Upprättad 2023-01-02

DNR: B 2022-000109
Samrådshandling

Hässleholms kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Badaren 11

Hässleholms stad och kommun, Skåne län

www.hassleholm.se/detaljplaner

Innehåll

Inledning **3**
Planförslag **4**
Konsekvenser **10**
Genomförande **14**
Förutsättningar **15**

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:
Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Undersökning om betydande miljöpåverkan, Grundkarta, Fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:
Badaren 11 – Trafikutredning, av Systra AB (2022-11-18)

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

Sakägare

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

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en flexibel byggrätt genom att ändra användningsområdet för fastigheten Badaren 11 från kontorsändamål till centrumändamål.

Planförslaget innefattar:
- Centrumverksamhet

Planförfarande

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

Plandata

Bild 1: Planområdet

Planområdet är lokaliserat till centrala Hässleholm tätort, cirka 250 meter öster om centralstationen. Planområdet följer fastighetsgränsen för Badaren 11 och avgränsas av Andra Avenyen i norr, Östergatan i väst, Vallgatan i öst och fastigheterna Badaren 4 och 10 i syd. Den totala planarean är cirka 3700 kvm.

Fastigheten ägs idag av Länsförsäkringar Göinge – Kristianstad.

Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär att fastigheten planläggs för centrumändamål, vilket i sin tur medför en mer flexibel användning då flertalet olika verksamheter ingår i användningen. Allt från exempelvis kontor, bank, biograf, apotek, samlingslokal och lättare former av vård exempelvis vårdcentral.

Planbestämmelser

Här nedan presenteras och förklaras respektive bestämmelse.

ANVÄDNINGSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

(PBL 4 kap. 5§)

C – Centrum.

Planområdet planläggs för centrumändamål. I användningen så ingår exempelvis handel, samlingslokaler, tillfällig vistelse, lättare former av vård så som exempelvis vårdcentral. Även kompletterande funktioner till verksamhet ingår, förslagsvis parkering. Användningen anses lämplig i och med planområdets centrala läge.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek (PBL 4 kap. 18§)

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 3700 kvm.

Genom att reglera minsta fastighetsstorlek till 3700 kvm så kan inte några avstyckningar ske på fastigheten.

Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)

h1, h2 - Högsta nockhöjd – Höjd på byggnadsverk över angivet nollplan

Byggnadens nockhöjd har reglerats till +66.5 respektive +70 meter över angivet nollplan. Höjden är reglerad utifrån angränsande bebyggelse i öst respektive i väst. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge tre våningar exklusive tak.

Markens anordnande och vegetation (PBL 4kap. 10§)

n_1 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen används för att skydda den skogslönn med tillhörande ekosystemtjänster som finns centralt på fastigheten. Skulle trädet behöva fällas då det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska ett nytt träd återplanteras.

Placering (PBL 4 kap. 16§)

p_1 - Huvudbyggnad ska placeras maximalt 4 meter ifrån användningsgräns mot Andra Avenyen.

För att säkerställa ett definierat gaturum längst med Andra Avenyen så ska huvudbyggnad placeras maximalt 4 meter från användningsgränsen ut mot gatan.

Utnyttjandegrad (PBL 4 kap. 11§)

e_1 – Största byggnadsarea är 1300 kvm inom användningsområdet.

Utnyttjandegraden reglerar hur stor byggnadsarea som tillåts inom användningsområdet. I detta fall har byggnadsarean reglerats till 1300 kvm, vilket möjliggör för viss utbyggnad utifrån befintlig byggrätt.

Ändrad lovplikt (PBL 4 kap. 15§)

a_1 - Marklov krävs även för fällning av träd.

Bestämmelsen används för att skydda träd med tillhörande ekosystemtjänster på fastigheten.

Pågående markanvändning

Inom planområdet finns i dagsläget två byggnader. I den norra finns Länsförsäkringars Göinge-Kristianstads kontorsbyggnad och i den södra delen av planområdet är ett flerbostadshus lokaliserat. Detta bostadshus saknar idag byggrätt, liksom den norra entrén till kontorsbyggnaden. Markparkeringar och mindre grönytor finns inom fastigheten.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse med centrumverksamhet inom fastigheten. Utnyttjandegraden har reglerats till största byggnadsarea 1300 kvm inom användningsområdet och högsta nockhöjd till +66.5 samt +70 meter över angivet nollplan meter vilket motsvarar cirka 3 våningar exklusive vind. Detta möjliggör i sin tur för att den befintliga kontorsbyggnaden i norra delen av fastigheten kan byggas på med en våning ut mot Östergatan och ytterligare två våningar ut mot Vallgatan jämfört med idag. Höjden har anpassats till omkringliggande bebyggelse.

För att säkerställa att gaturummet längst med Andra Avenyen förblir definierat har placeringen av huvudbyggnaden reglerats till maximalt 4 meter ifrån fastighetsgräns mot gatan.

