

Upprättad 2024-05-03

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2024-05-28 §79

Laga kraft 2024-06-25

Dnr: B 2021-86

Aktnummer: 1293K-P2024/3



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Värpatorparen 2 mfl (gamla Norra skånehuset)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	17
Genomförande	24
Förutsättningar	26

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Undersökning om betydande miljöpåverkan, Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande, Grundkarta och Fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Miljö due diligence fas I (WSP, 2020-02-25)

Miljö due diligence fas II (WSP, 2020-04-09)

Översiktlig markteknisk undersökningsrapport och projekterings PM (Sweco, 2022-02-18, reviderad 2023-03-07)

Trafikutredning (Sweco, 2022-10-05, reviderad 2023-03-07)

Bullerutredning (Sweco, 2022-10-06, reviderad 2023-03-02)

Dagvattenutredning (Sweco, 2022-10-07, reviderad 2023-03-14)

Miljöteknisk undersökning (Sweco, 2023-04-14)

PM Kulturmiljö (Sweco, 2023-10-10)

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

► Sakägare

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

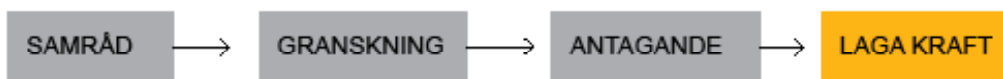
Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga för skol-, centrum- och bostadsändamål med möjlighet till vårdboende samt idrottshall. Huvudsakliga markanvändningen är skoländamål.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för skol- och bostadsändamål, idrottshall, centrumändamål och vårdboende.
- Kvartersmark för fördröjningsmagasin och transformatorstation

Planförfarande

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



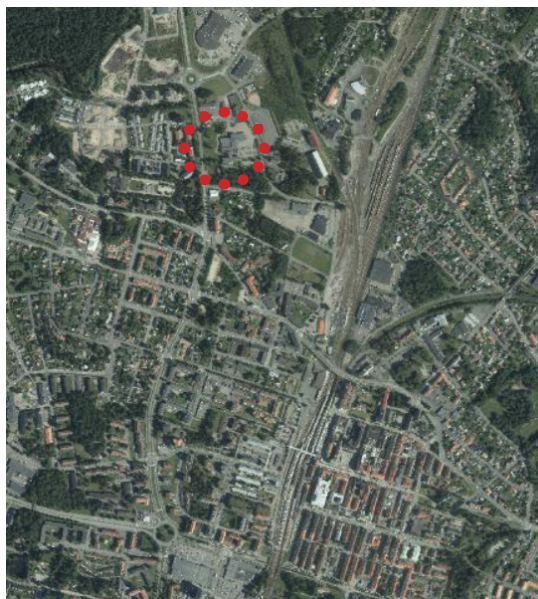
Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11 a § andra stycket PBL), varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram. Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning om miljöpåverkan*.

Plandata

Läge och area

Den totala ytan för planområdet är strax under 25 000 kvm. Området ligger 1,5 km norr om centrala Hässleholm längs med Vankivavägen, som är en av infartsvägarna till tätorten. Planområdet omfattar del av fastigheten Värpatorparen 2, vilken ägs av Hemsö Stafvre AB, samt en mindre del av Hässleholm 88:1 som ägs av Hässleholms kommun.



Områdets läge i Hässleholm

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör att skola, flerbostadshus, vårdboende, centrumfunktioner samt idrottshall kan uppföras inom planområdet. Skolverksamhet föreslås som den huvudsakliga markanvändningen där exempelvis idrottshall, vårdboende och centrumverksamheter kan komplettera området och skapa en levande fastighet som är befolkad under dygnets alla timmar.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för skola, bostäder, vårdboende, idrottshall och centrum. Skola är den huvudsakliga markanvändningen.
- Kvartersmark för fördröjningsmagasin och transformatorstation

Planbestämmelser

Under varje planbestämmelse finns en precision och förklaring av respektive bestämmelse.

KVARTERSMARK, PBL 4 kap. 5 §

B Bostäder

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende och varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen preciseras genom utformningsbestämmelse till att endast tillåta flerbostadshus då det inte bedöms vara lämpligt med villor och småhus inom fastigheten.

C Centrum

Centrum är en generell bestämmelse som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå. I centrum ingår exempelvis vuxenskola, fysioterapi, frisör, café och samlingslokaler. Centrumändamålet är tänkt att vara ett komplement till övrig bebyggelse, exempelvis mindre centrumverksamheter som kan komplettera övriga användningsområden.

D1 Vårdboende

Användningen vård används för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till vårdverksamheten ingår. Användningen specificeras till att enbart reglera vårdboende och syftar till att säkerställa att bostäder med ett något större vårdbehov kan uppföras, exempelvis särskilt boende för äldre.

