Upprättad: 2025-10-31

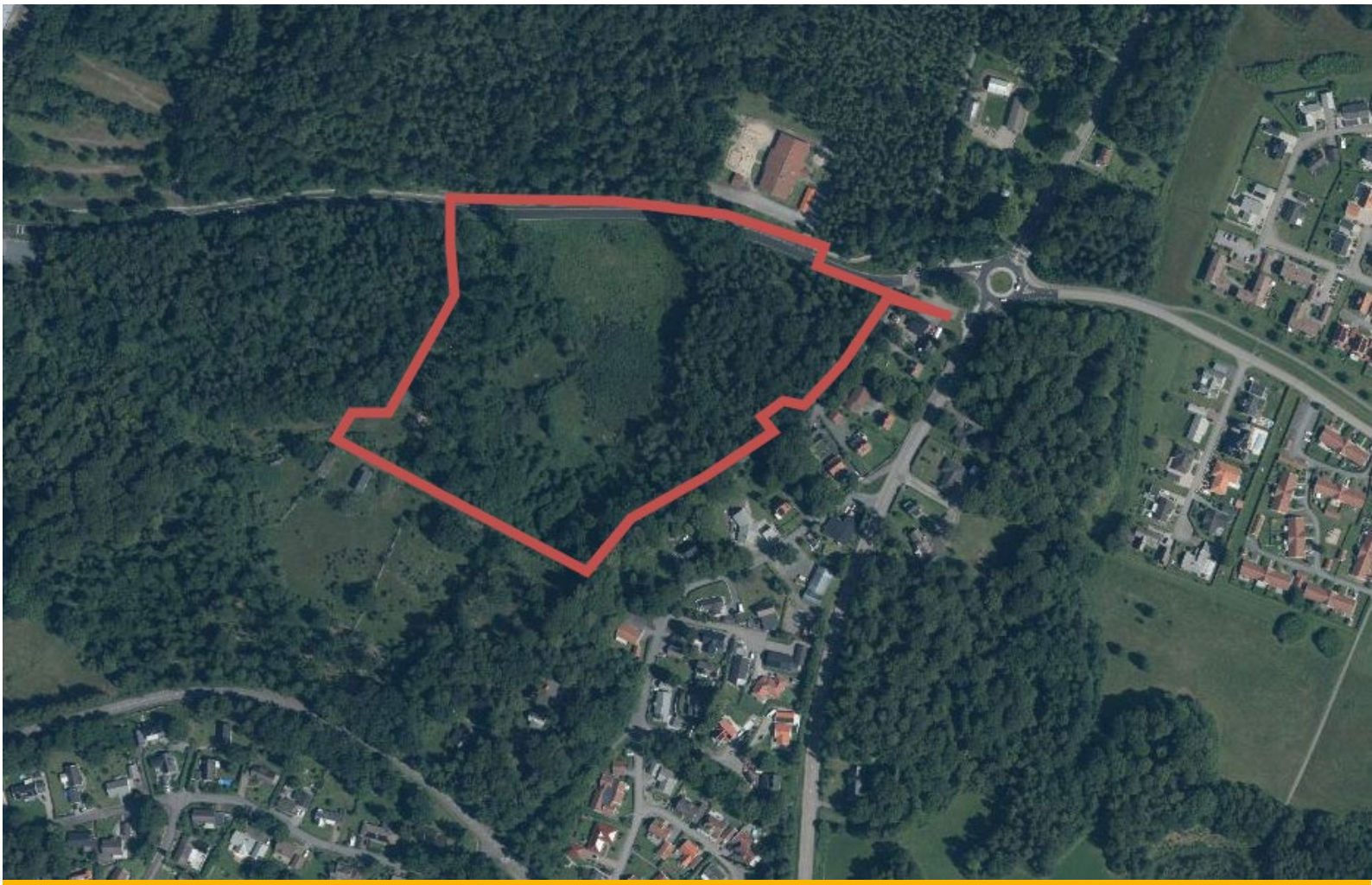
DNR: B 2024-001072

Granskningshandling

Detaljplan för Hässleholm 89:87 m.fl. (Sjörröds gård)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Innehåll

Innehåll 2
Detaljplanens syfte 3
Innehåll 3
Beskrivning av detaljplanen 4
Motiv till detaljplanens regleringar 13
Tidigare ställningstaganden 18
Förutsättningar och konsekvenser 21
Planeringsunderlag 46
Genomförandefrågor 47

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga för en flexibel markanvändning som tillåter bostäder och vårdbostäder, skola, service och tillfällig vistelse. Ny bebyggelse ska gestaltas så att en tydlig entré skapas till Garnisonsområdet samtidigt som den anpassas till närområdet.

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 Hässleholm 89:87 m.fl. (Sjörröds gård), Hässleholms kommun

Planarkitekt: Nina Jakobsson, nina.jakobsson@hassleholm.se, tel. 0451 - 26 70 00,
Sherif Hosny, sherif.hosny@hassleholm.se, tel. 0451 – 26 70 00.

Planchef: Cecilia Lindgard

Diarienummer för detaljplanen är: 2024-0001072

Granskningshandling

Tillhörande handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

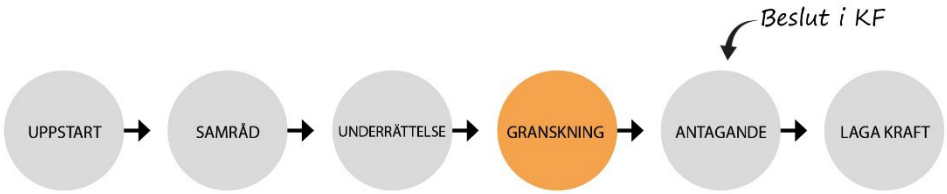
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, (Sweco, 2024-12-19)
- Översiktlig geoteknisk utredning (Sweco, 2025-12-20)
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB, 2025-01-28)
- PM Grodinventering på Sjörröds gård, (Naturcentrum AB, 2025-07-02)
- Fördjupad inventering fladdermöss, (Naturcentrum AB, 2025-09-29)
- Förutsättningar för kräldjur på Sjörröds gård, (Naturcentrum AB, 2025-09-30)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2025-10-08)
- Fördjupad inventering av fridlysta kärlväxter, invasiva främmande kärlväxter och häckande fåglar, (Naturcentrum, 2025-10-16)
- Dagvatten- och skyfallsutredning för Sjörröd; Hässleholm 89:87 mfl (Sweco, 2025-10-23)

- PM Buller, (Hässleholms kommun, 2025-10-31)

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 utökat förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag, samråd, granskning och godkännande. Beslut om antagande sker i kommunfullmäktige.



Sakägare

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

Kommunala beslut

Johan och Inger Barnekow har den 23 april 2024 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för bostadsändamål, centrumfunktioner samt skola. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 augusti 2024 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

- Beslutsprotokoll om uppdrag (2024-08-27 §110)
- Beslutsprotokoll om samråd (2025-04-22 § 57)

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

Detaljplanen möjliggör en flexibel markanvändning med flera olika användningsområden. I den norra kvartersmarken möjliggörs flerbostadshus, vårdbostäder, centrumfunktioner och skola. För den norra kvartersmarken tillåts bebyggelse i upp till 15,5 meter nockhöjd, vilket motsvarar cirka fyra våningar. För den norra kvartersmarken finns även bestämmelser som reglerar utformningen av kvarteret i syfte att säkerställa att en attraktiv infart till Garnisonsområdet skapas. I den mellersta kvartersmarken tillåts bostäder, vårdbostäder och skola. Inom kvartersmarken kan både villor, radhus/parhus/kedjehus och flerbostadshus, samt vårdboende, uppföras i upp till 8,5

meter nockhöjd, vilket motsvarar cirka två våningar. Inom den västra delen, närmast den västra lokalgatan, får dock bebyggelsen uppföras i upp till 15,5 meter vilket innebär cirka fyra våningar. För att säkerställa tekniska anläggningar inom skolbyggnaden, samt möjliggöra exempelvis en framtida idrottshall till skolverksamheten, tillåts en högre byggnadshöjd för skoländamål än för bostadsändamål och vårdboende. I den södra kvartersmarken tillåts bostäder och verksamheter inom användning tillfällig vistelse, exempelvis bed and breakfast i upp till 8,5 meter nockhöjd. I den östra delen av planområdet säkerställs en grön naturkorridor. Naturområdet syftar till att bevara spridningskorridorer för djur- och växtliv, samt tillgodose riksintresset för friluftsliv. Det fungerar även som en buffertzon mellan befintlig och ny bebyggelse. Följande föreslås i detaljplanen:

- Bostäder
- Centrum
- Skola
- Vårdboende
- Tillfällig vistelse
- Teknisk anläggning
- Huvudgata
- Lokalgata
- Natur

Plandata

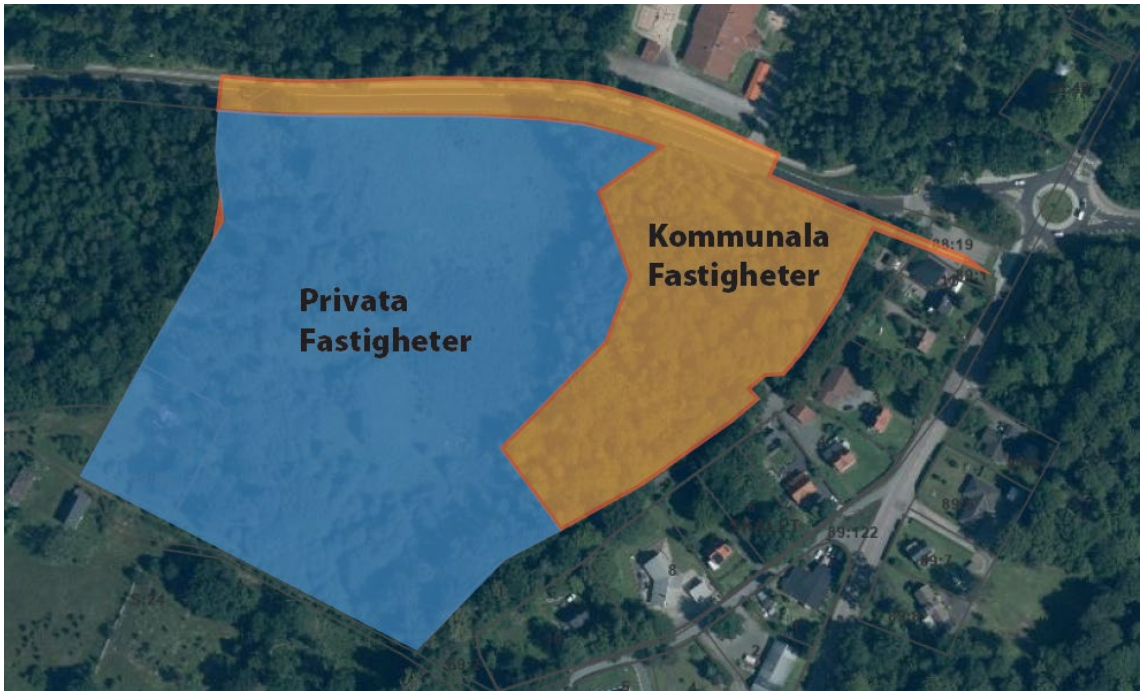
Planområdet ligger i stadsdelsområdet Sjörröd, mellan Garnisonsvägen i norr och Sjövägen i söder.

Figur 1 Lila cirkel illustrerar var planområdet ligger i Hässleholms stad

Planområdet består av sju olika fastigheter:

- Hässleholm 89:87 (privat)
- Hässleholm 89:89 (privat)
- Hässleholm 88:21 (kommunal)
- Hässleholm 88:19 (kommunal)
- Hässleholm 88:44 (kommunal)
- Hässleholm 88:46 (kommunal)
- Hässleholm 89:123 (kommunal)

Planområdet är cirka 6 hektar stort.



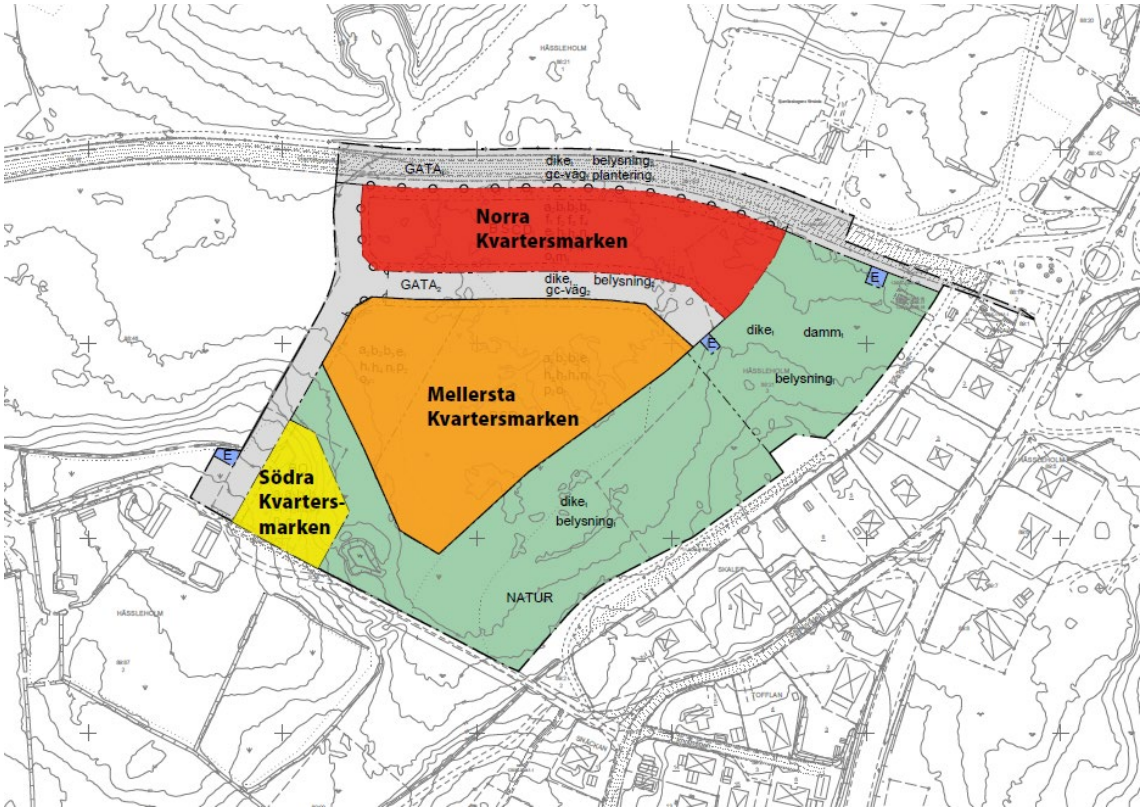
Figur 2 Karta som visar planområdets uppdelning i privata fastigheter respektive kommunala fastigheter

Planområdet idag

Planområdet består idag av skog och uppvuxen äldre betesmark. Det finns även rester av ett boningshus som har brunnit ner.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet är uppdelat i tre olika områden med kvartersmark där olika kombinationer av användningar tillåts. I den norra kvartersmarken tillåts centrumfunktioner, bostäder, vårdboende och skola. I den mellersta kvartersmarken tillåts bostäder, vårdboende och skola. I den södra kvartersmarken tillåts bostäder och tillfällig vistelse. De olika områdena kommer i planbeskrivningen benämnas som den norra, mellersta och södra kvartersmarken.



Figur 3 Karta som tydliggör uppdelning av planområdet

Bostäder

Genom planförslaget möjliggörs nya bostäder inom all kvartersmark, sammanlagt möjliggörs cirka 200 nya bostäder beroende på vilken typ av bostäder som uppförs.

