



*Planbeskrivning*

# Detaljplan för Orgelbyggaren 3

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



## ► Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Planförslag</b> .....	<b>4</b>
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>7</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>9</b>
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>11</b>

## ► Planprocessen - ENKELT FÖRFARANDE



Planförslaget handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900 som gäller mellan den 2 maj 2011 - 31 december 2014.

## ► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), samrådsredogörelse, grundkarta, fastighetsförteckning och kulturhistorisk värdering.

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.

# ► Inledning

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra centrumverksamhet såsom restaurang, service, handel, övernattnig och kontor samt bostad på Orgelbyggaren 3. Den befintliga byggnaden är uppförd på 1890-talet och är kulturhistoriskt värdefull, därför skyddas byggnaden med bestämmelser för att bevara dess karaktär efter återställande till ursprunglig utformning, inklusive takvåning. På fastighetens bakgård tillåts begränsad bebyggelse som estetiskt ska ta hänsyn till och framhäva befintlig bebyggelse samt bevarande av befintliga blodbokar.

Planförslaget innefattar:

- Ändring från ändamål bostäder (B) till centrumverksamhet och bostäder (CB)
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser på befintlig bebyggelse
- Total byggnadsarea på 55 % av fastighetens yta
- Bevarandebestämmelse på befintliga blodbokar

## Plandata

Planområdet ligger centralt i Hässleholm stad i utkanten av stadskärnan med ca 300 meter till Hässleholm C. Planområdet avgränsas i norr av Första Avenyen, i öster av Skolgatan samt i söder och väster av fastigheten Orgelbyggaren 8. Fastigheten är privatägd och är till ytan 648 kvadratmeter stor.



Planområdets avgränsning.

# ► Planförslag

## Pågående markanvändning

Byggnaden på Orgelbyggaren 3 står sedan ett tag tillbaka tom, men har tidigare innehållit bostäder i form av 5 stycken lägenheter. I gällande plan medges bostäder i två våningar med ett sammansatt byggnadssätt.

## Föreslagen markanvändning

Befintlig byggnad på Orgelbyggaren 3 är tänkt att användas som bostäder på övre plan, café på bottenplan och restaurang i källaren. Även kontor och butikslokal kan bli aktuellt i befintlig byggnad, samt rumsuthyrning och miljöhus i nya byggnader. Föreslagen användning i detaljplan är därför centrum och bostäder (CB).

## Bebyggelse

Med utgångspunkt i befintlig byggnads höga kulturhistoriska värde som grundas i dess konstnärliga, miljömässiga och lokalthistoriska värde betraktas byggnaden som särskilt värdefull då dess bevarande anses utgöra ett verkligt allmänt intresse. Byggnaden ges därför skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser då intentionerna är att den ska renoveras och återställas till sitt ursprungliga utseende inklusive takvåning på västra delen av byggnaden.

Ny bebyggelse kommer även att möjliggöras på baksidan, söder om befintligt hus, som estetiskt ska ta hänsyn till fastighetens huvudbyggnad. På södra delen av fastigheten avsätts därför begränsade byggrätter vid västra och södra sidan. Bebyggelse bör anpassas för att minimera skada på stam, grenar och rötter på blodbokar, samt att aktsamhet vidtas under bebyggelsens uppförande. Ny bebyggelse ska även ta hänsyn till ytvatten, då fastigheten lutar neråt från gatan.

## *Skydd och varsamhet*

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt plan- och bygglagen 8 kap § 13. Det rör sig inte om byggnader med allmänna kulturhistoriska värden, utan särskilt värdefulla byggnader. Byggnaden på Orgelbyggaren 3 bedöms vara särskilt värdefull utifrån en inventering av byggnadens kulturhistoriska värde och omfattas därför av skyddsbestämmelse i form av rivningsförbud. Även varsamhetsbestämmelser reglerar byggnaden och därmed styrs utformningen för att möjliggöra och säkerställa ett återställande och bevarande av dess kulturhistoriska kvaliteter.

