



**Hässleholms
kommun**

Upprättad: 2026-02-27

DNR: B 2023-000927

Granskningshandling

Detaljplan för del av Tormestorp 5:16 m.fl. (Nordvästra Garnisonen)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Planärende – MSN AU § 14 – 2026-03-10 –

Innehåll.....	1
Detaljplanens syfte	3
Innehåll.....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Tidigare ställningstaganden.....	16
Förutsättningar och konsekvenser	21
Genomförandefrågor	47
Planeringsunderlag	50

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med en variation av bostadstyper inom fastigheterna Tormestorp 5:16, Trossen 1 och Fältkocken 1 i nordvästra delen av Garnisonen. Stora delar av befintlig grönstruktur avses bevaras och integreras i bebyggelsestrukturen för att skapa en naturnära bostadsmiljö.

Innehåll

I detta avsnitt kan du ta del av de beslut som ligger till grund, eller är kopplade, till detaljplanen. Det finns information om detaljplaneprocessen, tidplanen och sakägare. Du kan även ta del av annan övrig ärendeinformation, såsom laga kraft datum och planarkitekt, men också vilka handlingar som hör till detaljplanen.

Ärendeinformation

Detaljplan för del av Tormestorp 5:16 m.fl. (Nord västra Garnisonen), Hässleholm, Hässleholms kommun

Planarkitekt: Sherif Hosny, sherif.hosny@hassleholm.se, tel. 0451 - 26 70 00

Planchef: Cecilia Lindgard

Diarienummer för detaljplanen är: 2023-000927

Granskningshandling

Tillhörande handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Planprogram för Garnisonen
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Inventering av gaddsteklar på Garnisonen, Calluna AB 2012
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns AB, 2013-06-28
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns AB, 2013-06-28
- Naturvårdsinventering vid Garnisonsområdet, Calluna AB, 2021-06-24
- PM miljöinventering, Tyréns AB 2022-05-16
- Fladdermusinventering, Fladdermus & Groddjurs Ekologen AB, 2024-10-25
- Översiktlig dagvattenutredning, Tyréns AB, 2024-12-12
- Översiktlig geoteknisk markundersökning, Breccia AB, 2025-02-14
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning, Breccia AB, 2025-02-14
- Kompletterande PM dagvattenhantering, Tyréns AB, 2026-01-23
- Schakt- och fyllnadsplan, Tyréns AB, 2026-01-23
- Höjdsättningsplan, Tyréns AB, 2026-01-23
- VA- plan, Tyréns AB, 2026-02-05

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.

Planprocessen

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



Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras under planarbetets gång.

- Samråd: kvartal 2 2025 (klar)
- Granskning: kvartal 1 2026 (pågående)
- Antagande: kvartal 2 2026 (preliminärt)

Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med planavdelningen.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har den 20 april 2023 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för Tormestorp 5:16 (Garnisonsområdet etapp 1). Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2023 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

- Beslutsprotokoll om uppdrag (2023-09-26 §113)
- Beslutsprotokoll om samråd (2025-04-22 §58)

Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt sammanfattas en beskrivning av detaljplanens huvuddrag, planområdets befintliga strukturer samt omfattning, lokalisering och genomförandetid. Det redovisas även för den planerade markanvändningen och utvecklingen som kommunen avsett med planen.

Planens huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga för bostadsändamål. Planen följer trädgårdsstadens principer med varierade bostadsformer, tydlig gatustruktur, tillgång till natur från varje kvarter och sammanhängande grönstråk. Alla bostadskvarter ska ha direkt tillgång närliggande natur för att skapa ett attraktivt område med en naturnära identitet.

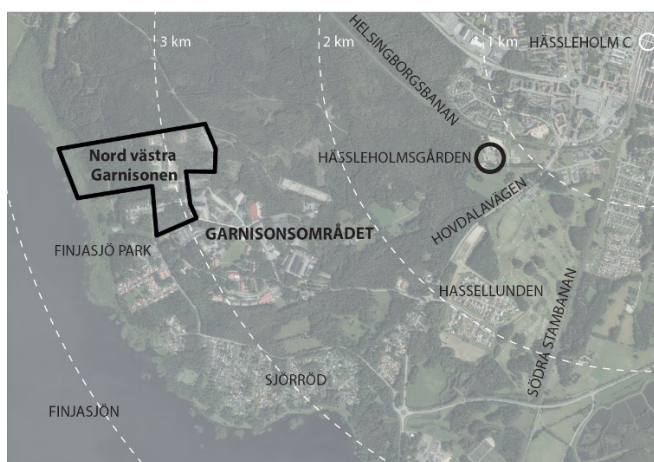
Detaljplanen är flexibel och möjliggör för en variation av bostadstyper, såväl friliggande samt sammanbyggda en- och tvåbostadshus, så som villor, radhus, parhus, kedjehus, samt flerbostadshus och marklägenheter. Antalet bostäder som möjliggörs varierar beroende på vilken typ av bostadsform som upplåts men planförslaget bedöms rymma mellan 200–300 bostäder.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Kvartersmark för bostäder
- Kvartersmark för transformatorstation
- Kvartersmark för pumpstation
- Allmän platsmark för gata
- Allmän platsmark, natur

Plandata

Planområdet ligger i nordvästra delen av Garnisonsområdet och avgränsas av Regementsvägen i öster, Finjasjön och Finjasjö Parkväg i väster samt Kanslihusvägen i söder. Området ligger cirka 3 km från Hässleholm centrum. Den totala arean för planområdet är cirka 32 hektar.



Figur 1: Planområdets lokalisering i förhållande till Hässleholms central.

Planområdet idag

Merparten av planområdet är idag oexploaterat och består till största del av skog, grus- och asfalterade planer. I sydvästra delen av området finns även äldre byggnader som härstammar från tiden då området användes för militär verksamhet.

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget möjliggör för 17 nya kvarter för bostadsändamål, varav ungefär en tredje del är reserverade för friliggande bostadsbebyggelse. Bebyggelsen tillåts uppföras till en högsta nockhöjd på 7,5 meter för den kvartersmarken som är reserverad för friliggande enbostadshus, medan bebyggelsen inom resterande kvartersmark tillåts uppföras till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Höjdregleringen medger därmed bebyggelse om 1,5–2 våningar beroende på takutformning. Byggrätten begränsas genom att byggnadsarean för friliggande enbostadshus högst får uppta 25% av fastighetsarean, medan byggnadsarean för sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus högst får uppta 30% av fastighetsarean.

Totalt möjliggör planförslaget för cirka 200–300 nya bostäder. Antalet bostäder varierar beroende på om det är främst villor, radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus som byggs.



Figur 2: Illustrationsplanen visar ett exempel på hur området kan komma att utformas. Observera att den slutliga utformningen kan avvika från denna illustration vid genomförandet, då planen endast utgör en skiss och ett principiellt förslag.

Föreslagen blå- och grönstruktur

Stora delar av planområdet planläggs som allmän plats Natur. Genom området skapas ett sammanhängande huvudstråk för grönblå infrastruktur som innehåller en variation av olika naturkaraktärer med exempelvis motionsstråk och platsbildningar. Detta möjliggör för goda livsmiljöer och spridningskorridorer för både växter, djur och människor. Samtliga bostadskvarter omges av natur för att skapa en lugn och skogsnära bostadsmiljö. Det planerade sammanhängande gröna stråket knyter ihop planområdet och bjuder in till fysisk aktivitet och möten.

I lågpunkten inom planområdet planeras en dagvattendamm för att omhänderta nederbörd från hårdgjorda ytor.



Figur 3: Grönstruktur och grönstråk

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet föreslås nya gång- och cykelvägar som ansluter till det befintliga nätet. Längs Regementsvägen planeras en dubbelsidig gång- och cykelväg som på sikt ska kopplas vidare till den södra delen av Garnisonsvägen. Den norra delen av Garnisonsvägen föreslås få en enkelsidig gång- och cykelväg, vilken i sin tur ansluter vidare till Finjasjövägen.

Kollektivtrafik

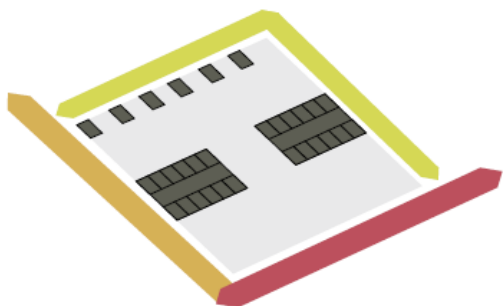
Genom tilltagna gatubredder möjliggör planförslaget för busstrafik på både Garnisonsvägen och Regementsgatan för att förbinda området med resten av Garnisonsområdet och med Hässleholm stad. I slutet av Regementsvägen planläggs en vändzoon vilket möjliggör för en rakare dragning av befintlig busslinje 1. Bussdragningen ska anpassas efter nytta, resandeunderlag samt utbyggnadstakt.

Framtida busslinje beslutas inte inom ramen för detaljplanen utan är ett parallellt samarbete mellan Skånetrafiken och Hässleholms kommun.

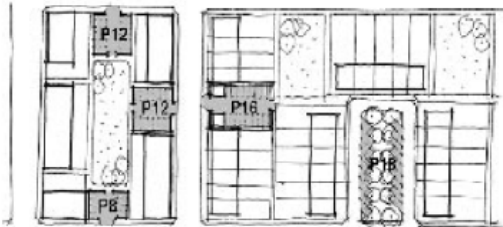
Parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Angöring till parkeringar mot Regementsvägen förbjuds förutom vid planområdets norra bostadskvarter. Angöring till parkeringar ska i stället ske mot Garnisonsvägens norra del och mot lokalgator.

Gemensamma parkeringar vid kvarter med parhus, radhus eller flerbostadshus rekommenderas hållas småskaliga och integreras i bebyggelsestrukturen. För att minimera gatuparkering möjliggör detaljplanen för mindre parkeringsfickor längst med vissa lokalgator.



Angöring till parkeringar mot primär huvudgata ska undvikas där det är möjligt. Gemensamma parkeringar kan ha angöring mot sekundära huvudgator och lokalgator. Längs lokalgator kan angöring till enskilda parkeringar tillämpas.



Gemensamma parkeringar hålls småskaliga och integreras i bebyggelsestrukturen

Figur 4 Gemensamma parkeringar inom stora ytor för kvartersmark



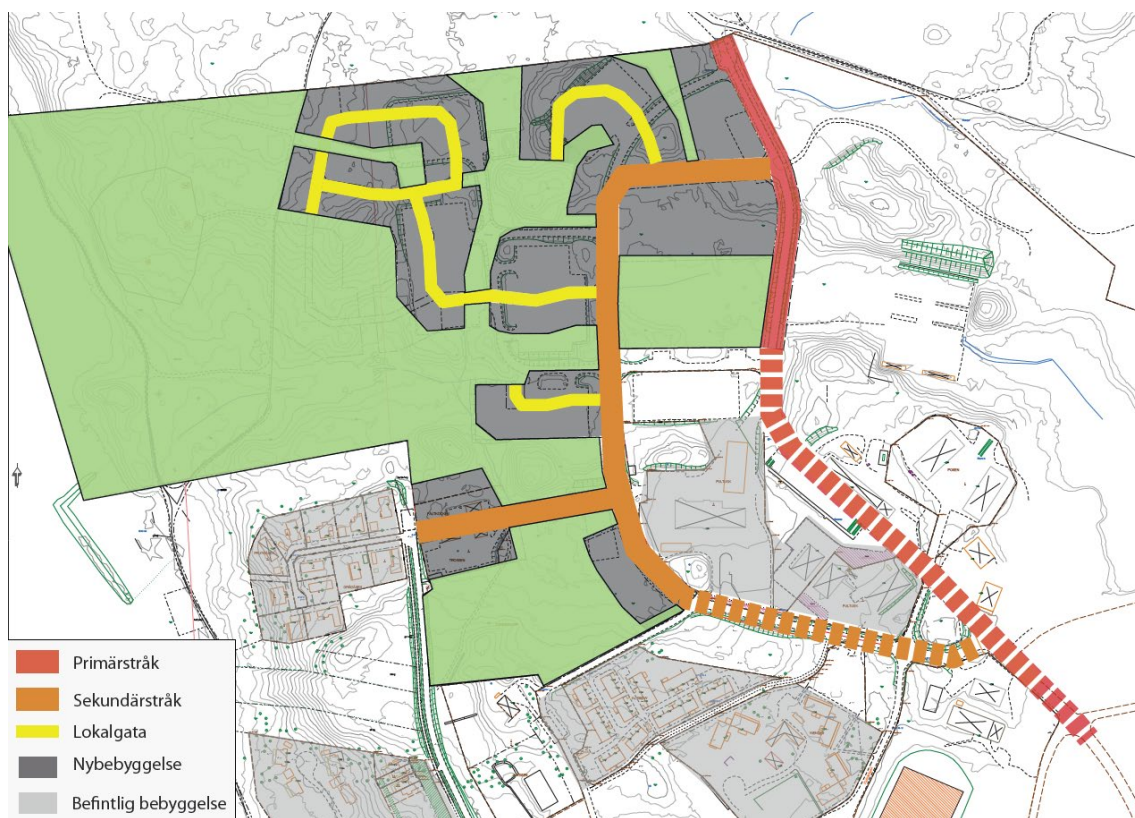
Exempel på parkering integrerad mellan bebyggelse. Tullinge trädgårdsstad (Foto: Arken arkitekter)



Exempel på parkering avgränsat med häckar och trädplanteringar.

Utformning av gator

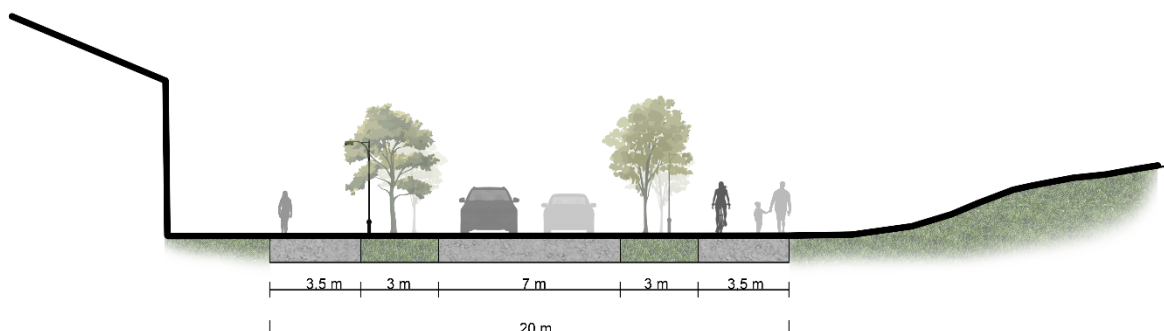
Genom varierande gatubredder säkerställs en tydlig gatuhierarki med ett primärt huvudstråk, sekundära huvudgator och lokalgator. Nedan beskrivs de olika gatutyperna.