I den norra kvartersmarken tillåts bostäder i form av flerbostadshus. Högsta nockhöjd regleras till 15,5 meter. Byggrätten för bostadsändamål regleras till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

I den mellersta och den södra kvartersmarken tillåts bostäder som kan uppföras med en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Byggrätten regleras till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Offentliga byggnader

I den norra och mellersta kvartersmarken planeras bebyggelse för allmänt ändamål. I den norra kvartersmarken kan skola, vårdboende och centrumfunktioner uppföras till en högsta nockhöjd på 15,5 meter. I den mellersta kvartersmarken kan skola uppföras till en högsta nockhöjd på 11,5 meter och vårdboende till en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Byggrätten regleras till 25% av fastighetsarean inom användningsområdet för all kvartersmark. Antalet skolplatser/vårdplatser/centrumverksamheter som kan uppföras beror på hur området exploateras.

Tillfällig vistelse

I den södra kvartersmarken möjliggörs, utöver bostäder, tillfällig vistelse, vilket innebär att exempelvis spa, bed & breakfast eller annan likvärdig verksamhet kan uppföras.

Figur 4 Illustrationsplan över möjlig bostadsbebyggelseutveckling inom planområdet (Krook&Tjäder, 2025)

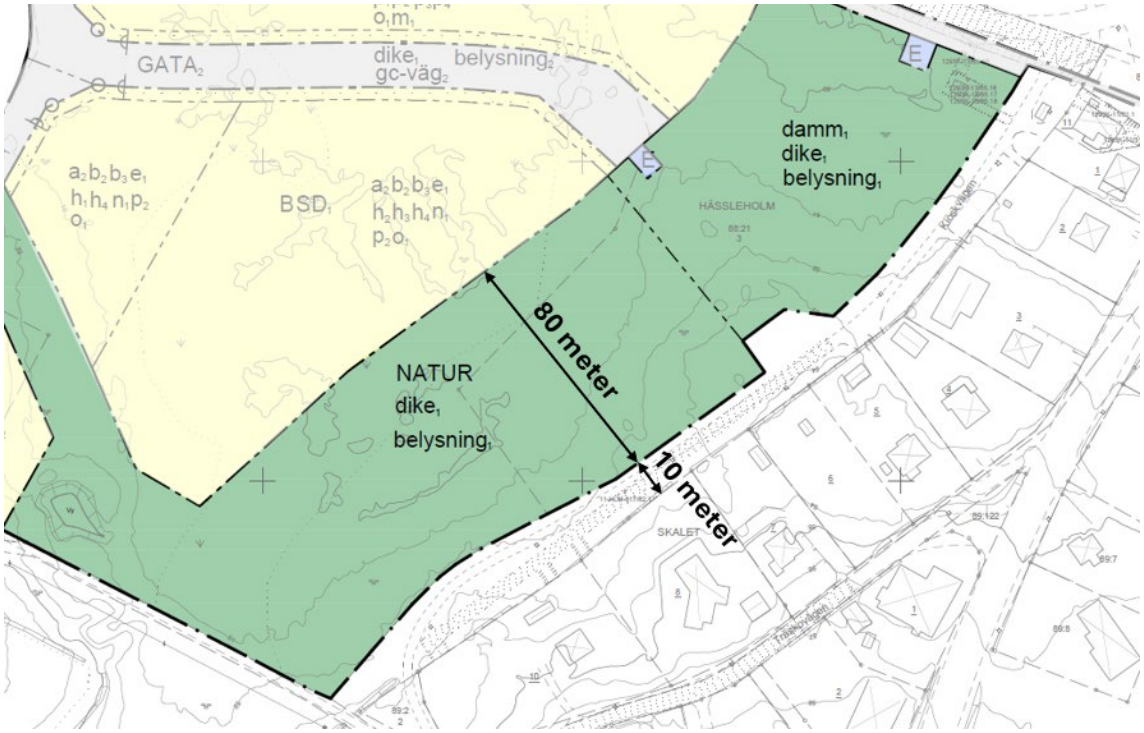
Figur 5 Illustration över möjlig bostadsbebyggelseutveckling inom planområdet. Illustrationen visar på en vy från väster och in mot området (Krook&Tjäder, 2025)

Figur 6 Illustrationsplan över möjlig bebyggelseutveckling i form av centrumverksamheter i norra kvarteret, skola och bostäder i mellersta kvarteret och bostäder i södra kvarteret (Krook&Tjäder, 2025)

Figur 7 Illustration över möjlig bebyggelseutveckling i form av centrumverksamheter i norra kvarteret, skola och bostäder i mellersta kvarteret och bostäder i södra kvarteret. Illustrationen visar på en vy från väster och in mot området. (Krook&Tjäder, 2025)

Föreslagen grönstruktur

I planförslaget säkerställs en grön korridor i form av allmän plats, natur, som sträcker sig längs planområdets östra sida. Det område som planläggs som natur utgörs redan idag huvudsakligen av skog, vilket innebär att planläggningen sker utifrån befintliga förhållanden. Den gröna korridoren inom detaljplanen har en bredd på cirka 80 meter. Öster om ytan som planläggs som natur, utanför aktuell detaljplaneavgränsning, finns ytterligare allmän platsmark i form av natur och gata som är säkerställd i en tidigare detaljplan. Sammanlagt säkerställs därmed ett stråk av allmän platsmark med en bredd om 90 meter.



Figur 8 Utsnitt från plankartan där bredden på naturområdet inom planområdet syns, samt bredden på naturområdet öster om planområdet

Inom de norra delarna av naturområdet föreslås dagvatten- och skyfallshantering ske genom en öppen fördröjningsdamm. Längs Garnisonsvägen planeras en dubbelsidig allé, vilket bidrar till vägens gestaltning och samtidigt främjar biologisk mångfald genom förbättrade livsmiljöer för djur- och växtliv.

I de östra delarna av planområdet finns en befintlig vandringsled, I Posta-Nillas spår, vilken ska bevaras.

Utöver naturmark inkluderar planförslaget friytor till skolverksamhet, om förskola eller grundskola uppförs. När friytor för lek och utevistelse ska planeras är det av vikt att beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet. Friytan ska placeras i direkt anslutning till skolan. Den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 kvadratmeter för att säkerställa en kvalitativ yta med möjlighet för lek och socialt samspel, samt vara så pass rymlig att friytan inte riskeras påverkas av omfattande slitage. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden samt god luft- och ljudkvalitet. En spännande och utmanande topografi är attraktiv och viktig eftersom det uppmuntrar till rörelse och lek. Vegetation är även en

av de viktigaste byggstenarna i en levande, föränderlig och rik utemiljö som stimulerar lek och bidrar till god utevistelse. Det ska finnas plats för såväl fri lek som för rörelserika raster med en mångfald av aktiviteter, samt anpassningsbara miljöer för olika lek- och lärsituationer.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

En ny dubbelsidig separerad gång- och cykelväg föreslås längs Garnisonsvägen i norr. Enligt Planprogram för Garnisonen (2023) ska Garnisonsvägen utgöra ett primärt huvudstråk med dubbelsidig separat cykelbana, vilket möjliggörs genom planförslaget. En cykelbana på vardera sida om Garnisonsvägen förbättrar trafiksäkerheten och tryggheten genom att oskyddade trafikanter inte behöver korsa gatan.

En enkelsidig, men separerad, gång- och cykelväg föreslås även längs med lokalgatan som sträcker sig in till den mellersta och södra kvartersmarken.

Biltrafik

Angöring till planområdet föreslås ske via Garnisonsvägen i norr. En allmän gata sträcker sig ner till kvartersmarken i söder samt till kvartersmarken i öster. Från de allmänna gatorna är det upp till exploatören att förse kvartersmarken med en intern gatustruktur, se mer nedan under ”utformning av gator”.

Parkering

Parkering för boende, besökare och verksamhetsutövare ska anordnas inom kvartersmark. Samordning av parkeringsplatser bör ske vid uppförandet av flerbostadshus samt sammanbyggda en- och tvåbostadshus, exempelvis radhus och parhus.

Hässleholms kommun har riktlinjer för parkeringstal (2025) som beskriver behovet av antal parkeringsplatser utifrån olika zoner och typ av bebyggelse eller funktion. Planområdet ligger i Zon B, tätortszon, där tillgången till kollektivtrafik samt gång- och cykelbanor är god.

För en- och tvåbostadshus med egen parkering ska två parkeringsplatser per bostad finnas. För en- och tvåbostadshus med gemensam parkering gäller 1,6 parkeringsplatser per bostad. För flerbostadshus avgörs behovet av parkeringsplatser för både boende och besökare utifrån andelen bruttoarea. Även för skola, förskola samt vård- och omsorgsboenden är det bruttoarean som ligger till grund för bedömningen av parkeringsbehovet för anställda och besökare.

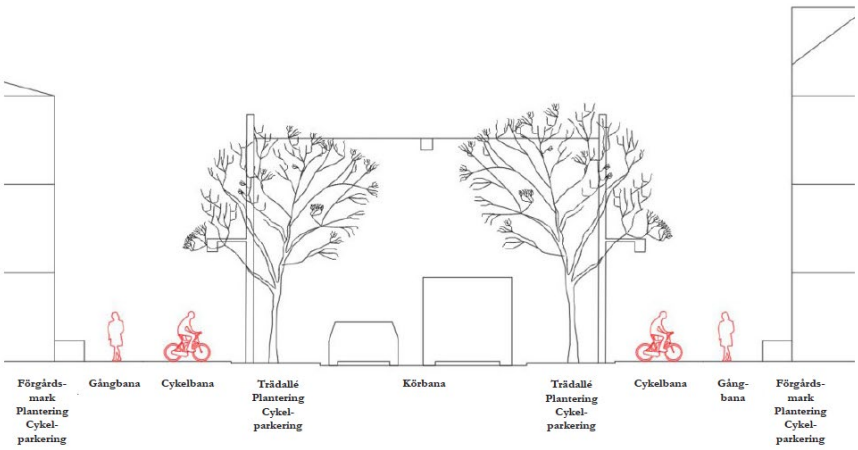
Det faktiska behovet av parkeringsplatser hanteras och säkerställs i byggslovskedet utifrån kommunens riktlinjer för parkeringstal.

Utformning av gator

Garnisonsvägen utgör områdets huvudgata och ska fortsatt framstå som en tydlig och central länk som knyter samman hela Garnisonsområdet och säkerställer god framkomlighet för samtliga trafikslag. För att stärka gatans funktion, visuella uttryck och trafiksäkerhet föreslås en omgestaltning där gatan utformas med en sektionsbredd om cirka 20 meter. Sektionen omfattar en körbana om minst 7 meter, kombinerade gång- och cykelbanor om minst 3,5 meter på vardera sida samt planteringsremsor om cirka 3 meter

på båda sidor, där dagvattenhanteringen integreras genom öppna diken och trädplanteringar.

En dubbelsidig allé bidrar till ett mer stadsmässigt, identitetsskapande och attraktivt gatustråk, samtidigt som den skapar en tydlig rumsbildning och ett grönare helhetsintryck. Vid den nya infarten till planområdet föreslås en säker passage med förstärkt belysning, vilket ska möjliggöra en trygg korsning av Garnisonsvägen för gående och cyklister. Denna utformning förväntas även bidra till dämpade hastigheter och därmed en säkrare trafiksituation längs gatan.



Figur 9 Sektion från programmet för Garnisonen för hur Garnisonsvägen ska utformas

För att skapa en tydlig och välfungerande koppling mellan huvudgatan och de nya bostadskvarteren föreslås två lokalgator inom planområdet. Den norra lokalgatan, som ansluter från Garnisonsvägen och löper mellan det norra och det mellersta kvarteret, utformas med en körbana om minst 6,5 meter, en kombinerad gång- och cykelväg om minst 3,5 meter samt en trottoar om minst 1,5 meter. I gatans östra del integreras även ett öppet dike för dagvattenhantering. Lokalgatan avslutas med en vändzon som utformas med en diameter om minst 18 meter för att säkerställa god framkomlighet för service- och räddningsfordon. Den södra lokalgatan, som leder vidare mot det södra bostadskvarteret, föreslås utformas med en körbana om minst 6,5 meter och en trottoar om minst 1,5 meter. Resterande del av sektionen utgörs av planteringsyta och dike för lokal dagvattenavledning och fördröjning. Utformningen av lokalgatorna bidrar till en trygg och tillgänglig trafikmiljö, samtidigt som dagvattenlösningar och grönstruktur integreras i gaturummet på ett sätt som stärker områdets karaktär och hållbarhet.

Interna gatorna behöver uppföras inom kvartersmark, deras utformning kommer prövas i ett senare bygglovsskede. Ansvaret för gestaltningen av de lokala gatorna mellan bebyggelsen ligger på fastighetsägaren, som ska säkerställa god framkomlighet för både fordon och oskyddade trafikanter, samt möjliggöra smidig avfallshantering. Ur ett räddningstjänstperspektiv bör gator inom kvartersmark i första hand utformas som rundslingor, och i andra hand som gator med vändzoner.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år (120 månader) 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).

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

C – Centrum

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Centrumfunktioner möjliggörs i den norra kvartersmarken och syftar till att kunna förse området med viss service.

D_1 – Vårdboende

Användningen vård används för områden för vårdverksamheter som avser människor, såväl offentlig som privat. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldrevård och vårdcentral. När det kommer till olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen ska vara Vård eller Bostäder. Det som kan vara avgörande är hur stort vårdinslaget är. I denna detaljplan syftar därmed användningarna Vårdboende och Bostäder komplettera varandra för att garantera att bostäder med stort vårdinslag även kan uppföras.

E – Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Område för tekniska anläggningar möjliggörs på tre olika platser, inom vilka pumpstation och transformatorstation avses att uppföras.

O – Tillfällig vistelse

Tillfällig vistelse innebär olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar, exempelvis hotell, vandrarhem, pensionat och bed and breakfast. Syftet med Tillfällig vistelse är därmed att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. I denna detaljplan syftar användningen att komplettera Bostäder för att säkerställa att

exempelvis bed and breakfast ska kunna uppföras. Tillfällig vistelse tillåts endast i kvartersmarken längst söderut.

S – Skola

Användningen Skola används för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen.

Användningsbestämmelser för allmän plats

$GATA_1$ - Huvudgata

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. Med huvudgata avses Garnisonsvägen.

$GATA_2$ - Lokalgata

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. Med lokalgata avses de allmänna gatorna som sträcker sig från Garnisonsvägen och in till kvartersmarken.

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 naturområdets användning ingår.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

$belysning_1$ – Belysning som anses nödvändig ur säkerhets- och trygghetssynpunkt får finnas. Om belysning sätts upp tillåts endast närvarostyrda armaturer med ljuskällor som riktas neråt för att avskärma ljusspridning

Bestämmelsen minskar risk för ljusföroreningar i naturområdet som kan påverka fladdermöss negativt.

$belysning_2$ – Ljuskällor ska riktas neråt för att avskärma ljusspridning

Bestämmelsen minskar risk för ljusföroreningar på gatorna som kan påverka fladdermöss negativt.

gc-$väg_1$ – Dubbelsidig gång- och cykelväg

Bestämmelsen säkerställer att en dubbelsidig gång- och cykelväg anläggs längs med huvudgatan, Garnisonsvägen.

gc-$väg_2$ – Gång- och cykelväg

Bestämmelsen säkerställer att en gång- och cykelväg anläggs längs med delar av lokalgatorna.

damm$_1$ – Damm för fördröjning av vatten

Bestämmelsen är en skydd mot störning som säkerställer att en fördröjningsdamm anläggs i syfte att fördröja vatten och därmed minska risk för översvämning.

dike$_1$ – Dagvattendike

Säkerställer dagvattendike i syfte att leda vatten mot fördröjningdammen. Bestämmelse om dike finns både på allmän plats, gata och natur.

plantering$_1$ – Plantering i form av dubbelsidig allé

En dubbelsidig allé ska planteras längs med Garnisonsvägen. Planteringen ska säkerställa en god gestaltning av Garnisonsvägen samt bidra med ekologiska värden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

Prickad mark – Marken får inte förses med byggnad

Mark som inte förses med byggnad finns på samtlig kvartersmark längs med huvudgatan och lokalgatorna. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse inte placeras för nära gatorna.

Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)

h$_1$ – Högsta nockhöjd är 15,5 meter

Bestämmelsen reglerar den maximala nockhöjden för byggnad längs Garnisonsvägen och längs delar av den västra lokalgatan.

h$_2$ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Bestämmelsen reglerar den maximala nockhöjden för byggnad inom stora delar av den mellersta och i den södra kvartersmarken.

h$_3$ – Högsta nockhöjd på skolbyggnad är 11,5 meter

Bestämmelsen reglerar den maximala nockhöjden för skolbyggnad inom den östra delen av den mellersta kvartersmarken. Nockhöjden för skolbyggnad är högre än för övriga användningar inom användningsområdet i syfte att säkerställa tekniska installationer som krävs i en skolbyggnad och som innebär en högre våningshöjd än för exempelvis bostäder.

h$_4$ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5,5 meter

Bestämmelsen reglerar den maximala nockhöjden för komplementbyggnad. Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10 §

n$_1$ – Marken invid hus ska vara minst 0,3 meter över närmsta belägna gatuhöjd på lokalgata eller gata inom kvartersmarken

Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse hamnar på en högre nivå än närmsta belägna gatuhöjd på intilliggande gata för att vatten ska rinna bort från bebyggelsen.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar, PBL 4 kap. 18 §

g_1 – Gemensamhetsanläggning för skyfallshantering

Bestämmelsen möjliggör att ett dike kan uppföras på den norra kvartersmarken i syfte att avleda skyfallsvatten. Detta är en alternativ åtgärd ifall delar av det norra kvarteret höjs centralt och därmed delvis behöver avvattnas mot norr. I så fall kan vattnet ledas till ytan för markreservatet, istället för att kvarteret helt avvattnas söderut mot diket inom lokalgatan mellan det norra och det mellersta kvarteret, vilket är den primära lösningen för avvattning av det norra kvarteret.

Placering, PBL 4 kap. 10 §

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Garnisonsvägen. Om huvudbyggnaden består av flera byggnadskroppar ska minst en av långsidorna placeras mot Garnisonsvägen

Bestämmelsen syftar till att orientera byggnadens långsida mot Garnisonsvägen för att skapa ett mer stadsmässigt och sammanhållet gaturum. Det ger aktiva fasader med entréer och fönster mot gatan, vilket stärker trygghet, orienterbarhet och platsens identitet. Bestämmelsen motverkar oattraktiva baksidor mot huvudgatan till Garnisonsområdet och bidrar till en levande och attraktiv stadsbild.

p_2 – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Byggnader får dock sammanbyggas i fastighetsgräns om byggnadsformen utgörs av radhus, kedjehus eller parhus.

Bestämmelsen reglerar att byggnad placeras ett visst avstånd från fastighetsgräns för att bland annat kunna sköta underhåll från den egna fastigheten. Om radhus, parhus eller kedjehus uppförs får byggnaderna dock sammanbyggas i fastighetsgräns.

p_3– Vid skoländamål ska huvudbyggnad för skolan placeras så att den skärmar bakomliggande utemiljö från trafikbuller

Den norra kvartersmarken är bullerutsatt. För att klara riktvärdena för buller på skolgård behöver skolbyggnaden uppföras på sådant sätt att byggnaden utgör bullerskydd och skärmar den bakomliggande skolgården.

p_4– Komplementbyggnader får inte uppföras närmare Garnisonsvägen än huvudbyggnaden

Placeringsbestämmelse finns för den norra kvartersmarken som säkerställer att komplementbyggnad inte uppförs närmre Garnisonsvägen än huvudbyggnaden. Komplementbyggnader får fortfarande placeras i linje med huvudbyggnaden. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det norra kvarteret får en viss stadsmässighet och uppfattas som en entré till Garnisonsområdet.

Skydd mot störning (PBL 4 kap. 12 §)

m_1 – Bullerskyddad uteplats ska finnas

Den norra kvartersmarken är bullerutsatt från Garnisonsvägen. Vid bostadsändamål ställs därför krav på att bullerskyddad uteplats ska finnas.

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

– In- och utfart får inte finnas

In- och utfart får inte anläggas längs med stora delar av Garnisonsvägen i norr samt i korsningen vid de två lokalgatorna Bestämmelsen syftar till att säkerställa god trafiksäkerhet.

Takvinkel (PBL 4 kap. 16 §)

o_1 – Takvinkel ska vara mellan 10 till 40 grader

Bestämmelsen reglerar att takvinkeln endast får vara mellan 10 till 40 grader och gäller för all kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att anpassa den nya bebyggelsen till närområdet, där byggnaderna i huvudsak har takvinklar inom det angivna spannet.

Utformning (PBL 4 kap. 16 §)

f_1 – Huvudentré ska anordnas mot Garnisonsvägen

Bestämmelsen införs för att säkerställa att huvudentréer, oavsett användning, vetter mot huvudgatan. Syftet är att stärka den stadsmässiga känslan som entré till Garnisonen, förhindra att verksamheters baksidor vänds mot huvudgatan samt öka både tillgängligheten och tryggheten.

f_2 – Vid bostadsändamål endast flerbostadshus

I den norra kvartersmarken bedöms det inte vara lämpligt att uppföra friliggande en- och tvåbostadshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Bestämmelse finns därmed om att endast flerbostadshus får uppföras vid bostadsändamål.

f_3 – I varje bostad ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida. För lägenheter som är mindre än 35 kvm utgår detta krav

Den norra kvartersmarken är bullerutsatt från Garnisonsvägen. För att klara riktvärden för buller för bostäder krävs därför att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida eller att bostäderna är högst 35 kvadratmeter stora.

f_4 – För bostadsändamål får varje enskild byggnad ha en fasadlängd mot gatan som uppgår högst till 50 meter

I den norra kvartersmarken regleras högsta sammanhängande fasadlängd mot gatan i syfte att säkerställa att bebyggelsen bryts upp i flera byggnadskroppar, vilket ses som positivt för gestaltningen av området.

Utförande (PBL 4 kap. 16 §)

b_1 – Större ventilationsinstallationer eller liknande anläggningar får ej anordnas på byggnadens fasad

Bestämmelsen gäller för den norra och mellersta kvartersmarken och syftar till att säkerställa en god gestaltning där större ventilationer och liknande anläggningar byggs in istället för att anordnas synligt på fasader. Bestämmelsen syftar även till att minska risken för störningar hos boenden.

b2 – Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen bidrar till att minska andelen hårdgjorda ytor inom kvartersmarken. Genom att möjliggöra infiltration av dagvatten kan regn- och smältvatten i större utsträckning tas upp av marken, vilket minskar belastningen på dagvattensystemet och främjar en hållbar hantering av nederbörd.

b3 – Källare får inte finnas

På grund av höga grundvattennivåer är det inte lämpligt med källare inom planområdet. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.

Utnyttjandegrad (PBL 4 kap. 11 §)

e_1 – Störst byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark.

Villkor för startbesked (PBL 4 kap. 14 §)

a_1 - Startbesked får inte ges för byggnadsarbete förrän markföroreningen har avhjälpts.

Bestämmelsen säkerställer att den södra kvartersmarken saneras från markföroreningar.

Ändrad lovplikt (PBL 4 kap. 14 §)

a_2 – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

För att säkerställa att minst 20% av marken ska vara genomsläpplig inom kvartersmarken läggs även bestämmelse till om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Genomförande är 10 år och börjar gälla från och med laga kraft.

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.

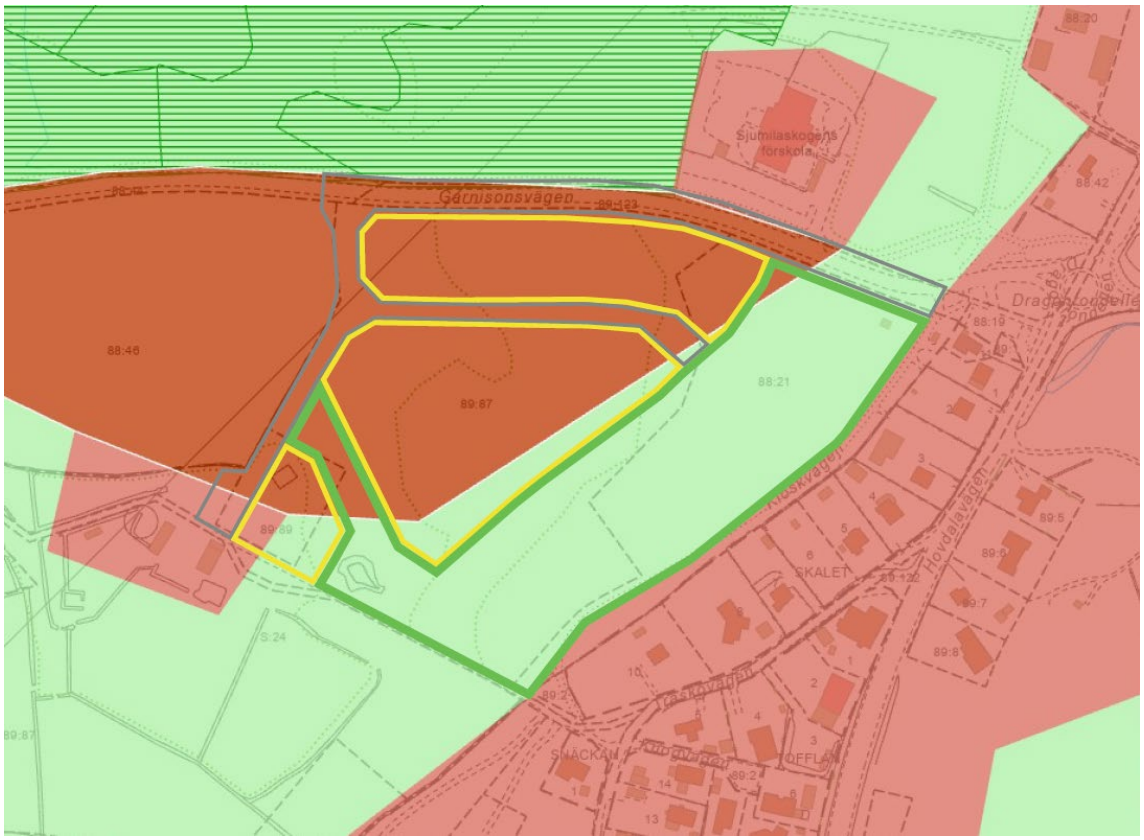
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad (antagen 2018, laga kraft 2020) ligger aktuellt planområde inom ytor utpekade som *ny blandad stadsbebyggelse*, *befintlig stadsbebyggelse* och *natur*. Blandad stadsbebyggelse kan inrymma olika typer av markanvändning som inte är störande för omgivningen, exempelvis bostäder, skolor, service, handel, vård och parker. Områden som utpekats som befintlig blandad stadsbebyggelse kan kompletteras eller omvandlas för att uppnå en större blandning av funktioner. Ny blandad stadsbebyggelse syftar till att skapa en attraktiv, trygg och vacker stadsmiljö med tillräckliga ytor för lek, rekreation och dagvattenhantering. Befintlig småskalig bebyggelse kan därmed kompletteras med ny blandad stadsbebyggelse. Natur

avser stora och sammanhängande grönområden samt tätortsnära natur som är viktiga för närrekreation, friluftsliv, idrott och fritid. Dessa områden ska hållas tillgängliga för allmänheten genom stråk, passager, vandringsslingor eller stigar.

Planförslaget har i stor utsträckning anpassats utifrån avgränsningen i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad vad gäller bredden på naturstråket och omfattningen av föreslaget område för blandad stadsbebyggelse. Det bör betonas att gränsdragningarna i den fördjupade översiktsplanen är schematiska och inte avsedda att tolkas som exakta. De ytor som inte helt sammanfaller med den fördjupade översiktsplanens markanvändning har i stället kompenserats genom andra kvaliteter inom planområdet, exempelvis en naturkoppling i den sydvästra delen som skapar gröna samband mot områdena västerut. På så sätt stärks både rekreativa värden och ekologiska samband, samtidigt som planens funktioner kan rymmas på ett ändamålsenligt sätt. Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen följa översiktsplanens intentioner, även om vissa justeringar i markanvändningens utbredning gjorts för att säkerställa en välfungerande och kvalitativ helhetsmiljö.

Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm stad bedöms vara aktuell för nu aktuellt detaljplaneområde.



Figur 10 Karta som visar markanvändningen enligt gällande fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad samt avgränsning av markanvändning enligt förslag till detaljplan. Grön linje markerar området för natur, gul linje markerar kvartersmarken och grå linje visar gatuområdet.

Planprogram och strukturplan

Det aktuella planområdet ingår inte i något planprogram eller strukturplan, men är beläget i direkt anslutning till Garnisonsområdet och delar dess infartsväg. För Garnisonen

finns ett planprogram som syftar till att utveckla området till en modern trädgårdsstad med varierad och småskalig stadsmässighet, där bebyggelse, mötesplatser och goda gång- och cykelkopplingar till Hässleholms stad och omkringliggande målpunkter är centrala inslag.

Nu aktuellt planområdet ligger direkt söder om infartsvägen till Garnisonen och kommer därmed att utgöra en viktig entrépunkt till Garnisonsområdet. Det är därför av betydelse att planområdet ges en stadsmässig gestaltning som tydliggör kopplingen till Garnisonen och förstärker karaktären av en entré. För att uppnå detta har huvudsakliga principer från Garnisonens planprogram tillämpats även inom ramen för denna detaljplan. Exempelvis föreslås att entréer vänds mot gatan, att trädplantering sker längs gatorna, och att bebyggelsen placeras naturnära. I Garnisonens planprogram beskrivs även principer för byggnadshöjder i relation till gatustrukturen. Längs det primära huvudstråket, Garnisonsvägen, föreslås bebyggelse i upp till 3,5 våningar, med möjlighet att pröva högre höjder där det bedöms lämpligt. Längs sekundära stråk föreslås bebyggelse i upp till två våningar. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge vid Garnisonens infart bedöms det vara lämpligt att tillåta bebyggelse i upp till fyra våningar längs Garnisonsvägen. Detta bidrar till att förstärka den stadsmässiga karaktären, skapa en tydlig entré och ge området en identitet som är i linje med intentionerna i Garnisonens planprogram. Den föreslagna höjden möjliggör också en effektiv markanvändning och god variation i bebyggelsestrukturen.

Gällande detaljplan

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt.

Strategier och planer

Trafikplan för Hässleholms stad (2021)

I Trafikplan för Hässleholms stad (2021) finns en åtgärd utpekad mellan Garnisonsvägen och Sjövägen med syfte att utreda möjlig koppling mellan Garnisonsvägen och Sjövägen för gående och cyklister. Kopplingen ska anpassa till markägoförhållanden och höjdskillnader. Inom ramen för detta detaljplanearbete har en möjlig koppling mellan Garnisonsvägen och Sjövägen inte utretts då planområdet inte sträcker sig till Sjövägen.

Grönplan (2002)

I planområdets nordöstra hörn sträcker sig en grön kil utpekad i kommunens Grönplan från 2002. Den gröna kilen är inte exakt i sin utbredning, men syftet bedöms kunna rymmas inom det planerade naturstråket i planområdets östra sida.

VA-strategi (2019)

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 tillgodoses 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.

Planförslaget förhåller sig till strategin genom att dagvattenlösningar föreslås vara öppna dammar och diken, vilket berikar miljön. Likaså bedöms reningsåtgärder bidra till att minska mängden föroreningar som släpps vidare till recipienten från planområdet.

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:

- Syftet med riksintresset för friluftsliv bedöms kunna uppfyllas även efter detaljplanens genomförande
- Miljökvalitetsnormerna för vatten hos recipienten kan förbättras genom reningsåtgärder som föreslås
- Genom detaljplanens genomförande kommer befintliga föroreningar avhjälpas
- Ett naturstråk säkerställs i den östra sidan av planområdet. Inom naturvärdet säkerställs miljöer och spridningskorridor för olika djurarter. Planerad fördröjningsdamm inom naturområdet innebär en positiv livsmiljö för exempelvis groddjur och fladdermöss.