E1 Fördröjningsmagasin

Fördröjningsmagasin möjliggörs inom stora delar av planområdet för att säkerställa fördröjning av dagvatten och skyfall. Användningen ska enbart vara ett komplement till övriga användningar.

E2 Transformatorstation

Yta säkerställs i planområdets sydöstra hörn för att möjliggöra en ny transformatorstation.

R1 Idrottshall

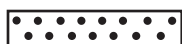
Användningen R - besöksanläggning, används för områden och verksamheter som riktar sig till besökare, och preciseras i detaljplanen till att endast gälla idrottshall. Genom att planlägga för idrottshall säkerställs att hallen kan uppföras och nyttjas av det lokala föreningslivet även om skolverksamhet inte bedrivs.

S Skola

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11 §



Marken får inte förses med byggnad

Områden som inte får förses med byggnad regleras främst i planområdets ytterkanter med syfte att ny bebyggelse inte ska uppföras för nära fastighetsgräns.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11 §

h₁ Högsta totalhöjd är 80 meter över angivet nollplan

(begränsas av användningsgräns)

80 meter över angivet nollplan innebär en totalhöjd på cirka 24 meter. området bedöms klara byggnader av högre höjd, men en högsta höjd sätts för att omgivningspåverkan inte ska bli för påtaglig.

h₂ Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter

(begränsas av användningsgräns)

För att reglera högsta höjd på komplementbyggnad och att säkerställa att komplementbyggnad underordnar sig huvudbyggnad.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10 §

n₁ Takytan på ny bebyggelse ska förses med växtlighet, exempelvis sedum

(begränsas av användningsgräns)

Planbestämmelsen reglerar att hela takytan (bortsett från ytor som krävs för exempelvis tekniska anläggningar) på samtliga byggnader förses med växtlighet. Bestämmelsen säkerställer att de hårdgjorda ytorna minskar och att dagvatten renas innan det leds vidare till recipienten.

- n₂** **Marken får hårdgöras till högst 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet**
(begränsas av användningsgräns)
Säkerställer att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark för att hantera dagvatten samt möjliggör för en skolgård med vegetation.
- n₃** **Befintliga träd, markerade med kryss på kartan, ska bevaras och får inte skadas. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning ska träden ersättas med likvärdiga träd.**
Gäller befintliga lönnar längs med Väpnaregatan och Volontärvägen, vilka innehar allmänt biotopskydd och får därmed inte skadas. Träden är även viktiga ur ett gestaltningsperspektiv varpå träden ska ersättas med likvärdiga träd om de måste fällas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6 §

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Gäller för befintliga ledningar i den sydöstra och västra delen av planområdet.

Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12 §

- m₁** **Vid bostadsändamål ska bullerdämpad uteplats, enskild eller gemensam, finnas**
(begränsas av användningsgräns)
För att säkerställa uteplatser med god ljudmiljö. Uteplatserna bör placeras in mot mitten av planområdet.
- m₂** **Vid förskola eller grundskola inom planområdet ska bullerplank finnas**
Vid för- och grundskoleändamål ska ett bullerplank uppföras i planområdets västra kant till en höjd som säkerställer att riktvärdena för buller på skolgård innehålls. Höjd på planket hanteras i bygglovsskedet.
- m₃** **Vid förskola eller grundskola inom planområdet ska bebyggelse uppföras till en lägsta höjd om 10 meter från anslutande marknivå**
(begränsas av sekundär egenskapsgräns)
För att säkerställa att riktvärden för buller på skolgård kan innehållas inom yta avsedd för friyta behöver ny bebyggelse uppföras i planområdets östra kant som agerar bullerskydd.

- f₁** **Vid bostadsändamål tillåts endast flerbostadshus**
(begränsas av användningsgräns)
Utifrån områdets karaktär bedöms det inte vara lämpligt med villor, rad-, par- och kedjehus på fastigheten, varpå bestämmelse finns om endast flerbostadshus.

- b₁** **Huvudbyggnad ska uppföras med radonskyddad konstruktion**
(begränsas av användningsgräns)
Planområdet ligger inom normalriskområde för radon varför huvudbyggnader ska uppföras radonskyddat.

- e₁** **Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområde**
(gäller även över den sekundära egenskapsgränsen)
Största byggnadsarea inom planområdet regleras till 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet, vilket innebär cirka 6500 kvm. Byggrätten säkerställer friytor om skola uppförs.
- e₂** **Högst 30% av den totala byggnadsarean får utgöras av centrumändamål**
(begränsas av användningsgräns)
Centrumändamålet är tänkt att ses som ett komplement till övriga användningsområden, exempelvis frisör, mindre butiker, apotek med mera. Det bedöms dock inte som önskvärt med större varuhus på platsen. Hur stor andel av byggnadsarea som får upptas av centrumändamål reglerar därför.