Figur 5: Karta med övergripande bild som visar på primär, sekundär och lokalgata

Regementsvägen - primärt huvudstråk

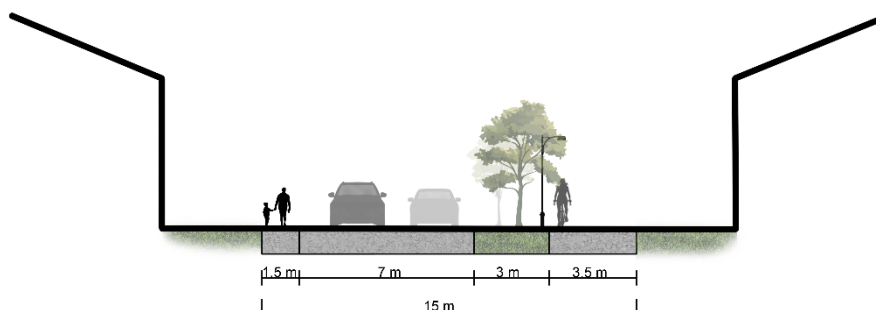
Områdets primära huvudgata och infart till planområdet är Regementsvägen. Regementsvägen tillsammans med södra delen av Garnisonsvägen binder ihop hela Garnisonsområdet. Regementsgatan är idag cirka 7 meter bred men gatubredden planläggs som 20 meter för att bereda plats för både bil- och busstrafik, en dubbelsidig allé samt gång- och cykelvägar på vardera sida körbanan. Vid en breddning av gaturummet ska hänsyn tas till befintlig markbeläggning av betong och gatsten som besitter ett kulturhistoriskt värde.



Figur 6: Möjlig utformning av primärstråk

Garnisonsvägens norra del - sekundär huvudgata

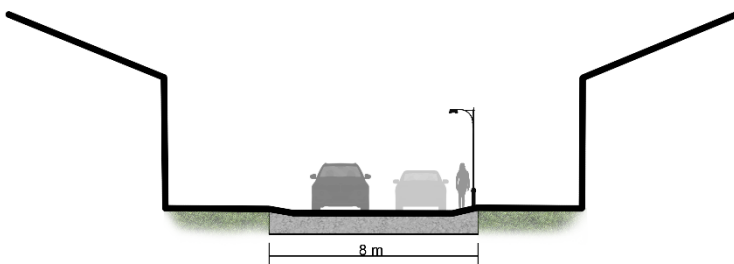
De sekundära huvudgatorna kopplar ihop områdets olika kvarter till det primära huvudstråket. Gatans utformning och gestaltning ges en underordnad karaktär jämfört med det primära huvudstråket. Totalt planläggs gatan med en gatubredd om 15 meter. Planförslaget säkerställer även att gatan förses med en kombinerad gång- och cykelväg, plantering med dike för dagvattenhantering. Körbanan föreslås bli 7 meter för att rymma bil- och kollektivtrafik.



Figur 7: Möjlig utformning av sekundärstråk

Lokalgata

De gator som försörjer varje kvarter ska hållas småskaliga och har därmed getts en gatubredd om 8 meter. Ett smalare gaturum med slingrande dragning föreslås för att på ett naturligt vis minska trafikens hastighet samt skapa en tillgänglig och säker miljö för alla åldersgrupper och trafikslag. På kvartersgatorna föreslås blandtrafik där gående och cyklister samsas med bilisterna.



Figur 8: Möjlig utformning av lokalgator inom området

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

(PBL 4 kap. 5§)

Gata

Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Både Regementsgatan, Garnisonsvägen och lokalgator planläggs som gata, fast med olika gatubredder för att tydliggöra områdets gatuhierarki.

Natur

Användningen natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdet användning ingår. Natur planläggs runt den nya föreslagna bostadsbebyggelsen.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

(PBL 4 kap. 5§)

B – Bostäder

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boenden och varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

E₁ – Pumpstation

För att kunna säkerställa vatten- och avloppsförsörjning inom området krävs att ytor för nya och befintliga pumpstationer för avloppsvatten avsätts för ändamålet.

E₂ – Transformatorstation

För att kunna säkerställa elförsörjningen i området krävs att ytor för nya och befintliga transformatorstationer avsätts för ändamålet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats (PBL 4 kap. 5§)

belysning₁ – Belysning som anses nödvändigt ur säkerhets- och trygghetssynpunkt får finnas. Om belysning sätts upp, tillåts endast närvarostyrda armaturer med ljuskällor som riktas neråt för att avskärma ljusspridning.

Säkerställer att belysning för grönastråket, stig eller vandringsleder inom naturen ska anpassas med hänsyn till fladdermöss.

belysning₂ – Ljuskällor ska riktas neråt för att avskärma ljusspridning.

Säkerställer att gatubelysning anpassas med hänsyn till fladdermöss.

födröjning₁ – Födröjningsmagasin för dagvatten.

Säkerställer födröjningsmagasin för dagvatten och skyfall inom naturmarken i mitten av planområdet.

dike₁ – Dagvattendike

Säkerställer dagvattendike inom planområdet för att fördröja dagvatten samt avleda regnvatten till fördröjningsytor.

Gc-väg₁ – Gång- och cykel

Användningen gång- och cykelväg används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Bestämmelsen säkerställer att en separat dubbelsidig gång- och cykelväg anläggs längs Regementsvägen och att en separat gång- och cykelväg anläggs längs Garnisonsvägens norra del och ansluter till Finjasjöparkvägen.

lek₁ – Lekplats

Lekplatser placeras längs det sammanhängande öst-västliga grönstråket, där de omges av natur och ligger i nära anslutning till bostadskvarteren.

plantering₁ – plantering

Bestämmelsen säkerställer att trädallé planteras vid primära och sekundära stråken i detaljplanen. En dubbelsidig allé planeras längs med Regementsvägen för att bekräfta gatans funktion som huvudinfart till Garnisonsområdet. Ett ensidigt alléträd eller annan form av grönska anläggs längs Garnisonsvägens norra del samt vid den anslutande gatan mot Finjasjöparksvägen. Planteringen kan kombineras med ett dike för att hantera dagvatten där behov föreligger.

träd₁- Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen skyddar träd med höga naturvärden.

Villkor för lov (PBL 4 kap. 15§)

a₁ – Marklov krävs även för fällning av skyddade träd.

Bestämmelsen säkerställer skydd av träd som klassats som skyddsvärda, genom att fällning provas särskilt med hänsyn till naturvärden

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande (PBL 4 kap. 11 §)



- Marken får inte förses med byggnad

Mark som inte får förses med byggnad planeras i ytterkant på kvartersmark för att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs för nära fastighetsgräns.

Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)

h₁ – högsta nockhöjd är 7.5 meter.

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd och möjliggör 1-2 våningar.

h₂ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd och möjliggör 1-2 våningar.

h₃ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd för komplementbyggnader

Markens anordnande och vegetation (PBL 4 kap. 11 §)

n₁ – Marken invid husliv ska minst vara 0,3 meter över närmsta gata

Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader ligger högre än intilliggande gata och att byggnaderna därmed inte skadas vid skyfall.

Placering (PBL 4 kap. 16 §)

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och minst 6,0 meter från allmän gata.

Säkerställer ett minsta avstånd mellan huvudbyggnad, komplementbyggnad och fastighetsgräns.

p₂ – Huvudbyggnad ska sammanbyggas i, alternativt placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska sammanbyggas i, alternativt placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och minst 6,0 meter från allmän gata.

Säkerställer ett minsta avstånd mellan huvudbyggnad, komplementbyggnad och fastighetsgräns.

Stängsel, utfart och annan utgång (PBL 4 kap. 9§)

↳ ○ ¶ – Utfartsförbud

Säkerställer att in- och utfart förbjuds mot Regementsvägen för att inte minska trafikflöde.

Utformning (PBL 4 kap. 16 §)

f₁ – Endast friliggande enbostadshus

Området bedöms vara särskilt lämpat för friliggande enbostadshus enligt trädgårdsstadens principer med hänsyn till avstånd från huvudgatorna och dess placering i utkanten av planområdet samt Garnisonsområdet.

f₂ – Endast friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus och kedjehus

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en småskalig och sammanhållen bebyggelsestruktur anpassad till områdets karaktär. Genom att begränsa bebyggelsestypen till friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus och kedjehus bibehålls god boendekvalitet och en lämplig exploateringsgrad.

Utförande (PBL 4 kap. 16 §)

b₁ – Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig

Detaljplanens genomförande innebär att en stor andel grönska görs om till hårdgjorda ytor. För att begränsa de hårdgjorda ytorna och för att säkerställa dagvatten- och skyfallshantering införs bestämmelse om att viss del av varje fastighet måste vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad (PBL 4 kap. 11 §)

e₁ – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Största byggnadsarea begränsas till 25% för friliggande enbostadshus

e₂ – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Största byggnadsarea begränsas till 30% för samtliga bostadstyper.

Markreservat för allmännyttiga ändamål (PBL 4 kap. 6 §)

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska VA-ledningar. Bygglov får ges endast efter medgivande från VA-huvudmannen och efter att allmänna VA-ledningar har säkerställts i annan sträckning.

Syftet med markreservatet är att säkerställa utrymme för en möjlig alternativ sträckning av allmännyttiga VA-ledningar till pumpstationen samt att skydda ledningarna från åtgärder som kan försvåra drift, underhåll eller framtida omläggning. Om ledningarna istället säkerställs i en annan sträckning upphör behovet av markreservatet och området kan bebyggas i enlighet gällande bestämmelser för området.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum den får 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).

Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas relevanta ställnings- och beslutstaganden av Hässleholms kommun. Detta innefattar huruvida detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan, strategier och planer samt regionala och mellankommunala intressen.

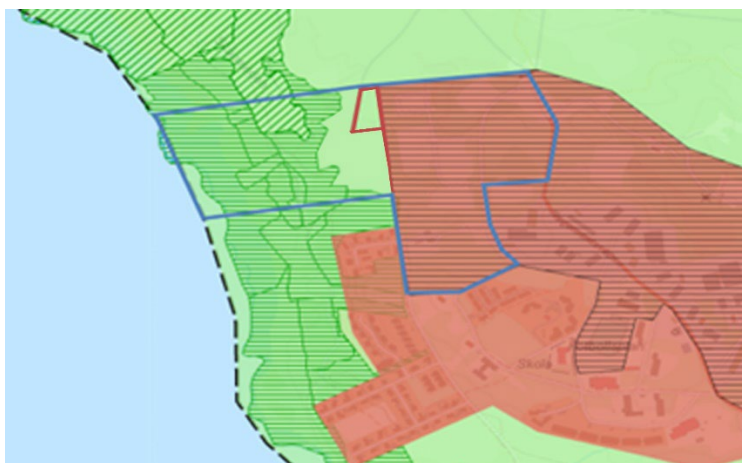
Fördjupad översiktsplan för Hässleholm stad

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad (antagen 2018, laga kraft 2020) ligger aktuellt planområde inom ytor utpekade för omvandling, befintlig blandad stadsbebyggelse, natur samt natur klass 1.

Blandad stadsbebyggelse inrymmer alla typer av markanvändningar som inte är störande för omgivningen. Det kan till exempel vara bostäder, skolor, service, handel, vård och parker. Att området är utpekat för omvandling innebär att före detta verksamhetsområden och militära områden ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Hänsyn ska tas till befintlig kulturmiljö och ny bebyggelse ska gestaltas utifrån platsens förutsättningar.

Områden utpekade som natur avser stora och sammanhängande grönområden och tätortsnära natur som kan användas för tätortsnära rekreation, friluftsliv, idrott och fritid. Områdena ska hållas tillgängliga för allmänheten genom stråk, passager, vandringslingor eller stigar. Natur klass 1 - områden bedöms som mycket värdefulla natur- och rekreationsområden med ett rikt djur- och växtliv. Här återfinns ofta även kulturhistoriska lämningar. Det är av största vikt att värna och utveckla befintliga natur- och rekreationsområden så att de består för kommande generationer. Här tillåts inga nya byggnader eller anläggningar.

Detaljplanen möjliggör både bostadsändamål och natur, vilket går i linje med den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. Inom en mindre del av planområdet, som i översiktsplanen pekas ut som natur, föreslås i planförslaget friliggande enbostadshus. Trots denna avvikelse bedöms detaljplaneförslaget överensstämma med översiktsplanens intentioner, då förändringen berör en begränsad yta och större sammanhängande naturområden fortsatt säkerställs i och med detaljplanen.



Figur 9: Blåa linjen visar planområdet. Röda linjen visar villakvarter inom naturområde enligt FÖP.

Planprogram

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2023 § 111 att godkänna ett planprogram för hela Garnisonsområdet. Planprogrammets vision är att Garnisonsområdet ska omvandlas till ett område med blandad stadsbebyggelse med bostäder i fokus. Området ska utvecklas utifrån sina särskilda förutsättningar med topografi, natur, befintliga strukturer och kulturmiljö. Målet är att skapa en modern trädgårdsstadsmiljö med varierad och småskalig stadsmässighet med bebyggelse, mötesplatser, snabba och gena gång- och cykelkopplingar till Hässleholms stad och omkringliggande målpunkter. Området ska ha en nära anknytning till den befintliga grönstrukturen och närliggande naturen för att skapa ett attraktivt område med en unik naturnära identitet.

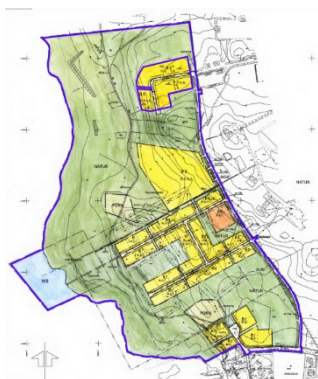
Eftersom omvandlingen av området har ett långt tidsperspektiv ska planprogrammet vara flexibelt och vägledande för områdets huvuddrag när det gäller användning av mark, ge riktlinjer för områdets olika komponenter såsom bebyggelse, grönstruktur, gator med mera för att skapa en sammanhängande helhet.