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, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna (MKN) 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. Detaljplanens recipient är Finjasjön. Finjasjön är statusklassad vattenförekomst och ska enligt EU:s ramdirektiv därmed uppnå god ekologisk och vattenkemisk status (VISS, 2024). Vattenförekomstens MKN är att god ekologisk ytvattenstatut ska uppnås 2033 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med undantag för bromerade difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Vid senaste bedömningen (2019-07-31, förvaltningscykel 3) bedöms Finjasjön ha otillfredsställande ekologisk status. Sjön bedöms framförallt vara påverkad av övergödning. Vid den senaste bedömningen av vattenförekomstens kemiska status (2020-03-27, förvaltningscykel 3) ange sjön inte uppnå god status på grund av kvicksilver och PBDE.

Med föreslagna reningsåtgärder beräknas samtliga studerade föroreningar (halter och mängder) minska. Detaljplanens exploatering bedöms inte påverka recipientens möjlighet att uppnå god status utan snarare skapa mer gynnsamma förutsättningar med föreslagna reningsanläggningar (Sweco, 2025).

Riksintressen och förordnanden

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv som benämns FM 23 Hovdala-Finjasjön. Riksintresseområdet sträcker sig i stora drag över Göingeåsen, Hovdalaområdet med avgränsning mot Lunnahöja, Brönnestad och Matteröd, väster och norr om Finjasjön fram till Tyringe och Helsingborgsbanan. Riksintresset totala area är 8910 hektar.

Riksintresseområdet beskrivs ha särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer samt friluftsaktiviteter. Nedan sammanställs hela riksintresseområdets värden samt förutsättningar för bevarande, utveckling och hot:

Områdets värden

- Hovdala och Finjasjön erbjuder ett variationsrikt och spännande landskap. Området har även en lång kulturhistoria med fornlämningar, som påvisar dess historia som öppen odlingsbygd.
- Hovdala slott är ett av de främsta minnesmärkena från snapphanetiden och var viktigt under kriget mellan Sverige och Danmark på 1600-talet.
- Ett unikt öppet landskap med en stor samling sällsynta växt- och djurarter som bete och militärverksamhet har skapat.
- Det finns ett rikt fågelliv runt Finjasjön och strandskogen kring vid västra delen av sjön besitter höga biologiska värden.
- Göingeåsen med dess vackra ädellövskog.
- Möjligheter för friluftsaktiviteter för både lokalbefolkningen och turister i form av vandring, mountainbike, ridning, geocaching, fågelskådning, bad och fiske i Hovdalaområdet. Vandring kan ske längs med Skåneledens olika sträckningar och lokala vandringsleder.
- Tillgängligheten är god utifrån flera transportsätt både lokalt och regionalt, med närhet till både rastplatser och ett varierat utbud av restauranger och caféer.

Summering av hot, bevarande och utveckling av områdets värden

Bevarande:

- Naturreservat ska förvaltas enligt skötselplan.
- Naturvärden ska vårdas och utvecklas.
- Strandskyddet ska respekteras.
- Befintliga leder och anläggningar ska bevaras och underhålls.

- Bebyggelseexploatering ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövärden.
- Naturvårdshänsyn ska tas i skogsbruket.
- Det öppna landskapet ska vårdas och bestå.

Utveckling:

- Öka tillgängligheten till området ytterligare genom informationsspridning.
- Säkerställa större delar av området genom exempelvis reservatsbildning.

Hot:

- Bebyggelseexploatering, vindkraft, täktverksamhet och bullerstörande verksamhet kan påtagligt skada områdets värden.
- Försämring av vattenkvalitet kan skada värdena.

Påverkan på riksintresset

Det aktuella planområdet ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för friluftsliv. Även om hela planområdet formellt omfattas av riksintresset, bedöms den föreslagna exploateringen ske inom en mycket begränsad del av det totala riksintresseområdet. Genom planens genomförande kommer delar av området att bebyggas och därmed privatiseras, vilket innebär att allmänhetens tillgång till vissa ytor begränsas. Samtidigt säkerställs ett brett och tillgängligt naturstråk längs planområdets östra sida. I detaljplanen är den gröna korridoren 80 meter bred, och utanför planområdet tillkommer ytterligare cirka 10 meter naturmark samt gång- och cykelväg. Den totala bredden uppgår därmed till cirka 90 meter, vilket överensstämmer i stora drag med det naturområde som pekats ut på samma plats i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad.

Det bevarade naturområdet möjliggör fortsatt tillgång till rekreation och friluftsliv, inklusive aktiviteter som ridning, orientering och promenader, aktiviteter som idag förekommer inom riksintresset. Befintlig vandringsled inom naturområdet avses att bevaras, vilket ytterligare stärker tillgängligheten och möjligheten till upplevelse inom området.

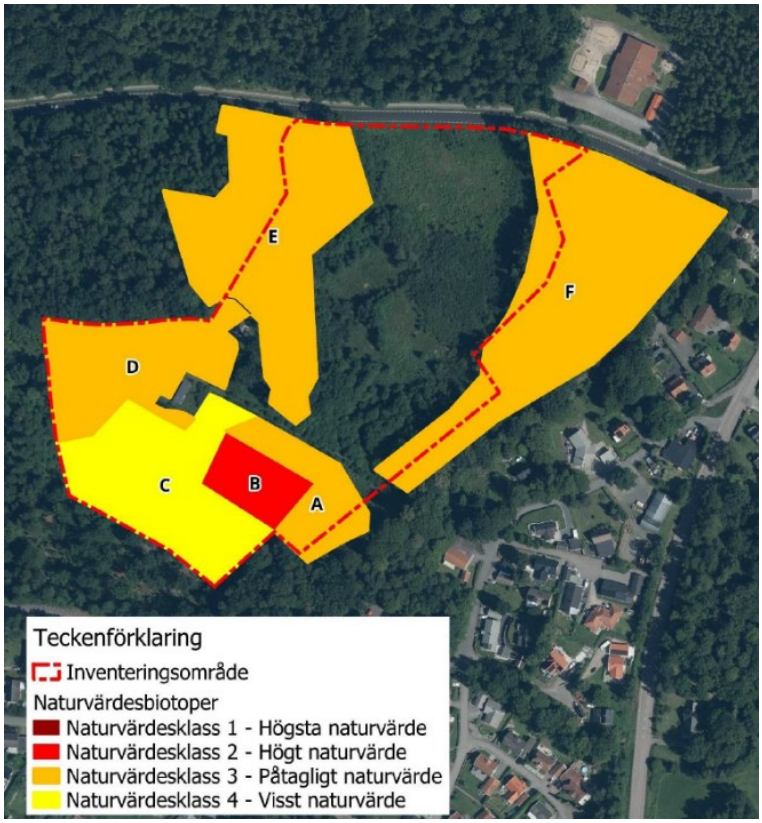
Planen är utformad med hänsyn till riksintressets syfte och bedöms inte påverka dess funktion negativt. Genom att säkerställa ett sammanhängande och tillgängligt naturstråk med bevarade rekreationsmöjligheter kvarstår möjligheten till friluftsliv och naturupplevelser.

Natur

Naturvärdesinventering

Företaget Naturcentrum AB har under hösten 2024 inventerat området och upprättat en naturvärdesinventering (NVI). NVI:n har utförts med detaljeringsgraden medel med naturvärdesklass 1 till 4 och detaljredovisning av artförekomst. En fördjupad inventering har genomförts av särskilt skyddsvärda träd och generellt skyddade biotopskyddsområden. Vid inventering identifierades sex naturvärdesbiotoper varav en med högt naturvärde (klass 2), fyra med påtagligt naturvärde (klass 3) och en med visst naturområde (klass 4). Ett särskilt skyddsvärt träd i form av en jätteek identifierades också. Totalt noterades 18 naturvårdsarter, av dessa är ask, svampen Hypoxylon

peatriniae och oxtungssvamp rödlistade. Utöver fåglar, noterades inga fridlysta arter vid inventeringstillfället.



Figur 11 Karta över naturvärdesbiotoper som identifierats i naturvärdesinventeringen (Naturcentrum AB, 2025)

Stora delar av området som inventerades innehar höga naturvärden. På grund av detta har planområdet aktivt minskats mellan samråd och granskning i syfte att bevara naturvärdena och istället förlägga ny bebyggelse på de delar med lägre naturvärden. De områden på kartan ovan som inte längre ingår i planförslaget är område A, B, C samt större delen av område D. Däremot ingår delar av område E och nästan hela område F i planförslaget. Majoriteten av område E föreslås exploateras med vägar och bebyggelse. För område F föreslås endast en mindre del exploateras med bebyggelse, medan resterande del planläggs som allmän plats – natur. Delar av de områden som är klassade som naturvärdeklass 3 kommer därmed enligt planförslaget exploateras. Naturvärdena som kommer gå förlorade bedöms vara begränsade och har inte lika höga kvaliteter och skyddsvärden som inom naturvärdesklass 1 och 2.

För att ersätta de värden som ändå går förlorade inom område E och D är det möjligt att genomföra olika kompensationsåtgärder. Förslag på kompensationsåtgärder är exempelvis:

- Skapa nya småbiotoper genom att anlägga faunadepåer av träd som behöver tas ned för att göra plats åt exploatering.
- Anlägga blomrika torrängar och slåtterängar inom den nya kvartersmarken. Antingen kan nuvarande grässvål grävas upp och flyttas till nya platser i syfte att flytta med vissa av de identifierade arterna inom planområdet. Eller kan lokalt

insamlade fröer spridas för att gynna arter som finns på platsen, eller i regionen, idag.
- Skapa blomrika bryn i anslutning till de nya bostadsområdena. Brynen gynnar pollinerare och insekter vilket i sin tur gynnar fågellivet.

Exploatören föreslås föra dialog med kunnig inom kompensationsåtgärder under detaljplaneprocessen och vid projektering av området i syfte att genomföra de mest lämpliga åtgärderna för detta område. Likaså föreslås kompensationsåtgärder regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Inventering av groddjur och förutsättningar för kräldjur

Under våren 2025 har Naturcentrum AB inventerat fortplantningsmöjligheter för groddjur inom ramen för denna detaljplan. Ett vattenhål i de södra delarna av planområdet visade sig vara fortplantningsmiljö för vanlig groda (Rana temporaria) som är fridlyst enligt 6 § Artskyddsförordningen. Vid besök den 5 juni håvades 12 yngel upp av vanlig groda. Vid besök den 22 april noterades inga groddjur. Inga andra groddjur observerades under inventering och inga andra groddjur finns registrerade sedan tidigare i området. Det är inga stora kvantiteter av vanlig groda som hittats, vilket kan förklaras av flera faktorer. De branta kanterna, den kraftiga beskuggningen, avsaknaden av vattenvegetation och de stora mängderna organiskt material medför att vattenhålets förutsättningar för groddjur sannolikt är påtagligt begränsad.

Naturcentrum AB har genomfört en studie (2025) om förutsättningar för kräldjur inom planområdet. Studien baseras på tidigare genomförda inventeringar där Naturcentrum AB har kunnat samla på sig god kunskap om områdets biotoper, struktur och element. Registrerade artfynd av kräldjur har även analyserats utifrån en större landskapsnivå.

Planområdet, och dess närområde, har alla förutsättningar för huggorm, skogsödla och kopparödla. För dessa arter finns potentiella övervintrings- och reproduktionsplatser samt födosöksmiljöer. Arterna bedöms ha goda möjligheter att fullfölja sin livscykel inom inventeringsområdet. Vanlig snok kan möjligen övervintra i området men lämpliga reproduktionsplatser saknas i form av komposter, gödselstackar och vassbäddar. Födosöksmiljöer förekommer i mycket begränsad mängd. De närmsta vattenmiljöerna ligger 400–500 meter från inventeringsområdet. Vanlig snok bedöms kunna förekomma tillfälligt inom området.

För sandödla finns möjligen förutsättningar att övervintra och söka efter föda i inventeringsområdet, men lämpliga reproduktionsplatser bedöms vara begränsade, vilket är avgörande för att arten ska förekomma överhuvudtaget. Söder om planområdet finns en stenbunden betesmark som möjligen kan vara lämplig livsmiljö för arten, men ytan bedöms vara för liten för att hysa en livskraftig population. Arten har relativt små hemområden och behöver ha möjligheten att övervintra, födosöka och reproducera sig inom några få hundra kvadratmeter. Naturcentrum bedömer att arten sannolikt inte förekommer inom inventeringsområdet.

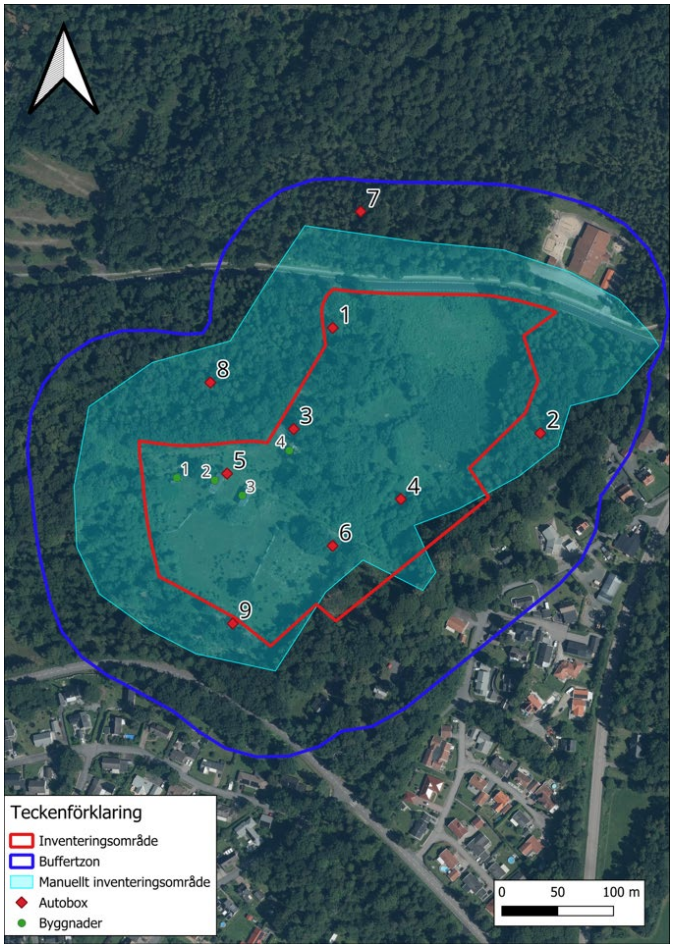
Hasselsnoken är inte känd i landskapet runt inventeringsområdet och Naturcentrum bedömer att arten sannolikt inte förekommer inom inventeringsområdet.

Vattenhålet där vanlig groda har identifierats planläggs som allmän plats – natur, vilket innebär att grodorna fortsatt kan uppehålla sig i området. Potentiella livsmiljöer för

kräldjur har bland annat bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått. Detaljplanens utformning har även tagit hänsyn till potentiella livsmiljöer genom planläggning av naturstråket i öster. Naturstråket är sammankopplat med andra naturområden, som ligger utanför detaljplanen, vilket innebär goda spridningsmöjligheter. Den fördröjningsyta som föreslås i de norra delarna av planområdet kan utvecklas till en ytterligare livsmiljö för groddjur och kräldjur. Ytterligare sätt att inte störa kräldjur och är att undvika markarbeten under känsligare perioder, till exempel under vår och höst när djuren är aktiva eller går i dvala. Likaså är det positivt att spara död ved för att värna livsmiljöer.

Fladdermusinventering

Naturcentrum AB har under sommaren 2025 genomfört en fördjupad inventering av fladdermöss inom, och i anslutning till, planområdet. Inventeringen har syftat till att utreda vilka arter av fladdermöss som förekommer och om det finns eventuella boplatser för fladdermöss i området.



Figur 12 Karta som visar inventeringsområdet för fladdermöss och var autoboxar har satts ut, samt var manuell inventering har skett (Naturcentrum AB, 2025)

<u>Resultat av fältinventering</u>

Totalt identifierades tio arter eller artpar av fladdermöss inom inventeringsområdet under reproduktionsperioden 2025. Av de påträffade arterna är fyra rödlistade, samtliga som *Nära hotade* (NT). En av de identifierade arterna, Dammfladdermus, är även upptagen på art- och habitatdirektivets andra bilaga.