## Grönstruktur

På baksidan som ligger på södra sidan av huvudbyggnaden finns en delvis lummig trädgård. Ny bebyggelse begränsas i storlek och placering styrs mot fastighetens västra och södra sida, vilket gör att en större del av trädgården undvaras bebyggelse och den gröna karaktären ges möjlighet att bevaras mot Skolgatan. Fastighetsägarnas och kommunens intentioner är att bevara blodbokarna, vilket sannolikt kan uppnås genom att anpassa bebyggelsen. Träden skyddas genom begränsad bygggrätt och skyddsbestämmelse.

## Trafik

Planen berör endast kvartersmark där inga nya trafikstrukturer möjliggörs.

Då Första Avenyen på sikt kommer att omvandlas till gågata så är parkeringsplatser för Orgelbyggaren 3 här olämpligt. Det är heller inte lämpligt på Skolgatan, men en på- och avstigningszon kan anordnas på gatan vid behov. På fastigheten är det inte heller lämpligt med parkeringsplatser, då det är brist på utrymme. Parkering får istället anordnas på annat vis, exempelvis genom inhyrning i parkeringshus eller garage, fordonspool, kommunalt eller privat parkeringsköpsavtal etc.

Närheten till centrum och Hässleholm C ger goda förutsättningar att ta sig till fastigheten via tågtrafik vid längre resor. Placeringen centralt i tätorten skapar även goda förutsättningar för kollektivtrafik, gång och cykel. Tillsammans kan dessa aspekter minska behovet av parkeringsplatser.

## Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Ledningarna till fastigheten ansluter till huvudnätet under Skolgatan.

Uppvärmning sker idag genom fjärrvärme och föreslås göra det även i fortsättningen.

## Motiv till planbestämmelser

Här listas bestämmelserna som planen innehåller och som formulerats utifrån de förutsättningar som finns. Motivet beskrivs därefter för att intentionerna med varje bestämmelse ska vara tydligt.

### CB - Centrum och Bostäder

Användningen ska möjliggöra en flexibel användning som tillåter restaurang, café, kontor, rumsuthyrning, butikslokaler m.m. samt bostäder.

### Nockhöjd 10 meter

Regleras för att säkerställa högsta nockhöjd för befintlig byggnad i syfte att bevara volymen. I nockhöjden ingår även takvåning på byggnadens västra del, då marken intill byggnaden sluttar med ca 1 meters höjdskillnad längs med fasaden. Detta ger ett tillskott till nockhöjden med 0,5 meter som är medeltalet utifrån slutningen.

### Byggnadshöjd 2,7 meter

För byggnaderna på södra delen av fastigheten gäller 2,7 meters byggnadshöjd för att hålla exploatering på en lägre nivå och för att tillskotten ska underordna sig befintlig byggnad.

### Största byggnadsarea är 55 % av fastighetsarea

Bestämmelsen gäller hela planområdet och syftet med begränsningen är att begränsa exploateringen för att ge möjlighet till att bevara grönska och samtidigt tillåta en viss bebyggelse. Total fastighetsarea är 648 m<sup>2</sup> och den totala byggnadsarean inklusive föreslagna tillbyggnader blir 360 kvadratmeter (215+145), vilket ger en byggnadsarea på ca 55 % av fastighetsarea.

### **Prickmark**

Syftet med prickmarken är att styra tillskottet av bebyggelse till fastighetens västra och södra delar för att befintlig byggnad fortsatt ska vara synlig från Skolgatan med tanke på dess kulturhistoriska värde, samt för att skydda befintliga blodbogar.

### **q - Byggnaden får inte rivas**

Då byggnaden betraktas som särskilt värdefull får den ej rivas.