Aktuellt planarbete utgör första etappen i utbyggnaden av Garnisonsområdet.

Gällande detaljplan

Aktuellt planområde är i dagsläget inte detaljplanelagt.

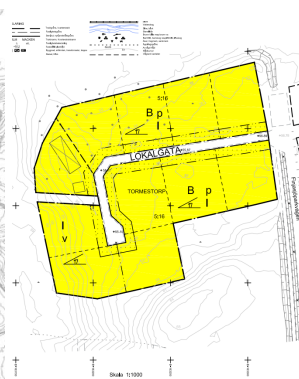
Söder om planområdet finns tre gällande detaljplaner. Detaljplanen 1293K-P07_285 fastställdes år 2007 och 1293K-P15_428 fastställdes år 2015. Detaljplanerna möjliggör för blandad stadsbebyggelse samt natur. Detaljplanen 1293K-P14_403, som fastställdes år 2014 möjliggör för villakvarter.



Figur 10: Plankarta
1293K-P07_285



Figur 11: Plankarta 1293K-P15_428



Figur 12: Plankarta
1293K-P14_403

Strategier och planer

Grönstrategi för Hässleholms stad och större stationsorter

År 2017 antogs en grönstrategi för Hässleholm stad och de större stationsorterna i kommunen i syfte att möjliggöra för gröna, robusta, klimatsmarta och hälsosamma stads- och ortsmiljöer. Grönstrategin utgörs av tre strategier varav två bedöms beröras av planförslaget. Dessa presenteras nedan:

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, översvämningsrisk 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.

Trafikstrategier 2030

Visionen för trafiksystemet i Hässleholms kommun är att det aktivt ska bidra till en hållbar utveckling, attraktivitet och konkurrenskraft. Det är tillgängligt, säkert, tryggt och anpassat för människan. I Hässleholms kommun har alla möjlighet att utvecklas på ett sätt som främjar både invånare och omgivning, likaväl som ekonomin. För att uppnå visionen har fyra strategier tagits fram:

- Möjliggör för hållbara resor
- Skapa ett jämlikt trafiksystem
- Tillämpa fyrstegsprincipen
- Tillämpa färdmedelsprioritering.

För att uppnå strategierna har planförslaget utformats med en tydlig gatuhierarki. Planområdets föreslås även byggas ut med separata gång- och cykelvägar som kopplar an till övrigt GC-nät.

Kulturmiljö

I samband med framtagandet av planprogrammet för Garnisonen togs en fördjupad kulturmiljöanalys fram för området (Ingela Karlsson Blomén, 2022-02-20). I analysen bedöms hela garnisonsområdet som en viktig historisk rest från den svenska försvarsutvecklingen och representerar efterkrigstidens synsätt på regementsbyggnader gällande design och arkitektur. Området har ett betydande kulturhistoriskt värde genom sin roll i traditionsförvaltning och innovation samt som en central plats för värnpliktsutbildning. Garnisonsområdet har även en stark lokal identitet och ett symbolvärde för Hässleholms stad. Sammanfattningsvis bidrar områdets välbevarade struktur och miljöskapande värde till dess sociala och historiska betydelse.

I framtida utveckling av garnisonsområdet ska extra varsamhet ges till:

- områdets medvetna helhetsgestaltning
- områdets struktur
- byggnadernas volymer och originaldelar
- ursprunglig färgsättning och detaljer
- balansen mellan bebyggelse, grönytor, träd och övrig växtlighet

Planförslaget tar hänsyn till områdets kulturmiljövärden genom att den huvudsakliga gatustrukturen med en tydlig gatuhierarki bevaras och utvecklas. Inom det aktuella planområdet finns inga särskilt värdefulla byggnader som bör bevaras. Läs mer om planförslagets konsekvenser på kulturmiljövärdena under rubriken "Kulturmiljö" på sida 36.

VA-strategi

För att uppnå en långsiktigt hållbar VA-planering i Hässleholms kommun har en övergripande vision för 2035 utstakats med ledorden *hållbarhet och robusthet*. Genom en hållbar VA-planering tillgodoser dagens behov utan att äventyra framtida generationer. Ett robust system klarar förändringar och kan därmed anpassas efter förändrade behov eller förutsättningar. Visionen för VA-försörjningen innebär därmed att:

- Alla kommuninvånare har en trygg och långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning med avseende på kvalitet och kvantitet.
- Alla kommunens sjöar och vattendrag har god ekologisk och kemisk status.
- Allt dagvatten i kommunen berikar miljön.

För att uppnå visionen består VA-strategin av fem strategier med tillhörande mål. Av dess fem bedöms två vara direkt berörda av planförslaget. Dessa presenteras nedan:

- Säkra och skydda tillgången till rent och friskt dricksvatten.
- Skapa utrymme för klimat och miljöanpassade dagvattenlösningar på allmän platsmark

Planförslaget möjliggör för öppna dagvattendammar i naturområdet i de centrala delarna av planområdet, vilket både har en renande effekt på dagvattenkvalitén och i slutändan även på recipienten. Dagvattendammarna kan dessutom ses som en resurs i stadsmiljön då de kan bidra till en ökad biologisk mångfald, en attraktiv naturmiljö samt en pedagogisk lärandemiljö.

Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt kan du läsa om planförslagets förutsättningar samt konsekvenser. De olika ämnena presenteras följt av vilka avvägningar som legat till grund för planens utformning.

Undersökning om betydande 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:

- detaljplanen följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer

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.

Vatten

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. Recipient för planområdet är Finjasjön. Den ekologiska statusen är i dagsläget klassad som "otillfredsställande" till följd av övergödning (VISS, 2024a). Både fosfor- och kvävehalter anges behöva minska i recipienten. Den kemiska statusen är klassad som "Uppnår ej god" på grund av den nationella bedömningen för kvicksilver och bromerad difenyleter. Halter av dessa ämnen bedöms överskridas i samtliga av Sveriges vattenförekomster.

Beslutad miljökvalitetsnorm (MKN) för Finjasjön är "God" ekologisk status år 2033. Även den kemiska statusen ska vara "God" och undantag i form av mindre stränga krav får göras för kvicksilver och bromerad difenyleter. Skälet till detta är att "det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus" (VISS, 2024a).

I dagvattenutredningen som Tyréns tagits fram i samband med planförslaget (2024-12-12) har planområdets föroreningsbelastning studerats i verktyget StormTac. Eftersom planområdet i dagsläget till stor del är oexploaterat så kommer områdets dagvatten att öka föroreningsbelastningen till recipienten. För att minimera påverkan föreslås att två dagvattendammar placeras efter varandra och att dagvattnet leds till dessa med en kombination av ledningar och diken. Genom att reningen sker i flera steg uppnås en bättre reningseffekt jämfört med en ensam anläggning. Fokus vid utformning av dammarna

behöver vara på att avskilja framför allt fosfor och kväve eftersom de idag är problemämnen i recipienten. Fosfor är till stor del bundet till partiklar och avskiljs därmed via sedimentation. Kväve finns oftast i löst form och är svårare att rena bort men växtlighet i diken och dammar kan potentiellt hjälpa till med nedbrytningen. Genomförs följande åtgärder bedöms planförslaget inte generera någon ökad föroreningsbelastning till Finjasjön.

En undersökning av vattnet i Finjasjön under våren 2024 visar att det förekommer halter av PFAS/PFOS. Vidare har förhöjda halter av PFAS påvisats i grundvattnet inom den norra delen av planområdet. Källan till föroreningen i grundvattnet har i nuläget inte kunnat fastställas. Kommunen har som mål att genom fortsatt utredning identifiera föroreningskällan. I detta arbete avser kommunen att samråda med Försvarsmakten, som tidigare varit verksamhetsutövare inom området innan marken övertogs av kommunen, i syfte att utreda ansvarsfördelningen enligt gällande miljölagstiftning.

Riksintressen

Friluftsliv

Hela planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv - Hovdala-Finjasjön. Riksintresseområdet är cirka 8910 hektar och beskrivs vara ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer samt för friluftaktiviteter. Större delen av det område som föreslås för ny bebyggelse är ianspråktaget sedan tidigare av den militära verksamheten, vilket innebär att majoriteten av den värdefulla naturmiljön bevaras och bedöms därmed inte påverkas i betydande omfattning av planförslaget. Även friluftslivsstråk med Skåneleden och samtliga vandringsstigar i planområdets närhet bibehålls.

Riksintressets värden bedöms därför inte påverkas avsevärt av planförslaget.

Natur

För att studera vilka naturvärden som finns i området har Calluna AB utfört en naturvärdesinventering, NVI, över hela Garnisonsområdet (2021-06-24). En NVI syftar till att beskriva och värdera naturområden av betydelse för den biologiska mångfalden. Bedömningen av naturvärdet har gjorts utifrån bedömningsgrunderna biotop (typ av naturmiljö) samt arter.

För att studera exploaterings eventuella påverkan på sekelarter genomfördes även en översiktlig sekelinventering under sommarmånaderna 2012 för den nordvästra delen av garnisonsområdet. Den huvudsakliga metoden som användes under inventeringen var håvning i anslutning till blommor och i lämpliga bomiljöer.

Nedan sammanfattas resultatet av utredningarna kopplat till planområdet olika geografiska områden. Därutöver beskrivs även om området innehar särskilt skyddsvärda träd samt vilka rödlistade- och fridlysta arter samt värdearter som noterats inom respektive område.

Naturvärdesobjekt

Garnisonsområdet kännetecknas av en varierad natur med flera olika biotoper med tydliga spår av mänsklig påverkan genom Försvarsmaktens nyttjande. Området domineras

av bokskog i söder, ekskog i öster, alsumpskog i nordost samt lövskog i nordväst. Gamla uppställningsytor, troligen tidigare använda för fordon, håller successivt på att växa igen. De torrare gräsmarkerna i norr bidrar med en rik flora av blommande örter och utgör en gynnsam miljö för dagfjärilar.

Vid inventeringen avgränsades fyra områden som klassas som naturvärdesobjekt inom planområdet. Ett av områdena uppnår klass 3 – påtagligt naturvärde, medan tre av områdena uppnådde klass 4 - visst naturvärde. Majoriteten av planområdet omfattas inte av någon naturvärdesklassning, vilket innebär att området har ett lågt naturvärde alternativt att området har en positiv betydelse för biologisk mångfald men är mindre än uppdragets minsta karteringsenhet, vilket i det aktuella fallet är 0,1 hektar.

Sammanfattningsvis karaktäriseras de områdena som identifierades som naturvärdesobjekt av skogsmark dominerade av bok och klibbal, men även örtdominerade gräsmarker förekommer. Karaktären hos de områden som bedömts ha lågt naturvärde kan beskrivas som starkt mänskligt påverkade triviallövskogar, granplantager eller grusplaner i tidig succession. Nedan beskrivs respektive område som omfattas av naturvärdesobjekt mer i detaljer. Observera att utredningen omfattar ett större område än planområdet.



Figur 13: Naturvårdsinventering, Celluna 2021. Guldfärgade ytor visar områden med visst naturvärde, rödfärgade ytor visar området med påtagligt naturvärde, orangefärgade ytor visar värdefull sandytor, gröna cirklar visar skyddsvärda träd

Område 1: Klass 4 - Området består av nyligen gallrad skog av ek, tall och bok. Flertalet av träden är gamla, men det saknas riktigt gamla träd som är särskilt skyddsvärda på grund av ålder. Skogsområdet har ett glest fältskikt bestående av bland annat blåbär, träjon och gräs. Naturvårdsarter samt fridlysta fåglar som identifierats i området är Gröngöling och Rödstjärt. Området har mycket solbelysta torrakor, död ved och en variation i blöta och torrare områden. Norra delen av området planläggs för bostadsändamål och hälften planläggs som allmän plats natur.

I den norra delen av området finns en cirka 500 kvadratmeter stor, sandig yta med gles vegetation. Här har växten Knytling påträffats som är en värdeart och utgör livsmiljö för flera sällsynta småfjärilar. Ytan skapades 2010 då kullersten plockades bort från området och fylldes upp med sand. Eftersom sandytan är begränsad i sin omfattning samt är lokaliserad nära Regementsgatan som föreslås breddas ska sandytan flyttas och återskapas inom ett område avsatt för naturandamål.

I området östra del finns en särskilt skyddsvärd bok med håligheter. Då trädet är lokaliserat inom kvartersmark och kommer behöva avverkas för att möjliggöra för exploatering har en anmälan om samråd enligt miljöbalken 12 kap 6 § gjorts till Länsstyrelsen Skåne. Kommunen ska invänta återkoppling innan planen antas för att säkerställa planens genomförande.

Område 3: Klass 3 – Området består av ung till medelålders skog med inslag av alsumpskog och trivallöv som klibbal. Inom området finns även upp till två meter breda naturliga bäckfåror som gör att området särskiljer sig från angränsande naturområden. Inom området finns Dvärghäxört. Området planläggs som natur men ett dagvattenmagasin för fördröjning planeras längs med diket.

Område 4: Klass 4 - Området utgörs av en kulle i landskapet bevuxen med medelålders till gamla bokar med en ganska rik lavpåväxt. Inom området finns flertalet torrakor och liggande stammar med tickor. Här finns även långt gånga hålträd, varav ett bedöms vara särskilt skyddsvärt. Inga naturvärdesarter observerades inom området.

Området planläggs som allmän platsmark natur med en egenskapbestämmelse om fördröjningsdammar för dagvatten. Damarna förväntas skapa en gynnsam miljö för växt- och djurliv samt främja biologisk mångfald. Det särskilt skyddsvärda trädet skyddas från fällning genom att bestämmelsen träd₁ "Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk" införs på plankartan. Bestämmelsen kompletteras av bestämmelsen a_1 , som innebär att fällning av träd ska provas genom marklov med särskild hänsyn till områdets naturvärden.

Område 7: Klass 4 – Området består av gles äldre bokskog med vitsippor och skogsstjärna i fältskiktet. Inom området finns även grov död ved, torrakor och i områdets blötare delar finns även klibbalar. Naturvårdsarten kal tallört har identifierats inom området. Majoriteten av området planläggs som allmän plats - natur.

Övrigt: Nordväst om delområde 3 påträffades den ovanliga växtarten svärtdåg, som är en nyinkommen växt till Sverige som oavsiktligt har spridits i vägsränor. År 2012 var arten enbart påträffad på en annan plats i Skåne.