- a₁** **Startbesked får inte ges för förskola eller grundskola förrän startbesked har getts för ny bebyggelse i planområdets östra sida**
(begränsas av användningsgräns)
För att säkerställa att riktvärden för buller på skolgård innehålls inom ytor avsedda för friytor måste startbesked ges för ny bebyggelse i planområdets östra kant innan startbesked får ges för skolverksamhet. Slutbesked för skolverksamheten får inte ges förrän de bullerdämpande byggnaderna är uppförda och därmed säkerställer att riktvärdena innehålls.

- a₂** **Startbesked får inte ges för förskola eller grundskola förrän startbesked har getts för bullerplank i planområdets västra sida.**
(begränsas av användningsgräns)
För att säkerställa att riktvärden för buller på skolgård innehålls inom ytor avsedda för friytor måste startbesked ha getts för bullerplank i områdets västra sida innan startbesked får ges för skolverksamhet. Slutbesked får inte ges för skola förrän bullerplanket har uppförts.
- a₃** **Startbesked får inte ges för ny huvudbyggnad förrän fördröjningsmagasin har kommit till stånd.**
(begränsas av användningsgräns)
Inom planområdet måste fördröjningsmagasin uppföras för att säkerställa att dagvatten och skyfall fördröjs och renas innan det leds vidare till recipienten och därigenom inte försämrar miljö kvalitetsnormerna för recipienten. Startbesked får därmed inte ges för ny huvudbyggnad innan fördröjningsmagasin har kommit till stånd.
- Ändrad lovplikt PBL 4 kap. 15 §*
- a₄** **Marklov krävs även för trädfällning**
Gäller för lönntråd längs med Våpnaregatan och Volontärvägen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. 2024-06-25

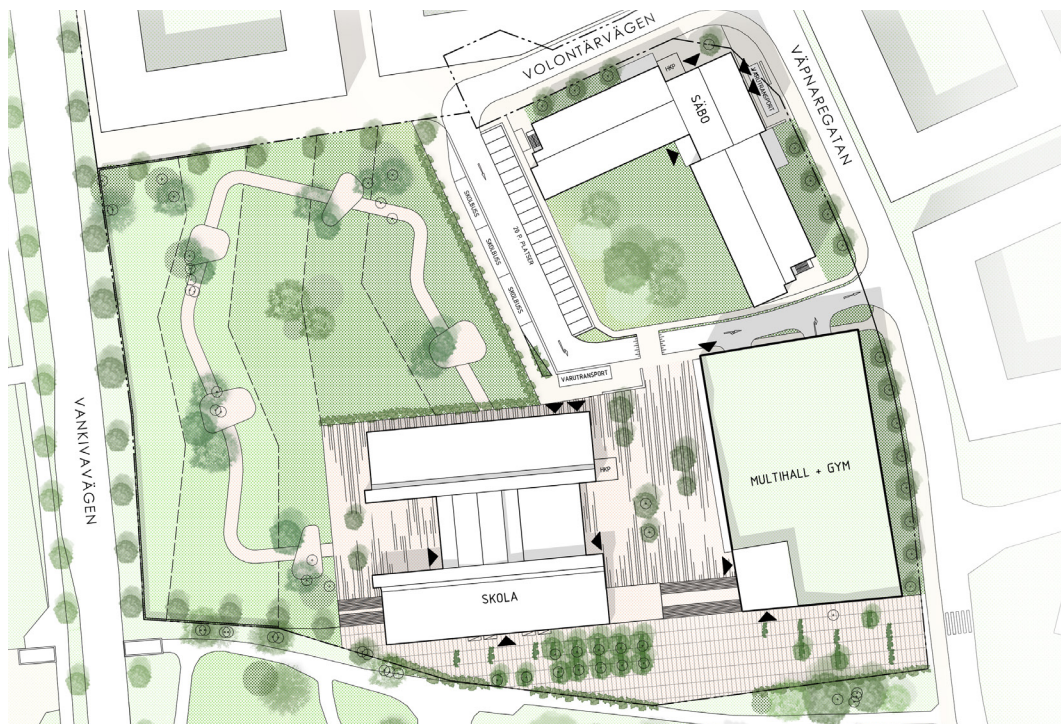
Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen innehar stor flexibilitet och möjliggör byggnation för skolverksamhet, bostäder/vårdboende, centrumfunktioner, idrottshall samt olika tekniska anläggningar. Planområdet ligger i ett omvandlingsområde, Västra centrum, varför det bedöms som positivt med en bred och flexibel plan som kan utformas på ett varierat antal sätt utifrån de behov som kommer att uppstå när resterande delar av Västra centrum omvandlas. Skoländamål är dock den huvudsakliga användningen där övriga funktioner främst föreslås kunna komplettera skolverksamheten för att därigenom möjliggöra en fastighet som kan leva och vara befolkad under stor del av dygnet.