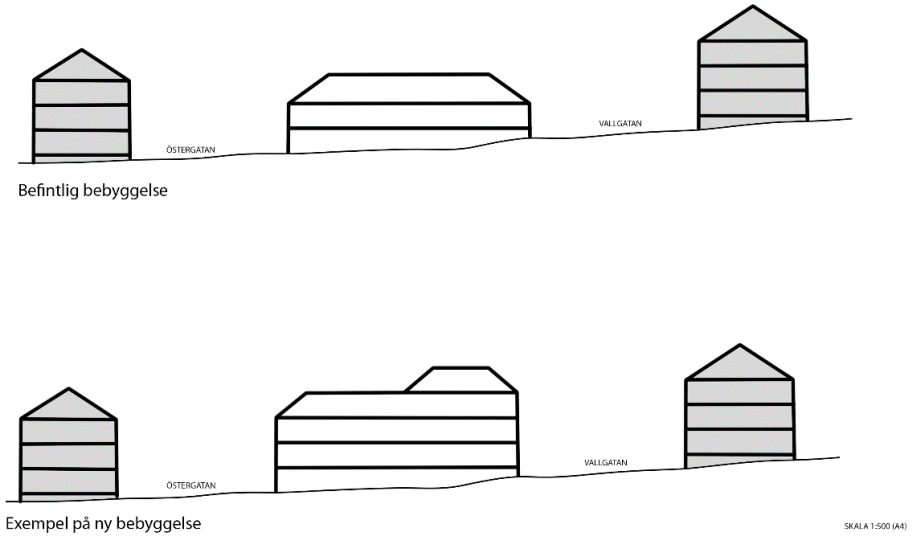

Bild 2: Schematisk sektion över befintlig bebyggelse och eventuell framtida bebyggelse. Gråa byggnader befintliga utanför planområdet.

Föreslagen grönstruktur

Ingen ny grönstruktur planeras inom planområdet. Centralt på fastigheten finns en större skogslönn placerad. För att säkerställa att de ekologiska värden som trädet besitter bibehålls föreslås trädet skyddas mot fällning i detaljplanen.

Föreslagen trafikstruktur

Tillgängligheten till området anses vara god både för motortrafik, kollektivtrafik, cyklister och gångtrafikanter. Trafikmängden i området kan tänkas öka marginellt på grund av den förändrade användningen. Då användningsbestämmelsen Centrum rymmer flera typer av verksamheter kan behovet av parkeringsplatser variera beroende på vilken verksamhet som etableras. Oberoende av användning ska dock behovet av parkeringsplatser för verksamheten lösas inom den egna fastigheten.

För att säkerställa en god trafiksituation inom, till och från planområdet så genomfördes en trafikutredning av Systra den 18 november 2022. Utredningen behandlar bland annat tillgänglighet och framkomlighet, parkering, avfallshantering, siktlinjer samt in- och utfarter. Trafikutredningen bygger på en trafikmätning inmätt vid Östergatan 27 från 2020 samt trafikdata tillhandahållen av exploatören som utgår ifrån att en vårdcentral etableras inom fastigheten. Flödet till och från en eventuell vårdcentralen uppskattas bero av följande:

- Vårdcentralen får 45 000 årliga besökare
- Idag är cirka 12 600 personer listade på vårdcentralen
- Antalet anställda på vårdcentralen beräknas vara mellan 65–70 stycken

Resultatet ur utredningen sammanfattas nedan och kan läsas i sin helhet i Bilaga 1 – Trafikutredning.

Bild 3: Dispositionsskiss över planområdet som visar på föreslagen markanvändning. Skissen bygger på trafikutredningen och en dispositionsskiss som Landskapsingenjören i Sverige har tagit fram.

För att underlätta trafikflödena inom fastigheten föreslås det befintliga utfartsförbudet längst med Östergatan i den gällande detaljplanen tas bort för att skapa en separat in- och utfart till parkeringen. Med en dedikerad infart i söder och utfart i norr blir det ett naturligare trafikflöde inom parkerings- och angöringsytorna vilket minskar risken för konflikter. Infarten bör dock anpassas så att tung trafik inte leds in på fastigheten. Sammantaget är separata in- och utfarter bättre än en gemensam in- och utfart då färre vändningsmanövrar krävs inne på området. Den nya utfarten kan dock komma att drabbas av problem med sikt. För att minimera eventuella siktproblem föreslås ett stoppförbud 10 meter innan utfarten i norrgående riktning längs Östergatan. Norr om den föreslagna utfarten finns idag ett parkeringsförbud där bland annat avfallsbilen samt större leveransfordon kan stanna till. Parkeringsförbudet föreslås finnas kvar även i fortsättningen. Vid de fall som parkeringsförbudsytan längs Östergatan används kan de fordon som angör ytan hindra sikten från utfarten, det här gäller dock inte för gång- och cykelbanan. Parkeringsförbudssträckan antas dock nyttjas relativt sällan och sikten begränsas endast under korta perioder.