Utöver fågelarter och fladdermöss, har enbart en fridlyst art noterats inom planområdet – växtarten mattlummer. Då det största beståndet av mattlummer beskrivs vara lokaliserat inom användningsområdet Natur bedöms arten inte påverkas av planförslaget. Då mindre bestånd av arten även kan finnas inom område som planläggs för bostäder har en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken gjort till länsstyrelsen.

Fladdermusinventering

Fladdermus & groddjurs Ekologen har inventerat planområdet under sommaren 2024. Fladdermusinventeringens syfte är att bedöma hur en exploatering av Garnisonen

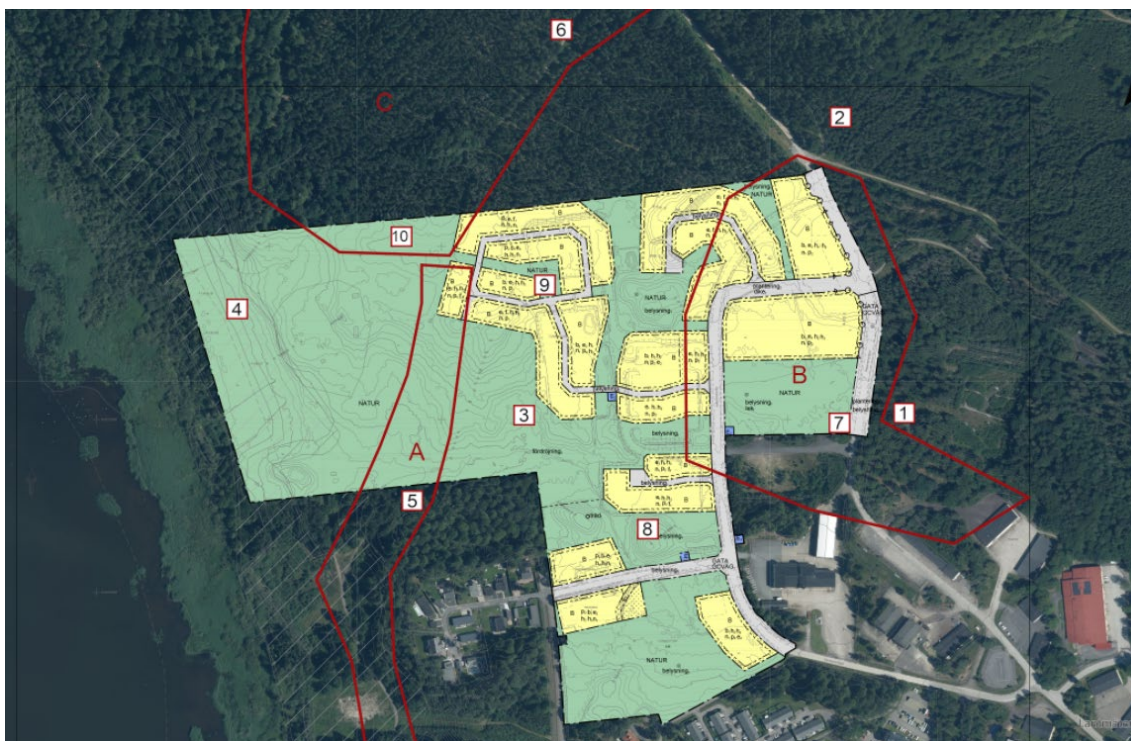
påverkar möjligheterna för de fladdermusarter som finns i området att fortleva, samt vilka åtgärder som krävs för att minimera negativ påverkan på fladdermusfaunan.

Inventeringen utfördes under högsommaren, under fladdermössens reproduktionsperiod, i enlighet med Naturvårdsverkets standardiserade metod (Naturvårdsverket 2021). Under inventering gjordes totalt 4693 inspelningar av fladdermöss. Detta med hjälp av sex autoboxar som var utplacerade under två, på varandra följande nätter, vid två upprepade tillfällen. Därutöver gjordes 110 inspelningar av fladdermöss med hjälp av manuell inventering.

Påträffade arter vid inventeringen

Totalt påträffades tio olika arter vid inventeringen. Den mest förekommande arten var större brunfladdermus som står för ca 29 % av alla inspelningar. Därefter följer dvärgpipistrell på 23% och nordfladdermus på 19%.

Av de tio fladdermusarter som påträffades under inventeringen är fyra arter rödlistade. Fladdermusarten Barbastell är nära hotad och har noterats på lokalerna 9 och 12. Nordfladdermus är en art som nyligen blev klassad som nära hotad (NT) i den svenska rödlistan, men som är den mest spridda arten i Sverige. Den har påträffats vid samtliga autoboxar samt i alla manuella inventeringsområden. Brunlångöra (NT) påträffades i autoboxar på lokal 5, 8 och 9. Sydpipistrell (Sårbar, VU) påträffades i autoboxar på lokal 5, 8 och 9.



Figur 14: Fladdermusinventering. Rödmarkerade området är manuellt inventerade, autoboxarnas placering är markerade med en siffra.

Rekommendationer

För att värna om fladdermössen inom planområdet rekommenderas att:

- Större lövträd som kan ha håligheter bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt då dessa kan användas som koloniträd. Då det förekommer stora skogspartier runt om Finjasjön finns det goda förutsättningar till kolonimöjligheter, så fällning av några grova lövträd kommer troligen inte ha någon påverkan på kolonimöjligheter. En möjlig åtgärd är också att i samband med detaljplanearbetet kompensera för de områden som försvinner genom att förbättra förutsättningarna för fladdermöss i närliggande områden.
- Inom projektområdet vid Garnisonen bör skogsområden så långt som möjligt bevaras för att sammankoppla gröna korridorer/stråk runt Finjasjön. För att gynna fladdermöss kan man också skapa/bevara olika grad av täthet hos skogspartier.
- I skogsområden bör död ved lämnas, och avvertrade träd kan fraktas dit. Ris bör samlas i högar för att gynna insekter, som utgör föda för fladdermöss, medan fuktiga miljöer är viktiga att bevara och utveckla eftersom de bidrar till en ökad insektsproduktion, vilket i sin tur gynnar fladdermöss.
- Belysningen bör anpassas i områdena genom att göra en belysningsplan som tar hänsyn till fladdermöss, speciellt i närområdet kring Finjasjön som används som ledstruktur genom landskapet av fladdermössen. Genom att begränsa ljusspridning genom att rikta/avskärma ljuset eller använda närvarostyrda armaturer i grönområden minimerar man barriäreffekten i landskapet.

Slutsats och åtgärder

I och med att stora mängder natur kommer bevaras nära Finjasjön och att området som föreslås bebyggas redan är delvis exploaterad mark, kommer detaljplanen för Garnisonen troligen ha minimal påverkan på fladdermössen.

Större delen av det område där fladdermöss påträffats avsätts som allmän platsmark för natur. Ett sammanhängande grönstråk och naturområden mellan byggnadskvarteren binder samman grönstrukturen med det västra naturområdet vid Finjasjön. Detta skapar gröna korridorer som möjliggör fladdermössens rörelse utan störningar.

Belysningen inom ytor avsatta för natur, park och gator regleras genom bestämmelserna belysning₁ och belysning₂ så att belysningen inte utgör barriärer för fladdermöss.

En skötselplan behöver upprättas för naturområdena för att bevara och utveckla viktiga biotoper, särskilt för pollinerande insekter och fladdermöss, samt för att främja den biologiska mångfalden.

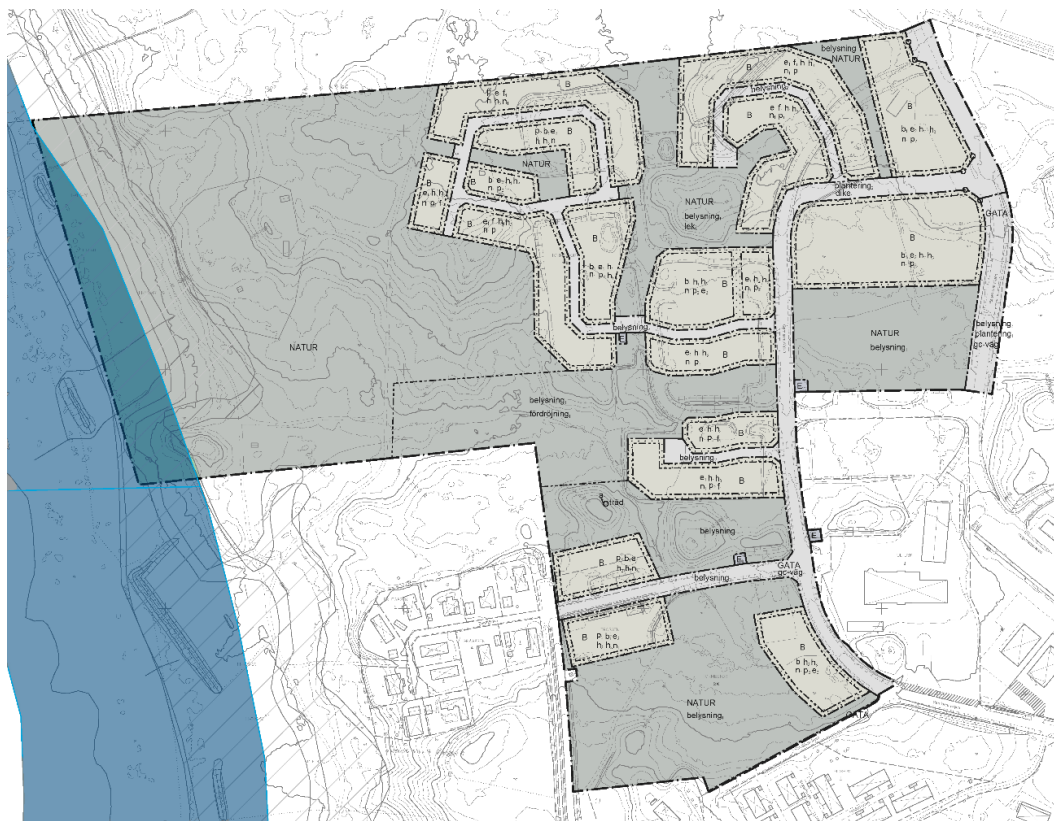
Strandskydd

Kring alla vattendrag, sjöar och hav finns ett generellt strandskydd. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Det generella strandskyddet gäller dock inte:

- insjöar vars vattenyta vid normalt medelvattenstånd uppgår till 1 hektar eller mindre
- vid sträckor av ett vattendrag vars bredd vid normalt medelvattenstånd är 2 meter eller smalare
- vid insjöar och vattendrag som anlagts efter den 30 juni 1975

Finjasjön har ett strandskydd om 100 meter som sträcker sig in i planområdets västra del. Då aktuellt område planläggs som allmän plats Natur avses strandskyddet bibehållas.

Inom den strandskyddade zonen gäller ett generellt förbud mot åtgärder som kan begränsa allmänhetens tillgång till området eller skada naturmiljön. Det innebär att man inte får uppföra nya byggnader eller förändra befintliga på ett sätt som hindrar människor från att röra sig fritt i området. Även olika typer av anläggningar som exempelvis bryggor, pirar, staket eller parkeringsplatser omfattas av förbudet, liksom markarbeten som förbereder för byggnation. Åtgärder som riskerar att påverka växt- och djurlivet negativt, till exempel trädfällning, muddring, uppläggning av massor eller gödsling, är också otillåtna.



Figur 15: Karta över strandskyddets utbredning.

Geoteknik

Breccia Konsult AB har, på uppdrag av Hässleholms kommun, utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inför upprättande av detaljplan på del av fastigheten Tormestorp 5:16 m.fl. i Inom planområdet har undersökningar utförts inom sex delområden.



Figur 16. Indelning av 6 undersökningsområden (blåmarkerade) som ingått de geotekniska undersökningarna. Planområdet är markerat med rött, Breccia AB 2025.

Geotekniska Förhållanden

Generellt:

- Området domineras av sandig morän med inslag av kärrtorv och postglacial sand.
- Jorddjupet varierar mellan 5 och 20 meter.
- Marknivå: Varierar mellan +44,7 och +63,8.

Jordlagerföljd och Hydrogeologiska Förhållanden - Delområde 1

- **Marknivå:** +55,7 till +63,8.
- **Jordlager:** Sandig humusjord eller humushaltig sand (0,1-0,5 m), följt av siltig sand/grusig sand och sandmorän.
- **Lagringstäthet:** Fast.
- **Grundvatten:** Inga grundvattenrör installerade, samtliga skruvprovtagningshål torra.

Jordlagerföljd och Hydrogeologiska Förhållanden – Delområde 2

- **Marknivå:** +58,4 till +61,7.
- **Jordlager:** Fyllning av grusig sand (0,4-1,4 m), följt av naturligt avsatt friktionsjord (grusig sand och siltig sand).
- **Lagringstäthet:** Lös till medelfast ner till ca 2 m, därefter fast.
- **Grundvatten:** Fri vattenyta på 1,1-2,4 m djup, grundvattenrör på 1,2 m djup.

Jordlagerföljd och Hydrogeologiska Förhållanden – Delområde 3

- **Marknivå:** +60,7 till +61,0.

- **Jordlager:** Fyllning av grusig sand (0,2 m), följt av naturligt avsatt sandmorän.
- **Lagringstäthet:** Mycket fast.
- **Grundvatten:** Fri vattenyta på 1,0-1,3 m djup, grundvattenrör på 0,4-1,6 m djup.

Jordlagerföljd och Hydrogeologiska Förhållanden – Delområde 4

- **Marknivå:** +57,3 till +57,8.
- **Jordlager:** Fyllning av grusig sand (0,7-1,2 m), följt av naturligt avsatt sandmorän. Organisk jord (0,2-0,8 m) i vissa punkter.
- **Lagringstäthet:** Fast till mycket fast.
- **Grundvatten:** Fri vattenyta på 1,5-2,0 m djup, grundvattenrör på 1,0 m djup.

Jordlagerföljd och Hydrogeologiska Förhållanden – Delområde 5

- **Marknivå:** +56,9 till +57,9.
- **Jordlager:** Fyllning av grusig sand (0,3-1,0 m), följt av naturligt avsatt sandmorän. Torv i vissa punkter ner till 1 m djup.
- **Grundvatten:** Fri vattenyta på 0,9-2,0 m djup, grundvattenrör på 0,5 m djup.