Fastigheten ligger inom ett storskaligt område med en varierad karaktär och flertalet höga byggnader, varpå det även inom fastigheten bedömts vara möjligt med byggnader av högre karaktär. Bebyggelse föreslås därmed kunna uppföras till en totalhöjd på cirka 24 meter, vilket bland annat säkerställer att en idrottshall med internationella mått kan uppföras i kombination med andra funktioner. Byggrätten begränsas till 35% av fastighetsarean inom ett större egenskapsområde, vilket innebär cirka 6350 kvm. Då centrumändamål främst ses som ett komplement till övrig användning begränsas byggrätten för centrumändamål till maximalt 2000 kvm byggarea. Byggrätten begränsas även genom högsta andel hårdgjord yta för att säkerställa friytor med gröna värden och genomsläpplig mark.

Planförslaget flexibilitet innebär att olika krav kommer ställas på olika användningsområdet. Exempelvis möjliggör detaljplanen både flerbostadshus och vårdboendestäder. Om bostäder som nyttjas av äldre uppförs kommer exempelvis högre krav på tillgänglighet ställas.

Detaljplanen innehar en stor variation i möjliga utformningar av fastigheten. Ett, av många möjliga, förslag har tagits fram av Space Arkitekter och Hemsö Fastighets AB där fastigheten föreslås utvecklas med en skola, ett särskilt boende för äldre med centrumverksamheter i bottenplan, samt en idrottshall med offentligt gym och parkeringsdäck i bottenplan. Illustrationen nedan visar detta utformningsförslag.



Möjlig utformning av planområdet (Space arkitekter AB, 2023)

Gestaltning

Området är lokaliserat i ett, ur stadsbildsperspektiv, strategiskt läge längs med Vankivavägen, en av stadens infartsvägar. Detta innebär att det förekommer motiv till att skapa ett område med hög arkitektonisk standard. Även Verumsgården, en intilliggande byggnad med höga kulturvärden, ställer krav på hög standard på omgivande bebyggelse och exempelvis bullerplank.

Exempel på gestaltning som bidrar till utformning av området:

- Fasadmaterial och konstruktion som syns och sticker ut, av exempelvis trä, skapar ett unikt uttryck som signalerar innovation och nytänkande som även passar in i de omgivande kulturhistoriska värdena och kompletterar de befintliga tegelfasaderna.
- Växtbeklädda tak
- Bullerplank som har hög transparens och är växtbeklädda

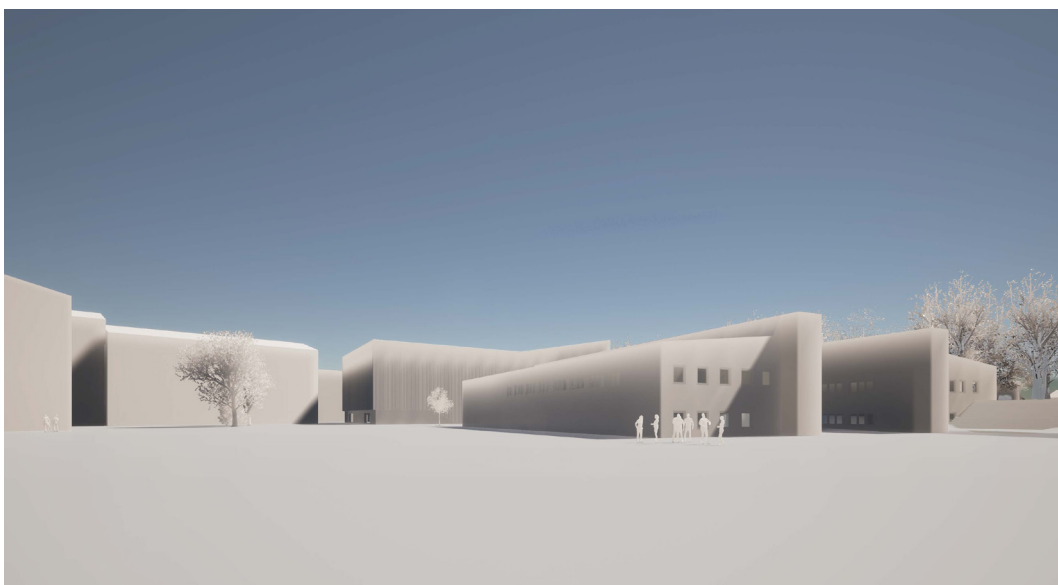
Gestaltning av exempelvis bullerplank säkerställs i bygglovsskedet.



Volymskiss sett från gång- och cykelvägen vid Verumsgården där föreslagen idrottsball/multiball syns (Space arkitekter AB, 2023)



Volymskiss sett från Väpnaregatan sydost om planområdet där föreslagen idrottsball syns (Space arkitekter AB, 2023)



Volymskiss sett från Vankivägen där planerade bostäder syns till vänster (Space arkitekter ab, 2023)

Föreslagen grönstruktur

Planförslaget inkluderar inga allmänna grönytor men däremot friytor till skolverksamhet. När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas är det av vikt att beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet. Friytan ska kunna användas för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. Friytan ska placeras i direkt anslutning till förskolan/grundskolan. 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.