Resultat av boplatsinventering

Inventering med hjälp av hundförare och specialtränad sökhund kunde inte påvisa några kolonier av fladdermöss inom inventeringsområdet och buffertzonen. Söder om planområdet finns fyra byggnader som undersöktes både invändigt och utvändigt. Ingen spillning eller förekomst av individer kunde påträffas vare sig dagtid eller med värmekamera och ultraljudsdetektorer kvällstid. Eventuell förekomst av fladdermöss som tillfälligt uppehåller sig i byggnader och träd inom inventeringsområdet för dagvila går inte att utesluta eftersom fladdermöss ofta förflyttar sig mellan viloplatser.

Bedömning

Artantalet inom inventeringsområdet anses, av Naturcentrum AB, vara högt men inte helt ovanligt för södra Sverige. Hässleholms kommun har överlag en mycket rik fladdermusfauna där 18 av Sveriges 19 fladdermusarter förekommer. Inom inventeringsområdet var större brunfladdermus den klart dominerande förekommande arten, både från autoboxinventeringen och den manuella inventeringen.

Utifrån resultatet är det sannolikt kolonier av större brunfladdermus, nordfladdermus, Dvärgpipistrell och Trollpipistrell finns i ädellövskogarna som angränsar till inventeringsområdet eller inom närområdet. Inga kolonier kunde hittas inventeringsområdet under den manuella inventeringen eller med hjälp av hundsök. Sannolik bor de flesta av de påträffade arterna i träd eller byggnader i närheten eftersom det finns gott om goda livsmiljöer för fladdermöss i det omgivande landskapet. Det går i stort sett dock aldrig att utesluta helt att enstaka fladdermöss uppehåller sig i träd och byggnader tillfälligt eftersom många arter byter mellan flera olika boplatser. Det går inte heller att helt utesluta potentiellt övervintrande fladdermöss i byggnaderna, även om de flesta av byggnaderna bedöms vara för öppna för att hålla ett stabilt mikroklimat för övervintrande fladdermöss under vinterhalvåret.

Det är framför allt ädellövskogarna och dess kantzoner som omger inventeringsområdet vilka sticker ut som särskilt värdefullt för fladdermusfaunan. Det finns gott om hålträd och träd med sprickor i de omgivande ädellövskogarna.

Skyddsåtgärder

För att minimera och undvika negativ påverkan på den lokala fladdermusfaunan och undvika att åtgärder ska komma i konflikt med artskyddsutredningen har Naturcentrum AB tagit fram olika skyddsåtgärder:

- Belysning är negativt för de flesta arter av fladdermöss. I ett tidigare mörkt område kan ny och tillkommande belysning bidra till negativ påverkan för den lokala fladdermusfaunan. Inventeringsområdet är innan exploatering förhållandevis mörkt, bortsett från en gatlampa i den sydöstra delen av området och längs med gång- och cykelvägen längs med Garnisonsvägen. Vid etablering av vägar och bebyggelse måste tillkommande belysning avskärmas för att undvika att spillbelysning når in i de omgivande ädellövskogarna. Uppåtriktad belysning måste undvikas eftersom det förekommer en högre täthet av brunfladdermus som ofta jagar i det fria luftrummet.
- Spridningsmöjligheter för fladdermöss får inte skäras av i landskapet. Funktionella spridningsmöjligheter kan upprätthållas genom att bevara mörka gröna

korridorer som knyter samman till grönområden i landskapet. Vid detaljplaneområdet finns det i dagsläget gott om omgivande ädellövskog som omger inventeringsområdet med god spridning i norr- och västgående riktning. Spridningsmöjligheterna i södergående- till sydöstlig riktning är något begränsad, varför det här bedöms vara viktigt att bevara växtlighet och undvika belysning för fortsatt framtida spridningsmöjlighet mot Maglekärr.

- Rivning av byggnader måste ske med stor försiktighet. Inom inventeringsområdet finns fyra övergivna byggnader. Även om det inte fanns tecken på förekomst av fladdermöss under sommaren vid de fyra byggnaderna, rekommenderas det att rivning av byggnaderna främst sker under vinterhalvåret, såvida övervintrande individer av fladdermöss inte noteras.

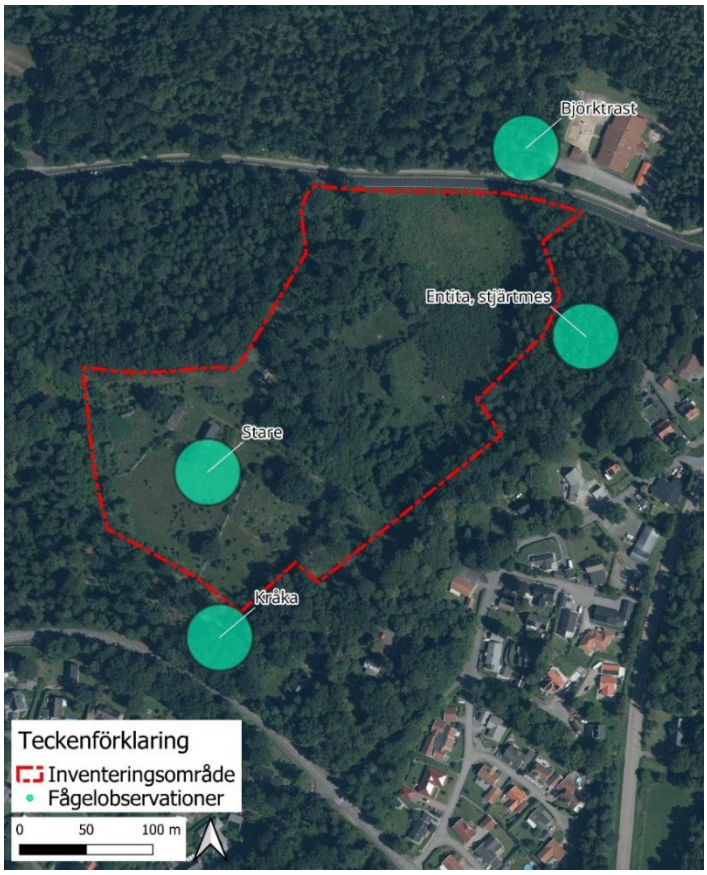
På plankartan har bestämmelser lagts till som reglerar belysning på allmän platsmark i syfte att minska ljusföroreningar. På gator ska ljuskällor riktas neråt för att avskärma ljusspridning. Inom naturmarken får belysning som anses nödvändig ut säkerhets- och trygghetspunkt finnas. Om belysning sätts upp tillåts endast närvarostyrda armaturer med ljuskällor som riktas neråt för att avskärma ljusspridning. Naturmarken i öster kommer fortsättningsvis kunna vara en spridningskorridor så att fladdermössen kan sprida sig norr ut mot Hässleholmsgården och sydväst mot Finjasjön. Bevarandet av vattenhålet i söder, samt tillskapandet av en dagvattendamm i norr bedöms kunna bidra positivt genom att öka tillgången på insekter. Att inom naturmarken bevara död ved och äldre träd kan också vara positivt för fladdermöss. Det är även positivt om död ved och äldre träd kan sparas utanför planområdet.

Inventering av häckande fåglar

En förenklad häckfågelinventering har genomförts av Naturcentrum AB (2025) med syfte att beskriva vilka fågelarter som möjligen, troligen eller säkert häckar inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdet och få en uppfattning om arternas riklighet. Inventeringen genomfördes under tre tidiga morgnar fördelade under fåglarnas häckningssäsong, samt vid ett kvällsbesök. Samtliga hörda eller sedda individer som uppfyller kriteriet möjlig, trolig eller säkerställd häckning har noterats. Totalt noterades 30 fågelarter med något av häckningskriterierna. Majoriteten av arterna är allmänt förekommande i landskapet och i regionen. Bland de noterade fågelarterna är kråka, entita, björktrast och stare rödlistade. Entita, samt gök som också identifierades, är prioriterade arter i skogsvårdslagen där hänsyn ska anpassas efter arternas särskilda behov.

För att stärka förutsättningarna för fågellivet har naturområdet i östra delen av planområdet breddats, vilket bidrar till ett större sammanhängande grönområde där häckning fortsatt kan ske. Den utökade naturmarken fungerar även som en viktig spridningskorridor för fåglar.

Ytterligare skyddsåtgärder som bedöms vara positiva för fågellivet inkludera att bevarande av äldre träd, buskage och död ved, vilka utgör viktiga häcknings- och födosöksmiljöer. Att sätt upp fågelholkar, vilket kan genomföras både på allmän platsmark och inom kvartersmark, och att undvika markarbetet och trädfällnings under häckningsperioden (april–juni), för att minska störning och säkerställa att häckning kan ske ostört.



Figur 13 Karta med fågelobservationer (Naturcentrum AB, 2025)

Inventering av kärlväxter

En fördjupad inventering av fridlysta och invasiva främmande kärlväxter har genomförts av Naturcentrum AB under perioden 12 maj till 2 juli 2025. Inventeringen identifierade en fridlyst kärlväxt inom området – orkidén grönvit nattviol. Arten förekommer främst på jordbruksmarken i de södra delarna av utredningsområdet. Totalt noterades 23 plantor inom hela inventeringsområdet, vilket bedöms som en god förekomst. Inom det aktuella planområdet finns 6 av dessa 23 plantor.

Figur 14 Karta över förekomst av grönvit nattviol (Naturcentrum AB, 2025)

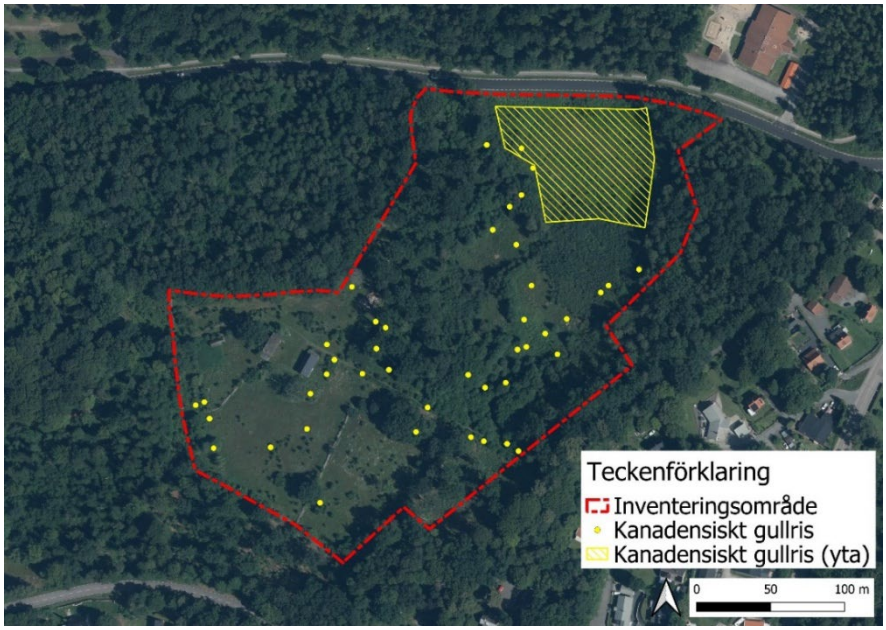
Två av plantorna, belägna längst i söder inom planområdet, planläggs som allmän plats, natur, och kommer därmed att bevaras. En planta i den norra delen ligger direkt söder om Garnisonsvägen, inom ett område som i planförslaget föreslås bli huvudgata i syfte att omgestalta Garnisonsvägen. Tre plantor återfinns inom den mellersta kvartersmarken, som föreslås bebyggas med bostäder, skola och vårdboende.

Det är möjligt att bevara samtliga orkidéer som har identifierats inom planområdet. Däremot är det osäkert om växterna överlever om förutsättningarna i närområdet förändras för mycket. Mot bakgrund av detta avser Hässleholms kommun att ansöka om dispens för att flytta orkidéerna som hamnar på kvartersmark och inom huvudgatan. Det kan vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris. Se nedan för mer information om utbredningen av kanadensiskt gullris inom planområdet.

Den invasiva främmande kärlväxten kanadensiskt gullris påträffades även vid inventeringen. Arten förekommer spritt i inventeringsområdet och störst förekomst finns i den igenväxta odlingsmarken direkt söder om Garnisonsvägen. Växten har en mycket god förekomst vilket är negativt för inhemska arter. Genom detaljplaneförslaget förläggs stor del av föreslagen byggrätt på ytor där kanadensiskt gullris har stor förekomst. En

exploatering av ytorna kan ha positiva effekter genom att delar av marken ersätts med byggnation. Likaså kan bebyggelse minska risken för att växten sprids vidare. Däremot är det av vikt att arten hanteras noggrant vid byggnation då maskiner och jordmassor kan oavsiktligt sprida frön till nya platser.

För att minska beståndet ytterligare är slåtter två gånger per år (mellan maj och augusti) under flera år på rad en beprövad metod. Det är även positivt om slåtter kan genomföras utanför planområdet där kanadensiskt gullris har hittats.



Figur 15 Karta över fynd av kanadensiskt gullris (Naturcentrum AB, 2025)

Landskapsbild

Planområdets landskapsbild präglas idag främst av skogsvegetation, kompletterad av öppna gräsmarker med inslag av bland annat kanadensiskt gullris. Den föreslagna exploateringen medför en omvandling från ett huvudsakligen naturdominerat landskap till en mer varierad bebyggelsemiljö. Detta ger samtidigt möjlighet att skapa en mer tillgänglig och upplevelserik landskapsbild för allmänheten.

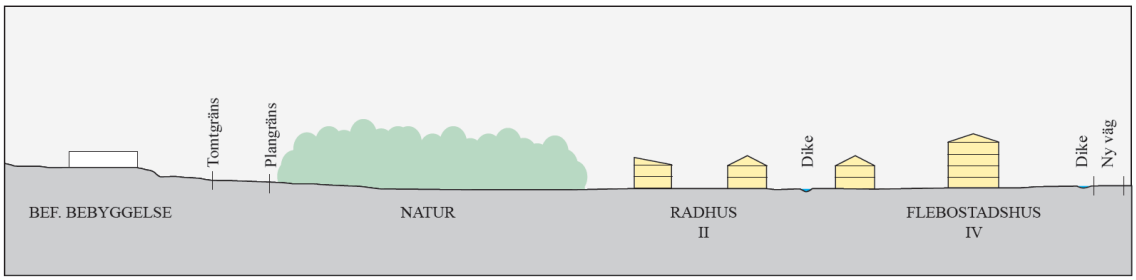
Genom planförslaget bevaras betydande delar av den befintliga naturen i östra och centrala delarna av området, vilket gör att landskapets gröna karaktär även fortsättningsvis kommer att vara framträdande. Naturmarken kan utvecklas till kvalitativa rekreativa miljöer där befintlig vegetation samspelar med nya gröna inslag såsom gångstråk, vistelseytor och förstärkt biologisk mångfald. I samband med exploateringen kan även oönskade och invasiva arter, såsom kanadensiskt gullris, successivt fasas ut till förmån för ett mer ekologiskt hållbart växtval.

Den nya bebyggelsen utformas med stor hänsyn till både topografi och omgivande miljö. Byggnadernas höjder anpassas efter markens naturliga nivåskillnader för att bebyggelsen ska integreras harmoniskt i landskapet. Samtidigt säkerställs en god anpassning mot den befintliga villabebyggelsen öster om planområdet. Avståndet mellan nya och befintliga byggnader överstiger 100 meter, och befintlig natur med högvuxna träd bibehålls däremellan, vilket skapar en tydlig visuell och fysisk avgränsning. Närmast den befintliga bebyggelsen planeras låga hus i upp till 8,5 meter nockhöjd, vilket motsvarar cirka två våningar, medan den högre bebyggelse som tillåts i upp till 15,5 meter nockhöjd placeras

på ett betydligt större avstånd från den befintliga bebyggelsen och i områdets mer låglänta delar. Därigenom bibehålls en skonsam silhuett och en balanserad övergång mellan villastruktur och mer tät bebyggelse.