Jordlagerföljd och Hydrogeologiska Förhållanden – Delområde 6

- **Marknivå:** +59,1.
- **Jordlager:** Fyllning av grusig sand (0,5-2,0 m), följt av sand/grusig sand och sandmorän.
- **Grundvatten:** Fri vattenyta på 1,3-1,8 m djup, grundvattenrör på 0,8-2,1 m djup.

Jordens Materialtyp och Tjälfarlighet

- **Sandig Humusjord:** Tjälfarlighetsklass 3
- **Humushaltig Sand:** Tjälfarlighetsklass 4
- **Torv:** Tjälfarlighetsklass 1
- **Sand/Grusig Sand:** Tjälfarlighetsklass 1
- **Sandmorän:** Tjälfarlighetsklass 1

Grundvatten

I installerade grundvattenrör har grundvattennivån mätts vid ett tillfälle i samband med installation. Tidigare installerade grundvattenrör (januari 2025) har lodats i samband med utförd fältundersökning. Noteringar om grundvattennivåer

Undersökningspunkt	Marknivå	Spetsnivå	Uppmätt grundvattennivå RH 2000 (meter under markytan)		
			2025-01-09 alt. 13-15	2025-01-20	2026-01-02
Grundvattenrör installerade januari 2026 av Tyréns 25 mm PVC-rör med 0,7 m filter					
26T01	+49,7	+46,5	-	-	+47,8 (1,9 mummy)*
26T02	+51,5	+48,0	-	-	+49,6 (1,9 mummy)*
Grundvattenrör installerade januari 2025 av Breccia [2] 50 mm PEH-rör med 1,0 m filter					
BR2502	+61,4	+59,5	Installerat, ingen lodning.	+60,1 (1,3 mummy)	+59,7 (1,7 mummy)
BR2506	+60,7	+59,1	Installerat, ingen lodning.	+60,3 (0,4 mummy)	+58,9** (1,8 mummy)
BR2513	+57,8	+55,1	+55,2* (2,6 mummy)	+56,8 (1,0 mummy)	Hinder, låst grind
BR2523	+59,1	+56,7	Installerat, ingen lodning.	+58,3 (0,8 mummy)	Torrt < +56,7 (> 2,4 mummy)
BR2518	+56,9	+54,5	Installerat, ingen lodning.	+56,4 (0,5 mummy)	Hinder, låst grind
BR2528	+44,7	+43,0	Installerat, ingen lodning.	+44,3 (0,4 mummy)	+42,5** (2,2 mummy)

** Observera att avläst nivå är under tidigare dokumenterad botten på grundvattenrör.

[illegible]

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Tormestorp 5:16 m.fl. (Nordvästra Garnisonen)

Geotekniska rekommendationer

Grundläggning

- Plattgrundläggning utan särskilda förstärkningsåtgärder, förutom urgrävning av organisk jord i vissa delområden.

Schakt-, Fyllnings- och Packningsarbeten

- Sandmorän bedöms vara svårskaktad. Grundvattenytan bör ligga minst 0,5 m under schaktbotten.

Sättningar och Stabilitet

- Liten risk för sättningsproblem och inga stabilitetsproblem förväntas.

Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD)

- Goda möjligheter till infiltration, men begränsad volym på grund av ytligt grundvatten.

Vidare Planering och Projektering

- Kompletterande undersökningar rekommenderas i detaljprojekteringsskedet för att erhålla objektspecifika dimensionerande geotekniska parametrar.

Översiktlig geoteknisk markundersökning, Tyréns AB, 2012

År 2012 genomförde Tyréns en översiktlig geoteknisk markundersökning i samband med framtagandet av en annan detaljplan i området. Sammanfattningsvis består det översta jordlagren av fyllning av sand, makadam eller sandmorän i större del av planområdet, med undantag för några platser där naturliga sediment av sandmorän eller mulljord återfinns ytligt. Inga generella stabilitetsproblem bedöms förekomma inom området.

I utredningen presenteras rekommendationer att ta hänsyn till vid den kommande exploateringen. Rekommendationerna sammanställs nedan:

Grundläggning

- Grundläggning skall ej utföras på frusna, upptinade eller vattenmättade jordar. Hänsyn skall tas till frostfritt djup. Vid grundläggning av byggnad ska en besiktning av schaktbotten utföras för att säkerställa så att ingen grundläggning sker på jord med organiskt innehåll, ältade eller tjälade massor.

Schaktarbeten

- Mulljord skall schaktas bort före grundläggning. Allt schaktarbete ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 10. Terrasser är känsliga för tung trafik samt schaktning. Efterarbete såsom packning erfordras.
- Släntlutningar för grunda schakter (<1,5 m) kan ställas i lutning 1:1,5 och temporära djupare schakter (<2,5 m) kan ställas i lutning 1:2. Vid utskiftning av

mulljord under fyllning kan flackare slänt erfordras. Detta förutsätter att släntkrönet är obelastat, en obelastad zon (>0,5 m) från släntkrön ska finnas.

- Vid schaktarbetet skall föreskrifter och rekommendationer i Arbetsmiljöverkets/SGI:s handbok *"Schakta säkert - en handbok om säkerhet vid schaktning"* samt AFS 1999:3 *"Säkrare bygg och anläggningsarbete"* beaktas.
- Tillrinnande yt- och sjunkvatten ska omhändertas i lämpligt utformade pumpbrunnar inom schakten.

Fyllningsarbeten

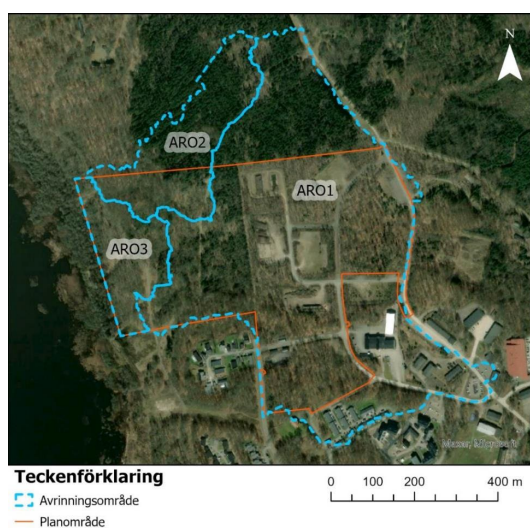
- Fyllning för grundläggning rekommenderas att utföras med friktionsmaterial som påförs och packas i enlighet med Anläggnings AMA 10 så att egenskaper enligt tabell 1 uppnås.

Anläggning av hårdgjorda ytor

- Hårdgjorda ytor i sand, sandmorän eller fyllning av sandmorän kan utformas utan åtgärd annat än eventuell ompackning. Vid dimensionering av hårdgjorda ytor i sandmorän och sand förutsätts jordlagren utgöras av Materialtyp 2 och Tjälfarlighetsklass 1.

Vatten

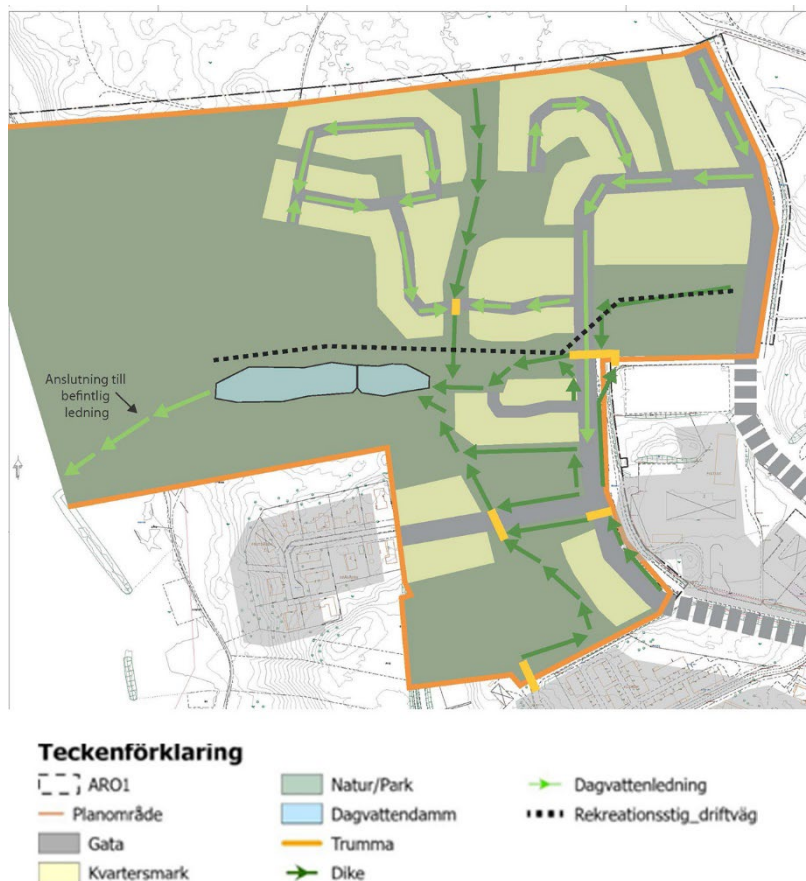
En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns (2024-12-12) för att studera lämplig dagvatten- och skyfallshantering. Utredningen har därefter kompletterats med en förprojektering, inom vilken en optimerad massbalans och höjdsättning har tagits fram i syfte att säkerställa detaljplanens genomförbarhet med avseende på dagvatten- och skyfallshantering Tyréns (2026-01-23). Utredningen har avgränsats till avrinningsområdena som ses i Figur 19. Kvartersmark planeras nästan uteslutande inom ARO1. En marginell del av ARO2 planeras också för bebyggelse men majoriteten av ARO2 och ARO3 föreslås förbli naturmark. Resultatet av utredningen sammanfattas nedan.



Figur 19: Avrinningsområden som ingår i utredningsarbetet.

För att hantera dagvatten inom utredningsområdet föreslås en kombination av ledningar och diken följt av rening och fördröjning i dagvattendammar. Befintliga diken och ledningar i söder behålls medan nya ledningar anläggs inom planområdet. Samma anläggningar används vid både ett 10-årsregn och ett 100-årsregn men vid ett 100-

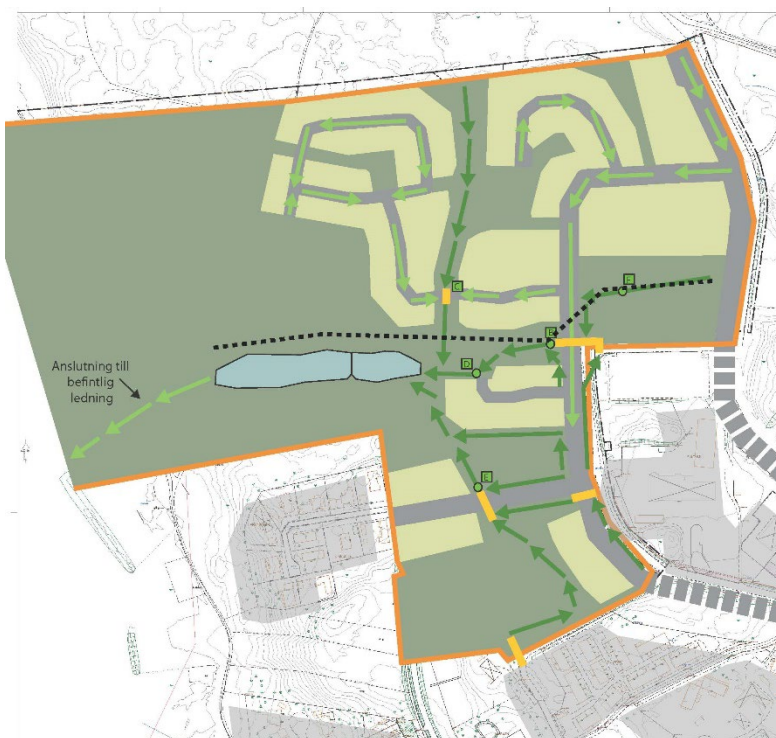
årsregn sker avledning på gatorna i stället för i ledning



Figur 20. Föreslagen dagvattenhantering. Observera att diken och trummor visas principiellt. Längder och bredder på dessa redovisas inte i figuren.

För att rena dagvattnet föreslås att två dagvattendammar placeras efter varandra och att dagvattnet leds till dessa med en kombination av ledningar och diken, se Figur 20. Genom att reningen sker i flera steg uppnås en bättre reningseffekt jämfört med en ensam anläggning.

Ledningsnätet inom planområdet föreslås mynna ut i totalt 6 utlopp mot dike eller direkt mot dagvattendamm, se Figur 20.



Figur 21. Föreslagna utlopp för nytt dagvattennät till diken. Observera att diken och trummor visas principiellt. Längder och bredder på dessa redovisas inte i figuren.

Från den andra dagvattendammen föreslås antingen att det befintliga diket nyttjas eller att en ny ledning anläggs för att ansluta till den befintliga ledningen strax västerut. Vid inventering av befintliga ledningar har det konstaterats att utloppsledningen som går ut mot Finjasjön slutar en bit innan sjön och därifrån dämmer vattnet upp i markytan och rinner ytligt mot sjön. Beslut om utloppets utformning tas lämpligen inför projekteringsskede.

För skyfall finns viktiga rinnstråk i söder, se Figur 21. Inringat i figuren är en trumma som behöver flyttas. Här föreslås att diket på vägens östra sida justeras så att dagvattnet kan avrinna norrut, under befintlig väg i ny trumma och sedan mot utlopp "B", se Figur 21.

Diken från norr fram till utlopp C är också att betrakta som en skyfallsled för att säkerställa att skyfallsvatten från uppströmsliggande naturmark fortsatt kan rinna igenom planområdet, Figur 21.

Höjdsättning

Utifrån föreslagen dagvattenhantering har en höjdsättningsplan Tyréns (2026-01-23) för området tagits fram.

Byggnader på kvartersmark behöver generellt ligga cirka 0,3–0,5 meter över gatunivå för att säkerställa avvattning mot gata vid skyfall.

I Figur 22 ses höjdsättningen tillsammans med rinnpilar som visar hur skyfall föreslås ledas igenom området.