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad (antagen 2018) har kommunen tagit ställning till att verka för att tillskapa 40 kvadratmeter friyta per barn i förskola och 30 kvadratmeter friyta per barn i skola. Detta ställningstagande ska eftersträvas att följas vid bygglovhantering.

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.

Om friytan är tillräckligt stor för antalet elever som ska gå på skolan, samt om friytan är av god kvalitet hanteras i bygglovsskedet.

En allé bestående av lönnar sträcker sig längs med Väpnaregatan och Volontärvägen och bidrar med viktiga gröna värden inom planområdet och för stadsmiljön runtomkring. Allén innehar generellt biotopskydd. Allén ska bevaras och får inte skadas. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs även för fällning av träd. Om fällning krävs ska återplantering ske med ett liknande träd.



Lönnar längs med Väpnaregatan och Volontärvägen

För att säkerställa att dagvatten renas innan det leds vidare till recipienten finns bestämmelse om att taket på ny bebyggelse ska förses med grönska, exempelvis sedum.

Trafikstruktur

Biltrafik och parkering

Angöring till planområdet föreslås ske via Väpnaregatan och eventuellt Volontärvägen. Infart till Väpnaregatan kommer främst ske via Norra Kringelvägen, men även via Götagatan som går över till Väpnaregatan sydöst om planområdet. Trafiken inordnas i befintligt trafiknät och innebär inga nya angöringsvägar.



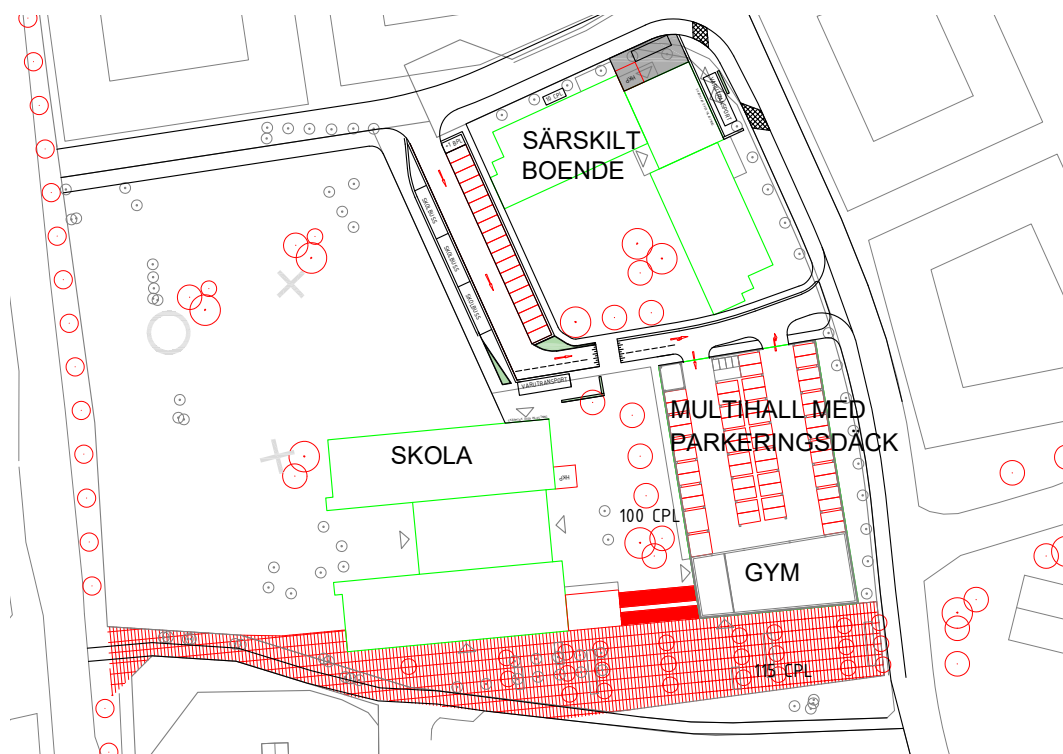
Översiktlig karta som visar kringliggande gator. Angöring till och från planområdet kommer ske via Norra kringelvägen och Väpnaregatan.

Angöring, lastning/lossning, parkering, skolskjuts och avlämning/hämtning, avfallshantering mm ska lösas inom den egna fastigheten. En trafikutredning har tagits fram som utreder hur angöring kan ske till och från området, samt trafikföring inom planområdet och behov av parkeringsplatser och cykelparkering (Sweco 2022, reviderad 2023).

Inom kvartersmarken är det viktigt att säkerställa en trafikmiljö där flertalet olika fordonstyper och trafikanter kan samsas om ytor på ett säkert sätt. Exempelvis är det positivt om varutransporter kan förläggas till tider då elever inte tar sig till och från skolan. Det bör även finnas tydliga ytor för hämtning och lämning för att undvika konflikter. I trafikutredningen (Sweco 2022, reviderad 2023) föreslås en körslinga inom den norra kvartersmarken för att skapa ett tydligt flöde av trafik.

