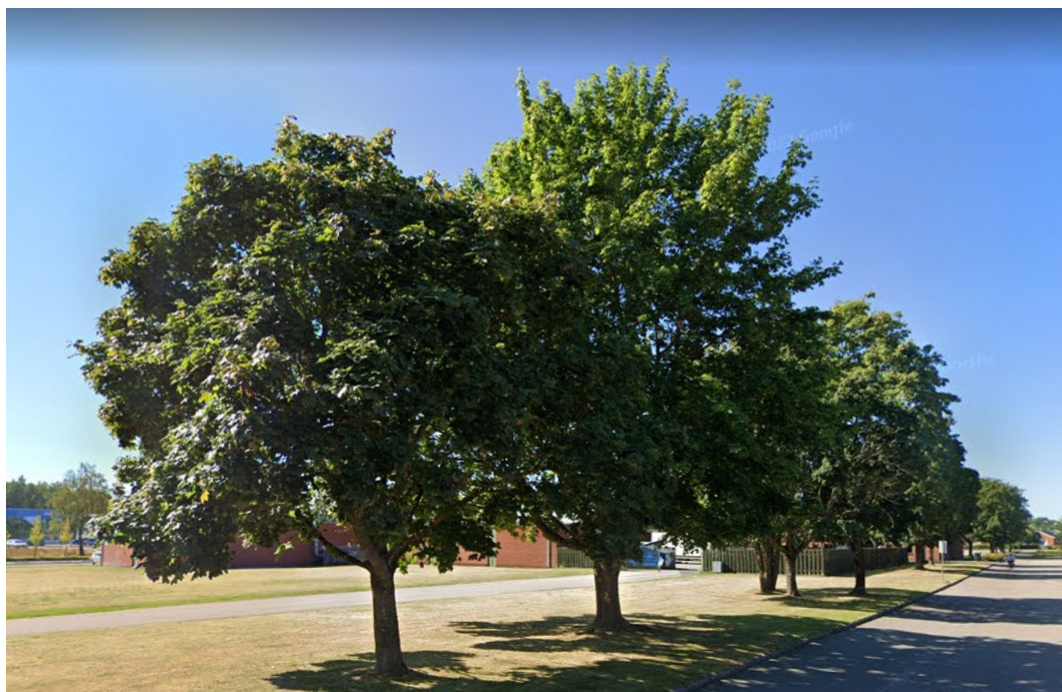
Föreslagen grönstruktur

Området är till stor del hårdgjort sedan tidigare. I östra delen finns större gräsytor, som med planförslaget blir möjligt att ta i anspråk för ny bebyggelse samt parkering. I planområdets norra kant finns ett grönt stråk med trädplanteringar i form av lönn. Detta gröna stråk med träd ska behållas för att skapa en visuell avskärmning mellan verksamheterna inom planområdet och bostäderna norr om Dämmevägen.

Trädplantering finns även i anslutning till parkeringsplatser och kring torget i västra delen av området. Vid utbyggnad i östra delen av planområdet som idag består av gräsytor, bör planteringar integreras som ett inslag vid parkeringsytorna, som en kompenserande åtgärd för de grönytor som tas i anspråk. Träd, planteringar och växtlighet är positivt för biologisk mångfald, och bidrar även till en mer attraktiv och trivsamt stadsmiljö.

Planförslaget reglerar även att ny bebyggelse ska förses med vegetationsklädda tak, vilket bidrar till både dagvattenfördröjning och en gestaltningskvalitet till ett område med få gröna inslag. Regnbäddar kan med fördel användas för att försköna och införa grönska i ett område med mycket hårdgjord yta, samt för att fördröja dagvatten ytterligare och minska belastningen på ledningsnätet.

I syfte att säkerställa öppna ytor för fördröjning av dagvatten föreslår planförslaget att ett svackdike anläggs i planområdets nordöstra del. Svackdiket kan förslagsvis kompletteras med växtlighet och utformas med gröna kvaliteter vilket bidrar till att skapa ekosystemtjänster och grönare inslag i stadsmiljön.



Lönträd längs Dämmevägen som föreslås bevaras i detaljplanen.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Kring planområdet finns utbyggt gång- och cykelvägnät parallellt med Stobyvägen och Norra Kringelvägen som kopplar ihop planområdet med stadens övergripande cykelnät. Cykelparkering finns på olika platser inom området i anslutning till de olika verksamheterna. Vid nyttillkommande verksamhet ska cykelparkering ordnas i nära anslutning till entréer.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser finns längs Stobyvägen och Norra Kringelvägen direkt söder respektive väster om planområdet. Busslinjerna förbinder området med bland annat Hässleholm C och Broby.

Biltrafik

Planområdet angörs dels från Norra Kringelvägen i väster och från Gärdesvägen i öster. I området samlas olika typer av verksamheter såsom livsmedelsbutik, vårdcentral och kyrka. Planförslaget medför utbyggnad av vårdcentralen om ca 340 m² i västra delen av området och möjliggör för etablering av tillkommande verksamhet om ca 1400 m² i östra delen av området. Med befintliga och tillkommande verksamheter bedöms trafiken till och från området att öka. En trafikutredning (*Trafikutredning till detaljplan för Dämmet 11. Tyréns 2023-02-03, rev. 230207*) har tagits fram i syfte att se över kapaciteten för korsningen Stobyvägen/Gärdesvägen samt befintlig infart till området från Gärdesvägen för att säkerställa att förväntad trafikökning till följd av nya verksamheter på fastigheten Dämmet 11 inte ställer till problem.

Utredningen visar att den planerade verksamheten på fastigheten Dämmet 11, volymhandel och utbyggnad av vårdcentral förväntas alstra ca. 550 fordonsrörelser per dygn och påverkar trafikflödena på Norra Kringelvägen, Gärdesvägen och Stobyvägen. Den framkomlighetsanalys som genomförts visar att det är god framkomlighet i korsningarna i nuläget och vid prognosår 2040 när planområdet byggs ut.

År 2040 har antagits som prognosår och trafiken på Stobyvägen har räknats upp med Trafikverkets trafikstringstal för Hässleholm vilket är 1% per år. När trafikflödena för 2040, uppräknings på Stobyvägen och ökat trafikflöde på Gärdesvägen, läggs in i Capcal blir belastningsgraden för Gärdesvägen 0,17 och 0,22 för Gamla vägen vilket är bra nivåer. Belastningsgraden är bra om den ligger under 0,6 och acceptabel om den ligger mellan 0,6 och 0,8 enligt Trafikverkets VGU, Vägar och gators utformning.

För Stobyvägen ligger belastningsgraden på 0,25 för trafik både från väster och öster. Belastningsgraderna tyder på god framkomlighet och befintlig utformning av korsningen bedöms som rätt för platsen. Det finns inte någon trafikmätning på Gamla vägen (utfarten från Biltema) eller på Gärdesvägen vilket blir en osäkerhet i capcal, men marginalen upp till 0,8 är god. Den samlade bedömningen är därför att korsningen kommer fungera bra även år 2040 med ökade trafikmängder.

Gärdesvägen bedöms få ökad trafikmängd eftersom det blir den närmsta vägen till planområdet för trafiken som i huvudsak kommer från Stobyvägen. Trafiktillskottet bedöms vara ca. 510 fordonsrörelser per dag givet den planerade utbyggnaden av volymhandel. Trafikökningen innebär mer korsande trafik över gång- och cykelpassagen över Gärdesvägen för de som går och cyklar på gång- och cykelbanan längs med Stobyvägen.

Trafiktillskottet på Norra Kringelvägen är relativt litet och kommer inte att påverka Norra Kringelvägens funktion avseende framkomlighet eftersom den tillkommande verksamheten planeras i planområdets östra del. Utbyggnaden av vårdcentralen kommer öka trafiken till och från området via Norra Kringelvägen, men i liten utsträckning, ca. 40 fordonsrörelser per dygn.