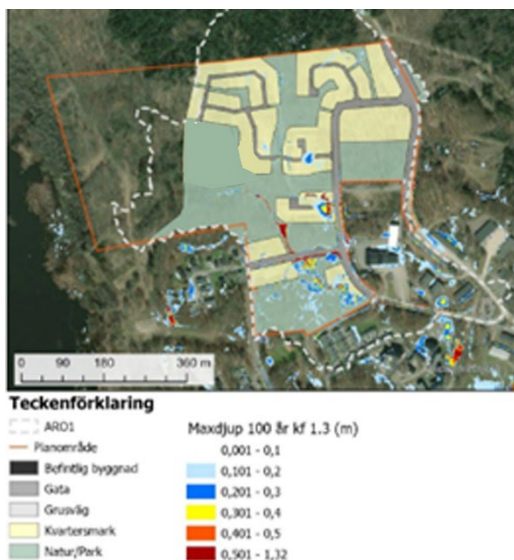


Figur 22: Föreslagen höjdsättning tillsammans med rinnpilar för skyfall.

I Figur 23 ses antagna ledningslutningar på föreslagna ledningar.



Figur 23: Föreslagna ledningars antagna lutningar.



Figur 24: Nuvarande översvämningsytor

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken har studerats i Scalgo Lives hydrodynamiska verktyg Dynamic Flood. Scalgos standardvärden på infiltration (baserat på SGU:s jordartskarta) och manningstal har använts och en analys har utförts för ett 6 h CDS-regn med återkomsttid 100 år och klimatkoefficient 1,3. En översikt av resulterande maxdjup med befintlig markanvändning ses i Figur 24. syftar till att tydligt visa var vatten kan ställa sig vid ett skyfall.

Åtgärder

Detaljplanen utformas och regleras för att minska markens hårdgöringsgrad samt möjliggöra öppna dagvattensystem till största möjliga mån. Befintliga avrinningsstråk, dike och lågpunkter planeras som natur för att tillåta naturbaserad fördröjning- och rening av dagvattnet innan den når recipienten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse 3§ bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

De primära bullerkällorna i området är Garnisonsvägen samt Regementsgatan som är de två största gatorna inom planområdet. Med hänsyn till områdets perifera läge bedöms dock inga betydande bullerstörningar finnas i nya planområdet. Enligt den kommunövergripande bullerkartering av väg- och spårtrafik från 2019 (Tyréns 2019-01-30) uppskattas den ekvivalenta bullernivån från väg och spårtrafik inte överstiga riktvärdena för bostadsbebyggelse som föreslås inom planområdet. Det bedöms inte heller finnas några verksamheter i planområdets närhet som orsakar någon betydande omgivningspåverkan av buller.

Bullerberäkning 2025

För att belysa konsekvenserna av den nya föreslagna bebyggelsen för befintliga verksamheter och bebyggelse vid infarten till Garnisonsvägen, samt längs Finjasjö Parkväg, har Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholms kommun tagit fram ett buller-PM, daterat 2025-10-31.

Bullerberäkning – infarten till Garnisonsvägen:

Bullerberäkningarna för infarten till Garnisonsvägen, öster om planområdet, utgår från en utbyggnad av både det aktuella planområdet (Garnisonen) och den pågående detaljplanen

för Sjörröds gård, som också är belägen vid infarten till Garnisonsvägen. Beräkningarna baseras på ett prognosår 2045.

Bullerpåverkan grundas på den uppskattade trafikalstring som utbyggnaderna förväntas generera, samt en uppräknings enligt Trafikverkets basprognos för år 2045. Sammantaget beräknas detaljplanerna för Garnisonen och Sjörröds gård generera en trafikökning om 1138 resor per dygn. Efter uppräknings enligt basprognosen motsvarar detta cirka 5 962 fordon per dygn, varav 298 tunga fordon, vid infarten till Garnisonsvägen.

Kartläggningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid planerad bostadsbebyggelse för den pågående detaljplan för Sjörröds gård närmast infarten till Garnisonsvägen, beräknas uppgå till cirka 58,8–60,5 dBA beroende på våningsplan, vid en skyltad hastighet om 50 km/h år 2045, mätt 17 meter från vägmitt. De maximala ljudnivåerna beräknas till 76,4–78,3 dBA.

Detta innebär att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid infarten till Garnisonsvägen överskrids marginellt på höjder om 5 och 9 meter över mark, medan riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids på samtliga våningsplan.

Om hastigheten på hela sträckan sänks till 40 km/h bedöms riktvärdet för ekvivalent ljudnivå kunna innehållas för samtliga våningsplan. Riktvärdet för maximal ljudnivå skulle då klaras på markplan, men fortsatt överskridas på höjder om 5, 9 och 12 meter över mark.

Bullerberäkning – Finjasjö parkväg:

För Finjasjö Parkväg har två scenarier studerats, beroende på hur delområdet inom Nordvästra Garnisonen närmast Finjasjö Parkväg exploateras. Eftersom olika exploateringsnivåer möjliggör olika antal bostäder har trafikalstring beräknats för både 50 och 100 nya bostäder.

- Vid 50 bostäder uppgår tillskottet till cirka 187 bilresor per dygn, vilket efter uppräknings till år 2045 motsvarar cirka 545 fordon per dygn, varav 27 tunga.
- Vid 100 bostäder uppgår tillskottet till cirka 373 bilresor per dygn, vilket motsvarar cirka 796 fordon per dygn, varav 40 tunga, år 2045.

För Finjasjö Parkväg beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna vid planerad bostadsbebyggelse hamna på mellan 43,7–45,4 dBA, beroende på antal bostäder, vid en skyltad hastighet om 50 km/h år 2045, mätt 34 meter från vägmitt – vilket representerar det avstånd närmsta befintliga bostad ligger på. Maximala ljudnivåer uppgår till 70,4 dBA. För den skyltade hastigheten 50 km/h uppnås därmed riktvärden för ekvivalenta nivåer både för fasad och uteplats på 34 meters avstånd. Dock uppnås inte maximala bullerriktvärden för uteplats på detta avstånd ens med dagens trafik. Maxnivåerna påverkas inte av det beräknade tillskottet av nya bostäder inom del av planområdet för del av Tormestorp 5:16 m.fl.

Befintlig bebyggelse mot Finjasjö Parkväg har tillgång till en skyddad uteplats bort från vägen med bebyggelse som bullerskydd. Beräknade maxnivåer på detta avstånd med bebyggelse som bullerskärm är 67,6 dBA både med dagens trafik och en utbyggnad av 100 bostäder. Därmed anses inte förslaget till ny detaljplan ha en betydande negativ påverkan på närliggande bebyggelse vid Finjasjö parkvägen.

Markföroreningar

Flera miljötekniska markundersökningar har genomförts för Garnisonsområdet under de senaste decennierna. Bland annat undersöktes området av Scaniaconsult år 2000 i samband med nedläggningen av den militära verksamheten, samt av Tyréns år 2013 inom ramen för en annan detaljplan i området.

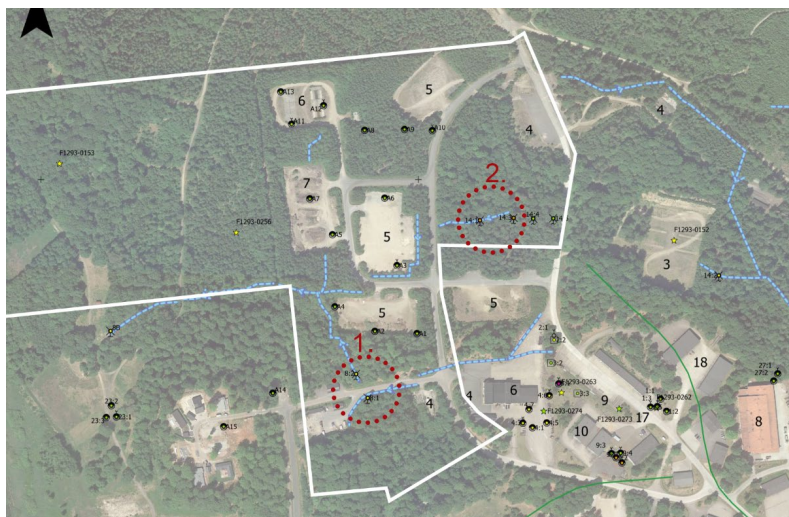
År 2022 genomförde Tyréns AB en miljöinventering som underlag för planprogrammet för Garnisonen. Utredningen syftade till att ge en mer heltäckande bild avseende risker kopplade till redan kända föroreningar som identifierats i tidigare utredningar, samt utreda vart kompletterande utredningar krävs för att skapa en heltäckande bild.

År 2025 utförde Breccia AB en fördjupad miljöteknisk undersökning av de delar som inte omfattades av tidigare utredningar. Nedan presenteras en sammanställning av resultaten från Tyréns miljöinventering och Breccias fördjupade undersökning för att ge en mer heltäckande bild av riskerna kopplade till kända föroreningar.

Tyréns miljöteknisk inventering år 2022

Inom området genomfördes flera provtagningar i både mark och diken. Nedan presenteras de två föroreningar som påträffats och som överstiger riktvärden för känslig markanvändning inom detaljplaneområdet.

1. Provtagna i dike mot Finjasjön (8:1-8:2, 8B). Provtaget på sediment i diket som går från området med spolplatta har påvisat tjock oljehinna under tiden den militära verksamheten pågick. Resultat: Förhöja halter av tunga alifater.
2. Provtagning av sediment i dike inom områdets norra del (14:1-14:5) Resultat: Halter över MKM avseende tunga alifater i punkten längst väster ut. Även blyhalterna ligger över riktvärdet för MKM i en av punkterna.

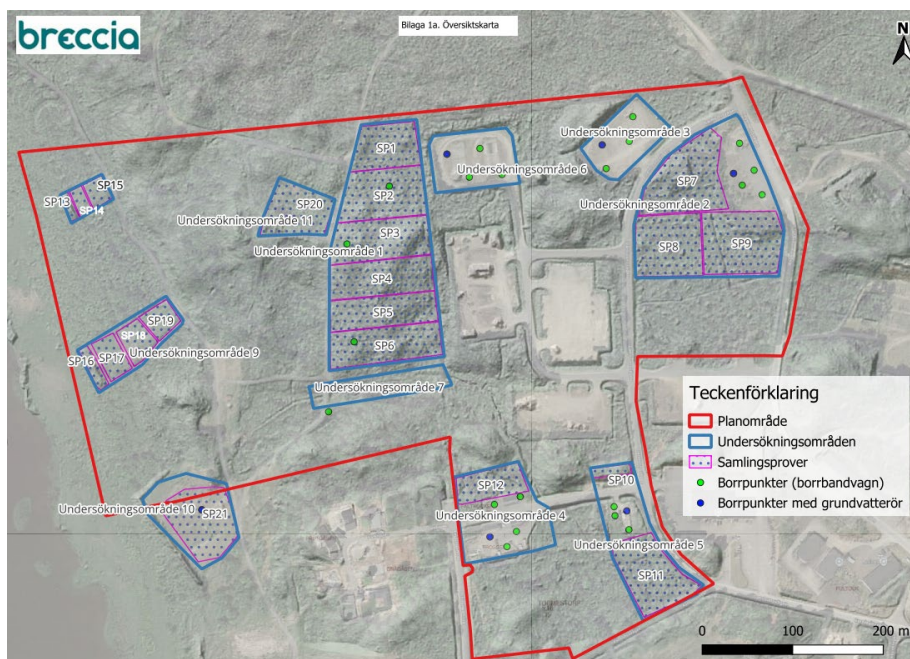


Figur 25: Utdrag ur inventeringskarta, Tyréns 2022. Grönapunkter visar provpunkter under KM, gulapunkter över KM, orangeapunkter över MKM. Inringade röda ytor markerar provpunkter överstigande KM inom planområdet.

Breccia fördjupade miljötekniska utredningen år 2025

Ytterligare provtagning har genomförts av Breccia AB 2025 för de delar det bedömts föreligga behov av vidare undersökning. Totalt har planområdet delats in i 11

undersökningsområden, där både samlingsprover, borrhälsborrpunkter samt grundvattenprover tagits.



Figur 26: Indelning av 11 undersökningsområden (blåmarkerade) som ingår i provtagningsplanen. Planområdet är markerat med rött. Kartunderlag från Google Satellite Hybrid och Lantmäteriets terrängskuggningskarta.

Proverna har påvisat förhöjda halter av tunga alifater (>C16–C35) överstigande riktvärden för känslig markanvändning i undersökningsområdena 1, 2 och 5. Samtliga prov innehöll höga halter organiskt material, vilket kan störa analysen och ge "falska positiva" resultat, särskilt avseende tunga alifater. Baserat på provets sammansättning, fältintryck samt erfarenhet av liknande mätvärden med falska positiva resultat för oljeföreningar, bedöms uppmätta halter inte vara resultat av en förorening.

I norra delen av undersökningsområde 5 finns en skjutvall. Resultaten från provtagning och fältmätning vid skjutvallen visar på en förekomst av förhöjda halter av bly överskridande det generella riktvärdet för KM i ytlig jord. Enligt plankarta planeras området där skjutvallen är att förbli naturmark. Området ligger nära planerad bostadsbebyggelse, vilket medför en ökad antagen vistelsetid och därmed risk för exponering. Vallens utformning samt närhet till framtida bostadsområde kan medföra att exempelvis barn dras till området för lek och då riskerar exponering, främst via intag av jord då högst halter av bly bedöms förekomma ytligt. Risker bedöms vara måttlig avseende uppmätta halter och förmodad begränsad vistelsetid i området jämfört med om vallen legat inom ett bostadsområde.

Bly har även uppmätts i område 1, 2 samt 8, dock i halter som understiger riktvärde för känslig markanvändning. Resultaten från fältmätningen med XRF-instrument (medelvärde 140,8 ppm, eller motsvarande i mg/kg) i område 8 visar dock att det troligtvis förekommer desto högre halter i den allra ytligaste delen av skjutvallen som vetter mot öster. Skjutvallen är belägen i område som planeras förbli naturmark, cirka 70 meter väster om en vandringsstig/grusväg som utgör en sträcka av Skåneleden. Området kring skjutvallen står under vatten delar av året, då Finjasjöns vattenstånd är högt. Risk för människors hälsa bedöms med nuvarande och framtida förhållande och markanvändning

vara låg till måttlig baserat på skjutvallens läge, fältobservationer, fältmätningar och laboratorieresultat. Uppmätta halter bedöms utgöra låg risk för skydd av markmiljö och ytvatten. Bly är mindre mobilt och det krävs sura miljöer för lakning och spridning som inte bedöms förekomma på aktuell plats.