Inom användningen centrum finns ett behov av olika typer av angöringsfordon att nå fastigheten. Trafikutredningen har bland annat undersökt lämpligheten med en angöringsyta för exempelvis mindre transporter, leveranser, ambulans och färdtjänst strax söder om den befintliga byggnaden i norr. För att nå angöringsytan söder om byggnaden krävs att fordonet antingen backar in eller ut. Då angöringsytan delar utrymme med bland annat gångtrafikanter

och cyklister som ska angöra byggnaden eller cykelparkeringen kan konflikter uppstå, särskilt under backningsrörelsen. Risken för konflikter bedöms dock som små med tanke på att dessa manövreringar förväntas ske i väldigt låg hastighet och därmed anses trafiksäkerheten som acceptabel. Genom att tung trafik hålls utanför fastighetens gränser medförs även en tryggare miljö för både gående och cyklister. Genom den separata utfarten så minimeras även vändningsmanövrar som krävs inne på området.

Avslutningsvis bör det poängteras att de trafikåtgärder som föreslås för att minska eventuella konflikter inom detaljplaneområdet inte styrs eller regleras inom ramen för detaljplanen, utan måste upprättas i en separat process genom lokala trafikföreskrifter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för fiber, tele och fjärrvärme finns inom planområdet och är anslutna till den befintliga bebyggelsen. Ledningarna är framdragna i omkringliggande gator.

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Befintliga byggnader är anslutna till VA-nätet.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Enligt kommunens skyfallskartering finns det en risk för enstaka mindre vattenansamlingar inom fastigheten vid 100-årsregn. Då större delen av fastigheten redan är hårdlagd förväntas inte dagvattenhanteringen påverkas av planförslaget.

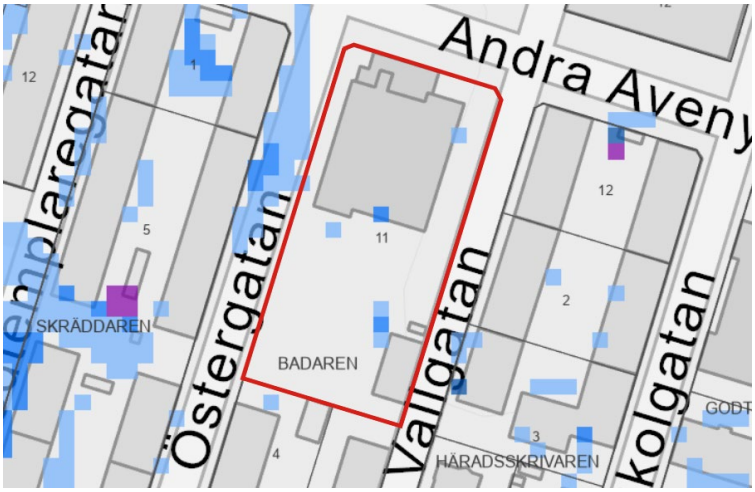

Bild 4: Skyfallskartering, vattendjup klimatanpassat 100-årsregn

Avfallshantering, källsortering

Hässleholm miljö AB är huvudman för renhållningen. Källsortering sker inom den egna fastigheten. Trafikutredningen framtagen av Systra 18-11-2022 visar att avfallshämtningen lämpligast sker via Östergatan, där avfallsbilen stannar till längst det befintliga parkeringsförbudet. Utifrån miljörummets nuvarande placering i kontorsbyggnaden i norr

till parkeringsförbudet är avståndet cirka 30 meter, vilket överstiger de rekommenderade 10 meterna. Detta kräver i sin tur att fastighetsägaren kör ut kärlen till gatan vid angiven tidpunkt för att inte skapa en för tung arbetsbelastning för sophämtarna. Lutningar längst dragvägen ska i största möjliga mån undvikas men med tanke på fastighetens nivåskillnader kan inte lutning undvikas. För en acceptabel arbetsbelastning ska dock inte lutningen mellan avfallsutrymmet och lastplatsen överstiga 1:12 vid nybyggnation och enligt BBR ska lutningen inte överstiga 1:20.

Brandvattenförsörjning

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

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

Ställningstagandet att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:
- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Det finns inga indikationer på att det förekommer föroreningar eller att en förorenande verksamhet funnits i området. Med tanke på planområdets centrala läge kan dock inte markföroreningar uteslutas. Med tanke på att den föreslagna markanvändningen, centrum, klassas som mindre känslig användning bedöms dock risken som acceptabel.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande och radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, bensen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämras och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten SE622738-137382 och dagvattnets recipient är Finjasjön. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten och dagvattnet från

planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna inte nås.

