



Detaljplan för
HÄSSLEHOLM 89:87 - SJÖRRÖDS GÅRD

Sjöröd
Hässleholm, Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr 2012-1285



Upprättad 2013-10-21

Handlingarna finns tillgängliga på:

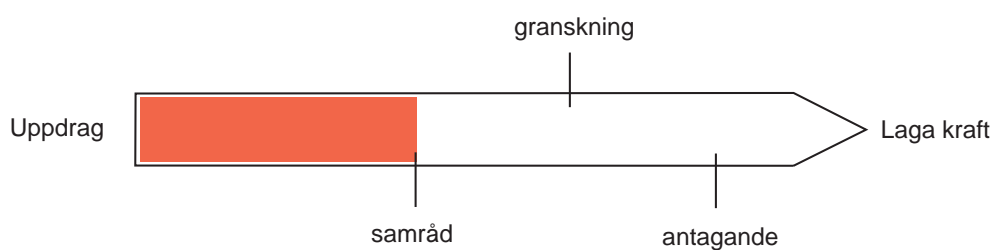
- Stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm
- www.hassleholm.se/dp1285

Upplysningar om planförslaget lämnas av planarkitekt Lisa Hofer

telefon: 0451- 26 83 94

e-post: lisa.hofer@hassleholm.se

Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

För att kunna upprätthålla en levande landsbygd och landskap presenterar kommunen i Översiktsplan 2007 en strategi som stöttar mindre kompletteringar av bostadsbebyggelse i natur- och kulturmiljöer på landsbygden. Med utgångspunkt i detta har ett förslag som möjliggör ett boende med litet avtryck i den befintliga miljön tagits fram. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att uppföra bostäder samt mindre lokaler för icke störande verksamheter. Till utbyggnaden hör även en värmeanläggning för att ta hand om områdets uppvärmning.

Planfakta

Planområdet är beläget strax söder om Hässleholms tätort och är ca 9 ha stort. Planområdet avgränsas av Garnisonsvägen i norr, Sjövägen i söder, befintlig bebyggelse längs Träskovägen i öster och befintlig fastighetsgräns i väster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och program

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen från 2007 ska kommunen verka för nybyggnation, med de största boendesatsningarna i Hässleholms stad och dess närmaste omgivande landsbygd. Staden ska utvecklas kring redan befintliga och väl fungerande stadsbyggnadsstrukturer som kollektivtrafikstråk, tekniska anläggningar och service. En mångfald i bostadstyper ska främjas för att, bl.a. erbjuda olika boendeformer för olika människor, i olika skeden av livet.

För att kunna upprätthålla en levande landsbygd och det mångformiga, småskaliga och varierande landskapet stöttar kommunen, enligt översiktsplanen, mindre kompletteringar av bostadsbebyggelse i natur- och kulturmiljöer på landsbygden. Översiktsplanen lyfter även fram att ett attraktivt boende kring kommunens sjöar ska erbjudas.

Ett program till detaljplan för Finjasjö park var på samråd under 2011. Programmet framhåller förutsättningar för att skapa en levande stadsdel med såväl bostäder och verksamheter som fritids- och rekreationsområden. Programförslagets ambition var också att integrera området med staden samtidigt som dess karaktär och närhet till naturen och Finjasjön tas till vara och utvecklas. I programmet pekas aktuellt område ut som ett utvecklingsområde för bostäder, lätt verksamhet och kontor med halvgles till tät karaktär.

Inom området finns det goda möjligheter att erbjuda ett attraktivt boende i ett stadsnära läge med närhet till mycket goda kommunikationer samt tillgång till stadens utbud av service, shopping och kultur.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Planområdet gränsar i öster och söder till område som omfattas av detaljplan.

Grönplan

Nedan visas ett utsnitt över Finjasjö park med omgivningarna från *Grönplan för park- och naturområden i Hässleholms tätort*, antagen av kommunfullmäktige mars 2002. Norr om Garnisonsvägen och Finjasjö park har ett område i rött pekats ut som mycket värdefullt och ekologiskt känsligt. I Grönplanen pekas Finjasjöns östra strand ut i orange som ett värdefullt område. En grön kil är utpekad väster om området och en kil passerar genom planområdets östra kant.