Sammantaget innebär planförslaget inte bara en ny struktur i området utan även en positiv utveckling där naturvärden lyfts fram, tillgänglighet till grönområden förbättras och landskapets visuella upplevelse berikas genom en väl avvägd balans mellan bebyggelse, siktlinjer och natur. Den planerade utformningen säkerställer att förändringen av landskapsbilden blir varsam och samtidigt tillför nya kvaliteter för både befintliga och framtida boende.

Figur 16 Kartan visar hur den planerade bebyggelsen förhåller sig till naturmiljön och den befintliga bebyggelsen öster om planområdet. Den gröna linjen markerar bredden på naturremsan, inklusive gång- och cykelvägen, öster om planområdet. Den blå linjen visar bredden på den byggnadsfria zonen enligt både gällande detaljplan och detaljplaneförslaget. Den röda linjen markerar avståndet mellan den planerade bebyggelsen och befintliga bostadshus.



Figur 17 En öst–västlig sektion genom området redovisar hur den planerade bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen samt hur nivåskillnader och grönstruktur bidrar till en harmonisk övergång mellan områdena. (Krook & Tjäder, 2025)

Jordbruksmark

Delar av det aktuella planområdet har tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats under lång tid. Marken har börjat växa igen, särskilt med kanadensiskt gullris vilket är en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Redan år 1991 godkände Länsstyrelsen en anmälan om att ta marken ur jordbruksproduktion (Dnr 2325-16-91 1183), vilket ytterligare stärker bedömningen att marken inte längre är aktiv jordbruksmark. Ytan är relativt begränsad och bedöms inte vara tillräckligt stor för att möjliggöra en lönsam och hållbar jordbruksverksamhet. Därtill ligger området numera i nära anslutning till både bostäder och förskolor, vilket gör det mindre lämpligt för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså har områdets recipient (Finjasjön) redan idag dålig ekologisk och kemisk status. Att bedriva jordbruk på platsen kan bidra till ytterligare belastningar på recipienten genom näringsläckage och kemikalier. Att istället föreslå bostäder på platsen innebär större möjligheter till hantering av dagvatten och åtgärder som inte försämrar recipientens tillstånd ytterligare. Av dessa skäl har varken den tidigare eller den nuvarande fastighetsägaren haft några avsikter att nyttja marken för jordbruk. I stället har ambitionen varit att använda marken på ett sätt som bättre harmonierar med den omgivande bebyggelsen genom ändamål som kompletterar och stärker kopplingen mellan befintlig service i form av skolor och förskolor, kontor, centrumverksamheter, och bostadsområden Sjörröds och Garnisonen

Enligt *Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Hässleholms kommun* (2025) finns det två mål för bostadsbyggandet i Hässleholms kommun fram till år 2030 – ett nollalternativ och ett visionsmål. Nollalternativet innebär att 70 bostäder ska färdigställas per år fram till 2030, och visionsmålet innebär att 100 bostäder ska färdigställas per år fram till 2030. I dokumentet finns även insatser som innebär att kommunen ska säkerställa bostäder för äldre och funktionsvarierade men även för yngre. Detaljplanens genomförande bedöms gå linje med målen för bostadsbyggandet inom kommunen och kan säkerställa bostäder för olika målgrupper med goda boendemiljöer. Det finns även en efterfrågan på villatomter i Hässleholms stad, genom detaljplanen möjliggörs att friliggande enbostadshus kan uppföras inom stora delar av planområdet.

Utöver bostäder möjliggör planen även för särskilt boende för äldre, vilket det finns ett uttalat behov av i Hässleholms stad. I dagsläget finns inget behov av ytterligare skolor i Hässleholms stad, däremot står kommunen inför en utmaning inom det befintliga lokalbeståndet där delar av skollokalerna har ett eftersatt underhåll och där äldre byggnader har begränsningar i ändamålsenlighet. På sikt kan det därmed eventuellt finnas behov av nya lokaliseringar för skolor. Det är därmed positivt att ha en planberedskap som möjliggör för skola.

Detaljplanen utformning överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens markanvändning, där området är utpekat som ny blandad stadsbebyggelse. Kommunen har därmed i tidigare beslut bedömt att området är lämpligt för exploatering.

Avvägningen mellan olika intressen har utifrån ovan skrivna text gjorts, enligt den sammanvägda bedömningen bedöms exploatering av bostadsändamål, skola och vårdboende väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har gjorts av Sweco (2024). Enligt utförd undersökning varierar jordlagerförhållanden inom planområdets norra respektive södra del.

I de norra delarna utgörs jordlagren överst av ett lager med torv, mulljord och fyllnadsmassor av mullhaltig sand på en mäktighet på mellan 0,1 och 0,3 meter. Under torven, mulljorden och fyllnadsmassorna förekommer naturlig lagrad siltig sand, och sand som mot djupet övergår till en silt med blandning av sand och lera. Den övre siltiga sanden och sanden har en mäktighet på cirka 1 meter. Enligt utförda sonderingar har sanden en lagringstäthet som är medelfast. Den undre silten har en mäktighet på mellan 1 och 2 meter. Enligt utförda sonderingar har silten en lagringstäthet som varierar mellan mycket lös och medelfast.

I de södra delarna av planområdet utgörs jordlagret överst av ett ytlager med mulljord och fyllnadsmassor av mullhaltig sand med en mäktighet på mellan 0,4 och 1,0 meter. Under mulljorden och fyllnadsmassorna förekommer naturlig lagrad grusig siltig sand och sandmorän. Det övre sandlagret förekommer inom delar av området och har en mäktighet på cirka 0,5 meter och 1 meter. Under sanden följer en silt- och sandmorän som innehåller silt och grus. Enligt utförda sonderingar har sanden och moränen en lagringstäthet som varierar mellan fast och mycket fast.

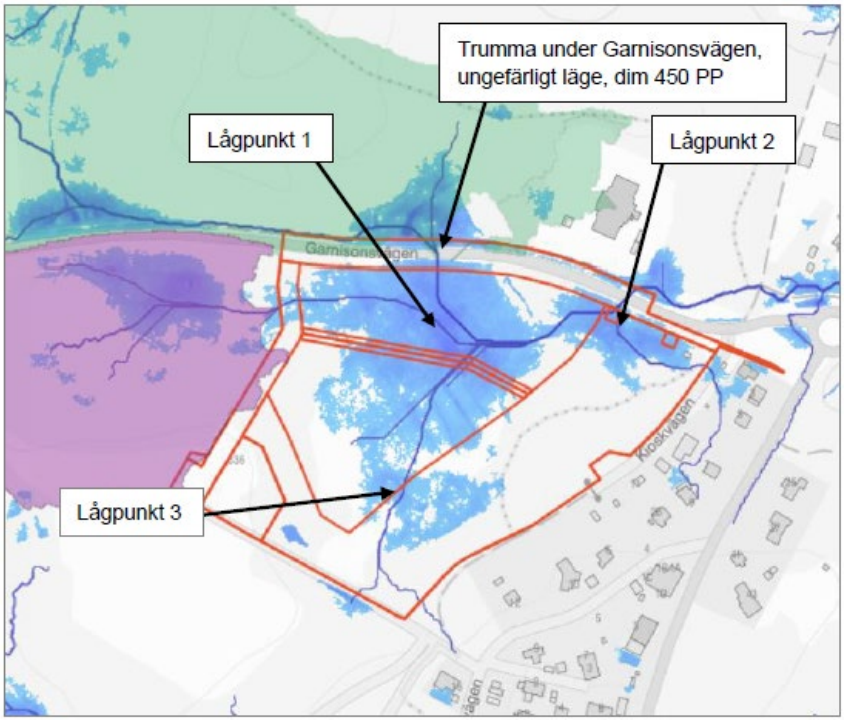
Förekommande jordlager av sand och sandmorän bedöms inte som sättningsbenägna. Siltjorden har en lagringstäthet som är mycket lös till medelfast och för byggnation inom den norra delen kan det krävas någon form av förstärkningsåtgärder, särskilt vid större byggnadslaster men inte för lättare enbostadshus. All jord med organiskt innehåll som torv och mulljord, samt fyllnadsmassor med inslag mulljord är sättningsbenägen och ska skiftas ur under byggnader och anläggningar.

Grundläggning inom den södra delen är goda. Inom den norra delen bedöms lättare konstruktioner (en till tvåplansbyggnader) kunna plattgrundläggas. För tyngre byggnader kan en grundförstärkning krävas. Detta behöver utredas vidare i detaljprojektering. Exempel på metoder kan vara urgrävning av lösare jordlager, kompensationsgrundläggning med lättfyllning, lastreducering genom utformning av större fundament/plattor för punktlaster.

Hydrologi

Översvämningsrisk

Inom planområdet förekommer ett antal lågpunkter och instängda områden som vid intensiv nederbörd riskeras att vattenfyllas. Lågpunkterna återfinns i mitten av området samt intill Garnisonsvägen i norr. Den totala volymen av lågpunkterna uppgår till cirka 1300 kubikmeter.



Figur 18 Lågpunktsanalys utförd i Scalgo Live. Kartan visar uppfyllnad av lågpunkter vid studerad regnvolym om 81 mm. Tillrinningsområde väster om planområdet är markerat med rosa. Tillrinningsområdet norr om planområdet är markerat med grönt. Detaljplaneområdet är markerat med röda linjer. (Sweco 2025)

Dagvattenhantering

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Beslut kommer behöva tas i kommunfullmäktige för att besluta om utökat verksamhetsområde.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sweco (oktober 2025) i syfte att bedöma lämpligheten av föreslagen bebyggelse ur ett dagvattenperspektiv samt att ta fram en ändamålsenlig lösning för dagvattenhantering. Slutsatserna från utredningen presenteras nedan.

Riktlinjer för dagvattenhantering

Dagvattensystemet ska utformas enligt branschstandard Svenskt vattens publikationer P110, P105 och P104. Dagvattenflöden dimensioneras enligt ett 20-årsregn. För att ta hänsyn till ett förändrat klimat med ökade nederbördsmängder används en klimatfaktor på 1,25, vilket innebär 25% ökning av nederbördsintensiteten, vid beräkning av framtida dimensionerande flöde. Skyfallsflöde beräknas utifrån ett klimatkompenserat 100-årsregn.

Föreslagen dagvattenhantering

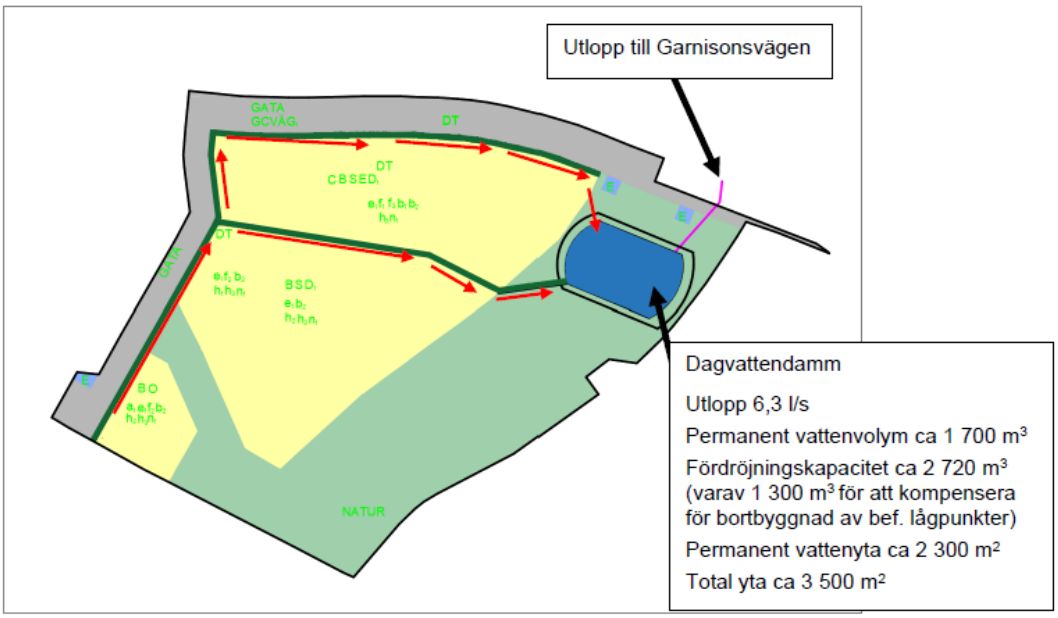
Dagvattnet ska fördröjas och renas genom svackdiken och en dagvattendamm med permanent vattenspegel. Avledning till dammen bör i första hand ske ytligt via svackdiken, som både medger viss infiltration och bidrar till rening. Svackdiken placeras främst vid asfaltsytor, men kan även anläggas på andra lämpliga platser. Om ytlig avledning inte är möjlig används ledningar.

Dammens djup behöver anpassas efter höjdlägen på inkommande ledningar. Eftersom höjdsättning och placering av den nya bebyggelsen ännu inte är fastställda, kommer dagvattenanläggningarnas höjder att bestämmas i den kommande projekteringen inför bygglov. Grundvattennivån i området ligger på cirka 1–1,5 meter under markytan. Den planerade dammen föreslås ha ett djup på cirka 1,5–2 meter, varav cirka 1 meter utgör reglervolym.

Det dimensionerande utloppsflödet är 1 liter per sekund (l/s) per hektar, vilket motsvarar cirka 6,3 l/s för planområdet. Fördröjningsvolymen som krävs för dagvatten från området är cirka 1 420 kubikmeter (m^3). Utöver detta behöver ytterligare cirka 1 300 m^3 volym skapas för att kompensera för borttagna naturliga lågpunkter.

Anläggning	*Fördröjningsvolym* *[m^3]*	*Ytanspråk* *[m^2]*
Dagvattendamm	2 720 (1 420 + 1 300)	3 500
Svackdiken	-[2]	1 200

Tabell 1 Ungefärligt ytanspråk och fördröjningsvolym av föreslagna anläggningar. Fördröjningsvolym kan skapas även i svackdiken. (Sweco, 2025)



Figur 19 Karta som visar förslag på hantering av dagvatten och skyfall med dagvattendammar och dikesvägar (Sweco 2025)

Dagvattenhantering med avseende på grundvatten

Grundvattnets nivå har stor inverkan på hur en anläggning för dagvattenfördröjning kan utformas. Avståndet från anläggningens botten till grundvattenytan är ett av de absolut viktigaste kriterierna för att en anläggning ska fungera tillfredsställande.

För att en permanent vattenspegel i en våtdamm ska skapas bör grundvattenytan ligga i nivå med önskad permanent vattenyta. Om detta inte är möjligt med gällande förutsättningar behöver anläggningen utföras tät. Grundvattenförhållanden och dess påverkan på utformning av dagvattenanläggningar inom utredningsområdet behöver utredas mer i detalj. Det rekommenderar att grundvattenmätningar påbörjas i god tid för att hinna få en lång mätserie och utvärdera grundvattenfluktuation. Kommande projekteringsarbeten inför bygglovsskedet blir avgörande för att säkerhetsställa nivåer och utformning för samtliga anläggningar.

Skyfallshantering

Hantering av skyfallsvatten från planområdet

Genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar och att befintliga lågpunkter byggs bort. För att inte försämra skyfallssituationen för kringliggande bebyggelse, samt för att skyfallssäkra den framtida bebyggelsen, är det viktigt att den sammantagna volymen av lågpunkter inte byggs bort. En säker avledning till planområdets lågpunkter måste därför säkerställas. I den genomförda dagvatten- och skyfallsutredningen (Sweco, oktober 2025) föreslås att avledning sker via diken inom förslagen allmän platsmark för gata och natur, till en planerad fördröjningsdamm i den nordöstra delen av planområdet. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för skyfall planläggs även inom den norra kvartersmarken. Detta utgör en alternativ åtgärd om delar av det norra kvarteret höjs central och därmed behöver avvattnas delvis mot norr. I så fall kan vattnet ledas dit, istället för att kvarteret helt avvattnas söderut mot diket inom lokalgatan mellan det norra och det mellersta kvarteret, vilket är den primära lösningen för avvattning av det norra kvarteret.