Sol- och skuggförhållanden

Den maximalt tillåtna nockhöjden regleras i detaljplanen till +66,5 meter över nollplan på den västra delen av fastigheten och +70 meter över nollplan på den östra delen av fastigheten. För att sätta den föreslagna höjden i relation till omkringliggande gatunivå så ligger Östergatan på ungefär +52,5 meter över det angivna nollplanet och Vallgatan cirka +55,7 meter över det angivna nollplanet. Planförslaget möjliggör därmed för en byggrätt på cirka 14 meter utifrån rådande markförhållanden. Den gällande detaljplanen tillåter idag maximalt tre våningar, men den befintliga kontorsbyggnaden i norr utnyttjar inte den gällande detaljplanens maximala höjd. Den befintliga kontorsbyggnaden har en nockhöjd på +63,3 meter över angivet nollplan och därmed möjliggör detaljplaneförslaget för en höjd med ytterligare 3,2 meter på västra delen av fastigheten respektive 6,3 meter på östra delen av fastigheten.

Skulle den maximalt tillåtna höjden nyttjas vid en framtida exploatering kommer detta att påverka de nuvarande sol- och skuggförhållandena både på den gällande fastigheten samt omkringliggande. Med tanke på planområdets centrala läge anses den påverkan byggrätten ger på omkringliggande bebyggelse som acceptabel. Se exempel på hur sol- och skuggförhållandena kan bli nedan.

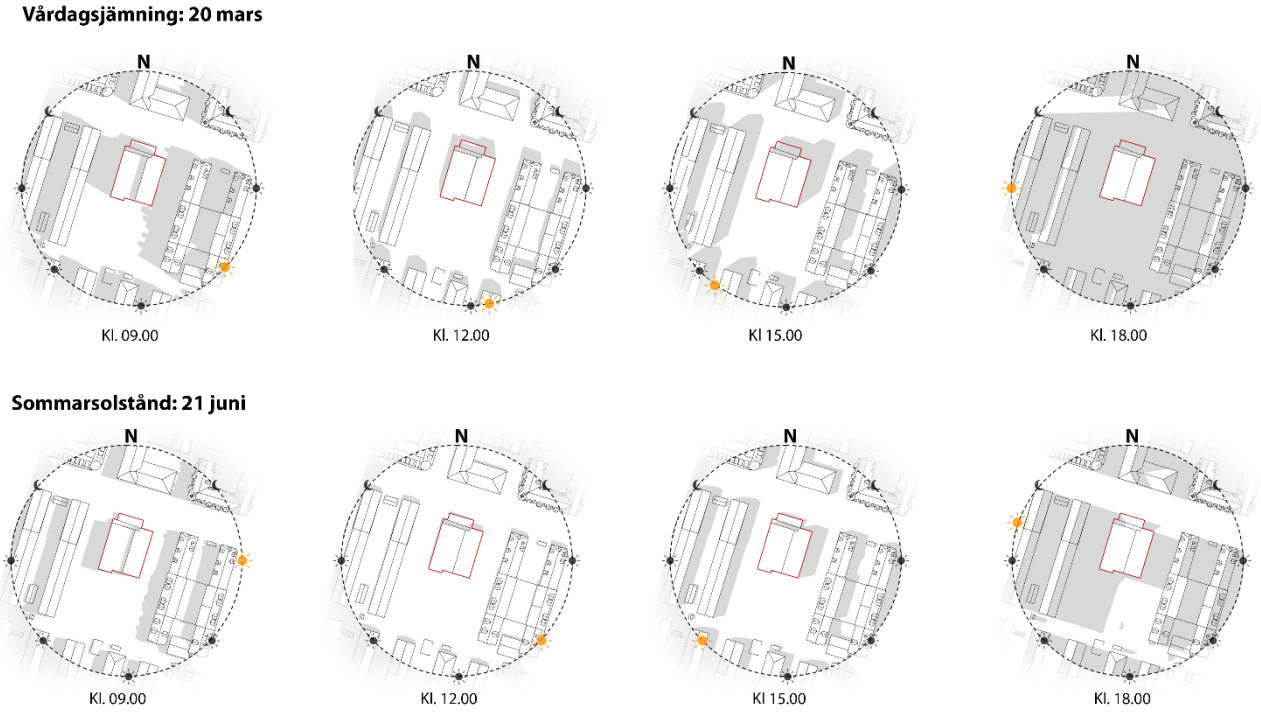

Bild 5: Skuggstudien visar skuggförhållandena utifrån att den maximalt tillåtna höjden utnyttjas i norra delen av fastigheten. Den rödmarkerade byggnaden är lokaliserad inom planområdet och representerar ett exempel på byggnadens eventuella utformning. Beroende på bebyggelsens placering på fastigheten och takets utformning kan skuggförhållandena variera.