Grönplan för Hässleholm 2002. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Samband med andra projekt

Norr om aktuellt planområde pågår arbete med detaljplan för Artilleristen 2 m.fl., del av Finjasjö park. Detaljplanen för det f.d. militärområdet omfattar bl.a bostäder och kontor. Den del som planområdet direkt angränsar till är en del av Garnisonsvägen som tas upp i detaljplanen.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Befintligt strandskydd på 100 meter längs Finjasjön gäller. Detta berör dock inte den aktuella detaljplanen då detaljplanen är belägen norr om strandskyddets gräns.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 12 december 2012 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖ

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning. Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Riksintressen och strandskydd berörs inte.
- Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.
- Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.
- Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.
- Den fornlämning som berörs kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

I området runt Finjasjöns stränder finns flera tidiga stenåldersboplatser. De äldsta är 11-12 000 år gamla vilket gör dem till några av de äldsta kända boplatserna i Sverige. De är lokaliserade till Finjasjöns södra och västra stränder samt vid Almaåns dåvarande utlopp till sjön. Då sjön sänktes 2-3 meter på 1800-talet ligger den gamla strandlinjen nu en bit upp på land (Lasse Wallin 2000).

Brons- och järnåldern

Under bronsåldern låg bebyggelsen främst samlad söder om Finjasjön och kring Finja på den västra sidan. Under järnåldern var lokaliseringen ungefär den samma medans man under den äldre järnåldern utnyttjade höjdpartierna på de omkringliggande åsarna intensivare (Lasse Wallin 2000).

Hässleholmsgården

Norr om planområdet ligger Hässleholmsgården, en herrgård av medeltida ursprung, och som omtalas första gången vid 1500-talets mitt. Nuvarande huvudbyggnad uppfördes 1819, medan flygelbyggnaderna är från 1780-talet. Staden har fått sitt namn efter Hässleholmsgården.

Sjöröds gård

Sjö röds gård, vilket betyder röjningen vid sjön, omnämns redan på 1300-talet och låg i Stoby socken utmed vägen till Finja. Den äldre ägarlängden är oklar, men enligt Västra Göinges Hembygdsförening skall snapphanen Lille Mats ha bott här. På 1770-talet ägdes gården av Samuel Löfvensköld till Uddarp. Han löste ut 16 arvingar och bildade Nissafors Fideikommiss. Sjö röds gård såldes och Hässleholmsgården skapades. I början av 1900-talet gick ägaren till Hässleholmsgården i konkurs, marken styckades och halva arealen blev nya Hässleholmsgården. Marken söder om nuvarande Sjövägen styckades i ett stort antal tomter, som bebyggdes med fritidshus och omnämns som Sjöröd. Övrig mark styckades i ett antal små jordbruksfastigheter, varav Sjöröds gård är en.

Pågående markanvändning

Marken används idag huvudsakligen som betesmark för får. I övrigt finns ingen pågående användning inom planområdet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består idag av omväxlande skog, äng och betesmark. Skogen är på sina ställen relativt igenvuxen med lägre vegetation.

Landskapsbild/stadsbild

Landskapet utgörs av lätt kuperad terräng med en blandning av skog och ängsmark som på sina ställen avgränsas av stengärdsgårdar.