I och med att planförslaget medför ökad trafik föreslås åtgärder i syfte till att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister.

I samband med detaljplanens genomförande rekommenderas att:

- Gång- och cykelpassagen över korsningen Gärdesvägen/Stobyvägen justeras så att den blir upphöjd och att mittrefugen blir bredare, 2m för att möjliggöra att cyklister och gående med barnvagnar kan stanna vid mittrefugen.

- Ny cykelbana byggs längs med Gärdesvägen förbi planområdet. In- och utfarten till planområdet från Gärdesvägen föreslås ligga kvar i samma läge men utformas med en genomgående gång- och cykelbana. Idag finns ingen cykelbana på Gärdesvägen vilket innebär en saknad länk mellan Stobyvägen och den friliggande cykelvägen som ligger i Gärdesvägens förlängning i nordvästlig riktning.
- Ny gång- och cykelpassage för gång- och cykelbanan på Gärdesvägen som korsar in- och utfarten till planområdet.

Parkering

Parkeringsmöjligheter finns i dagsläget utspridda över fastigheten. Vid utbyggnad av vårdcentralen bedöms ca 10–15 av parkeringsplatserna försvinna norr om befintlig vårdcentral där utbyggnad möjliggörs. Vid etablering av ny verksamhet om ca 1400 m² i östra delen tillkommer ca 50 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för tillkommande verksamheter ses över inför bygglov.

Utformning av gata

Befintlig infart till fastigheten från Gärdesvägen överensstämmer inte med utformning enligt gällande detaljplan. Befintlig infart planläggs som lokalgata (GATA₁) för att bekräfta nuvarande läge och utformning. Inom ändamålet lokalgata ryms även gång- och/eller cykelväg.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för fjärrvärme, tele och fiber finns inom planområdet och möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt nät. Ledningarna kan behöva flyttas till förmån för ny bebyggelse. Exploatören står för kostnad av eventuell flytt av ledningar.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga byggnader är anslutna till VA-nätet. Möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintliga VA-ledningar.

Dikningsföretag och båtnadsområde

Planområdet ligger inom båtnadsområdet för följande dikningsföretag:

- ”*Dikning av marker till Läreda n 5 och 3*” (aktnummer 11-STO-189) från 1911.
- ”*Läreda df*” (aktnummer 11-L2-412) från 1955.

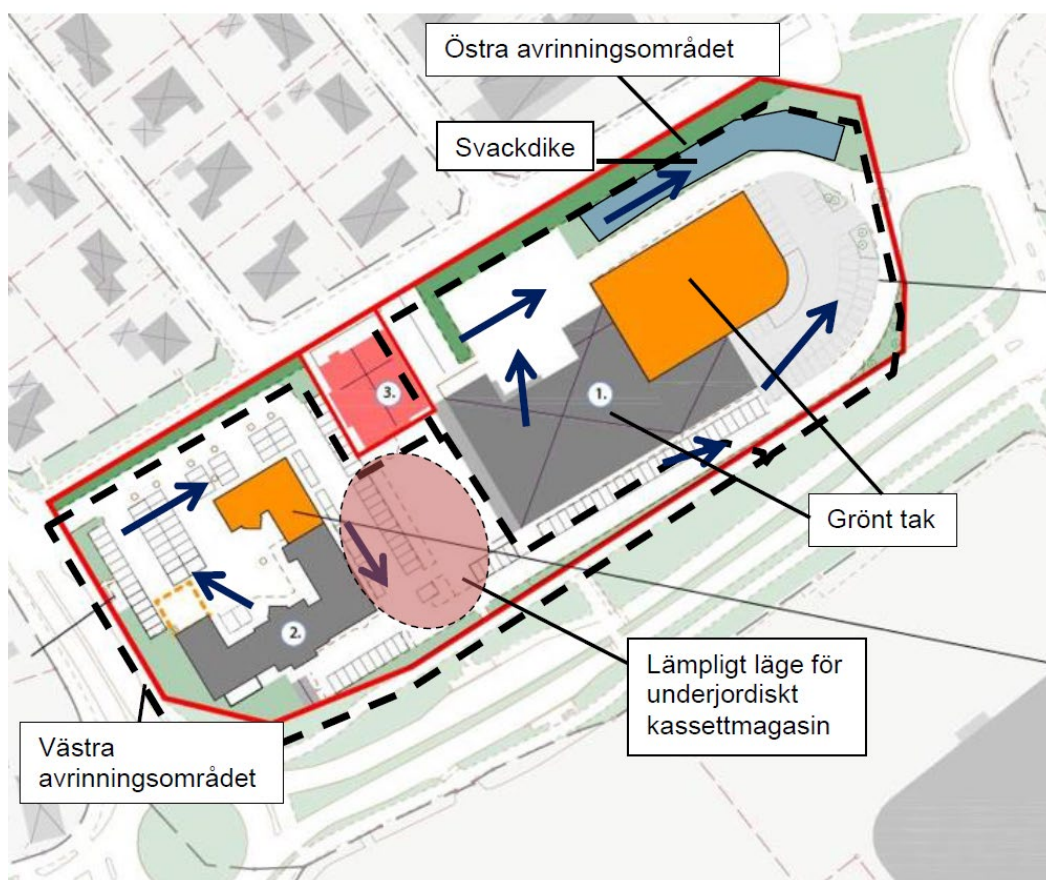
Dikningen består av en underjordisk kulvert som avvattnar området mot den större översvämningsytan som finns sydost om Karlavagnen. Troligtvis ingår dikningsföretagen idag i befintligt dagvattennät, men det är inte bekräftat. Enligt akt 11-L2-412 är maximalt utsläppsflöde till dikningsföretaget 1,2 l/s, och hektar. Dikningsföretag har skapats i områden där det fanns mycket vatten, för att avvattna marken för att den skulle bli mer användbar. Detta indikerar att områdena ligger i områden som naturligt är blöta områden.

Länsstyrelsen har svarat att de inte har någon registrerad styrelse eller kontaktperson för diktningföretagen. Om båtnaden ligger 100% inom verksamhetsområde för dagvatten så kan man likställa det med att andelarna faller inom det kommunala ansvaret för dagvatten. Om diktningföretagen ligger där och är aktiva så behöver de omprövas för att avslutas då dess läge är fastställt i domstol. Så länge diktningföretagen finns och inte är omprövade så är diktningföretagen en juridisk person. Om båtnaden i framtiden avses läggas ned bör kommunen iså fall ansvara för hantering och avregistrering av diktningföretagen innan detaljplanen antas.

Dagvatten- och skyfallshantering

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Längs med Stobyvägen och Gärdesvägen går ledningar för dagvatten som planområdet är anslutet till. För planområdet kommer exploateringen innebära en större avrinning då det försvinner grönytor och tillkommer takytorvilket i sin tur genererar mindre andel genomsläpplig yta för infiltration. Ökningen gäller framför allt i östra delen av planområdet där grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse. Västra delen är redan till större del hårdgjord och där blir det inte lika stor förändring.

En dagvattenutredning för planförslaget har tagits fram av Tyréns (2022-10-27) i syfte att ta fram lösningar för fördröjning och avledning av dag- och skyfallsvatten som planförslaget genererar. Av utredningen framkommer det att det lämpligaste sättet att hantera avrinningen från de hårdgjorda ytorna inom området är med hjälp av svackdike, underjordiska dagvatten (kassett)magasin, vegetationsklädda tak samt genomsläpplig mark.



Principförslag på anledning och fördröjning av dagvatten i samband med planerad bebyggelse. Blå pilar visar föreslagna rinnvägar för dagvatten till föreslagna magasin och sedan vidare ut till befintligt dagvattennät. Fastigbeten Dämnet 11 inom röd markering.