Behovet av parkeringsplatser varierar beroende på vilken typ av verksamhet som etableras inom fastigheten. Förslaget möjliggör exempelvis flerbostadshus, vilket innebär att såväl ett särskilt boende för äldre (SÄBO) som ett lägenhetshus kan uppföras.

Parkeringsbehovet till ett SÄBO är mindre än till lägenhetshuset, då de boende på ett SÄBO vanligtvis inte äger en bil. Enligt skisser framtagna av Space arkitekter AB och Sweco (2022-10-05, reviderad 2023-03-07) där skola, multihall/idrottshall och SÄBO föreslås, beräknas det finnas ett behov av cirka 85 parkeringsplatser, varav majoriteten föreslås finnas i ett parkeringsdäck under idrottshallen. Behovet av parkeringsplatser kommer variera under dygnet och kommer nyttjas av olika grupper under olika tider. Parkeringsplatser som nyttjas av anställda på skolan under dagtid kan nyttjas av besökare till idrottshallen på kvällen.



Exempel från trafik- och parkeringsutredningen (Sweco 2023) hur trafikföreläggning och parkering kan ske inom fastigheten där cykelparkering föreslås inom det rödstrutiga området i söder.

Då skolverksamhet föreslås som den huvudsakliga användningen finns det ett stort behov av cykelparkering för att möjliggöra att skoleleverna kan ta sig till och från skolan på egen hand. Enligt trafikutredningen (Sweco 2022, reviderad 2023) beräknas det finnas ett behov av strax över 200 cykelparkeringar. Cykelparkeringarna bör anläggas i nära anslutning till entréer samt vara försedda med väderskydd och god belysning.

Gång- och cykeltrafik

Planområdets centrala läge i Hässleholm innebär goda förutsättningar för att arbetande, elever, besökare och boenden ska kunna cykla till och från området. Befintlig gång- och cykelväg finns längs med Vankivavägen som sträcker sig från centrala Hässleholm till planområdet.

I Strukturplan för Västra centrum (2024) föreslås en tydligare gång- och cykelväg anläggas i nord-sydlig riktning i Västra centrum och därmed längs med Väpnaregatan. En gång- och cykelväg längs med Väpnaregatan skulle innebära goda förutsättningar för oskyddade trafikanter att ta sig till och från planområdet. Även en stadsdelspark föreslås utvecklas söder om planområdet där möjlighet att ta sig fram till fots och via cykel kommer att finnas.



Kollektivtrafik

Det finns idag en busshållplats strax söder om planområdet där regionsbuss 532, Hässleholm-Markaryd, avgår.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, fjärrvärme, tele och bredband

Ledningar för vatten, starkström, fjärrvärme och fiber finns inom planområdet och möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintliga nät. Ledningarna kan behöva flyttas till förmån för ny bebyggelse. Exploatören står för kostnad av eventuell flytt.

Avfallshantering, källsortering

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. Det är positivt om avfallshantering kan samordnas för flera verksamheter. Backrörelser ska i första hand undvikas. Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Dialog med Hässleholms Miljö AB (HMAB) gällande avfallshantering bör ske i ett tidigt skede.

Vatten och avlopp

HMAB är huvudman för den allmänna VA-verksamheten. Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns möjlighet att koppla på befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

En pumpstation finns i anslutning till planområdet. Pumpstationens kapacitet kommer behöva utökas för att hantera den utökning som planförslaget innebär.

Skolkök behöver förses med fettavskiljare. Vid större parkeringsplatser behöver oljeavskiljare finnas.

En ledningsrätt till förmån för HMAB finns längs den västra sidan av planområdet. I samband med detaljplanarbetet har en utredning genomförts av HMAB gällande möjligheten att minska ledningsrätten till förmån för skolgård. Ledningsrätten finns kvar i planförslaget men föreslås att minskas. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