Utöver alifater och bly har låga halter i förhållande till preliminära riktvärden av PFAS uppmätts i ytliga jordlager i område 6 samt 10. Gällande grundvatten har PFAS identifierats i tre punkter, i undersökningsområde 3, 4, 6 och 10. Högst halter har uppmätts i område 6 där uppmätt halt av PFAS7 (2,25 µg/l) överskrider flertalet riktvärden för exponering och skyddsobjekt. I område 3 påvisade grundvattenprovet en förhöjd halt av PFAS4 och PFAS7. PFAS4 överskred tillståndsklass 5 (mycket hög halt) med över 10 gånger riktvärdet. PFAS7 överskred det preliminära riktvärdet för grundvatten med över två gånger. Källan till PFAS förorening inom undersökningsområdet är inte känd. I område 4 påvisades grundvattenprovet PFAS4 i halt som motsvarar tillståndsklass 3 (måttlig halt), vilket inte tyder på påverkan från något lokalt källområde med PFAS-förorening. Inom område 1 har inget grundvattenrör kunnat installeras. Det bedöms finnas måttlig risk för påverkan på grundvattnet i området från uppströms konstaterad PFAS-förorening.

Åtgärdsbehov

Det förekommer inget saneringsbehov inom föreslagen kvartersmark då det inom dessa områden inte finns några föroreningar som överstiger halter för känslig markanvändning. Då bostadsnära naturmark föreslås finns en måttlig risk för exponering av bly på den gamla skjutvallen i område 5 samt en eventuell risk för exponering i diket strax söder om område 2. Inför exploatering ansvarar kommunen i egenskap av markägare för att området saneras till den nivå som krävs för att säkerställa närboendes hälsa. Acceptabla nivåer sätt till hälsa ska säkerställas innan boende flyttar in till området. Ytterligare provtagning samt riskbedömning kan krävas inför sanering.

Risk för exponering av PFAS-haltigt vatten bedöms låg, då områdena inte omfattas av några större grundvattenmagasin där uttag av dricksvatten skulle vara aktuellt. Sett till hälsoaspekter bedöms därmed inget åtgärdsbehov förekomma. Grundvatten har dock alltid ett visst skyddsvärde, och försiktighet krävs därmed för att minimera risken att föroreningen sprids vidare. Uppmätta halter i område 6 bedöms också utgöra måttlig till stor risk för skydd av närliggande ytvattendrag och Finjasjön. Föroreningssituationen behöver undersökas vidare för att lokalisera källområden till PFAS-föroreningen samt för att fastställa åtgärdsbehov sett till miljön.

I planområdets nordvästra del finns några byggnader som använts för gasförråd och i en NBC-bana enligt Försvarmaktens inventeringar. Provtagning i jämförbara försvarsområden vid tidigare inventeringar i anslutning till byggnader har inte påvisat några markföroreningar. Inför en eventuell rivning bör dock en miljöinventering av byggnadsmaterial genomföras.

Radon

Planområdet ligger på gränsen mellan lågrisk och normalriskområde för radon. Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta

tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Radonmätning har utförts fyra undersökningspunkter: BR2503, BR2511, BR2516 och BR2524 med resultat enligt tabellen nedan.

Detektornr	Undersökningspunkt	Mätperiod	Mätdjup [m]	Radonhalt [kBq/m ³]
LE12467	BR2516	20250117 – 20250128	0,7	3,9
LE12656	BR2503	20250117 – 20250128	0,7	33,5
LE12657	BR2524	20250117 – 20250128	0,7	7,0
LE12659	BR2511	20250117 – 20250128	0,7	7,7



Figur 27: Karta över provtagningspunkter.

Det höga mätvärdet i punkt BR2503 avviker kraftigt från övriga och bedöms därmed vara påverkat av vatten. Radonhalten i marken kan variera beroende på årstid och kan vara högre vid lägre grundvattennivåer eller vid dränering.

Olyckor

Planområdet bedöms inte beröras av något riskområde för transport av farligt gods.

Bebyggd miljö

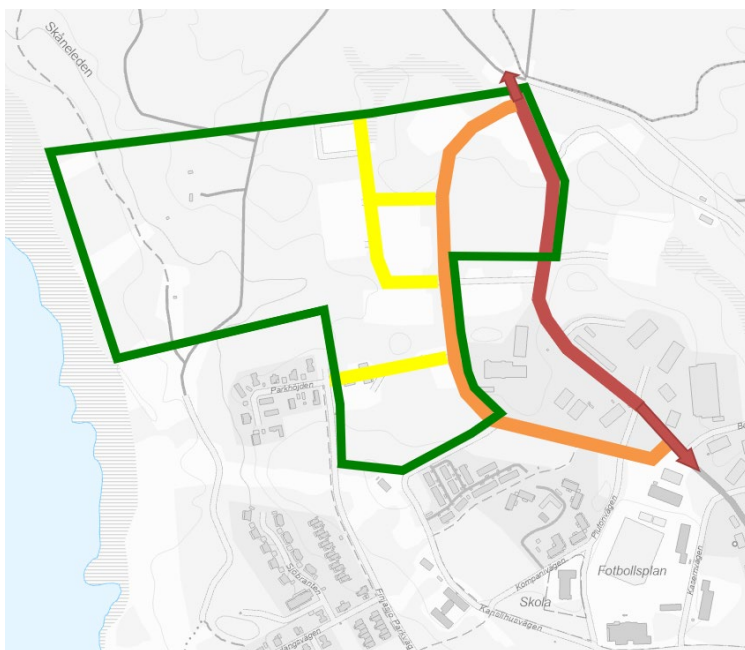
Planområdet är i dagsläget stort sett obebyggt, förutom tre mindre verksamhetslokaler i planområdets södra del. Dessa behöver tas bort för att bereda plats för ny bostadsbebyggelse.

Läs mer om föreslagen bebyggelse på sida 6

Trafik

Motortrafik

Inom planområdet finns idag två namngivna gator, Garnisonsvägen samt Regementsgatan. Båda gatorna sträcker sig vertikalt genom planområdet. Därutöver finns även tre mindre lokalgator som slingrar sig igenom planområdet. Se karta nedan



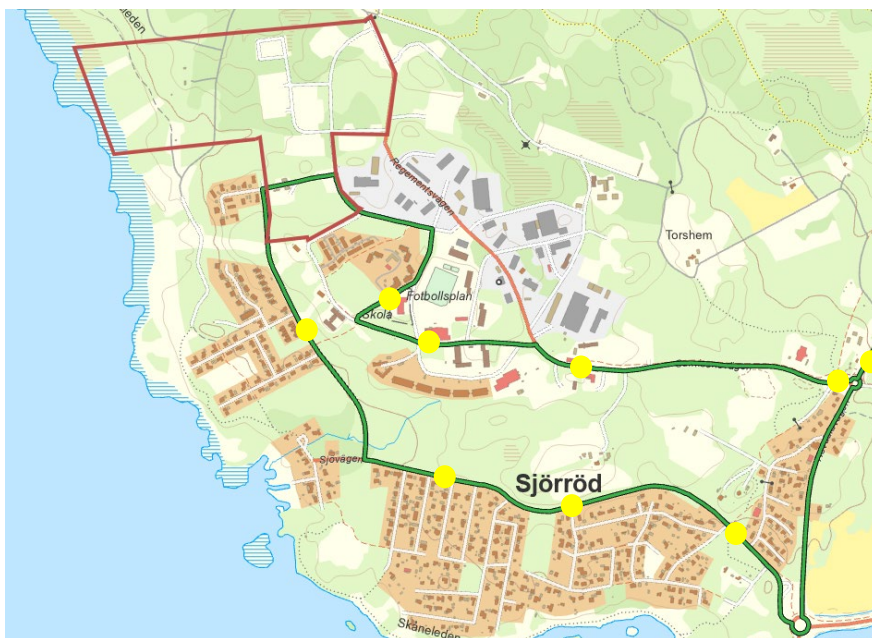
Figur 28: Gröna linjer visar planområdet. Regementsvägen markerat med rödlinje. Garnisonsvägen med orangelinje och befintliga lokalgator i gult.

Konsekvenser

Regementsgatan och en del av Garnisonsvägens norra del kommer att bibehålla sin befintliga sträckning men breddas för att innefatta gång- och cykelvägar och allé. Nya lokalgator ska anläggas för att koppla samman kvarteren inom området (se utformning av gator sida 8).

Kollektivtrafik

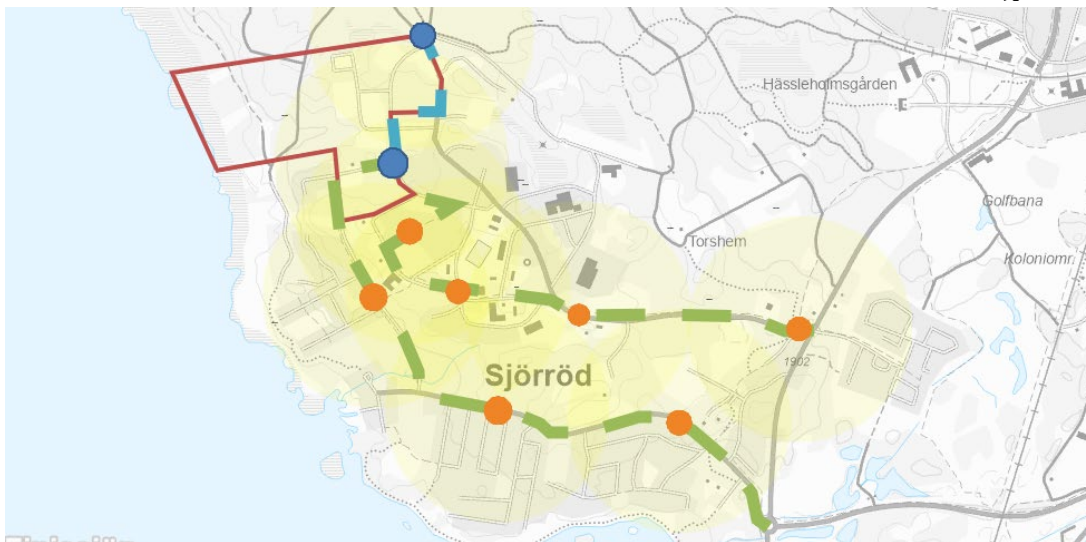
Busslinje 1 trafikerar idag mellan garnisonsområdet, Finjasjö Park och vidare mot Hässleholm centralstation två gånger i timmen fram till 21.00 på vardagar. Busslinjen kör dock inte hela vägen norr ut till planområdet i dagsläget.



Figur 29: Gröna linjer visar befintliga körsträcka för busslinje 1. Gula cirklar visar lägesplacering av busshållplatser.

Konsekvenser

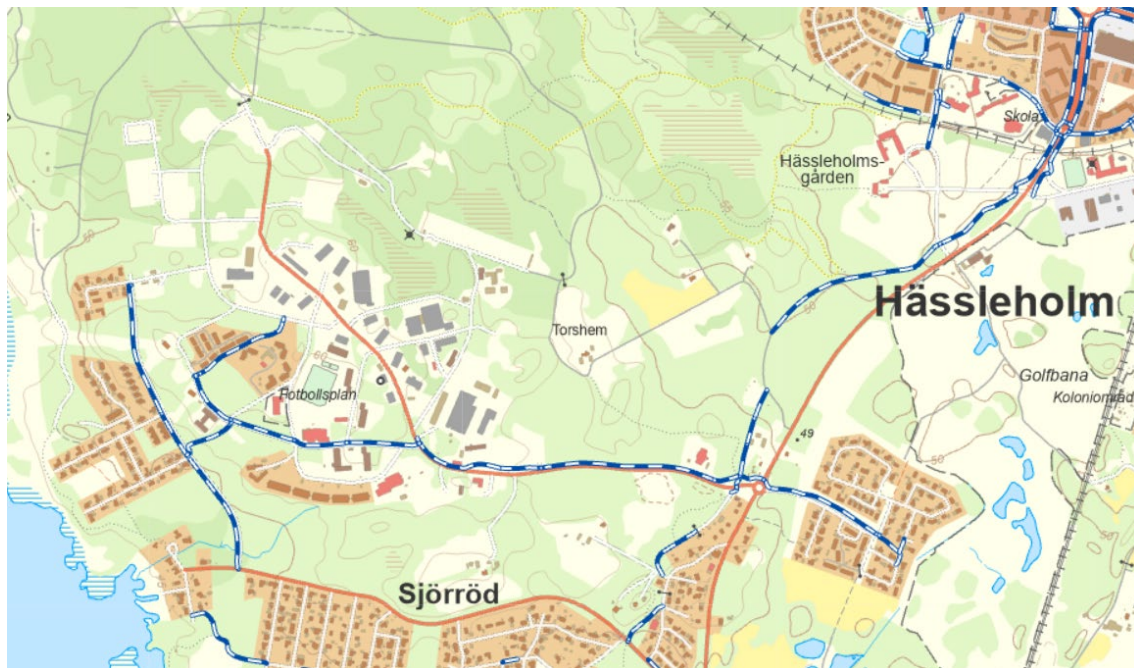
Detaljplanen möjliggör för olika sätt att lösa kollektivtrafiklinjedragning genom en tilltagen gatubredd. I den norra delen av Regementsgatan föreslås en vändzon som möjliggör en rakare linjedragning för kollektivtrafiken genom Garnisonen. En rak linjedragning av kollektivtrafiken förbättrar tillgängligheten för Garnisonsområdet men minskar täckningsgraden för Finjasjö Park och Sjörröd via Sjörrödsvägen. Därför föreslås en kombinerad lösning, där linjedragningen genom Garnisonen, Finjasjö Park och Sjörröd varieras. Varannan tur föreslås bli dubbelriktad och vänder vid den blå markeringen på kartan, medan varannan tur följer den tidigare slingan. Acceptabelt avstånd till närmsta stadsbusshållplats är cirka 400 meter. Kollektivtrafikens dragning ska ske i samråd mellan Skånetrafiken och Hässleholms kommun och beslutas inte inom ramen för detaljplanen.