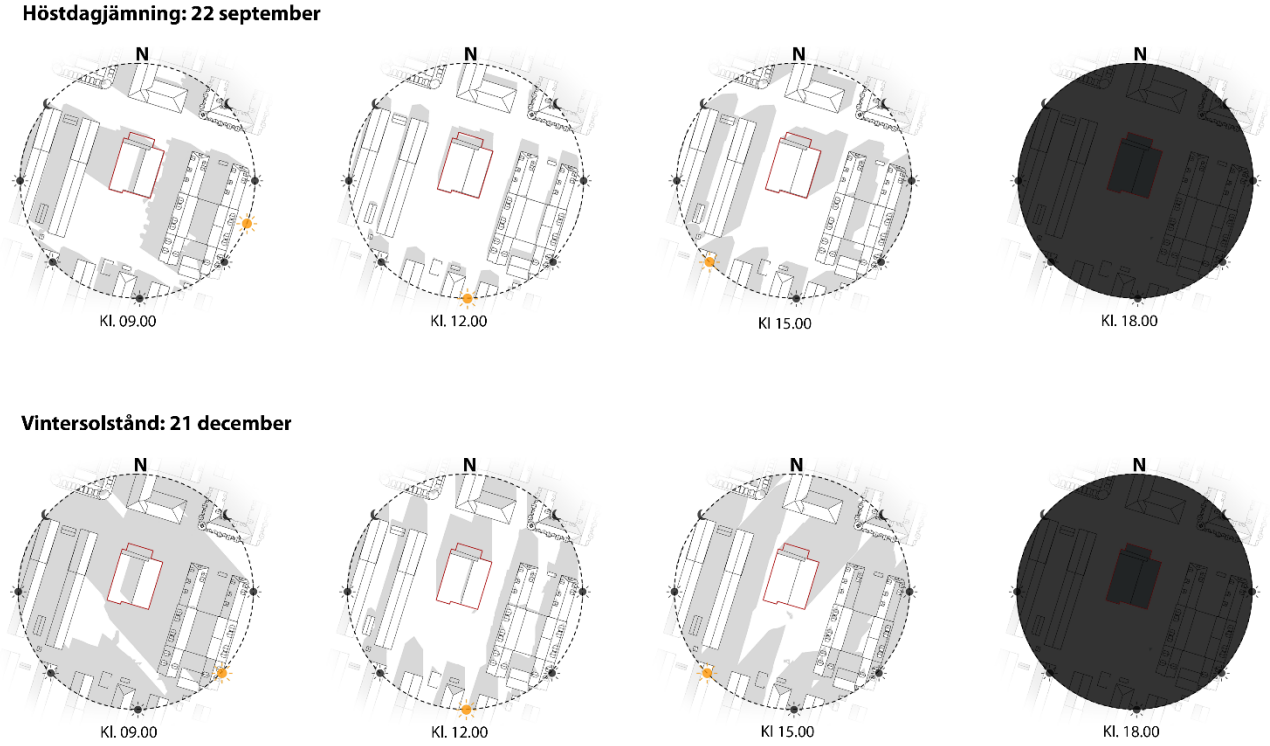

Bild 5: Skuggstudien visar skuggförhållandena utifrån att den maximalt tillåtna höjden utnyttjas i norra delen av fastigheten. Den rödmarkerade byggnaden är lokaliserad inom planområdet och representerar ett exempel på byggnadens eventuella utformning. Beroende på bebyggelsens placering på fastigheten och takets utformning kan skuggförhållandena variera.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Större delen av fastigheten är idag hårdgjord men beroende på vilken typ av verksamhet som etableras på fastigheten kan ytterligare mark komma att hårdgöras för att möta parkeringsbehovet, vilket i sin tur genererar mindre andel genomsläpplig yta för infiltration. Denna förändring anses dock vara marginell. För att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten kan olika typer av åtgärder genomföras. Exempelvis kan delar av fastighetens hårdgjorda ytor utformas med genomsläpplig beläggning eller genom upphöjda växtbäddar som omhändertar dagvatten från takytor.

Hälsa och säkerhet

Buller

För de verksamheter som ingår i centrum finns inga nationella riktvärden eller riktlinjer att ta hänsyn till gällande buller i planeringssammanhang. I användningen centrum ingår även byggnader för lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård, dock ingår inga lokaler där patienter kan bli inlagda. Det finns därmed inte några riktvärden för buller att ta hänsyn till eller uppnå för att pröva lämpligheten centrumändamål.

Brand och Risker

Planområdet berörs inte av något riskområde för transport av farligt gods, då det ligger cirka 250 meter från spårområdet och därmed utanför område som berörs av riktlinjer för skydd mot risk kopplat till transport av farligt gods (RIKTSAM).