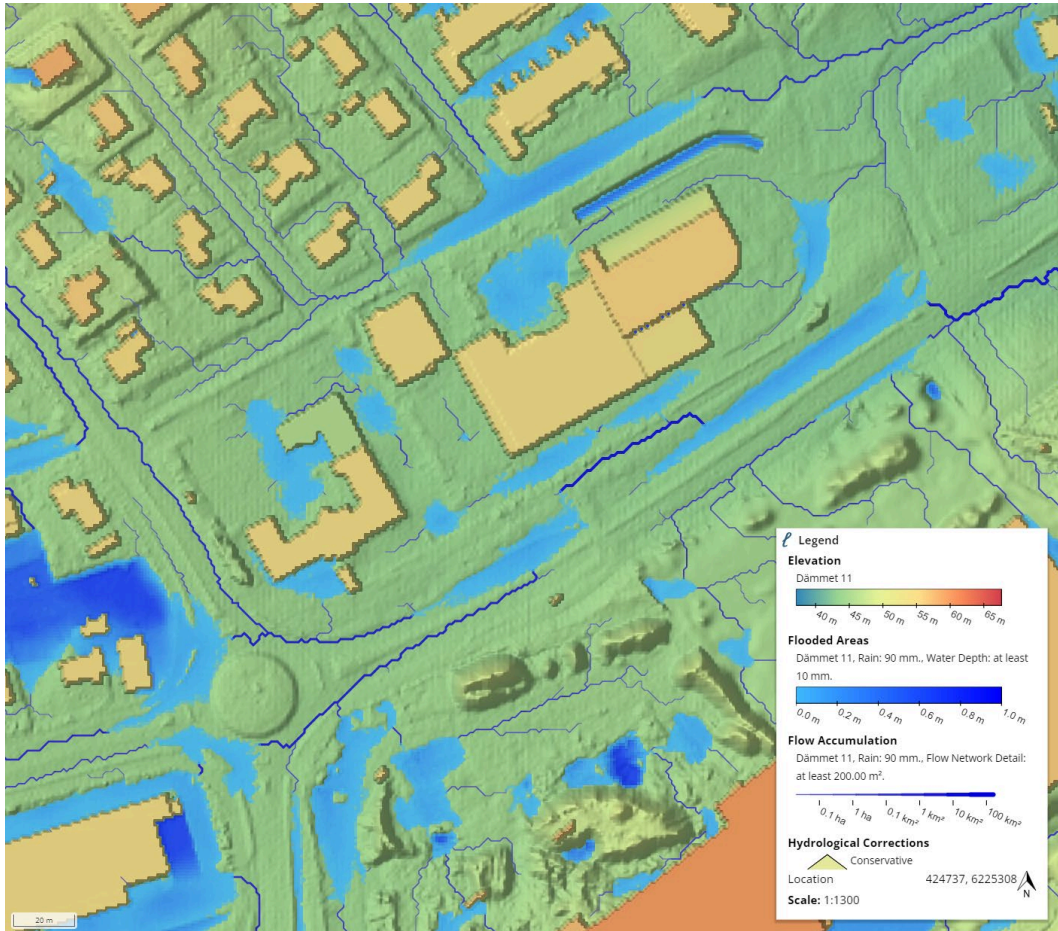


Illustration (Scalco Live 2023) över översvämningssituationen inom planområdet efter genomförd exploatering. Beräkningen innefattar nya byggnader, svackdike, kassetmagasin samt genomsläppliga parkeringsytor.

Genomsläpplig mark

En förutsättning för att minska avrinningen är att parkeringar och liknande hårdgjorda ytor anläggs med genomsläpplig beläggning och att taken beläggs med gröna tak. Dessa åtgärder gör att avrinningen inom planområdet reduceras och att den erforderliga fördröjningsvolymen minskar. Detta i sin tur innebär en minskad volym för de föreslagna kassetterna och att östra delen kan hantera avrinningen genom gröna lösningar i form av svackdike, vilket bidrar till rening av dagvatten.

För västra delen av planområdet uppskattas att ytan för parkeringsplatser är ca 1470 m². I östra delen av planområdet uppskattas ytan för parkeringsplatser vara ca 1055 m² och befintlig takyta är ca 2270 m² och nytt tak är ca 1390 m². För att minska avrinningen och erhålla mer rening föreslås att alla parkeringsplatser förses med genomsläpplig beläggning, exempelvis gräsarmering. Planförslaget reglerar därmed genom bestämmelse b₁ att minst 45% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Om alla parkeringsplatserna förses med genomsläpplig beläggning och taken förses med tunt respektive tjockt grönt tak blir fördröjningsvolymen 520 m³ i västra delen och 420 m³ i östra delen. Genomsläpplig beläggning på parkeringsplatserna möjliggör även för en lokal oljeavskiljning och ett ytterligare reningssteg än vad som fås i enbart underjordiska kassetter.

Generellt så har underjordiska magasinlösningar inga egna reningseffekter och därför rekommenderas det generellt att avrinningsvatten leds till någon form av grön lösning innan det får rinna ner i magasin så att någon form av reningseffekt tillkommer. Gräsarmeringar, genomsläpplig asfalt, gröna tak och liknande åtgärder inkluderar alla någon form av infiltration eller grönt element och kan därmed anses ha en positiv, om än liten, effekt gällande rening av dagvatten.

Vegetationsklädda tak

En ytterligare åtgärd för att reducera fördröjnings- och avrinningsvolym är användningen av gröna tak i stället för konventionella tak. Beroende på det ursprungliga takets egenskaper kan det vara mer eller mindre lämpat för olika typer och tjocklekar av grönt tak. Planbestämmelse b₂ har införts i plankartan om att tillkommande bebyggelse ska förses med vegetationsklädda tak, vilket minskar antalet hårdgjorda ytor från läget före och efter exploateringen samt ger en viss fördröjningseffekt.

Det tjocka gröna taket, som förslagsvis kan utformas som biotoptak för att ge högre biologisk mångfald och fler möjliga ekosystemtjänster, kan enligt tillverkare hålla ca 95 l/ m² grönt tak. Det tunna gröna taket på befintligt tak uppges kunna hantera ca 20 l/ m². Detta kan jämföras med dimensionerande 30-årsregn med klimatkfaktor som motsvarar regnmängden 25 mm = 25 l/ m². Det är därför ett rimligt antagande att vid dimensionerande 30-årsregn så kan det tjocka gröna taket omhänderta allt regn och det tunna taket kan omhänderta ca 80%. Med dessa antaganden blir erforderlig fördröjningsvolym på mark ca 280 m³.

Svackdike

För att omhänderta kvarstående volym om 280 m³ föreslås dagvattnet avledas till ett svackdike i nordöstra delen av planområdet för fördröjning. Diket föreslås anläggas i väst - östlig riktning. Utformningen av svackdiket regleras inte i plankartan, men kan förslagsvis kompletteras med växtlighet och utformas med gröna kvaliteter vilket bidrar till att skapa ekosystemtjänster och grönare inslag i stadsmiljön. För att få ut tillräcklig fördröjning bör diket trappas och ett förslag på utformning ses nedan. Placering har tagit hänsyn till underjordiska ledningar som finns i närheten. Från svackdiket ansluts sedan vattnet till befintligt dagvattennät i Gärdesvägen eller Stobyvägen via ledningar.

Dimensionering svackdike	
Bottenbredd	1 m
Släntlutning	1:4
Djup	1 m
Bredd vis slänkrön	9 m
Längslutning	2 ‰
Längd	70 m
Trappning	Var 30:e m
Beräknad tillgänglig volym	330 m ³

Föreslagna dimensioner för svackdike.