Geotekniska förhållanden

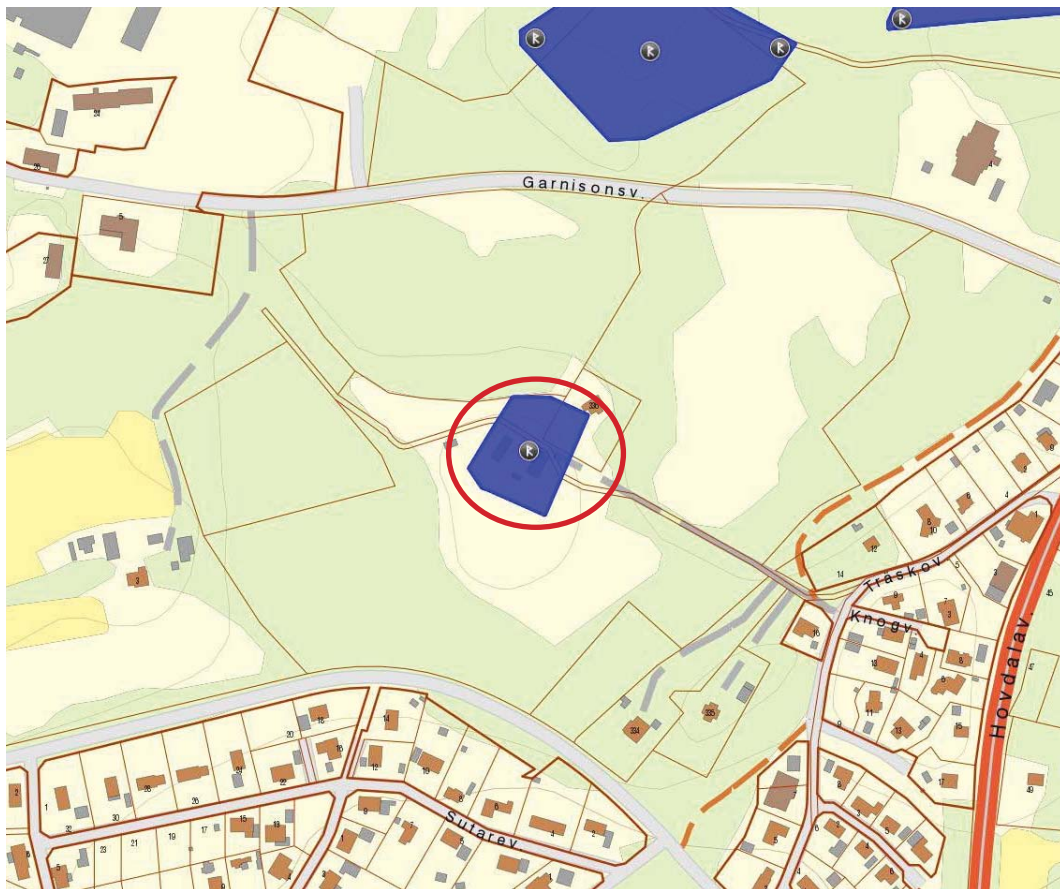
Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) detaljerade jordartsinformation, utgörs marken inom planområdet av morän med inslag av sand.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet berörs av särskilt värdefulla kulturmiljöer utpekade av länsstyrelsen i kulturmiljöprogram Skåne. Inom planområdet finns en fast fornlämning, Hässleholm 44:1. Lämningen beskrivs som en by/gårdstomt på ca 70x70 m och utgör Sjöröds gamla tomt enligt Skånska rekogniseringskartan från 1812-20. Idag omfattar tomten gårdsbebyggelse i avveckling.



Markerat fornminne är beläget inom planområdets avgränsning. Källa: Forsök 2013-08-29.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre äldre byggnader. Bebyggelsen består av två längor från äldre gårdsbebyggelse samt en bod för fårskötseln. Norr om dessa ligger ett senare boningshus.



Befintlig bebyggelse inom planområdet. Överst till vänster fårbod, överst till höger och nere till vänster äldre länga. Nere till höger boningshus.

Rekreation

Inom och i anslutning till planområdet erbjuds rika naturupplevelser. I anslutning till planområdet, kring Hässleholmsgården, finns även ett stort strövområde med ett flertal motions- och vandringslingor. Finjasjöleden som är en del av Skåneleden passerar väster om planområdet. Drygt 500 meter från planområdet ligger Finjasjön, där det längs med stranden finns badmöjligheter. Bland annat den kommunala badplatsen vid Finjasjöns östra strand.

Gator och trafik

Infarten till området sker i dag från Hovdalavägen via Träskovägen och en mindre skogsväg, alternativt via Kioskvägen. Inom området finns idag endast mindre skogsvägar.

Service

Trots planområdets läge mitt i naturen är avståndet till Hässleholms centrum endast 3 km där all nödvändig service finns tillgänglig. I Finjasjö parkområde, drygt 500 m från planområdet finns såväl förskola som skola.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelseområde och verksamhetslokaler

Bostäder

Inom planområdet föreslås i första hand tre flerbostadshus, med möjlighet till ytterligare två, i fyra våningar som vardera rymmer 11 lägenheter och en gemensamhetslokal. De tre flerbostadshusen möjliggör för totalt 33 lägenheter fördelat på 12 st 2:or, 12 st 3:or och 9 st 4:or. Husen kan byggas i etapper.

Byggnaderna placeras i ett skyddat läge, ca 250 söder om Garnisonsvägen, omgärdade av ängs- och betesmark samt skog.