Avledning av skyfall inom planområdet föreslås ske ytligt mot föreslagen damm. En säker avledning mot föreslagna anläggningar måste säkerhetsställas via höjdsättning av området.

Föreslagna svackdiken föreslås dimensioneras för att kunna avleda ett regn med 100-års återkomsttid inklusive en klimatfaktor på 1,25 (cirka 1 218 l/s).

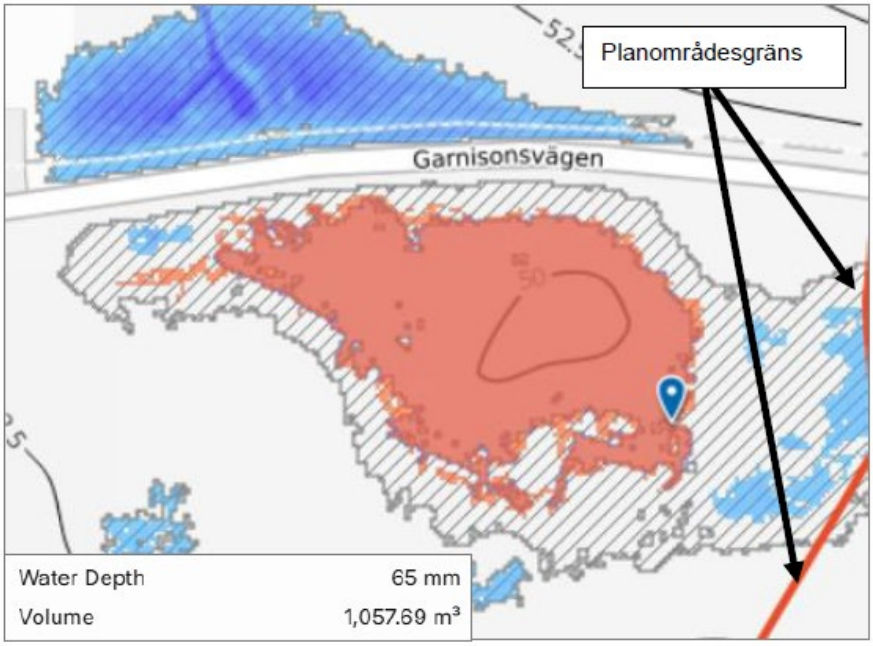
Fördröjningskapaciteten i den föreslagna dammen är cirka 2 720 m^3. Förutom att fördröja dagvatten vid 20-årsregn med uppskattat fördröjningsbehov på cirka 1 420 m3 har föreslagen damm även kapacitet till att:

- Fördröja skyfallsvatten från planområdet vid 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 (dvs 1 227m^3. Skyfallsflöde från planområdet ökar inte efter exploatering.
- Kompensera för bortbyggnad av befintliga lågpunkter inom planområdet (cirka 1 300 m^3).

Hantering av skyfallsvatten från tillrinningsområdet väster om planområdet

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning visar att vatten från tillrinningsområdet väster om planområdet samlas i en lågpunkt där. Vattnet rinner först vidare till nästa

lågpunkt när den första är fylld. Om vattenvolymen inte är tillräckligt stor för att fylla lågpunktens volym sker ingen vidare avrinning. Den planerade gatan längs planområdets västra gräns fungerar som en barriär som begränsar vattenflöde från väster in i planområdet. Lågpunktens area och fördröjningskapacitet väster om planområdet är större än vad som motsvarar ett 100-årsregn (81 mm inklusive klimatfaktor 1,25). Därför bedöms detaljplanen inte påverka tillrinningsområdet väster om planområdet negativt, då det finns tillräcklig yta och kapacitet att hantera vattnet inom det egna tillrinningsområdet.



Figur 20 Lågpunkt väster om planområdet. Översvämningsområdet vid studerad regnvolym om 81 mm regn (dvs vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25) markerat med rött. Skrafferat område motsvarar area av hela lågpunkten. Källa: SCALGO Live.

Hantering av skyfallsvatten från tillrinningsområdet norr om planområdet

Garnisonvägen utgör en barriär för rinnvägar från tillrinningsområdet norr om planområdet. Möjligheten för vattnet från tillrinningsområdet att ta sig vidare till områden söder om Garnisonvägen är begränsad. Skyfallsvatten rinner sannolikt inte över Garnisonsvägen till planområdet idag.

Höjdsättningen av gatorna och kvartersmarken kommer vara avgörande för att säkerställa att skyfallsavledningen sker.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Beslut kommer behöva fattas i kommunfullmäktige för att utöka verksamhetsområdena. Efter beslut om utökning kommer Hässleholm Miljö AB vara huvudman för den allmänna VA-verksamheten. En pumpstation kommer krävas för att kunna exploatera området, vilket möjliggörs genom föreslagna E-områden. E-området längs i norr är placerat 50 meter från befintlig och ny bebyggelse och är därmed lämplig för pumpstation.

Hälsa och säkerhet

Buller och beräkning av omgivningsbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska ljudnivån inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller på skolgårdar från 2023 ska minst 50% av skolgårdens yta ha en maximal ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Övriga vistelseytor inom skolgården bör enligt riktlinjerna inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn.

En bullerkartläggning har genomförts 2025 av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm. Utredningen utgår från en utbyggnad av det aktuella detaljplaneområdet samt den pågående detaljplanen för nordvästra Garnisonen, med ett prognosår 2045. Kartläggningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid planerad bostadsbebyggelse närmast Garnisonsvägen beräknas hamna på mellan 59-60,5 dBA, beroende på våning, vid en skyltad hastighet om 50 km/h. Maximala ljudnivåer uppgår till mellan 76-78 dBA. De framtida bullernivåerna innebär att bullerreducerande åtgärder krävs för att uppfylla gällande riktvärden för bostäder och skola inom den norra kvartersmarken.

För bostadsbebyggelse ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en bullerskyddad sida, alternativt får bostäderna inte överstiga 35 m^2 per lägenhet. Därtill ska en bullerdämpad uteplats säkerställas, vilket bedöms kunna åstadkommas söder om den planerade bebyggelsen inom den norra kvartersmarken.

Om en skola uppförs i norra delen av området ska skolbyggnaden placeras så att den fungerar som bullerskärm mot Garnisonsvägen. På så vis kan bullerskyddade friytor skapas i anslutning till verksamheten, huvudsakligen söder om skolbyggnaden.

Planbestämmelser som säkerställer att bebyggelsen utformas i linje med bullerkraven, och att bullerskyddade vistelseytor tillskapas, har därför införts för de norra kvarteren närmast Garnisonsvägen.

Markföroreningar

Sweco har 2025 genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning för planområdet samt området direkt söder därom. I undersökningen har även områdets historik utretts. Flygbilder från 1940-, 1960- och 1970-talet visar att området historiskt har utgjorts av åker- och skogsmark. Enligt fastighetsägaren har gården tidigare varit ett traditionellt småbruk med kor, grisar och smådjur. Åkermarken har främst använts för foderproduktion och självhushållning.

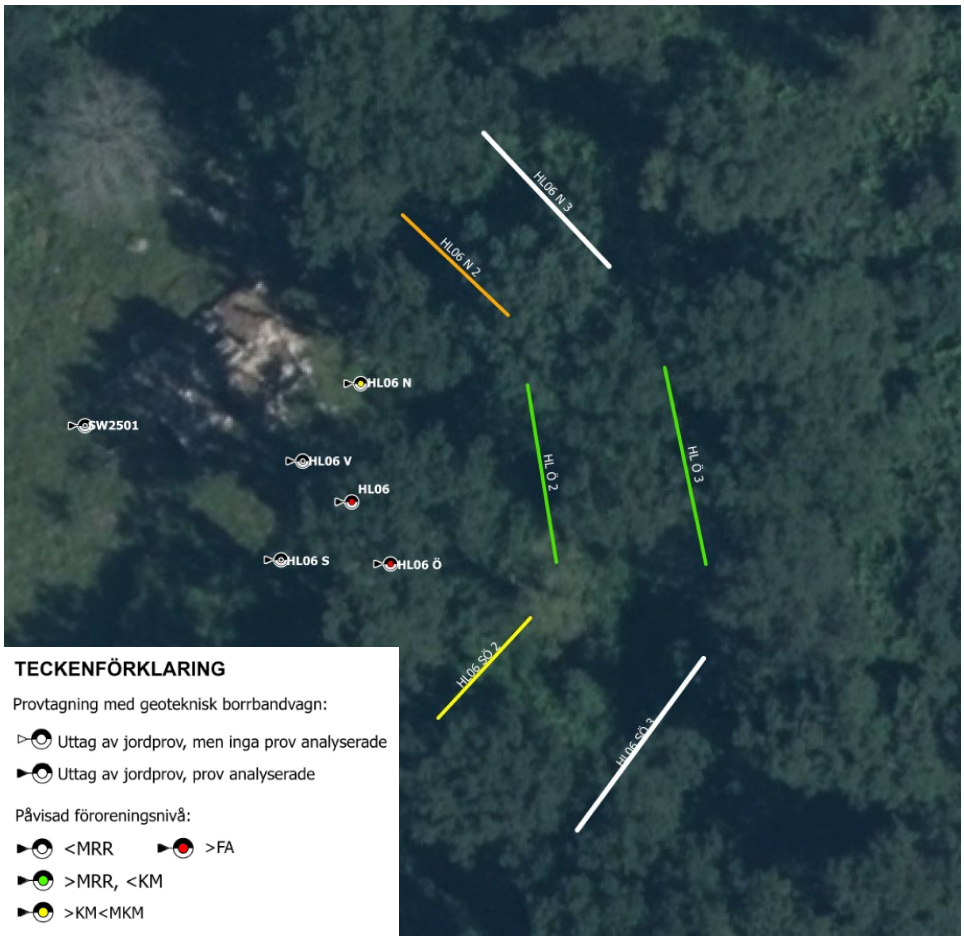
Ett hus söder om planområdet brann ned under 1930-talet, och ett hus inom planområdet brann ned år 2021. Vid branden 2021 var byggnaden nästan helt nedbrunnen när räddningstjänsten anlände, och den fick brinna ned under bevakning utan aktiv släckning.

Provtagning har utförts i anslutning till befintliga byggnader utanför planområdet samt vid platsen för det nedbrunna huset från 2021. Proverna visar främst på naturliga jordlager bestående av mullhaltig jord, sand, grusig sand och sandig morän. Vissa inslag av torv och silt förekommer också. Fyllnadsmassor har påträffats i fem punkter, bestående av grusig sand med inslag av mulljord. I två prover har även tegel och betong identifierats. I fyra provpunkter har material som inte hör hemma i marken observerats, såsom

avfallshögar, betong och kompost, vilket tyder på att dessa har tillförts av människor. PCB har påträffats i provpunkter utanför detaljplanens avgränsning.

Inom det aktuella planområdet har metaller över MRR (Naturvårdsverkets nivå för mindre än ringa risk) påträffats i provpunkt HL06. I samma punkt har halter över riktvärdet för farligt avfall uppmätts avseende zink, samt halter över MKM (mindre känslig markanvändning) för barium och bly, och halter över KM (känslig markanvändning) för kadmium, koppar och PAH-H. Halterna avtar med djupet men har inte avgränsats. Halter som överskrider gränsvärdet för farligt avfall har även påträffats strax sydost om den ursprungliga föroreningskällan, HL06Ö. I provpunkt HL06N har halter över KM och MKM avseende metaller identifierats. Avgränsande prover direkt väster och söder om HL06 visar halter under KM. Föroreningen har kunnat avgränsas mot norr, öst och sydöst.

Kartan nedan visar föroreningsavgränsningen. Plankartan har försetts med en bestämmelse om att föroreningen måste avhjälpas innan startbesked får ges inom den södra kvartersmarken.



Figur 21 Karta som visar avgränsning av förorening (Sweco 2025)

Radon

Planområdet ligger inom område på gränsen mellan lågrisk och normalrisk 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.

Elektromagnetiska fält

Planförslaget innebär att nya transformatorstationer kan uppföras. Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. År 2021 publicerade Strålsäkerhetsmyndigheten myndighetsrapporten "Magnetfält runt nätstationer" där magnetfält kring nätstationer placerade i eller i närheten av bostadshus studerades. Sammanfattningsvis framgår det av resultatet att magnetfälten har reducerats till nivåer som har marginal till rådande referensvärde på bara några få decimeters avstånd från stationens vägg. På några meters avstånd är exponeringen vanligtvis nere på de magnetfältsnivåer som vanligtvis förekommer i bostäder. I planförslagets södra delar möjliggörs en yta för transformatorstation. Ytan håller ett avstånd på minst 10 meter till närmsta möjliga byggrätt vilket bedöms vara tillräckligt för att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på kommande boenden utifrån magnetfält.

Avstånd till Hässleholms reningsverk

På uppdrag av Hässleholms kommun har AFRY (2023) tagit fram en platsspecifik luktutredning för reningsverket i Hässleholms stad i samband med detaljplaneläggning av reningsverket då det kan förekomma viss lukt och finns viss irsk för luktstörningar från ett reningsverk. Utifrån resultatet från utredningen ligger merparten av nu aktuell detaljplan inom 0,1 luktenheter (le). En mindre del av planområdet, där bostäder och natur tillåts, ligger inom 0,2 le. Det finns idag inga riktvärden för hur höga mängder luktenheter som är, och inte är, acceptabla vid bostadsbebyggelse. Då majoriteten av planområdet ligger inom 0,1 le så bedöms den planerade bebyggelsen inte påverkas av lukt från reningsverket.

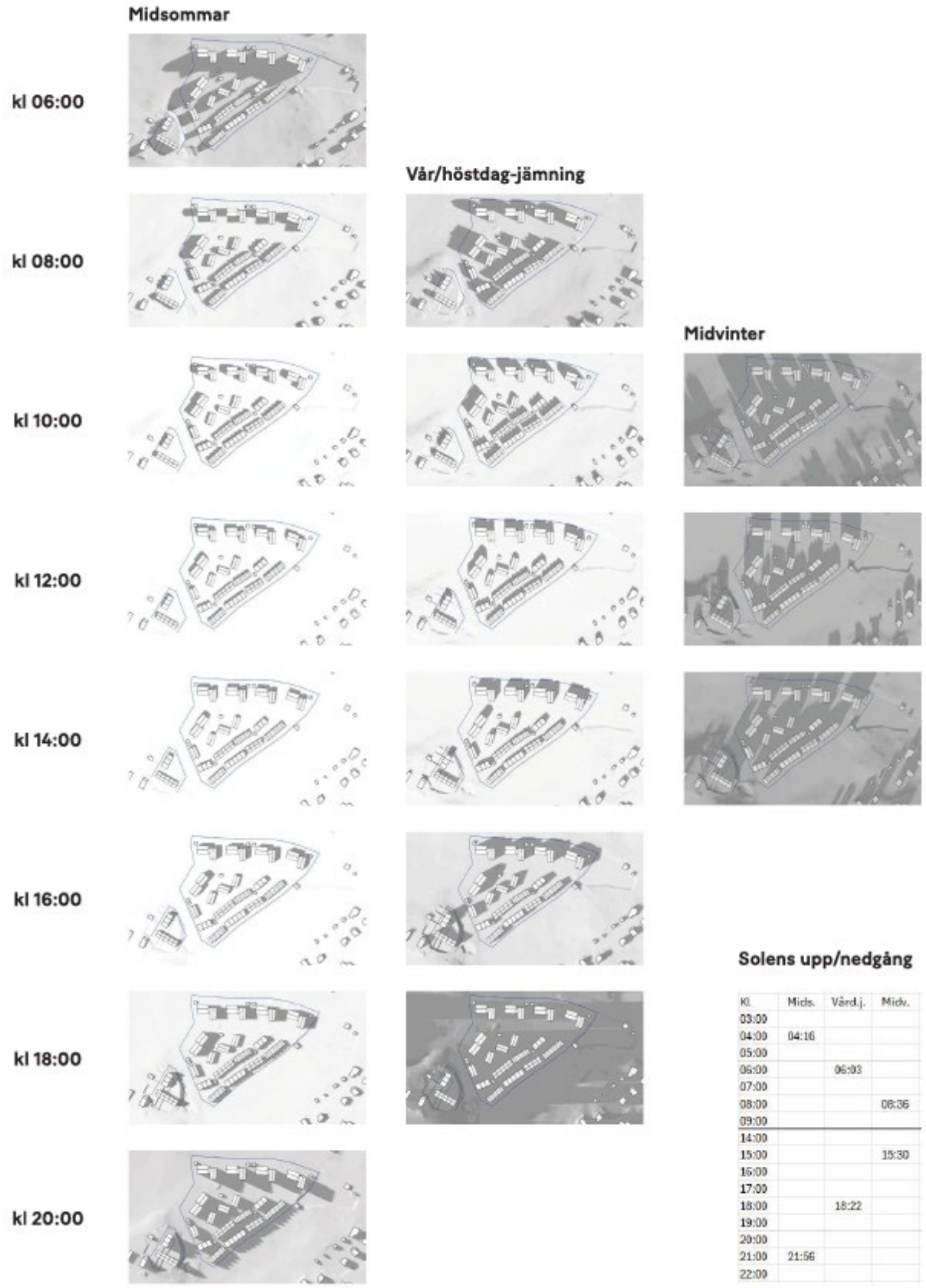
Inom reningsverket hanteras viss brandfarlig vara. Enligt DANMAT konsulter AB (2023) finns det inte någon möjlighet att reningsverkets hantering av brandfarlig vara kan påverka de bostäder som förekommer i närområdet kring reningsverket.