Även ökningen av skyfallsflöde från västra avrinningsområdet inom Dämnet 11 kommer behövas fördröjas i östra området. Detta ger att en magasinvolym på 230 m³ behövs inom området för skyfallshantering. Eftersom förslaget svackdike har större fördröjningsvolym än detta krävs inga ytterligare åtgärder. Vid skyfall föreslås det att avrinningen från både västra och östra delen leds till svackdiket som föreslås i nordöstra delen av planområdet.

Kassettmagasin

För västra delen av planområdet föreslås dagvattnet avledas ytligt till underjordiska kassettmagasin inom kvartersmark som den huvudsakliga lösningen för fördröjning av dagvatten. Vattnet ansluts sedan till befintligt dagvattennät i Stobyvägen via ledning.

Kassetterna har antagits ha ett djup på cirka 1,1 meter och en marktäckning på minst 0,6 meter. En kvadratmeter kassettmagasin har antagits kunna omhänderta ca 1,08 m³ vatten men tillgänglig volym beror på tillverkare så angiven yta ska ses som ett exempel. För hela den tillkommande exploateringen med tillägg att gräsarmering ska användas krävs 520 m³ fördröjningsvolym vilket då kräver en area på ca 480 m². Planbestämmelse b₃ har införts i plankartan om att underjordiskt dagvattenmagasin ska finnas på kvarteretsmark, och tillåts både inom område markerat med korsmark i plankartan samt inom byggrätternas avgränsning.

Ökningen av skyfallsvolym från den västra delen av planområdet blir svår att fördröja i kassetter (eftersom avrinningen vid skyfall sker så snabbt), därför föreslås det att denna volym på ca 80 m³ kan fördröjas inom den östra delen av planområdet. Skyfallsleden som i dagsläget leder skyfallsavrinningen från västra planområdet söderut ut ur planområdet behöver styras om så att den i stället rinner inom planområdet till den östra delen där vattnet kan fördröjas för att inte förvärra situationen nedströms. Detta kan uppnås med hjälp av höjdsättningens utformning.

Ifall kassetterna inte tätas så kan en viss del infiltration från vattnet i dessa ske till omkringliggande mark. I vilken utsträckning detta sker är beroende på markförhållandena som kassetterna befinner sig i. Kassetterna kan dock tätas för att förhindra att exempelvis grundvatten ska tränga in i dem och i sådana fall kommer inte heller någon infiltration ut från kassetterna till marken att ske. I beräkningarna för fördröjningsvolym har ingen infiltration tagits hänsyn till, utan ses snarare som en bonus i kassetternas tömningshastighet. Effekten av vatten som infiltrerar i kassetterna är att fördröjningsvolymen som man har tillgodoräknat sig i kassetterna minskar. Gränsen för ifall kassetter bör tätas eller inte beror alltså mestadels på hur högt grundvattennivån ligger och det bör tas hänsyn till att fördröjningsvolymen minskar i takt med att eventuellt grundvatten infiltrerar i kassetterna. En lämplig nivå att förhålla sig till skulle kunna vara kassetternas botten eller kassetternas utlopp till ledningsnätet.

Höjdsättning

Den befintliga höjdsättningen i området är vad som har dikterat placeringen av åtgärdsförslagen. För att kunna utnyttja åtgärdernas fulla potential kommer dock en del justeringar i höjdsättningen att behöva göras i samband med exploateringen. Generellt så är det dock mindre delar av höjdsättningen som behöver justeras, den viktiga delen är att marken lutar mot föreslagna magasin. Rinnvägar som inte leder till åtgärdsförslagen bör styras om till dessa för att vattnet skall tas om hand. Det är viktigt att vatten kan rinna genom områdena utan att bli instängt eller blockeras då detta kan leda till uppdamning och översvämningar uppströms.

Bevarandet av nuvarande skyfallsleder underlättar en exploatering då det inte behövs lika omfattande förändringar i höjdsättningen. Skyfallsleder kan skapas eller ledas om med hjälp av exempelvis diken, vägar, kantstenar och vägbulor som hjälper till att styra vattnet i önskad riktning.

Avfallshantering, källsortering

Hässleholm miljö AB är huvudman för renhållningen. Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. Det är positivt om avfallshantering kan samordnas för flera verksamheter. Miljörum finns både inom den östra och västra delen av fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Backrörelser ska i första hand undvikas.

Angöring för sophämtning sker både via infart från Gärdesvägen samt Norra Kringelvägen. Befintlig vägslinga inom planområdet möjliggör för sopbil att köra igenom området.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas inom området i samråd med Räddningstjänsten och Hässleholms miljö AB. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt 150 meter mellan brandposterna.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

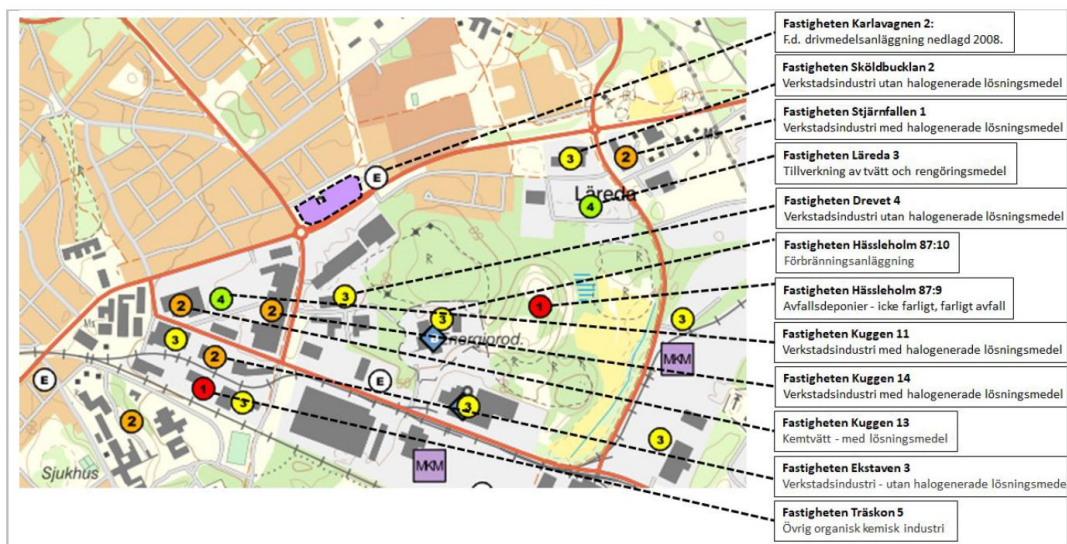
Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar



Beskrivning av olika misstänkt förorenade verksamheter i närområdet till fastigheten Dämet 11 ur Länsstyrelsens EBH-register (Dämet 11 med lila markering inom svartstreckad ram).

Historisk inventering

En historisk inventering har tidigare tagits fram för området, (*Historisk inventering avseende föroreningar i mark och grundvatten, Dämet 11 Hässleholm, 2022-09-30, Kodeda Konsulter AB*). Utredningen redovisar att det inom fastigheten Dämet 11 inte finns några kända misstänkta föroreningskällor från tidigare eller nuvarande verksamheter på fastigheten och därför bedöms dessa inte utgöra någon större risk för uppkomst av föroreningar i mark och grundvatten.

Inventeringen konstaterar dock att det finns en risk med att ditförda fyllnadsmassor kan ha varit förorenade, samt att det finns åtskilliga verksamheter i närområdet som kan ha orsakat förorenings-skador som också kan ha påverkat fastigheten Dämnet 11. På flera av fastigheterna har det förekommit verksamhet med både petroleumkolväten och klorerade lösningsmedel. Flera av dessa är inte kartlagda. På fastigheten Träskon 5 finns dock en känd förorening av bland annat trikloreten. Enligt inventeringen är grundvattnets strömningsriktning inte helt fastställd men antas i tidigare utförda undersökningar i närområdet gå i ostlig-nordostlig riktning. Därmed finns en risk för spridning mot fastigheten Dämnet 11.