**k<sub>1</sub> - Ändring av befintlig byggnad får inte förvanska dess karaktär och utformning ska vara likt ursprunglig. Fasaderna ska vara av rött tegel med putsade hörnkedjor, dörr- och fönsteromfattningar, listverk och sockel. Taket ska ha ett traditionellt taktäckningsmaterial. Fönster, balkonger och exteriöra dörrar ska till form, material, indelning, kulörer och proportioner vara likt ursprungliga. Ådermålning i trapphus bör bevaras.**

Ovanstående bestämmelser utformas i syfte att återställa och bevara byggnadens karaktär.

### **b<sub>1</sub> - Endast källarlösa hus**

För att minimera risken att byggnaden tar skada av eventuella vattenflöden från ytvatten bedöms inte källare vara lämpligt i området.

### **f<sub>1</sub> - Byggnader ska utformas med särskild hänsyn till platsens kulturvärden**

Byggnader på fastighetens baksida ska utformas på lämpligt sätt med utgångspunkt i befintlig huvudbyggnads uttryck, i syfte att anpassa tillskotten av byggnader till de kulturhistoriska värdena. Detta kan exempelvis handla om taktäckning, kulörer, fasadmateriäl, dörr- och fönsteromfattningar m.m. Ny bebyggelse kan ha ett modernt formspråk, men samtidigt ha drag som påminner om befintlig bebyggelse. Fasadfärg och/eller material kan vara en starkare aspekt att sammankoppla med bensonska huset för att samtidigt kunna möjliggöra ett samtida uttryck.

**n<sub>1</sub> - Träd får ej fällas eller beskäras annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl. Om trädet måste beskäras eller tas bort ska det ske i samråd med sakkunnig. Vid nedtagning ska återplantering ske enligt planbeskrivning i samråd med sakkunnig.**

Träden anses vara bevarandevärda och skyddas därför från fällning. Beskärning ska ske i samråd med kommunens sakkunniga och enbart om det är nödvändigt för att ge träden goda förutsättningar och för människors eller byggnaders säkerhet. Mindre skötselåtgärder tillåts utan samråd med sakkunnig. Återplantering ska ske på fastigheten i samband med marklov för fällning och, om det inte bedöms olämpligt, ske på fastigheten för att på sikt återskapa likvärdiga miljömässiga och gröna värden genom ädellövträd eller liknande träd som bedöms lämpligt på fastigheten.

### **Marklov krävs för fällning av skyddade träd**

I syfte att säkerställa möjligheten att följa upp skyddsbestämmelsen genom tillsyn behövs en bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning av skyddade träd. Marklovet innebär att då trädet bedöms behövas fällas, exempelvis vid sjukdom eller om dess status innebär en risk för människor eller byggnader, tillåts detta genom marklov. Detta ska bedömas i samråd med kommunens sakkunniga.

# ► Konsekvenser

## Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms 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 detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas inte
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet
- En behovsbedömning är framtagen och i det sammanvägda ställningstagandet bedöms planen medföra till största del positiva konsekvenser. Detta i form av att planens medförande ger vitalitet i staden samt ett bevarande av fastighetens miljöskapande grönska.

## Mark, luft och vatten

### *Markföroreningar*

På fastigheten intill planområdet, Orgelbyggaren 8, har det tidigare, kring mitten av 1900-talet, funnits ett boktryckeri i västra delen av fastigheten. Detta har medfört att en klassificering av objektet på riskklass 4, vilket är en liten risk och lägst på klassificeringen. Det finns dock inga uppgifter om markföroreningar inom planområdet.

Bedömningen är att någon markundersökning inte är nödvändig, då objektet som ligger utanför planområdet har fått den lägsta klassificeringen och bedöms inte heller utgöra någon risk för hälsa och säkerhet.

### *Radon*

Det finns inga mätningar för radon gjorda på fastigheten, men ny bebyggelse ska utföras med radonskyddande konstruktion för att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids och förhindra en risk för hälsa och säkerhet.

### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, bensen och ozon.

Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafikflödet och innebär därför inte någon försämring av luftkvaliteten.

### ***Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster***

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet.

Planområdet ingår inte i något skyddsområde för vattentäkt.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Buller***

Planens genomförande bedöms inte bidra till en ökning av bullernivå.

Norr om planområdet sträcker sig Första Avenyen som är gågata till stor del och därför inte trafikeras i större utsträckning. Utmed denna gata finns parkeringsfickor intill planområdet och 50 km/h gäller. Öster om planområdet löper Skolgatan parallellt, där 30 km/h gäller som hastighetsgräns och viss busstrafik förekommer. Vallgatan som går väster om planområdet är enkelriktad och belastas inte heller av större trafikmängder. Trafikbuller bedöms inte påverka Orgelbyggaren 3 negativt så att riktvärden överskrids.

Gällande riktvärden för trafikbuller ska efterföljas enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För bostäder gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om bostaden är högst 35 kvadratmeter gäller inte föregående riktvärden, utan den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad ska inte överstiga 60 dBA.

Inomhusvärden för buller regleras genom Boverkets byggregler (BBR).

### ***Risker och farligt gods***

I Hässleholms centrum råder förbud mot transporter av farligt gods och planområdet berörs därmed inte av närhet till någon farligt gods-led.

## **Stads-, kultur och naturmiljö**

Stadsbilden kommer att påverkas positivt då ett tidigare oanvänt, centralt hus kommer att rustas upp och förstärka stadskärnan. Utbyggnaden som möjliggörs kommer inte att synas från Första Avenyen och därmed inte påverka gatubilden negativt. Kulturmiljön kommer att förstärkas för Hässleholms stadskärna genom att aktivera ett av Hässleholms äldsta hus med olika publika funktioner, samtidigt som byggnaden bevaras och återställs.

Intentionerna är att blodbokar bevaras för att bibehålla den gröna karaktären och den miljöskapande växtligheten och dess ekosystemtjänster.



## **Sociala konsekvenser**

### *Befolkning och service*

Funktionsblandning och centralt belägna målpunkter och service bidrar till att fler kan nå utbudet med såväl gång- och cykel som kollektivtrafik. Att möjliggöra för olika användningar bidrar till att skapa mötesplatser för människor och samtidigt befolka stadsmiljön, vilket har en stor positiv inverkan på stadslivet.

### *Trygghet och tillgänglighet*

Ett tillskott av blandade funktioner i form av bostäder och centrumverksamheter bidrar till att förbättra tryggheten då liv och rörelse kan öka i området och även fördelas på dygnets olika timmar. Genomförandet av detaljplanen samt bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

### *Rekreation*

En begränsad ny bebyggelse i befintlig trädgård skapar möjlighet att delvis bibehålla fastighetens rekreativa värden som växtligheten bidrar med.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Planförfarande*

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande, enligt Plan och bygglagen (SFS 2010:900). Planförslaget skickas på samråd till sakägare för möjlighet till insyn och påverkan.

#### *Genomförandetid*

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

#### *Huvudmannaskap/ansvarsfördelning*

- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

#### *Avtal*

Planavtal har upprättats med exploatören för att reglera kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Exploateringsavtal avses inte tecknas.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetsplan*

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

### *Fastighetsbildning och övriga förrättningar*

En ändring av detaljplanen kommer inte att innebära att det krävs någon fastighetsbildning eller förrättning.

### *Fastighetskonsekvenser*

Då planområdet endast berör en fastighet bedöms det inte förekomma några konsekvenser för denna. Användningen ändras från Bostäder (B) till Centrum och Bostäder (CB).

## **Ekonomiska frågor**

### *Kostnadsfördelning*

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

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

### *Ersättning på grund av skyddsbestämmelser*

De restriktioner som föreslås i form av skyddsbestämmelser (så kallade q-bestämmelser) för att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad ger en rättighet för fastighetsägare att lämna ersättningsanspråk till kommunen. Detta innebär inte någon automatisk rätt till ersättning.