Det vackra kulturlandskapet i området utgör en stor tillgång och har stor betydelse för boendekvaliteten. För att kunna bevara detta och tillgodoräkna sig platsens befintliga kvalitéer är det därför viktigt att den föreslagna bebyggelse gör ett så litet avtryck som möjligt. Den nya bebyggelsen föreslås därför uppföras som punkthus istället för många lägre hus som tar mer mark i anspråk. Högre hus ger också möjlighet för utsikt mot sjön. Husen orienteras med ryggen mot vägen och utsikten över skog och ängar. Denna orientering gör även att alla balkonger ligger i söder- eller västerläge.

Det befintliga boningshuset, norr om föreslagna bebyggelse, föreslås bevaras antingen som bostad eller som verksamhetslokal. De två längorna rivs för att möjliggöra för den nya bebyggelsen.

Verksamheter

Vid entrén till området, i anslutning till Garnisonsvägen föreslås verksamhetslokaler samt en värmeanläggning för att möjliggöra ett självförsörjande område. Verksamhetslokalerna är



Föreslagna utbyggnad inom planområdet.



Föreslaget utformning av bostadsbus.

tänka att inrymma icke störande verksamheter, att nyttjas för de boende i området, för att skapa en helhetslösning i det nya bostadsområdet.

Arkitektur

Byggnadernas volymer föreslås vara enkla, rena och slanka i sin utformning. Naturen får ensam stå för en mångfald av form och färg. Volyrnernas vertikalitet samspelar med skogens trädstammar. Materialvalet ska också anpassas till platsen med fasader huvudsakligen i trä och sten. För att ta vara på utsikten får bostäderna stora glaspartier mot skog, äng och sjö.

Med en indragen souterrängvåningen möjliggörs ljusa entréer och innanför dessa samtliga lägenhetsförråd samt teknikutrymmen. Husen har en enkel och konsekvent uppbyggnad med installationer samlade vid en hjärtvägg och ett koncentrerat trapphus som ger ett effektivt utnyttjande och byggande.

Lägenheterna har en öppen planlösning med ljus från flera håll. Ett viktigt fokus i gestaltningen har legat på kontakten mellan ute och inne, på dagsljus och utblickar. Samtliga lägenheter har utsikt mot skog och äng, högre upp i huset ser man också sjön. Generösa balkonger vetter mot söder eller väster.

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen kommer att utgöra ett nytt inslag på platsen och till viss del stå som en kontrast till skogen, betesmarken och de naturliga omgivningarna. Samtidigt samspelar bebyggelsen med naturen genom sin strikta och lätta utformning. Utformningen med ett så litet omfång som möjligt och materialval är medvetna val för att ta göra ett så litet

avtryck som möjligt i det befintliga landskapet.

Kulturmiljö och fornlämningar

De gårdsbyggnader som utgör utpekade fast fornlämning inom området är belägna på den plats där bostadsbebyggelse föreslås. En arkeologisk utredning ska genomföras innan detaljplanen antas. Skulle ytterligare fornlämningar påträffas i samband med markarbetet skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Utbyggnaden bedöms inte påverka värdena utpekade i Kulturmiljöprogram Skåne.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbuss 1. en utbyggnad kan medföra ett större underlag vilket kan öka turtätheten.

Gång- och cykeltrafik

Från föreslagen infart vid Garnisonsvägen leder separat gång- och cykelväg mot såväl Finjasjö park som Hässleholms centrum. För att bibehålla tillgängligheten från bostadsbebyggelsen i söder, genom planområdet, föreslås gångvägar inom området.

Biltrafik

Planområdets angöring föreslås ske från Garnisonsvägen, via en ny infart mitt emot infarten till befintlig förskola norr om Garnisonsvägen. Föreslagna verksamhetslokaler längs Garnisonsvägen har även parkeringsmöjlighet i direkt anslutning till byggnaderna.

Föreslagen utbyggnad medför en mindre ökning av antalet bilresor per dygn.

Garnisonsvägens nuvarande utformning och kapacitet bedöms kunna klara denna ökning utan att trafiksäkerheten minskas. Inom området föreslås en lokalgata söderut, via verksamhetslokalerna, till bostadsbebyggelsen.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det höga kvalitéer i form av naturmark, ängsmark och skogspartier. Befintlig vegetation föreslås, i största möjliga mån, bevaras inom hela planområdet. Naturen inom området kan bidra som infiltrationsytor och underlättar dagvattenhanteringen.