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning, (*Miljöteknisk markundersökning, Dämnet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03, kompletterad 2023-04-24*) har tagits fram i syfte att undersöka och kartlägga vad ditförda fyllnadsmassor har innehållit, samt om och hur föroreningar från närliggande verksamheter kan ha påverkat fastigheten Dämnet 11. Eftersom det inte fanns några misstänka föroreningskällor inom fastigheten utgick jordprovtagningen ifrån de punkter som valts ut för geotekniska undersökningar.

Resultaten av undersökningen visar på stor differens i föroreningsnivån i jord inom det undersökta området, från halter under riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) till halter överskridande nivån för farligt avfall, (FA) d.v.s. det förekommer jordförorening i oacceptabla nivåer.

De föroreningar som påträffats i halter över riktvärden för KM och MKM utgörs av oljekolväten och PAH, de påträffas inom fastighetens östra del. Föroreningarna är avgränsade i djupled, från ytan ner till 2 m under markytan. De bedöms endast finnas lokalt i delar av fyllnadsmassorna inom området. Inom fastighetens östra del, i prov 23T08 2,0–2,5 m under markytan, som bedömts utgöras av naturliga jordar, påträffas halter av PAH-H över riktvärdet för KM samt farligt avfall. Den påträffade föroreningen bedöms vara en anomali som kan bero på kontaminering från ovanliggande lager.

Grundvattnets bedömda strömningsriktning (ostlig-nordostlig) talar för att föroreningarna i jord härstammar från fyllnadsmassorna och inte transporterats dit från närliggande fastigheter, eftersom inga föroreningar påträffats i de prov som analyserats från områdets västra delar, 23T01-23T03. För att kunna avgränsa påvisade föroreningar i sidled har en kompletterande provtagning genomförts som visar att den PAH-halt (överskridande Farligt Avfall) som hittades i den inledande undersökningen endast visar låga halter i de avgränsande provgröparna. Den kompletterade undersökningen visar inget utbrett problem med massor innehållande föroreningshalt över FA. Sammanfattningsvis föreligger dock ett åtgärdsbehov, dvs förorenade massor behöver tas om hand inför planerad markanvändning.

Med avseende på nuvarande samt kommande markanvändning (vårdcentral samt handelsverksamhet) vilket innebär att människor endast delvis vistas inom området bedöms riktvärden för MKM vara tillämpbara. Med de föroreningshalter som finns på fastigheten idag lämpar den sig inte för planerat ändamål men bedömningen är att den förorenade jorden är lokalt förekommande och kan schaktas bort. Efter åtgärd kommer marken vara lämplig för ändamålet. Detaljplanen har därför villkorats så att startbesked inte får ges tills föroreningar har avhjälpats.

I grundvatten påträffas PAH över riktvärdet för dricksvatten och ytvatten i ett av rören. Det har även påträffats låg halt av trikloretalen. I övrigt påvisades endast låga föroreningshalter i grundvattnet.

PAH är vattenskyende och den förorening som påträffades i grundvattnet härstammar förmodligen från organiskt material/organiska partiklar som följt med vattnet vid provtagning. Då grundvattnet inte används som dricksvatten utgör påvisad PAH-halt i vattnet inget hot för människors hälsa eller begränsningar för planerat ändamål. Då området har kommunalt dricksvatten utgör inte uppmätta halter något hälsoproblem för personer som vistas inom fastigheten.



Redovisning av provtagningspunkter inom fastigheten Dämmet 11.

Radon

Byggnader inom normalriskområde 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, benzen 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 försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Planområdet ingår inte i någon grundvattenförekomst. Recipienten är Fjärlövsån som befinner sig sydost om planområdet. Fjärlövsån rinner sedan ut i Almaån som i sin tur rinner ut i Helge å och vidare mot till havet i Hanöbukten. Fjärlövsåns ekologiska status bedöms vara måttlig till följd av framför allt övergödning. Fjärlövsåns bedöms ej uppnå god kemiska status till följd av höga halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Dessa undantas dock då de tillkommer genom atmosfärisk deposition.

Planförslaget bedöms inte försämrats miljökvalitetsnormer för vattenförekomster på grund av de begränsade föroreningarna som kan genereras från planområdet i och med att planen medger befintlig markanvändning, samt att viss fördröjning och sedimentering sker i det kommunala dagvattennätet. Dagvattenhanteringen inom planområdet hanteras med utbyggt dagvattenmagasin, svackdike, växtbeklädda tak samt begränsning av hårdgöringsgrad och skapar bättre förutsättningar mot befintlig situation och bidrar till att minska belastningen av föroreningar på dagvattnet och därmed förbättra möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer i recipienten. Särskilt god rening kan uppnås ifall genomsläpplig beläggning på parkeringsplatserna anläggs för att få till en lokal oljeavskiljning och ett ytterligare reningssteg än vad som fås i enbart underjordiska kassetter och svackdike.

Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte få en negativ inverkan på omgivningen. Angiven nockhöjd i detaljplan regleras till befintlig bebyggelses höjd inom fastigheten.

Dagvatten

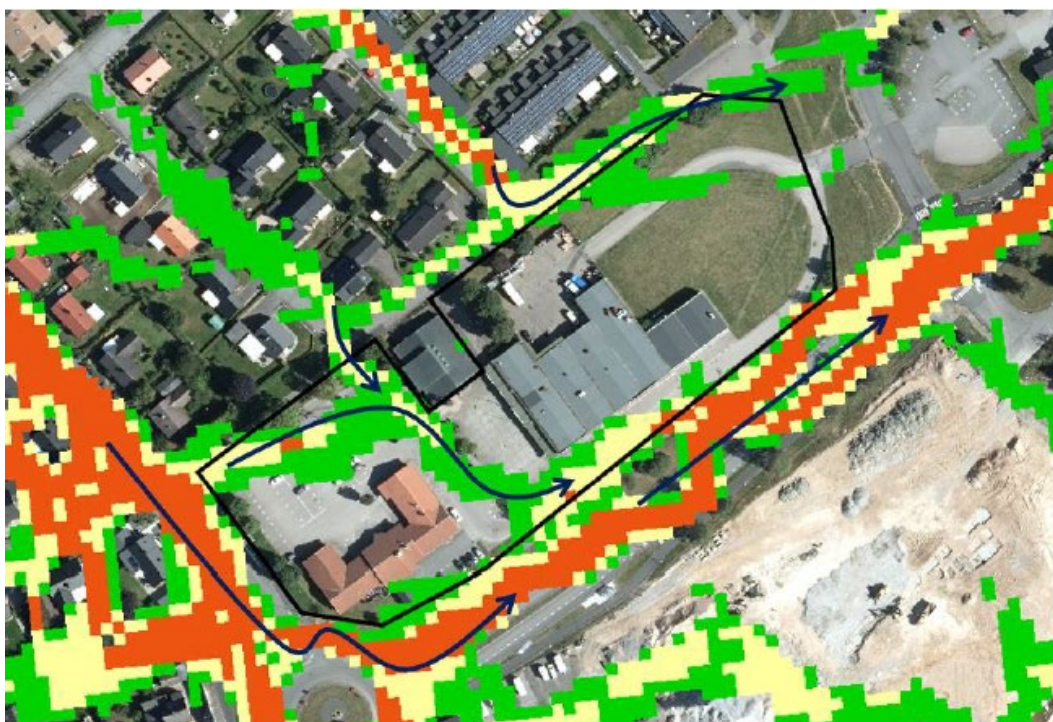
Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Längs med Stobyvägen och Gärdesvägen går ledningar för dagvatten som planområdet är anslutet till. Enligt kommunens skyfallskartering finns det en risk för enstaka mindre vattenansamlingar inom fastigheten vid 100-årsregn. Planområdet ligger längs ett viktigt avrinningsstråk i väst-östlig riktning, den funktionen måste finnas kvar.