Ersättning kan endast bli aktuellt i de fall då pågående markanvändning på grund av skyddsbestämmelserna avsevärt försvåras, exempelvis om värdeminskningen för fastigheten blir betydande och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planen.

Ersättningsanspråk måste lämnas in inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Tekniska frågor**

### *Ledningar*

Fjärrvärme samt dag-, spill och dricksvatten från fastigheten ansluts till befintligt nät.

Söder om och parallellt med byggnaden finns en ledning som matas från Skanovas huvudnät under Första Avenyen och in i byggnaden. Vid eventuell ledningsflytt åligger den som ska bygga ansvaret och kostnaden för flytt. Ingrepp som berör ledningar ska ske i samråd med ledningsägare.

### *Radon*

Nybyggnad ska utföras med tillräckliga åtgärder för att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids. Ansvaret för att bedöma radonrisk och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. En markradonmätning ska, om sådan erfordras, utföras och bekostas av sökande i samband med bygglovansökan.

## ► **Förutsättningar**

### **Bakgrund**

Fastighetsägaren har ansökt om planändring för Orgelbyggaren 3 i syfte att kunna använda befintlig byggnad som bostad och centrumverksamhet i form av restaurang, café, butik, kontor samt att möjliggöra ny bebyggelse på baksidan för rumsuthyrning och miljöhus.

### **Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden beslutade den 13 maj 2014 (§92) att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### *Översiktsplan*

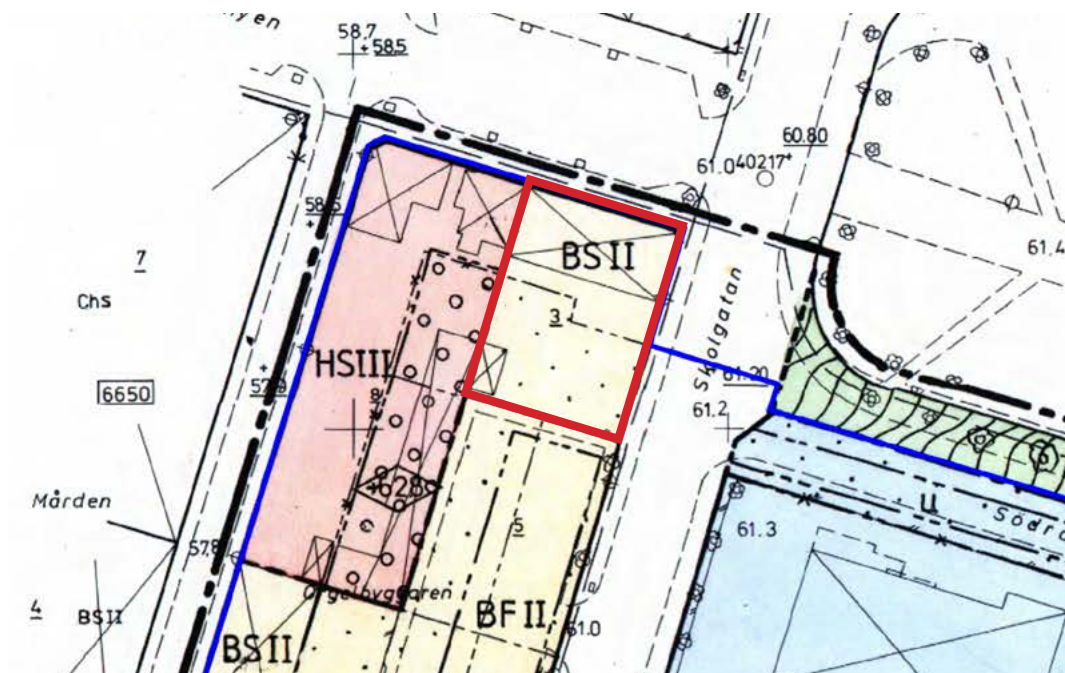
I gällande översiktsplan från år 2007 anges att en stadsplaneringsgräns för den inre staden ska samla stadens bärande funktioner. Planområdet ligger inom stadsplaneringsgränsen. Gränsen ska medverka till ett tätare samhälle och ökad stadsmässighet (s. 70 ff). Med ökad stadsmässighet åsyftas bl.a. tät bebyggelse med högre exploateringsgrad och blandade funktioner inom samma område.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