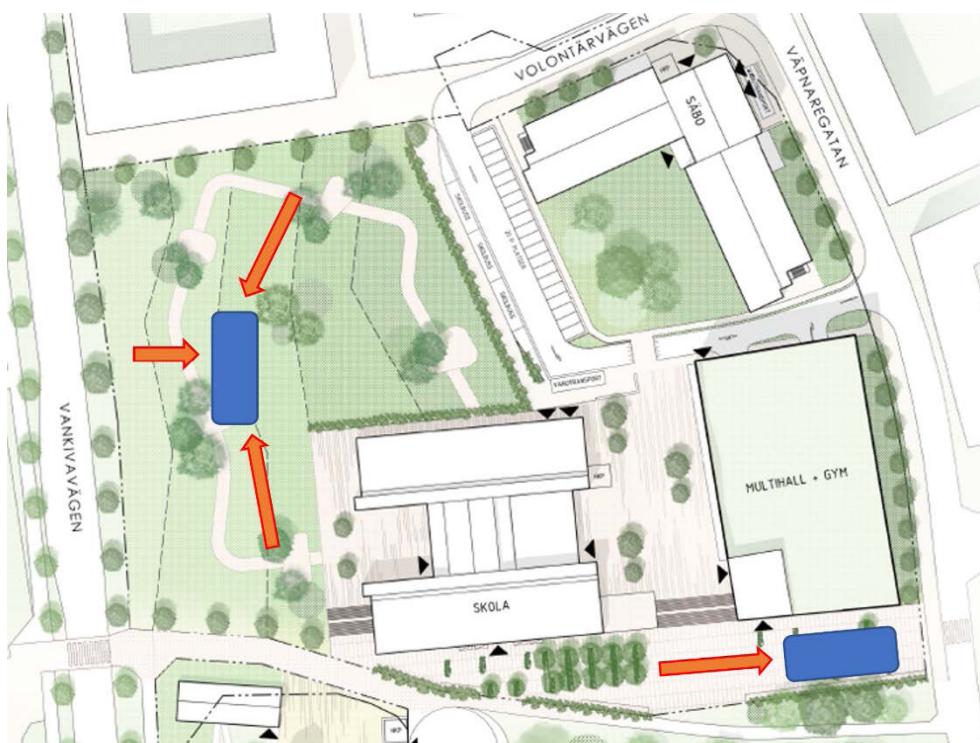
Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvatten- och skyfallsutredningen till planförslaget har genomförts av Sweco (2023-03-14) där förslag på åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall presenteras.

Förslag till dagvattenhantering

Att hantera dagvattnet från de hårdgjorda ytorna inom området med hjälp av underjordiska magasin bedöms vara mest fördelaktigt, både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. Taken på nya byggnader ska förses med grönska vilket innebär att de hårdgjorda ytorna kommer vara mindre till ytan än före exploateringen. För att kunna fördröja dagvatten som uppkommer vid ett 20-årsregn från planerad bebyggelse inom planområde har beräkningar visat att det krävs en fördröjningsvolym på upp till sammanlagt cirka 122 kubikmeter, som föreslås kunna fördelas på två olika magasin. Användningsbestämmelse finns i planförslaget som möjliggör att fördröjningsmagasin kan placeras på flertalet olika platser inom planområdet. Användningen ska enbart ses som ett komplement till övriga användningsområden. I samband med att en mer detaljerad projektering av området behöver dagvattenåtgärder och höjdsättningar förfinas.

Utöver den huvudsakliga dagvattenlösningen för fördröjning av dagvatten, bedöms det som fördelaktigt att genomsläpplig beläggning finns på cykel- och bilparkeringen för att minska de hårdgjorda ytorna. Bestämmelse finns om att högst 60% av marken får hårdgöras.



Kartan visar förslag på placering av födröjningsmagasin. pilarna visar hur marken bör luta för vattnet ska rinna mot magasinen (Sweco 2023). Exakt placering hanteras i projektering av planområdet

100-årsregn

Dagvattensystem i nya tätbebyggda området dimensioneras vanligtvis för att omhänderta regn med en åtkomsttid på 20 år. Detta innebär att vid kraftigare regn kommer det komma mer vatten än vad befintligt dagvattensystem kan ta emot.

För att inte förvärra situationen nedströms vid skyfall behövs en total födröjningsvolym på cirka 204 kubikmeter i den västra delen och 137 kubikmeter i den östra delen. Dessa volymer möjliggörs på markytan genom planförslaget. Skyfallet ska därmed främst hanteras på marken men kan även helt, eller delvis, ledas vidare till de underjordiska magasinen. Höjdsättning av planområdet bör även genomföras för att säkra avrinningen vid 100-års regn. Höjdsättningen ska genomföras så att vatten leds bort från byggnader och mot gator eller grönytor samt att inga instängda områden bildas. Det rekommenderas att ett mer höjdunderlag avseende framtida vägar, mark och byggnader tas fram i vidare projektering.

Rening av dagvatten

Den planerade exploateringen innebär en förändring av markanvändningen inom planområdet. En ökad hårdgöringsgrad innebär en ökad föroreningsbelastning. För att uppskatta hur exploateringen påverkar mängden föroreningar i dagvattnet har beräkningar utförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac Web (Sweco 2023).

I den östra delen av planområdet överstiger koncentrationen av bly, koppar, zink och suspenderat material riktvärdena, men dessa minskar tydligt i samband med exploateringen. Detta främst på grund av användningen av gröna tak vilket resulterar i mindre hårdgjorda ytor.

I den västra delen av planområdet kommer koncentrationer av bly och suspenderat material att öka i samband med exploateringen och överstiga riktvärdena. Koncentrationerna av, kväve, koppar, zink, krom och nickel ökar också med exploateringen, men de ligger fortfarande under riktvärdena. Föreslagen underjordiska magasinet minskar tydligt ökade halterna efter exploatering.