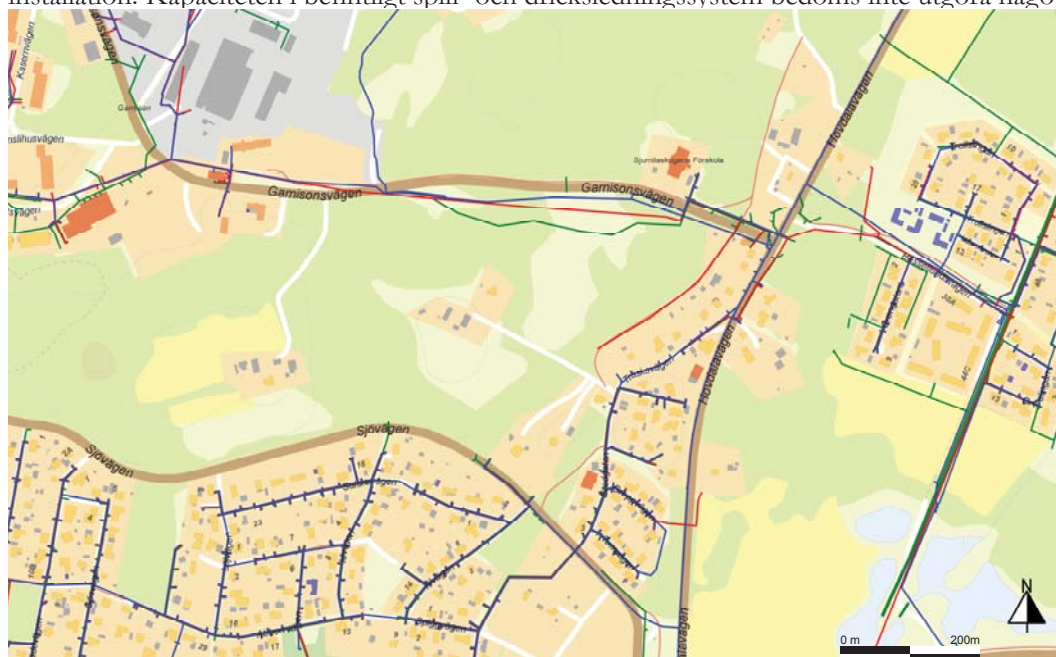
Grönskan inom området fyller även många andra funktioner, t ex som livsmiljö för växter och djur, som karaktärskapande element och som historieberättare. För att kunna bevara den befintliga miljön har byggnaderna utformats och placerats på ett sätt som ska minimera intrånget i landskapet och på så sätt även skapa så stora boendekvalitéer som möjligt.

Teknisk försörjning

Ambitionen är att i största möjliga mån göra planområdet självförsörjande. Uppvärmningen av den nya bebyggelsen föreslås ske genom den värmeanläggning som planeras i anslutning till verksamhetslokalerna och Garnisonsvägen.

Planområdet ligger utanför Hässleholms Vatten ABs verksamhetsområde för spill-,

dag- och dricksvatten. Möjlig anslutningspunkt finns längs Garnisonsvägen. Från förbindelsepunkterna och in på fastigheterna ansvarar fastighetsägaren för hantering och installation. Kapaciteten i befintligt spill- och dricksledningssystem bedöms inte utgöra något



Hässelbolms vattens ledningar inom och i anslutning till området. Blå ledning för dricksvatten, röd för spillvatten och grön för dagvatten.

problem för anslutning av den nya bebyggelsen.

För att säkerställa ett hållbart dagvattensystem kommer nivå på gator och marktytor i fastighetsgräns behöva anges på plankartan. Den nya bebyggelsens placering i en sluttning underlättar avrinningen vid extrema nederbördssituationer, då vattnet kan rinna fram utan att skada hus och egendom.

Ledningarna i den norra delen av planområdet, längs Garnisonsvägen, kan komma att behöva flyttas då verksamhetslokaler byggs ut.

Rekreation

Gemensamhetsytor för de boende med lek, odlingslotter, grillplats etc föreslås i anslutning till bostadsbebyggelsen. I anslutning till området återfinns vandringsleder. Strax söder om planområdet ligger Finjasjön som erbjuder badmöjligheter. I övrigt erbjuder omgivningarna stora rekreativmöjligheter genom sin naturrikedom.