För planområdet kommer exploateringen innebära en större avrinning då det försvinner grönytor och tillkommer takytor vilket i sin tur genererar mindre andel genomsläpplig yta för infiltration. Ökningen gäller framför allt i östra delen av planområdet där grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse. Västra delen är redan till större del hårdgjord och där blir det inte lika stor förändring.

Dagvattenfördröjning kommer både hanteras lokalt samt ledas via kommunens dagvattenledningar. För att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten kan olika typer av åtgärder genomföras. Exempelvis kan delar av fastighetens hårdgjorda ytor utformas med genomsläpplig beläggning eller genom vegetationsklädda tak som omhändertar dagvatten från takytor.



Dämnet 11 kan delas in i två avrinningsområden (ScalcoLive, 2022). Pilarna visar dagvattnets rinnriktning på ytan innan exploatering.



Flödesvägarna genom Dämnet 11 och ansamlingsplatser vid händelse av skyfall (Skyfallskartering över Hässleholm, 2019). Rött innebär högre flöden medan grönt innebär lägre.

Hälsa och säkerhet

Buller

För centrumändamål som planen möjliggör finns inga nationella riktvärden eller riktlinjer att ta hänsyn till gällande buller i planeringssammanhang. I användningen centrum ingår även byggnader för lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Sjukvård ingår inte i användningen centrum, förutom lättare vård, men detta får inte innehålla några lokaler där patienter blir inlagda och övernattar. Det finns därmed inte några riktvärden för buller att ta hänsyn till eller uppnå för att pröva lämpligheten centrumändamål. Eventuella riktlinjer eller krav på inomhusvärden för buller kan säkerställas i bygglovsskedet. Den möjliga ökade bullerpåverkan från planområdet till närliggande bostäder bedöms som begränsad.

Brand och Risker

Planområdet berörs inte av något riskområde för transport av farligt gods.

Natur- och kulturmiljö

Gräsytor i östra delen blir möjliga att ta i anspråk för en ny etablering med tillhörande parkering, vilket innebär en minskad andel genomsläppliga ytor. Påverkan på natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald bedöms marginell då området till stor del redan är exploaterat och inga höga naturvärden identifierats inom området.

Ljungdala kyrka i anslutning till planområdet har höga kulturhistoriska värden och är utpekad som byggnadsminne, men miljön kring kyrkan bedöms inte påverkas nämnvärt till följd av planens genomförande.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för en mer flexibel användning då centrum innehåller flera olika verksamheter, allt från handel, vårdcentral, restaurang, gym med mera. Samtliga av verksamheterna som inryms i centrum användningen bidrar med en ökad service för invånarna och möjliggör därmed även för ett mer levande centrum.

Trygghet

En blandning av centrumfunktioner innebär ett ökat flöde av människor över större delar av dygnet.

Tillgänglighet

Planområdets lokalisering innebär att det finns god tillgänglighet till området för samtliga trafikslag, gående och cyklister. Planområdet är flackt vilket ger goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö. Ramper och parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas i anslutning till entréer. En utbyggnad av vårdcentralen innebär en förbättring av vårdcentralens tillgänglighet och vårdkapacitet. Befintlig vägslinga inom planområdet möjliggör för räddningstjänsten att angöra vårdcentralens ambulansintag.

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 120 månader (10 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 ansvarar för iordningställande, drift och underhåll. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Hässleholms Miljö är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna och för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad. E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tas fram innan planen antas för att avtala om kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs på allmän plats vid detaljplanens genomförande. Innehållet i exploateringsavtalet sammanfattas nedan:

I och med att planförslaget medför ökad trafik föreslås åtgärder i syfte till att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående- och cyklister.

Exploateringsavtalet reglerar i samband med detaljplanens genomförande iordningställande och förlängning av:

- Gång- och cykelpassagen över korsningen Gärdesvägen/Stobyvägen justeras så att den blir upphöjd och att mittrefugen blir bredare, 2 m för att möjliggöra att cyklister och gående med barnvagnar kan stanna vid mittrefugen.

- Ny cykelbana byggs längs med Gärdesvägen förbi planområdet.

In- och utfarten till planområdet från Gärdesvägen föreslås ligga kvar i samma läge men utformas med en genomgående gång- och cykelbana. Idag finns ingen cykelbana på Gärdesvägen vilket innebär en saknad länk mellan Stobyvägen och den friliggande cykelvägen som ligger i Gärdesvägens förlängning i nordvästlig riktning.

- Ny gång- och cykelpassage för gång- och cykelbanan på Gärdesvägen som korsar in- och utfarten till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande föreslås fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Dämnet 11 överförs till fastigheten Dämnet 12 genom försäljning av mark. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Vid fastighetsreglering av kvartersmark bekostas detta av exploatören. Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören. Allmännyttiga ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt inom u-områdena.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Dämnet 11:

- Avstår mark till Dämnet 12.
- Omfattar delar av kyrkans byggnadsdelar som står på Dämnet 11 samt parkeringsplats öster om kyrkan.

Dämnet 12:

- Erhåller mark från Dämnet 11.
- Omfattar delar av kyrkans byggnadsdelar som står på Dämnet 11 samt parkeringsplats öster om kyrkan.

Rättigheter

Avtalsservitut finns inom planområdet som belastar fastigheten Dämnet 11. Avtalsservitutet 11-IM3-79/7870.1 har ändamålet parkeringsplatser och torg samt uppförande av klockstapel därpå, till förmån för fastigheten Dämnet 12. Nyttjandegrad framgår inte av avtalet. Enligt uppgift från fastighetsägare till Dämnet 11 varierar nyttjandegraden från ca 1–3 platser dagligen och fler vid evenemang. Kyrkans tillgång till parkeringsplatser kommer att minska något till följd av att ca 10–15 befintliga parkeringsplatser tas i anspråk för vårdcentralens utbyggnad. Vid behov eller önskemål från respektive fastighetsägare kan avtalsservitutet komma att skrivas om.

Ledningsrätt finns inom planområdet som belastar fastigheterna Dämnet 11 och Läreda 436:6. Ledningsrätten 1293K-11/65.1 har ändamålet starkström till förmån för E.ON Elnät Sverige Ab. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka ledningsrättens läge eller funktion.

Då ledningarna har flyttats bedöms E.ON inte behöva ledningsrätten längre. Planförslaget föreslår därmed att E.ON ansöker och bekostar om att ledningsrätten tas bort genom en ny lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Kunskapsporten AB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgifter, eventuella utredningar samt åtgärder på allmän plats kopplade till exploateringsavtalet.

Planavgift

Del av planavgiften kan vara betald i planskedet och resterande kan komma att betalas i ett senare skede i samband med bygglov. Planavgiften enligt planavtalet medger en byggrätt om 800–1199 m² BTA+OPA med objektsfaktor 26. Denna summa betalas under planarbetet. Detaljplanen medger en byggrätt som överskrider 1199 m². Fastighetsägaren betalar därmed planavgift för den BTA+OPA som överskrider det som anges i planavtalet. Den här avgiften tas ut i samband med bygglovet.