Bebyggd miljö

Inom planområdet finns det idag endast rester av tidigare boningshus. I övrigt är planområdet inte exploaterat. Öster om planområdet finns ett befintligt villaområde som främst utgörs av bostadsbebyggelse i en till två våningar. Mellan den planerade bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen i öster planläggs ett naturstråk som bland annat kommer fungera som en buffertzon mellan nya och befintliga bostäder. Den planerade bebyggelse anpassas även genom bestämmelse om att taklutning ska vara mellan 10-40 grader, vilket är vanligt förekommande i den befintliga bostadsbebyggelsen öster om planområdet, men även i Garnisonen.

Sol- och skuggstudie

För att studera den nya bebyggelsens skuggpåverkan samt ljusförhållanden har en skuggstudie tagits fram av Krook&Tjäder (2025), se nästa sida. Den nya bebyggelsen kommer inte generera skuggpåverkan på befintliga bostäder.



Figur 22 Skuggstudie över planområdet (Krook&Tjäder, 2025). Skuggstudien utgår från att ny bebyggelse utnyttjar sin maximala höjd.

Trafik

Motortrafik

I de norra delarna av planområdet sträcker sig Garnisonsvägen. Söder om planområdet sträcker sig Sjövägen. Infart till planområdet sker via en in- och utfart från Garnisonsvägen. Inom kvartersmarken är det upp till exploatören att säkerställa en ändamålsenlig gatustruktur.

Kollektivtrafik

Stadsbuss 1 trafikerar sträckan Hässleholm C – Hässleholm Sjöbrisvägen med halvtimmestrafik på vardagar och timmestrafik på helger. Detaljplanens genomförande kan innebära ett förbättrat reseunderlag för busstrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en befintlig gång- och cykelväg längs norra sidan av Garnisonsvägen som sträcker sig från de centrala delarna av Garnisonsområdet och in till centrala Hässleholm.

Genom planförslaget kommer en ny dubbelsidig separerad gång- och cykelväg möjliggöras längs Garnisonsvägen. En enkelsidig separerad gång- och cykelväg föreslås även längs de nya allmänna gatorna inom planområdet. De föreslagna gång- och cykelvägarna bedöms vara positiva i syfte att uppmuntra till gång- och cykelresandet samt för att säkerställa mer gena gång- och cykelvägar till och från centrala Hässleholm.

Parkering

Parkering kommer främst ske inom den egna fastigheten, i anslutning till bostaden och de föreslagna verksamheterna/centrumfunktionerna. Utifrån Hässleholms kommuns riktlinjer för parkeringstal kommer cirka 170 parkeringsplatser krävas för att säkerställa parkeringsbehovet om endast bostäder uppförs. Besöksparkering ska anordnas inom kvartersmarken.

Sociala

Befolkning och service

Planområdet ligger cirka 2,5 kilometer från centrala Hässleholm där tillgång till offentlig och kommersiell service finns. Direkt norr om planområdet, på andra sidan Garnisonsvägen, finns Sjumilaskogens förskola. Det finns ytterliga en grundskola och två förskolor inom 1 kilometer från planområdet.

Genom detaljplanens genomförande kommer tillgången till service i närheten av Garnisonsområdet att öka genom möjlighet till att uppföra ny skola, vårdboende och centrumfunktioner. Genom att även möjliggöra för tillfällig vistelse inom mindre del av planområdet kan området även bli attraktivt för turister och besökare.

Tillgänglighet

Planområdet är idag delvis tillgängligt för allmänheten i form av ett rekreationsområde. Delar av planområdet är dock svårframkomligt på grund av tät vegetation vilket försvårar tillgängligheten.

Genom att området exploateras med skola och bostäder blir det mer tillgängligt än tidigare. Samtidigt innebär bostadsbebyggelse att delar av området privatiseras och

därmed inte längre är tillgängliga för allmänheten. För att säkerställa fortsatt tillgång planläggs skogsområdet i öster som allmän platsmark – natur.

Det är av stor vikt att utemiljön till förskolan blir tillgänglig så alla barn har möjlighet att använda skolgården och vara delaktig i de aktiviteter som pågår på gården.

Trygghet

Planens utformning bedöms inte innebära försämrad trygghet (faktisk trygghet och upplevd trygghet) för de boende och besökande, utan den upplevda tryggheten ses i stället kunna förbättras genom att skogsmark ersätts av bostäder, skola och andra funktioner som kommer bidra till att området är befolkat under stor del av dygnet. Vanliga åtgärder för att öka trygghet inom ett område är att ha välskött växtlighet och god belysning. Vid exploatering och lovprövning är det viktigt att försöka undvika att exempelvis mörka gränder uppstår och att det finns en allmän uppsikt över gemensamma ytor och att dessa är välskötta.

Barnperspektiv

Vid utbyggnad av detaljplanen kommer delar av den spontana lekytan försvinna genom att skogen exploateras. Däremot tillskapas en möjlig yta för en ny skola vilket är positivt för barnen. Vid bostadsbebyggelse och skolverksamhet är det av stor vikt att barnperspektivet får utrymme i planeringen. Särskild omsorg behöver läggas vid utformningen av skolgårdens utemiljö för att säkerställa möjlighet till lek och utveckling i en kvalitativ miljö. Andelen friyta som är lämplig för lek och utevistelse bör uppfylla Boverkets riktlinjer om minst 40 kvadratmeter per barn i förskolan och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. Se även på sida 10 hur utemiljön bör utformas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Direkt söder om detaljplaneområdet finns en fornlämning registrerad, lämningsnummer L1991:9696. Fornlämningen avser en by/gårdstomt om cirka 70x70 meter. Området har tidigare varit en del av Sjörröds gamla tomt. Bytomtens äldsta skriftliga belägg är enligt DAL år 1377. Fornlämningen har föranlett en arkeologisk utredning som har genomförts under sommaren 2025. Utifrån resultatet har den nordöstra delen av planområdet pekats ut som fornlämningsområde, se kartan nedan, då ett större antal lämningar har hittats efter fossilt återbruk. Ytan som omfattas av fornlämningsområde skyddas enligt kulturmiljölagen och ska ingrepp göras i marken krävs tillstånd av länsstyrelsen.

Figur 23 Karta över fornlämningsområde och identifierade fynd inom området (ARKEOLOGERNA 2025)

Detaljplanen innebär att viss byggrätt och att en fördörjningsyta föreslås inom fornlämningsområdet. En ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning har därmed skickats in till Länsstyrelsen Skåne (Dnr 32440-2025). Hässleholms kommun kommer inte anta detaljplanen förrän tillståndet är hanterats hos länsstyrelsen.

Skulle ytterligare fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Planområdet ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet för Hässleholm. Miljön inom det utpekade området beskrivs vara representativ för de tidiga järnvägssamhällena och som sådan välbevarad och intressant då den även till vissa delar kan sägas spegla bostadssociala förhållanden. Järnvägen var av största betydelse för samhällets framväxt. Såväl byggnaderna som trädgården är väsentliga element i miljön. Hässleholm är även ett

tydligt exempel på garnisonsstad. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka det utpekade området i det regionala kulturmiljöprogrammet negativt.

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2025-03-28
- Grundkarta, 2025-10-28
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
- Riktlinjer för parkeringstal, 2025-05-27
- Planprogram för Garnisonen, 2023-09-26
- Trafikplan för Hässleholms stad, 2021-12-15
- Framtidsplan för Hässleholms stad, 2018-06-25
- Grönplan, 2002

Utredningar

De utredningar som genomförts i samband med, eller som har använts som underlag i planarbetet, är följande:

- Platsspecifik luktutredning vid Hässleholms avloppsreningsverk, Hässleholms kommun (AFRY, 2023-04-14)
- Bemötande av yttrande från Länsstyrelsen Skåne gällande hantering av brandfarlig och explosiv vara (DANMAT konsulter AB, 2023-06-13)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2024-12-19)
- Översiktlig geoteknisk utredning (Sweco, 2024-12-20)
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB, 2025-01-28)
- PM Grodinventering på Sjörröds gård (Naturcentrum AB, 2025-07-02)
- Fördjupad inventering fladdermöss (Naturcentrum AB, 2025-09-29)
- Förutsättningar för kräldjur på Sjörröds gård (Naturcentrum AB, 2025-09-30)
- Fördjupad inventering av fridlysta kärlväxter, invasiva främmande kärlväxter och häckande fåglar (Naturcentrum, 2025-10-16)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2025-10-08)
- Dagvatten- och skyfallsutredning för Sjörröd; Hässleholm 89:87 mfl (Sweco, 2025-10-23)
- PM Buller (Hässleholms kommun, 2025-10-31)

Annat

- Kulturmiljöprogram: Hässleholm, Länsstyrelsen Skåne

Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. 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. I denna detaljplan är kommunen huvudman för allmänna platser (natur, gata och gång- och cykelväg) och ansvarar för drift och underhåll.

- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Miljö AB kommer att vara 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

Fastighetsbildning (fastighetsreglering och avstyckning) ansöks och bekostas av exploatör. Ledningar inom kvartersmark ska tryggas genom ledningsrätt eller servitut. Ledningshavare ansöker om och bekostar sökt åtgärd. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Hässleholm 88:21

- Erhåller mark från Hässleholm 89:87
- Avstår mark till Hässleholm 89:87
- Servitut 1183K-C421.1 upphävs när fastigheten planläggs som allmän plats, gata

Hässleholm 88:44

- Överförs till Hässleholm 89:123

Hässleholm 88:46

- Avstår mark till Hässleholm 89:87

Hässleholm 89:87

- Avstår mark till Hässleholm 88:21
- Avstår mark till Hässleholm 88:123
- Servitut 1183K-C177.1 som belastar fastigheten upphävs
- Möjligt att bilda nya fastigheter genom avstyckning

Hässleholm 89:89

- Överförs till Hässleholm 89:87

- Servitut 1183K-C177.1 som är till förmån för fastigheten upphävs

Hässleholm 89:123

- Erhåller mark från Hässleholm 88:44
- Erhåller mark från Hässleholm 89:87
- Servitut 1183K-C421.1 upphävs när fastigheten planläggs som allmän plats, gata

Rättigheter

En rättighet, 1183K-C421.1, finns på Garnisonsvägen i form av ett servitut för ändamålet väg. Servitutet är till förmån för Hässleholm 88:123 och belastar Hässleholm 88:123. Servitutet kommer kunna upphävas när ytan planläggs för allmän plats, gata.

I planområdets nordöstra hörn finns tre ledningsrätter för ändamålet tele – 1293K-13/65.16, 1293K-13/65.17 och 1293K-13/65.18. Rättigheterna är till förmån för Teliasonera Skanova Access AB och belastar Hässleholm 88:21. Ledningsrätterna kommer finnas kvar.

Rättigheter som kommer att behöva bildas, exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för genomensamhetsanläggning, infartsservitut med mer, ska bildas genom lantmäteriförrättning eller avtal.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

I planförslaget finns en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Bestämmelsen och dess konsekvenser beskrivs nedan.

g_1 – Gemensamhetsanläggning för skyfallshantering
Syftet med bestämmelsen är att reservera ytor för hantering och fördröjning av skyfall inom kvartersmark. Regnvatten/skyfall hanteras av fastighetsägaren. Om flera fastigheter bildas/finns inom kvartersmarken behöver fastigheterna samverka. Ett lämpligt sätt att samverka är att inrätta en gemensamhetsanläggning. Till gemensamhetsanläggningen ansluts de fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Kostnaderna för utförande och drift av anläggningen fördelas genom att fastigheterna tilldelas andelstal. Det finns två sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning, delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning som påbörjas genom att en ansökan lämnas in till lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnader vid bildade av gemensamhetsanläggning fördelas mellan ägare efter vad som är skäligt (oftast efter andelstal).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till Hässleholm 89:87, 89:89 och 88:45.

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

Kommunens kostnader består av anläggning av infrastruktur, gatunätverk, markarbete och anläggning av dagvattendamm och dike.

Kommunens intäkter består av nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

Planavgift

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

Inlösen och ersättning

Kommunen har rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Avtal

I samband med detaljplanen kan olika typer av avtal behöva upprättas, exempelvis planavtal, markanvisningsavtal samt exploateringsavtal. Planavtalet reglerar bland annat kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid, samt under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunalägt markområde för exploatering. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa genomförandet av detaljplanen genom att klargöra och fördela ansvar och kostnader. I samband med denna detaljplan har/ska följande avtal upprättas:

Planavtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska skrivas mellan Hässleholms kommun och exploatören. Avtalet ska godkännas i kommunstyrelsen innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet kommer reglera:

- Genomförande och ersättning för marköverlåtelse
- Kompensationsåtgärder för de naturvärden som går förlorade
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Erläggande av exploateringsbidrag
- Tidplan för genomförande av detaljplanen

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En detaljerad geoteknisk utredning kommer krävas inför exploatering, särskilt för den norra kvartersmarken.

Energiförsörjning, tele och fiber

Elnätet ägs av E.ON Energidistribution AB. Då det bedöms krävas två olika transformatorstationer för att tillgodose områdets elförsörjning finns det två olika områden plankartan där transformatorstation kan uppföras. Vid anläggning av en transformatorstation ska 9x6 meter vara fritt från hinder som kan försvåra normalt

underhåll. Det ska vara minst 5 meter mellan transformatorstationen och brännbar byggdel eller brännbart upplag. Det ska vara möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Fiber finns i anslutning till området och drivs av Hässleholms fibernät AB. Vid exploatering av området samförläggs lämpligen tomrör för att senare enkelt kunna ansluta fastigheter till fibernätet.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Transportväg får inte planeras så att hämtningsfordon måste backas eftersom backning är förenat med stora risker. Backning får inte förekomma annat än i undantagsfall och får endast tillämpas för att vända ett fordon och då ska det ske på en anvisad vändplats. Nödvändig backning måste alltid kunna ske på ett betryggande sätt och får inte förekomma på gång- och cykelvägar, i bilfria områden, intill lekplatser, bostadsentréer, skolor, förskolor eller äldreboenden. Transportvägar och vändplatser ska exempelvis vara utformade med en hårdgjord körbana, bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer och ska ha en fri höjd av minst 4,5 meter. Vid återvändsgata ska vändmöjligheter finnas där vändplan för en normal sopbil bör ha en diameter av 18 meter med en hinderfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om.

Miljöhus för samordning av avfallshantering ska ordnas inom kvartersmarken. Miljöhusen ska vara placerade så renhållningsfordon kan ta sig fram till byggnader utifrån informationen i stycket ovan.

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.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, oktober 2025

Cecilia Lindgard planchef	Nina Jakobsson planarkitekt	Sherif Hosny planarkitekt