#### *Fördjupad översiktsplan*

En ny fördjupning av översiktsplan för Hässleholms stad är under framtagande (samråd i april-maj 2015). I samrådshandlingen anges bl. a att förtätning, komplettering och omvandling av bebyggelse ska ske på gång och cykelavstånd till stationen. Planförslaget följer den kommande fördjupningen av översiktsplanen.

Beträffande kulturmiljön så är hela Hässleholm centrum, öster om järnvägsstationen, utpekad som en bevarandevärd kulturmiljö. Främst syftar utpekandet till att bevara den Edelsvärdsinspirerade stadsplanen med avenyer, huvudgator och smalare bakgator så att karaktären bibehålls. Dessutom är ett flertal fastigheter med bevarandevärda byggnader även särskilt utpekade på grund av kulturhistoriskt och/eller arkitektoniskt värde, där Orgelbyggaren 3 är utpekad.



Utdrag ut gällande detaljplan över området, där planområdet är rödmarkerat.

### Detaljplan

Gällande detaljplan är *Del av stadsdelen centrum (kv. Orgelbyggaren m.fl.)* och antogs år 1982. På Orgelbyggaren 3 (rödmarkerad på bild) medges i planen bostäder i två våningar med en byggnadshöjd på 7 meter, där bebyggelsen ska sammanbyggas i gräns mot grannfastighet. Prickmark finns på södra halvan av fastigheten.

### Topografi, landskap och vegetation

Marken inom planområdet lutar en aning neråt åt nordväst. Störst skillnad syns i fastighetens norra kant mot Första Avenyen, där lutningen är konstant och skär diagonalt, med ca 1 meters höjdskillnad, över både fönster och dörrar på fasaden. Trädgårdssidan är flackare mot byggnaden, ca 0,5 meters höjdskillnad totalt, med den tydligaste lutningen synlig vid byggnadens östligaste delar av fasaden mot trädgården. Den högsta delen på fastigheten är ca 61,4 m.ö.h. och den lägsta delen är ca 60,0 m.ö.h.

Vegetationen inom planområdet finns i fastighetens trädgård i form av gräsbevuxen mark, buskage längs med Skolgatan, något äppleträd samt ett större träd som bedöms vara minst två sammanvuxna blodbokar som ger platsen en grön karaktär med sin utbredda krona.

Blodbokarna har identifierats som värdefulla för platsen i form av flera aspekter som gör dem bevarandevärda:

- Miljöskapande värden

Träden bidrar till miljöskapande värden genom sin stora volym och avskärmning mot kringliggande bebyggelse, då området är mycket tätbebyggt. Detta värde är viktigt att bevara för att behålla fastighetens rumsliga inramning och skyddade karaktär som trädet ger i form av insynsskydd och rumsskapande element. Den miljöskapande faktorn är värdefull för att uppnå en god bebyggd miljö och för publika verksamheter såsom restaurang, café m.m. skapas en ytterligare miljömässig dragningskraft.

- Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner som ges av ekosystem som gynnar människan, som i slutändan förbättrar vårt välmående och våra livsvillkor. Välfungerande system kan generera stora samhällsvinster som minskar behovet av fysiska ingrepp eller tekniska lösningar. Trädens ålder och kronans utbredning bidrar med ekosystemtjänster i form av dagvattenfördröjning, klimatreglering, luftrening, bullerdämpning, rekreation och biologisk mångfald.