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen större påverkan på vare sig natur- eller kulturmiljön. Naturvärdena är idag relativt små inom fastigheten men viss vegetation finns i form av gräsytor, blommande busk- och perennplanteringar samt flertalet träd. Centralt på fastigheten finns en större skogslönn som har höga naturvärden. Trädet bidrar med flertalet ekosystemtjänster och även skugga under årets varmare dagar för besökare och personal. För att säkerställa att trädet och dess värden bevaras har trädet markerat med n_1 – trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Därutöver så har bestämmelsen kombinerats med att marklov krävs för fällning av trädet.

Planområdet utgör en del av ett kvarter i den Edelvärdsinspererade stadsplanen och gränsas därmed av det karakteristiska vägnätet med avenyer, huvudgator och smalare bakgator. Planförslaget antas inte påverka stadsplanens karaktär och därmed inte heller kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för en mer flexibel användning då centrum innehåller flera olika verksamheter, allt från handel, vårdcentral, restaurang, gym med mera. Samtliga av verksamheterna som inryms i centrumanvändningen bidrar med en ökad service för invånarna och möjliggör därmed även för ett mer levande centrum. Beroende på vilken verksamhet som blir aktuell inom planområdet finns en ökad chans för störningar från exempelvis livfulla restauranger, nattklubb eller gym. Med hänsyn till att fastigheten ligger i Hässleholm centrum så görs att detta är något som måste tillåtas i en stadsmiljö.

Tillgänglighet

Planområdets lokalisering innebär att det finns god tillgänglighet till området för samtliga trafikslag. Med tanke på fastighetens nivåskillnader är det av stor vikt att tillgänglighetsanpassning sker även inom fastigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.
Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Vatten 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.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Inget exploateringsavtal avses tecknas

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Fastighetskonsekvenser

Inga fastighetskonsekvenser sker av planförslaget då planförslaget är begränsat till en fastighet. Minsta fastighetsstorlek regleras även i detaljplanen för att förhindra avstyckningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Länsförsärsäkringar Göinge-Kristianstad.

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

Planavgift

Planavgiften har reglerats i planavtalet och ingen ytterligare planavgift ska därmed tas ut i samband med bygglov.

Förutsättningar

Bakgrund

Länsförsäkringar Göinge - Kristianstad har den 5 november 2021 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för centrumbebyggelse.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2022 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att standard planförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort (2018) är planområdet utpekat för:
- Befintlig blandad bebyggelse: Kan rymma alla typer av markanvändningar som inte är störande för omgivningen. Befintlig blandad bebyggelse kan kompletteras eller omvandlas för att uppnå en högre blandning.
- Handel: För att butiker och restauranger i centrum ska kunna utvecklas behöver stadskärnan bli mer attraktiv för besökare. Utbudet av olika butiker, restauranger och mötesplatser bör öka. Förtätning av bostäder och arbetsplatser i staden ökar underlaget för handeln.
- Förtätning: Blandade funktioner och nya kvaliteter ska tillföras, kvalitet i form av närhet till arbete, kollektivtrafik, kulturutbud, handel m.m. Centrala och/eller kollektivtrafiknära områden har ett extra fokus på stadsutveckling genom förtätning. Stadsmässiga kvaliteter och utformning av gator, torg och parker ska ges särskild omsorg. Hänsyn ska tas till befintlig kulturmiljö.