Tekniska frågor

Grundläggning och höjdsättning

Bebyggelsens grundläggning ska ta hänsyn till omkringliggande ledningar, för att säkerställa att tillräckligt goda schaktförhållanden kan uppnås vid behov samt säkerställa en god åtkomst till ledningarna. Ledningarnas exakta sido- och höjdläge behöver tas i beaktande vid bygglovet för att uppnå lämpliga djup på grundläggning. Inga fasta hinder ska upprättas i u-området. En vattentät grundläggning kan vara aktuellt för att hantera fluktuerande grundvattennivåer. Detta trots att grundvattnet ligger ca 2,5 - 3,5 meter under marknivån som är mellan ca +43,0 - +44,0 m enligt RH 2000. Höjdsättning av byggnaders entréer ska anpassas för att säkerställa att byggnader inte påverkas av skyfall.

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall så långt som möjligt. Då vårdcentralen har en samhällsviktig funktion är det viktigt att ha detta i åtanke vid utformningen av både byggnaden och höjdsättningen av marken, så att entréer och liknande inte riskerar att hamna under vatten eller att man råkar blockera någon rinnväg.

Vid schaktarbeten i närheten av eller under grundvattenytan ska grundvattennivån av-sänkas till minst 0,5 m under planerad schaktbotten för att undvika försämrade hållfasthetsegenskaper i den frilagda terrassytan.

Geoteknik

Kompletterande geoteknisk utredning kan behöva genomföras innan byggnation av tillbyggnaden.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning, (*Miljöteknisk markundersökning, Dämnet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*) har genomförts för att få en säkrare bild över föroreningarnas utbredning och hur dessa kan avhjälpas. Denna ligger som underlag för vidare sanering. Med de föroreningshalter som identifierats på fastigheten idag lämpar den sig inte för planerat ändamål varför detaljplanen har villkorats så att startbesked inte får ges tills föroreningar har avhjälpats. Kompletterande provtagning kan behöva genomföras innan byggnation av tillbyggnaden.

Radon

Fastighetsägaren ansvarar för att gällande riktvärden för radon följs vid byggnation.

Ledningar

Utan ledningsägarens medgivande får ej upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför befintlig markledning, så att reparation och underhåll av ledningen försvåras.

► Förutsättningar

Bakgrund

Kunskapsporten AB har ansökt om att upprätta detaljplan för Dämnet 11, i syfte att planlägga område för att möjliggöra utbyggnad av befintlig vårdcentral, samt öka flexibiliteten och möjliggöra för fler aktörer och verksamheter inom fastighetens östra del. Fastighetsägaren har uttryckt önskemål om att möjliggöra för (volym)handel i östra delen, med tillhörande parkeringsplatser.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-22 § 92 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta ett förslag till detaljplan för Dämnet 11 m fl baserat på PlanPM daterat den 1 april 2020.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad

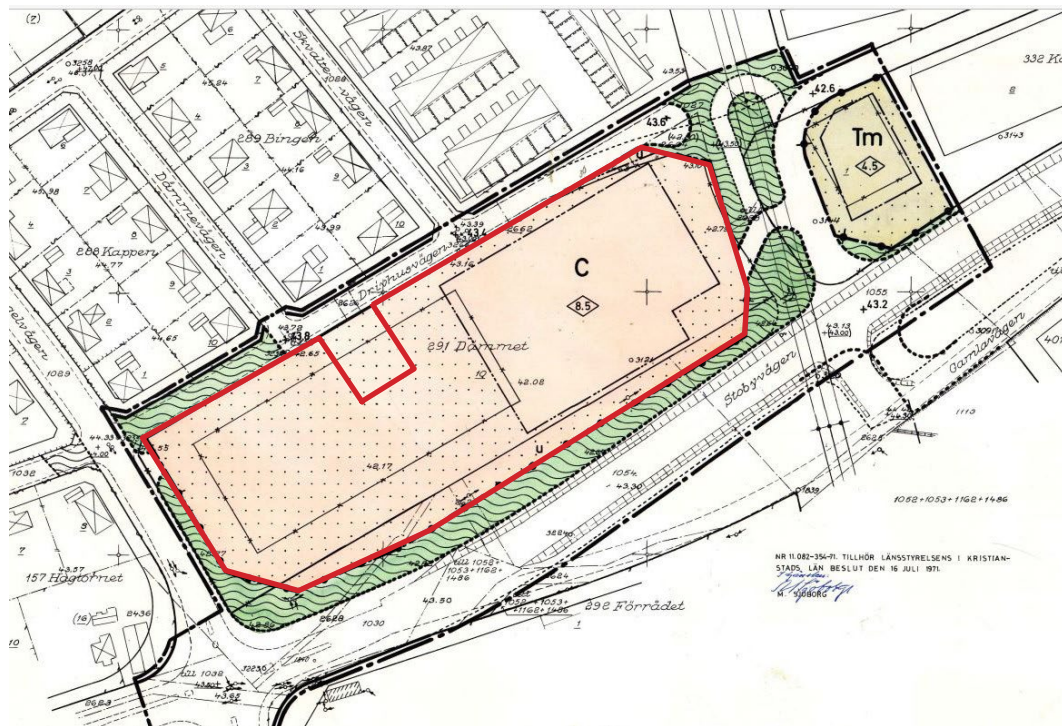
I framtidsplan för Hässleholms stad (FÖP) är planområdet utpekat som *befintlig blandad stadsbebyggelse*, där en komplettering med service, handel och vård anges som lämpliga ändamål.

Planområdet ingår även i stadskaraktersområde Ljungdala. Vid utveckling av Ljungdala bör en tydligare strukturering av stråk och mötesplatser eftersträvas. Planområdet beskrivs som ett av naven i stadsdelen, tillsammans med området vid mötesplats Ljungdala, på grund av dess utåtriktade verksamheter. Den rumsliga strukturen kring dessa mötesplatser behöver förtydligas, samt att den interna kopplingen mellan dessa två stadsdelscentrum behöver ses över i samband med planering. Tydligare struktur och mer utåtriktade kvarter bidrar även till att öka den upplevda tryggheten.

Luftledningar som har gått genom stadsdelen är numera nedgrävda, vilket gör att det frigörs stora ytor som kan nyttjas för nya funktioner.

Detaljplaner

Inom området finns *Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Ljungdala*, som vann laga kraft i juli 1971.



Utdrag ur gällande detaljplan från 1971. Fastigheten Dämnet 11 markerad i rött.

Syftet med ändringen av stadsplanen var bland annat att förbättra gång- och cykelkopplingar mellan stadsdelscentrumet och bostadsområdena. Byggrätten flyttades då från västra till östra delen, bilparkering skulle upprättas i den västra delen. Detaljplanen tillåter centrumändamål, park och område för motortrafikändamål. Stora delar av västra området består av prickmark som ej får bebyggas. Vårdcentralen, kyrkan och ungefär halva livsmedelsbutiken är belägna på prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas.

Kommunala planeringsunderlag

Trafikstrategier 2030

Visionen för trafiksystemet är att det ska bidra till en hållbar utveckling, attraktivitet och konkurrenskraft. Stationen utgör stadens hjärta. Merparten av resenärerna förflyttar sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Personbilstrafiken är inte dominerande och bilparkering ordnas under mark och i parkeringshus för att ge plats till bostäder, verksamheter och stadsliv. I alla fastigheter är cykelparkering strategiskt placerade i nära anslutning till huvudentrén. Transportsystemet är tryggt, säkert, jämställt och med stort inslag av grönskande miljöer.

Grönstrategier för Hässleholms stad och större stationsorter

- Förtäta grönt och kvalitativt

Hässleholm ska vara en tät och grön stad som värnar den befintliga, högkvalitativa grönskan. Förlust av ett grönt rum eller specifika gröna värden ska kompenseras. Gaturummens grönstruktur ger struktur, ett historiskt djup och skönhet åt gaturummet, minskar upplevda bullernivåer, reglerar hastigheten och sänker temperaturen i hårdgjorda miljöer. Gaturummen kan utvecklas med mer grönska tillsammans med bebyggelsen i form av gröna tak, balkonger och terrasser.