Som väderskydd skapar träden ett behagligt mikroklimat under soliga dagar och ett skydd under regniga dagar.



*Vy från Skolgatan.*

## Trafik

Planområdet ligger ca 300 meter från Hässleholm C som trafikeras av regionala och nationella tåg. Från Hässleholm går regionala tåg mot Malmö, Helsingborg, Markaryd, Kalmar och Kristianstad/Karlskrona. Hässleholm C är också knuten till kommunens 7 stationsorter genom Pågatågtrafik.

Den närmsta busshållplatsen ligger på Östergatan, ca 60 meter väster om planområdet, och trafikeras av stadsbusslinje 1 (Ljungdala-Centralen-Garnisonen/Sjöröd) och 2 (Gäddastorp-Centralen-Röinge). Regionbussar trafikerar Skolgatan men stannar närmast planområdet på hållplatserna Centralen eller Stadshuset, ca 300 respektive 200 meter från planområdet. Regionbussarna går till Ängelholm, Markaryd och Sibbhult.

Hela Första Avenyen ska på sikt omvandlas till en gågata och i framtiden vara fri från fordonstrafik, vilket ytterligare kan stödja nya verksamheter och stärka gatan som ett aktivt stråk.

## Stadsmiljö

Fastigheten ligger i slutet av Första Avenyen, som sträcker sig från Hässleholm C till Skolgatan. Första Avenyen är delvis endast gågata och sträcker sig genom stadskärnan. Längs med gatan finns olika typer av service, till stor del på publika bottenvåningar, vilket gör planområdet till en del av stadens mer aktiva delar.

## Bebyggelse

På Orgelbyggaren 3 finns en byggnad i två våningar från 1894 som idag inte har någon användning. Byggnaden är däremot relativt välbevarad samt har en intressant historia och är därmed kulturhistoriskt värdefull, vilket beskrivs under ”Kulturmiljö och forn-lämningar”.



*Byggnadens fasad mot Första Avenyen.*



*Byggnadens exponering mot Skolgatan.*

## **Service**

Planområdet ligger centralt i Hässleholm och stadskärnan tillhandahåller kommersiell och vardaglig service i form av butiker, restauranger, hotell, caféer, banker m.m. Längs med stora delar av Första Avenyen, som sträcker sig från norr om planområdet ner till Hässleholm C, finns lokaler i bottenvåningen för olika typer av service.

Tillgång till offentlig service finns i form av kulturhus ca 250 meter väster om planområdet, vårdcentral ca 300 meter sydväst om planområdet, Tekniska högskolan ca 500 meter norr om planområdet och Linnéskolan (F-9) ca 700 meter öster om planområdet.

## **Geoteknik och markförhållanden**

### *Berg- och jordart*

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

### *Radon*

Planområdet ligger inom normalriskintervallet (10-50 kBq/m<sup>3</sup>) för radon.

### *Markföroreningar*

Intill planområdet har det funnits verksamhet i form av tryckeri som har medfört att en inventering och klassificering har gjorts 2015 av Länsstyrelsen.

Svantessons Boktryckeri hette verksamheten som låg i kvarteret, närmare bestämt på nuvarande Orgelbyggaren 8, väster om planområdet. Verksamheten var liten med ett 20-tal anställda och hade en låg kemikalieförbrukning, dock under en längre verksamhetstid. Nya byggnader uppfördes på fastigheten under 80-talet då en viss del av markföroreningarna kan ha schaktats bort, så någon tryckeribyggnad finns ej kvar.

Objektet bedöms tillhöra riskklass 4 (liten risk) då kemikaliehanteringen har varit låg, men risk för markföroreningar kan inte uteslutas då verksamhetstiden varit lång.