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Transparensen i byggnaderna är exempel på sådant som stärker trygghetskänslan av ”att se och att synas”. Bostädernas parkering föreslås i nära anslutning till byggnadernas entréer. Tillgång till hållplats för buss finns dels längs Garnisonsvägen, ca 300 m norr om planområdet, men även längs Sjövägen ca 150 m söder om planområdet. Planområdet tillgängliggörs även för gång- och cykeltrafikanter genom anslutningar vid Garnisonsvägen. Föreslagna verksamhetslokaler medför att rörelse och vistelse inom området möjliggörs på olika tider av dygnet.

Sociala konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen tar till viss del naturmark i anspråk, vilket kan upplevas som negativt ur rekreationssynpunkt. Föreslagen bebyggelse kan fungera som en koppling mellan befintlig småhusbebyggelse i sydöst och och Finjasjö park i nordväst.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den ökning i trafikmängd som föreslagen bebyggelse medför bedöms inte medföra någon nämnvärd höjning av bullernivån i området.

Risker

Föreslagen värmeanläggning bedöms inte utgöra någon risk för omgivande bostäder eller förskolan norr om Garnisonsvägen. De verksamhetslokaler som föreslås i anslutning till värmeanläggningen räknas ur risksynpunkt som icke känslig bebyggelse och åtgärder behöver inte vidtas.

Lukt och luft

Föreslagen bostadsbebyggelse är belägen ca 700 m norr om befintligt reningsverk. I Boverkets skrift Bättre plats för arbete rekommenderas ett skyddsavstånd på 1000 meter. För att förhindra olägenheter föreslås ventilation och tilluft till föreslagen bostadsbebyggelse förläggas på sida bort från reningsverket. Föreslagen bostadsbebyggelse är även omgärdad av skogsmark vilket fungerar avskärmande. Skogens bevarande säkerställs i detaljplanen.

För föreslagen värmeanläggning rekommenderas, enligt bättre plats för arbete, ett skyddsavstånd på 200 meter. Föreslagna bostäder och befintlig förskola är belägna inom ett kortare avstånd, ca 100-150 m. Då bostäder föreslås i detaljplanen och förskolan är belägen där den är, bedöms anläggningens utsläpp och hantering bli självreglerande eftersom riktlinjer för utsläpp måste utgå från dessa. Nödvändiga åtgärder vidtas för att säkerställa och hantera ett utsläpp som möjliggör för föreslagna bostäder och förskolan.

Miljö kvalitetsnormer

En miljö kvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydelse/påtagliga olägenheter. Det finns tre förordningar om miljö kvalitetsnormer: utomhusluft (SFS 2001:527), fisk- och musselvatten. (SFS 2001:554) och för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Normerna är kopplade till miljömålet ”Frisk luft” och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormerna.

Inga utsläpp till luft och vatten som överstiger fastställda normer förväntas ske med genomförandet av aktuell detaljplan.

Vatten

Vattenmyndigheterna har fastställt miljö kvalitetsnormer i form av kvalitetskrav för yt- och grundvattenförekomster. Kvalitetskraven innebär att tillståndet i vattenförekomst inte

får försämrats. Om vattenförekomst inte uppnår god status eller riskerar att försämrats kommer åtgärdsprogram att fastställas med åtgärder som krävs för att nå kvalitetskraven. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnorm för grundvattenförekomst överskrids.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Hässleholms kommun är inte huvudman för allmänna platser.

Planekonomi

Exploatören står för kostnaderna i samband med eventuell flytt av el-, tele-, VA- och fjärrvärmeledning inom egen fastighet. Exploatören står för uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, fastighetsreglering, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

För att kunna tillskapa föreslagen infartsväg krävs en fastighetsreglering så att delar av fastigheten Hässleholm 88:21 överförs till Hässleholm 89:87.

Ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

Genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med ett normalt planförfarande. Detta innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i minst tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning innan ett beslut tas om planen ska antas eller ej.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm september 2013

Planförslaget är framtaget i samarbete med Uulas Arkitekter och Tyréns, genom Susanne Klint och Daniel Eklund.

Roger Larsson
stadsarkitekt

Lisa Hofer
planarkitekt