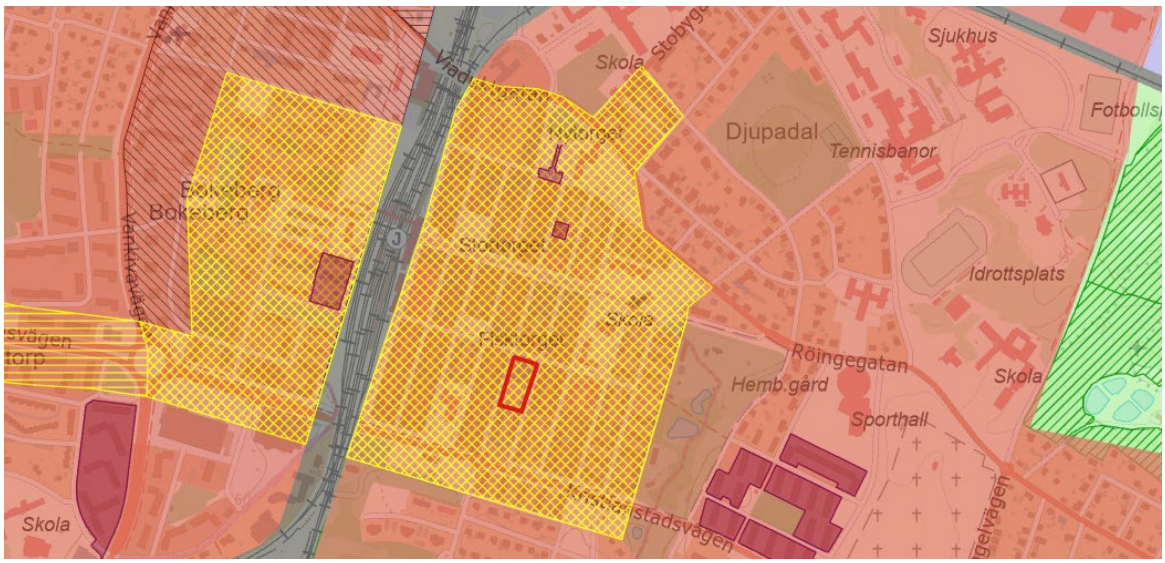

Bild 6: Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm stad. Planområdet är markerat med rött.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Badaren* (1183-P83/0517 som vann laga kraft den 8 februari 1983. Den gällande detaljplanen möjliggör för kontor i maximalt tre våningsplan. Större delen av fastigheten är försedd med prickmark – marken får inte bebyggas, förutom en yta i norra delen av planområdet där kontorsbyggnaden idag är lokaliserad. Norra delen av byggnaden, den tillbyggda entrén i norr mot Andra Avenyen, likväl tvåvåningshuset i sydöstra delen av planområdet, är idag lokaliserad på prickmark och saknar därmed byggrätt. I och med framtagandet av den nya detaljplanen kommer den nu gällande planen att ersättas och därmed upphävas i sin helhet.

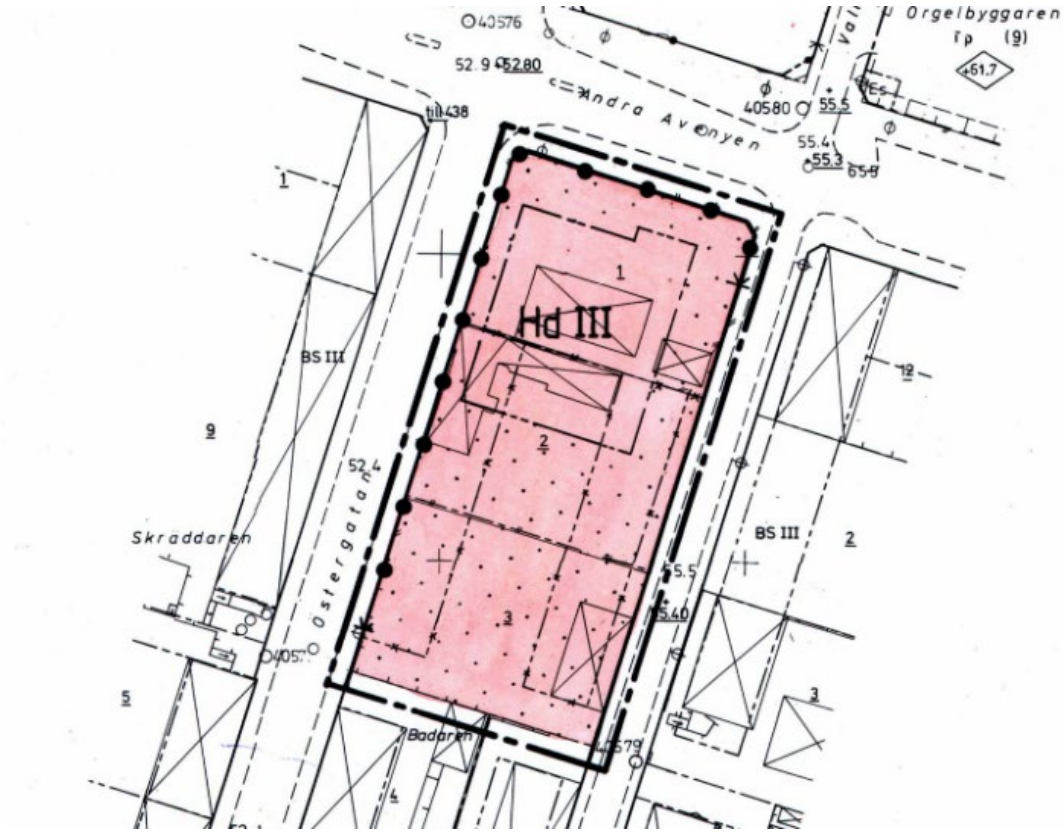

Bild 7: Gällande detaljplan från 1983.

Grönstrategier för Hässleholms stad och större stationsorter

Hässleholm kommun antog 2017 en grönstrategi för Hässleholm stad och de större stationsorterna. Grönstrategin består av tre övergripande strategier. Varje strategi delas sedan upp i mindre delar för att specificera vad kommunen ska verka för. Strategierna sammanfattas nedan.

- Förtäta grönt och kvalitativt

Hässleholm ska vara en tät och grön stad som värnar om 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. De ekosystemtjänster som grönstrukturen levererar ska identifieras och utnyttjas.

- Planera för hälsa och social hållbarhet

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

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen i eller i direkt närhet till planområdet. Öster om planområdet finns riksintresse för järnväg.