- Planera smart och robust

Den urbana miljön ska anpassas till ett förändrat klimat med ökad nederbörd, översvämningrisk och värmeböljor. Detta avgör hur väl den urbana miljön fungerar som livsmiljö i framtiden, varför möjligheter att absorbera och hantera extremare väder är

av stor vikt. Ekosystemtjänster som grönstrukturen levererar ska identifieras och utnyttjas.

- Planera för hälsa och social hållbarhet

Förbättra särskilt utemiljön i de tätaste delarna av staden och skapa trygga offentliga och gröna miljöer med hjälp av välavvägd belysning samt fönster och dörrar riktade mot gaturummet. Ett levande centrum med platser, torg och parker ska locka till möten, vistelse och aktiviteter. Identitetsskapande och varierande stadsmiljöer som lyfter fram platsens unika värden, exempelvis kulturminnen, ska utvecklas.

VA-strategier

En robust dagvattenhantering skapas bland annat genom att göra utrymme för klimat och miljöanpassade dagvattenlösningar inom kvartersmark. Avledning av dagvatten ska minimeras och efterlikna naturlig avrinning. En hållbar dagvattenhantering ska även bidra till att skapa attraktiva stadsmiljöer och dagvattnet bör synliggöras och integreras i den byggda allmänna miljön.

Riksstressen och förordnanden

Inga riksstressen berör planområdet.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet är flackt och området är till stor del hårdgjort sedan tidigare. I östra delen finns större gräsytor. I planområdets norra kant finns ett grönt stråk med trädplanteringar i form av lönn. Trädplantering finns även i anslutning till parkeringsplatser och kring torget i västra delen av området.

Bebyggelse

Området har tidstypiska karaktärsdrag från ett stadsdelscentrum uppfört under 1960- och 70-talet med funktionsseparation som rådande stadsbyggnadsideal. Detta syns i en samling av centrumfunktioner med en introvert utformning som har många baksidor. Området upplevs därför som delvis separerat från sin omgivning och domineras av omfattande infrastruktur i och med placeringen intill en av stadens infartsleder samt utformningen av den interna kommunikationen.



Ljungdala centrum i Hässleholms stad. Till vänster i bild syns även Ljungdala kyrka som ingår i angränsande fastighet Dämnet 12.

Trafik

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns direkt söder och väster om planområdet och trafikeras av regionbuss 542 samt stadsbuss 1.

Gång och cykeltrafik

Längs med Stobyvägen och Norra Kringelvägen finns gång- och cykelvägnät med goda möjligheter att ta sig till fots eller med cykel till och från planområdet. Cykelparkering finns på olika platser inom området i anslutning till de olika verksamheterna.

Biltrafik

Planområdet ligger i anslutning Stobyvägen som är en av Hässleholms infartsleder, och har höga trafikflöden. Även Norra Kringelvägen alstrar en större mängd trafik. Angöring till planområdet sker via Norra Kringelvägen i väster samt via Gärdesvägen i öster.

Parkering

Inom fastigheten Dämnet 11 finns ett större antal parkeringsplatser där bilparkering för besökare till verksamheterna inom planområdet sker.

Varumottagning

I nordöstra delen av fastigheten finns varumottagning och lastkaj för livsmedelsbutiken som nås via angöringsväg i öst, avsedd för varutransporter. Angöring för sophämtning sker både via infart från Gärdesvägen samt Norra Kringelvägen. Befintlig vägslinga inom planområdet möjliggör för varutransporter att köra igenom området.

Service

Serviceutbudet inom fastigheten Dämnet 11 utgörs av vårdcentral och livsmedelsbutik. Inom angränsande fastighet Dämnet 12 finns även en kyrka. I planområdets närhet finns större handelsverksamheter som Biltema och Maxi Ica Stormarknad.

Grundvatten

Grundvattennivån har identifierats när utredning för geoteknik och markmiljö gjordes. Vid installationstillfället 2023-01-25 uppmättes nivåer mellan +40,0 - +40,8. Vid mätning 2023-02-06 uppmättes nivåer mellan +40,7- +41,4 enligt RH 2000.

Vid schaktarbeten i närheten av eller under grundvattenytan ska grundvattennivån av-sänkas till minst 0,5 m under planerad schaktbotten för att undvika försämrade hållfasthetsegenskaper i den frilagda terrassytan.

Botten på föreslaget svackdike planeras ligga ca 1 meter under markytan som ligger på mellan +43,0 - +44,0 meter enligt RH 2000. Från svackdikets botten finns det dämed en viss marginal om ca 1 meter ner till grundvattennivån, vilket gör att sannolikheten för pumpningsbehov blir mindre.

En vattentät grundläggning kan vara aktuellt för att hantera fluktuerande grundvattennivåer. Detta trots att grundvattnet ligger ca 2,5 - 3,5 meter under marknivån som är mellan ca +43,0 - +44,0 m enligt RH 2000.

Geoteknik

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet mestadels av isälvsediment och sand. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

En geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har gjorts. (*MUR (Markteknisk undersökningsrapport) samt PM planeringsunderlag geoteknik, detaljplan Dämnet 11 Hässleholm, Tyréns 2023-03-03*). Av den geotekniska undersökningen framgår att den undersökta jordlagerföljden utgörs från ytan och nedåt av fyllning som underlagras av sand på sandmorän. Fyllning förekommer i samtliga undersökningspunkter och utgörs av sand, grus, lera och humusjord med en varierande mäktighet mellan 1,3 och 2 m.

Utifrån utförd undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som goda då dominerande jordarter inom området utgörs av friktionsjord med goda hållfasthets- och deformationsegenskaper. Då marken utgörs av normalriskmark avseende markradon behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenade områden inom planområdet

Marken inom planområdet har tidigare bestått av åkermark innan området byggdes ut under 1970-talet. Enligt Länsstyrelsens inventering över potentiellt förorenade områden finns inga identifierade potentiella föroreningsrisker inom fastigheten Dämnet 11.

Förorenade områden utanför planområdet

Potentiella föroreningsrisker finns dock i närheten av planområdet. På fastigheten Karlavagnen 7 öster om planområdet har det tidigare funnits en bensinstation, ej riskklassad. Mindre undersökning gjordes 2009, då ingen förorening påträffades.

På fastigheten Ekstaven 2 har det bedrivits verkstad utan halogenerade lösningsmedel. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 3 (måttlig risk).

På fastigheten Ekstaven 5 har det bedrivits verkstad utan halogenerade lösningsmedel samt betongindustri, bilverkstad). Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 2 (stor risk).

På fastigheten Kuggen 14 har det konstaterats förorening med tri, men omfattningen är inte klargjord. Här har det bedrivits verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 2 (stor risk).

På fastigheten Kuggen 13 har det bedrivits kemtvätt och drivmedelshantering. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 2 (stor risk).

På fastigheten Träskon 5 har det bedrivits övrig organisk kemisk industri. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 1 (mycket stor risk).

En historisk inventering samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts med hänvisning till att ditförda fyllnadsmassor inom fastigheten Dämnet 11 kan ha varit förorenade, samt att det finns åtskilliga verksamheter i närområdet som kan ha orsakat föroreningsskador som också kan ha påverkat fastigheten Dämnet 11. Resultatet redovisas under *Konsekvenser – Mark, luft och vatten*.

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.

Inom angränsade fastighet Dämnet 12 finns Ljungdala kyrka. Enligt FÖP Hässleholms stad är Ljungdala kyrka en särskilt kulturhistoriskt bevarandevärd byggnad. Enligt Kulturmiljöplan från 2021 utgör kyrkan Hässleholms stads enda byggnadsminne, och bör således skyddas mot förvanskning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm juli 2023

Katarina Finyak
Tf. planchef

Gabriella Borden
planarkitekt