Figur 30: Grönlinsen visar befintliga körsträcka för busslinje 1. Blålinjen visar arracka sträckan med vändzon. Busshållplats. Oranga cirklar visar förslag på lägesplacering av busshållplatser. Gulacirklar visar 400 meter avstånd från varje busshållplats

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns det kommunala cykelvägar längst de sydöstra delarna av Garnisonsvägen samt Kanslihusvägen som vidare knyter an till Hässleholm centrum. Enligt planförslaget ska gång- och cykelvägar anläggas för att koppla samman den befintliga och planerade gång- och cykelinfrastrukturen inom planområdet. Dubbelsidig gång- och cykelvägen föreslås vid Regementsgatan, och en enkelsidig gång- och cykelväg föreslås vid Garnisonsvägen norra del och vidare mot Finjasjöparksvägen.



Figur 31: Blå linjer visar befintliga kommunala cykelvägar.

Sociala

Befolkning och service

I dagsläget finns det viss offentlig service i planområdets närhet i form av förskola och grundskola. Totalt finns det tre förskolor, både privat och kommunal, inom en radie om 1400 meter från planområdet, varav den närmsta är lokaliserad på ett avstånd om cirka 700 meter. Grundskolan ligger cirka 250 meter söder om planområdet.

Därutöver finns även en restaurang cirka 1500 meter från planområdet på Garnisonsvägen.

Tillgänglighet

En småskalig kvartersstruktur med ett tätt nätverk av gång- och cykelvägar skapar en tillgänglig fysisk miljö med större valmöjligheter att ta sig runt med olika former av färdmedel.

Trygghet

Områdets utformning bidrar till trygghet och brottsförebyggande miljöer genom flera samverkande principer. De gröna stråken och möjligheterna till tydliga platsbildningar skapar orienterbara och väl avgränsade offentliga rum. En sammanhängande och relativt tät gatustruktur leder till rörelse i hela området och minskar avskilda platser.

Bostadshusen är utformade med entréer och framsidor vända mot gatan, vilket ger god insyn och möjliggör naturlig social kontroll

Barnperspektiv

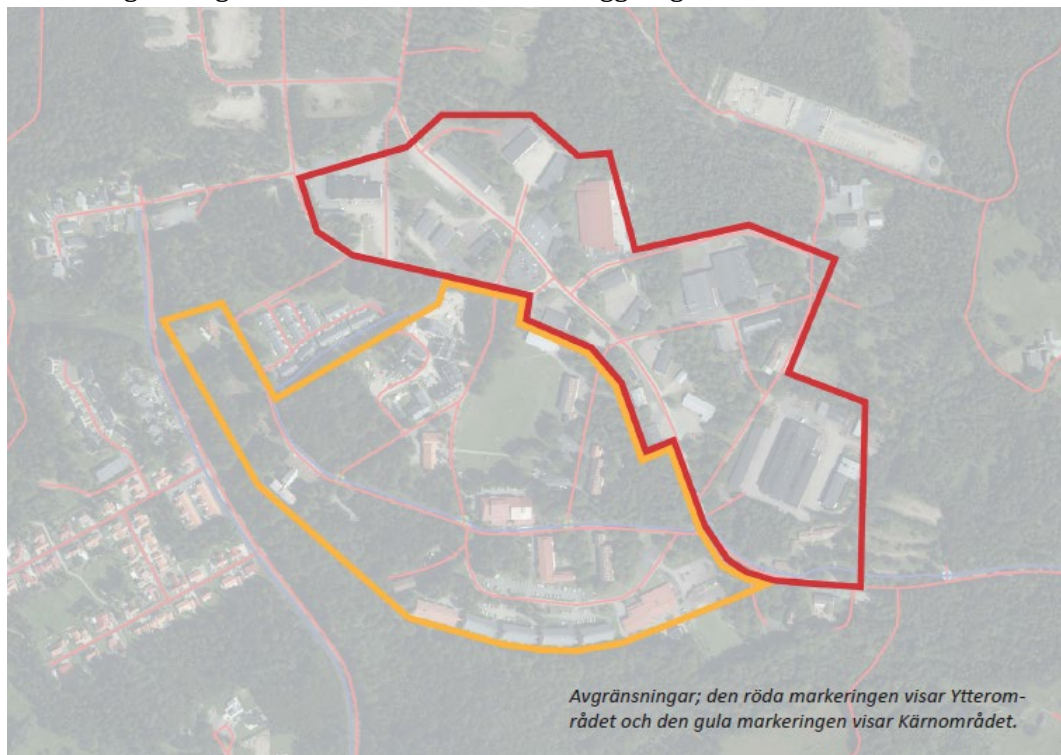
Närheten till grönområden, gång- och cykelvägar till skolor samt idrottsanläggningar gör att barn kan ta sig till olika målpunkter på ett självständigt sätt. Tillsammans med kollektivtrafikstråk och kopplingar till rekreationsområden bidrar detta till barns självständighet och rörelsefrihet. I takt med att området omvandlas kan platser och funktioner, exempelvis platsbildningar i grönstråket, också utvecklas exempelvis i samråd med barn i området.

Kulturmiljö

Garnisonsområdet är utpekad som ett kulturhistorisk värdefullt område enligt PBL 8:17 i Hässleholm stads kulturmiljöplan från 2021.

I samband med framtagandet av planprogrammet för Garnisonen togs en fördjupad kulturmiljöanalys fram för området (Ingela Karlsson Blomén, 2022-02-20). I utredningen har regementsområdet delats upp i två delar, ytterområdet samt kärnområdet. Det aktuella planområdet är dock lokaliserat utanför utredningsområdet. Då det inte finns några kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom det aktuella planområdet bedöms ingen uppdaterad utredning behövas.

Regementsgatan samt Garnisonsvägen har markbeläggning i betong och en kort sträcka (ca 35m) med kullersten. Markbeläggningen är mycket viktig för områdets karaktär då den utgör ett historisk spår efter den tunga trafiken med stridsvagnar samt andra motorfordon som trafikerat området. Vid breddning av dessa gator föreslås att breddningen ska genomföras i samma markbeläggning.

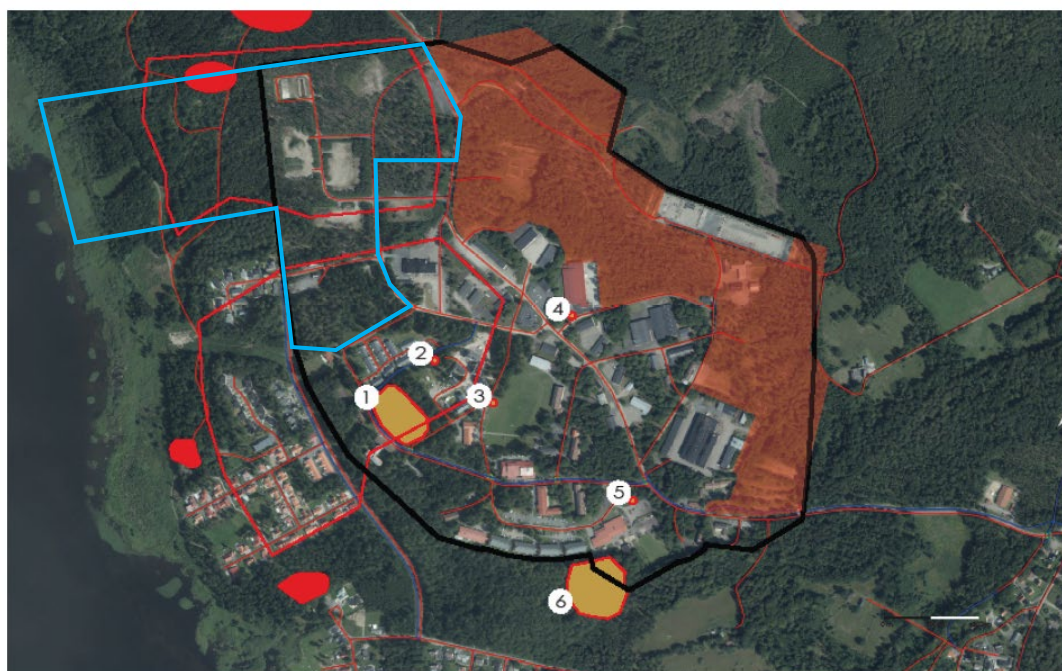


Figur 32

Fornlämningar

År 2000 genomfördes en inventering av fornlämningar inom delar av Garnisonsområdet, Mölleröd och Sjörröd. Inventeringsområdet omfattade i huvudsak området från Kompanivägen, Plutonvägen och Sjöbristvägen i söder, mellan Regementsvägen och Finjasjöns strand, och vidare upp mot Mölleröd. Planområdet har undersökts översiktligt, och enligt inventeringen har ytor med fossil åkermark identifierats i planområdets nordvästra delen. Det finns även torpgrunder från nyare tid. Lämningar från järnåldern och framåt kan förväntas. Lämningarna kommer troligen att ligga i koncentrationer med outnyttjad mark emellan.

Det identifierade fornlämningsområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då området planläggs som allmän plats – Natur. I enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (KML) ska samråd hållas med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför eventuell framtida exploatering eller markåtgärder, övertäckning eller plantering inom inventeringsområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen utan dröjsmål underrättas.



Översikt på fornlämningar inom och intill planområdet

- | | |
|------------------------------|---|
| Inventerade områden (2000) | Fornlämning inom planområdet |
| Fynd från inventering (2000) | Område för besked om utredning från Länsstyrelsen |

Figur 33

Genomförandefrågor

I detta avsnitt finns information om avtal och ekonomi, ansvar och drift samt fastigheter och försörjning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata, gång- och cykelvägar, natur och park) och ansvarar för drift och underhåll. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

- Hässleholm kommun är ansvarig för genomförandet inom allmän platsmark.
- 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 Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För att genomföra detaljplanen krävs en fastighetsbildning där delar av fastigheterna Trossen 1 och Fältkocken 1 överförs till fastigheten Tormestorp 5:16 för att kunna bredda allmän plats - Gata. Samtidigt ska delar av fastigheten Tormestorp 5:16 överföras till fastigheten Fältkocken 1 och Trossen 1 för att utöka byggrätten. Fastigheten Tormestorp 5:16 ska sedan genom avstyckning överföras till nybildade fastigheter. Fastighetsägaren ska ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Trossen 1:

- Erhåller mark i öst från Tormestorp 5:16 för bostadsändamål.
- Avstår mark i norr till Tormestorp 5:16 för allmänplats - Gata.

Fältkocken 1:

- Erhåller mark i norr från Tormestorp 5:16 för bostadsändamål.
- Avstår mark i söder till Tormestorp 5:16 för allmänplats - Gata.

Tormestorp 5:16

- Erhåller mark från Trossen 1 för allmänplats - Gata.
- Avstår mark till Trossen 1 för bostadsändamål.
- Erhåller mark från Fältkocken 1 för allmänplats - Gata.
- Avstår mark till Fältkocken 1 för bostadsändamål.
- Avstår mark till nybildade fastigheter för bostadsändamål.

Rättigheter

Rättigheter kommer att behöva bildas antingen genom en lantmäteriförrättning eller genom avtal. Exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för gemensamhetsanläggning, infartsservitut med mera. Ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

Inom bostadskvarter för parhus eller radhus kan det behöva bildas rättigheter i form av gemensamhetsanläggningar och servitut för väg, ledningar och parkering.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av mark- och exploateringsenheten i Hässleholms kommun.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar. (Kommunens intäkter består av försäljning av mark, nybyggnadskarta, bygglov, planavgift byggnmälan och husutsättning.)

Kostnadsfördelningen för flytt av elledningar regleras genom markavtalet mellan Hässleholms kommun och E.ON Elnät Sverige AB, daterat 2013-02-22, samt tilläggsavtal daterat 2023-02-06. Exakt placering av ledningar samt kostnader för eventuell omläggning fastställs i ett senare skede, i samband med detaljprojekteringen.

Kommunens kostnader består av anläggning av infrastruktur, gatunätverk, sanerings av förorenad mark, och anläggning av dagvattendammar och dikén.

Planavgift

Hässleholms kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov för de fastigheter som ägs och säljs av Hässleholms kommun. Planavgift ska tas ut i samband med bygglov för Trossen 1 och Fältkocken 1, i enlighet med den taxa som gäller vid tidpunkten för ansökan om bygglov.

Inlösen och ersättning

Delar av fastigheterna Trossen 1 och Fältkocken 1 ska inlösas till förmån för allmänt ändamål för Gata och gång- och cykelväg.

Avtal

Planavtal

Kommunen bekostar framtagande av detaljplan för området.

Fastigheterna Trossen 1 och Fältkocken 1 ska gällande planavgift debiteras vid bygglovsskedet.

Exploateringsavtal

Inga exploateringsavtal anses vara nödvändiga i dagsläget.

Tekniska frågor

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON har markförlagda låg- och mellanspänningskablar inom planområdet, framför allt inom mark planlagd för allmän plats. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Anslutning till Hässleholms fjärrvärmenät möjliggörs och en anslutning till ny bebyggelse bör eftersträvas vid områdets omvandling.

Fibernätet ska även utvecklas i takt med att området bebyggs.

Avfallshantering

För kvarter med sammanbyggda småhus kan underjordiska behållare och miljöhus vara aktuellt. För friliggande villor kommer källsortering att ske i kärl på tomtmark.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska ske via brandposter i gata med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschorganisationen Svenskt Vattens anvisningar VAV P114. Utbyggnad av brandposter behövs för att säkra tillgången till släckvatten.

Planeringsunderlag

Här presenteras en referenslista med de planeringsunderlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

- *Grundkarta, 2025-03-14*
- *Planprogram för Garnisonen 2023-09-12*
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2025-03-28*
- *Fördjupade översiktsplan för Hässleholms stad 2020-01-20*

Utredningar

- Inventering av gaddsteklar på Garnisonen, Calluna AB 2012
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns AB, 2013-06-28
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns AB, 2013-06-28
- Naturvärdesinventering vid Garnisonsområdet, Calluna AB, 2021-06-24
- PM miljöinventering, Tyréns AB 2022-05-16
- Fladdermusinventering, Fladdermus & Groddjurs Ekologen AB, 2024-10-25
- Översiktlig dagvattenutredning, Tyréns AB, 2024-12-12
- Översiktlig geoteknisk markundersökning, Breccia AB, 2025-02-14
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning, Breccia AB, 2025-02-14
- Kompletterande PM dagvattenhantering, Tyréns AB, 2026-01-23
- Schakt- och fyllnadsplan, Tyréns AB, 2026-01-23
- Höjdsättningsplan, Tyréns AB, 2026-01-23
- VA- plan, Tyréns AB, 2026-02-05

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, februrari 2026

Cecilia Lindgard
planchef

Sherif Hosny
planarkitekt