Topografi, landskap och vegetation

Det finns stora nivåskillnader inom planområdet, från cirka 53 m.ö.h. i sydvästra delen av planområdet upp till cirka 56 m.ö.h i den östra delen av planområdet. Byggnaden i norr är ett suterränghus och är därmed anpassat efter topografin. Planområdets södra del har terrasserats i tre etapper och stöds upp av stödmurar.

Bild X: Centralt på fastigheten finns en större skogslönn med höga ekologiska värden.

Stora delar av fastigheten är i dagsläget hårdlagd till förmån för parkering men det finns fortfarande viss vegetation inom planområde. Detta inkluderar bland annat gräsytor, busk- och perennplanteringar och träd som alla bidrar med ekosystemtjänster och fungerar som ekologiska korridorer för flora och fauna. Med hänsyn till att det inom centrala Hässleholm råder en generell brist på grönstruktur är det av särskild vikt att värna om den befintliga. Längs med Östergatan utgör vegetationen inom planområdet den enda grönstrukturen för gatusträckan inom kvarteret och därmed är vegetationen viktig för det intilliggande gaturummet, både utifrån ett upplevelseperspektiv och då vegetationen bidrar till ett mer gynnsamt mikroklimat. Närmsta större sammanhängande grönområde är Hembyggsparken som ligger cirka 250 meter öster om planområdet. Söder om Kristianstadvägen, cirka 300 meter söder om planområdet finns ytterligare en större grönyta.

Bebyggelse

Inom området finns idag två byggnader. Delvis ett suterränghus där Länsförsäkringarnas kontorsverksamhet idag är lokaliserad. Den andra byggnaden, som saknar byggrätt, är ett flerbostadshus i två våningar. Båda byggnadernas fasader är i ljusblå puts.

Bild 8: Kontorsbyggnaden i norra delen av planområdet.

Bild 9: Flerbostadshuset i söder.

Trafik

Andra Avenyen som avgränsar planområdet i norr är en av stadskärnas större gator och leder trafik både in och ut från centrum. Östergatan sträcker sig längst västra sidan av planområdet. Vallgatan i öst är enkelriktad och den minst trafikerade gatan kring fastigheten. Gatustrukturen är ett tydligt exempel på den Edelsvärdsinspirerade stadsplanen.

En parkering till den nuvarande verksamheten är lokaliserad i södra delen av planområdet. Det finns även mindre parkeringsfickor på allmän platsmark längst med de omkringliggande gatorna.

Närmaste busshållplats är Fisktorget cirka 100m från planområdet. Från Fisktorget avgår busslinjerna 1 och 3. Hässleholms Centralstation ligger cirka 300m från planområdet. Från

Hässleholms Centralstation avgår samtliga busslinjer som trafikerar Hässleholm, pendeltågslinjer, regionaltåg och fjärrtåg

Det är möjligt att ta sig till och från området med cykel från övriga delar av tätorten. Fram till vardera änden av Andra Avenyen finns separata cykelvägar, därefter sker anslutning till området i blandtrafik. Kring den större byggnaden i norra delen av planområdet finns i dagsläget tre mindre cykelparkeringar. Enstaka väderskyddade parkeringsplatser finns strax intill norra entrén samt strax söder om byggnaden i anslutning till parkeringsplatsen. Strax öster om byggnaden finns dessutom ett mindre antal fristående parkeringar.

Service

Området är lokaliserat mitt i centrala Hässleholm och har därmed god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av isälvssediment.

Planområdet ligger på inom normalriskområde för radon (10-50) kBq/m3.

Kulturmiljö

I Kulturmiljöplanen 2021 ingår planområdet i det som är utpekat som *Kulturhistorisk värdefullt området enligt PBL 8:17*. Detta gäller för hela centrum, från Södra stambanan, Kristianstadsvägen, Röingegatan och Hembygdsparken. Inom detta område är det viktigt att värna om den Edelvärdsinspererade stadsplanen med avenyer, huvudgator och smalare bakgator. Flertalet byggnader inom detta område är dessutom av kulturhistorisk eller arkitektoniskt värde.

Andra Avenyen, som avgränsar området i norr, ligger söder om och även topografiskt lite lägre än Första Avenyn. Denna breda gata är inte alls lika livlig som Första Avenyn - trots att det endast ett kvarter skiljer dem åt. Här ligger Fisktorget där det för länge sedan såldes fisk men idag är en plats med restauranger och mindre butiker. Bebyggelsen vid Anda Avenyen präglas av 1950-talet och dess ideal. Gatubilden domineras av öppna gavlar som vänder sig ut mot avenyn i motsats till Första Avenyns slutna kvarter. Det finns många verksamheter och kontorshus även på den här avenyen, men långt färre än på första, här är bostäderna i majoritet.

Fornlämningar

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm november 2022

Cecilia Lindgard
planchef

Alice Adolfsson
planarkitekt