## **Kulturmiljö och fornlämningar**

Hässleholms stadskärna har genomgått stora förändringar under senare delen av 1900-talet. Det finns få kvarvarande äldre byggnader i Hässleholms centrum där ett fåtal finns kvar, men framförallt är de äldre lägre husen rivna. 1893 utsattes Hässleholm för en stadsbrand och flera byggnader på södra sidan av centrum totalförstördes, däribland en byggnad på nuvarande Orgelbyggaren 3, som ersattes av byggnaden som står där idag.

### *Utseende*

Byggnaden består i största del av två våningar, samt innehåller källare. Frontespisen markerar det ursprungliga husets mitt. Fasaderna är av rött tegel, sockeln är putsad ljusblå/grå och hörnkedjor, listverk samt dörr- och fönsteromfattningar är i en grön kulör. Taket består av röd bandtäckt plåt med svarta stuprännor. En mer detaljerad beskrivning kan läsas i bilagd kulturhistorisk värdering.

Byggnaden har tidigare innehållit en takvåning på sin västra del med fönster mot både söder och norr. Även en inglasad veranda i två plan fanns på baksidan mot trädgården. Dessa försvann under 1940-talet efter ett ägarbyte. Balkongen har idag en metallstomme med fronter av småkorrugerad plåt. Takvåningen togs möjligen bort samtidigt som ett antal dörrar och fönster.

### **Historia**

August Benson var en orgelmakare som hade sin verksamhet på en fastighet intill Orgelbyggaren 3. Han bodde även i huset som brann ner, men ett nytt hus uppfördes som stod färdigt 1894 och står i stora drag intakt på platsen idag. Familjen Benson bodde på övervåningen och hyrde ut lägenheter på undervåningen, där en lägenhet beboddes av familjen Bergendahl. Mikael Bergendahl levererade margarin, mjöl och fodervaror till Hässleholms invånare och företaget blev senare en av landets största detaljhandelsgrupp - Bergendahls.

### **Värdering**

Då byggnaden på Orgelbyggaren 3 är uppfört under sent 1800-tal med material och detaljer som fortfarande är intakta har en utredning gjorts för att ge byggnaden en kulturhistorisk värdering. Följande värden har identifierats:

- Lokalhistoriskt värde/samhällshistoriskt värde/personhistoriskt värde  
Uppfördes av orgelbyggaren Benson som hade sin verksamhet på granntomten. En av hyresgästerna var grundare till Bergendahls, vilket är en av de i dag största detaljhandelsgrupperna i landet. Ur detta perspektiv berättar huset om personer som levt på platsen, dåtidens yrkesverksamheter och levnadsförhållanden.
- Konstnärligt värde  
Byggnadens yttre konstnärliga värde är den bevarade helheten i form av ursprunglig tegelfasad med grönmålade putsade hörnkedjor, dörr- och fönsteromfattningar, listverk och sockel. De dekorativa fyllningsdörrarna i trä med kraftiga profiler och överljus höjer värdet.
- Patina  
Flera detaljer i byggnaden visar spår av ett varsamt slitage som gör att byggnaden förmedlar en upplevelse av åldrande och passerad tid, vilket förstärker det miljöskapande och konstnärliga värdet. Fyllningsdörrarna i trä med kraftiga profiler och överljus har en patina som är viktig att ta hand om, samt smidesracket.
- Miljöskapande värde  
I och med byggnadens kontinuitet på platsen sedan sent 1800-tal, har åldern samt det välbevarade yttre och volym ett miljöskapande värde i Hässleholms centrum. Värdet är nära sammankopplat med byggnadens konstnärliga värde och patina.

### **Fornlämningar**

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



# Medverkande

Andreas Ask, Johanna Kihlström, Lisa Hofer, planarkitekter, Gertrud Richter, planchef, Åsa Håkansson, lantmätare, Linda Granqvist, mät- och GISchef, Robert Samuelsson, bygglovschef, Eva Hedenfelt, miljöstrateg, Lars-Erik Williams, kommunekolog.

## Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm februari 2017

Gertrud Richter  
planchef

Andreas Ask  
planarkitekt