Det bedöms att de föreslagna underjordiska magasinerna för att hantera dagvatten från utredningsområdet ger en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för kvalitet. Efter rening underskrider samtliga beräknade föroreningshalter riktvärden för dagvattenutsläpp. Om denna åtgärd och genomsläpplig beläggning vidtas bedöms vattenkvaliteten i recipienten på grund av den nya exploateringen förbättras.

Brandvattenförsörjning

Minst en ny brandpost behöver anläggas inom planområdet som är dimensionerad enligt Svenskt Vatten P114. Släckvattenförsörjning för sprinkleranläggningar ska följa HMAB:s policy för anslutning av sprinklersystem till allmän dricksvattenanläggning.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i den befintliga byggnaden inom planområdet. Skyddsrummet avses att bevaras.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

Ställningstagandet att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

WSP har inventerat tidigare verksamheter på plats (2020-02-25). Aktuellt planområde har tidigare nyttjats till kasernområde och övningsfält. Fastigheten har tillhört försvaret och utgjort en del av gamla T4 (Skånska trängregementet). Fastigheten har tidigare omfattat flertalet byggnader med okänd användning som tillhört Försvarmakten. mot bakgrund av att området nyttjats av trängtrupper, med behov av stora förråd, kan det antas att en stor del av byggnaderna inom området använts för magasinering av diverse militära förnödenheter. Det går dock inte att utesluta att Försvarmaktens verksamhet genom tiderna inom fastigheten kan ha omfattat drivmedelshandling,

mindre verkstadsverksamhet mm. År 1991 började Tidnings AB Norra Skåne bedriva verksamhet inom planområdet. Omfattningen av tidnings- och tryckeriet har varierat över åren. Verksamheten har varit klassad som C-verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Grannfastigheten i öster, Magasinet 3, har tidigare omfattat en bussdepå med hantering av drivmedel och eventuellt även verkstadsdel. Fastigheten är identifierad, men inte riskklassad, som ett potentiellt förorenat område.

WSP Sverige (2023-04-14) har genomfört en kompletterande grundvattenprovtagning på fastigheten för att utreda vilken påverkan den militära verksamheten haft på området. Grundvattenproverna analyserades med avseende på metaller, PFAS, alifatiska kolväten >C5-C35, aromatiska kolväten, BTEX och PAH. Utifrån resultaten av laboratorieanalyserna vid utförd undersökning noterades följande för grundvatten:

- Metaller: Viss påverkan i jämförelse med naturliga grundvatten enligt SGU. Halterna är under dricksvattennormerna.
- Oljeprodukter: Inga halter över rapporteringsgräns.
- PFAS-ämnena: Flera PFAS-ämnena detekteras i ett rör, samt PFOS i ett annat rör.

Halterna är under tillämpade riktvärden.

Föroreningspåverkan på grundvattnet inom fastigheten bedöms utifrån utförda analyser därmed vara låg. Grundvattenriktningen bedöms vara åt nord eller nordväst.

WSP Sverige har genomfört en Miljö Diligence Fas I för fastigheten Värpatorparen 2 (2020-04-09). Undersökningen utfördes med samlingsprover för att kontrollera fyllnadsmaterial samt underliggande ostörd jord. Totalt utfördes provtagning i sju punkter för jord och ett för grundvatten. Tio jordprover och ett grundvattenprov analyserades med en omfattande screeninganalys (140 olika parametrar) som inkluderar metaller, BTEX, halogenerade volatila organiska föreningar, icke-halogenerade volatila organiska föreningar, aromatiska föreningar, PAH, PCB, klorerade pesticider, klorfenoler och petroleumkolväten. Tre jordprover och grundvattenprover analyserades även med avseende på lösningsmedel. I jord påträffades inga halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), till exempel bostäder och skola, eller mindre känslig markanvändning (MKM), till exempel kontor.

I grundvattnet påträffades nickel i låg halt jämfört med naturligt grundvatten enligt SGU:s haltklasser, samt naftalen i halt strax över holländska target value. Då halten endast är strax över detta jämförvärde, och då det inte är kopplat till några halter över svenska riktvärden i jord, bedöms risken för åtgärdskrav med anledning av detta vid ändrad markanvändning som låg. Samtliga påträffade halter i jord är under KM.

Om byggnader rivs kan kompletterande provtagning krävas under byggnader där miljöstörande verksamhet kan ha skett. Utifrån en samlad bedömning av genomförda utredningar bedöms det i dagsläget att eventuella föroreningar inte har spridit sig från närliggande bussdepå. Om föroreningar skulle upptäckas vid markarbeten ska

tillsynsmyndigheten meddelas.

Radon

Baserat på uppmätta värden av markradonhalt i porluft (Sweco 2022-02-18, reviderad 2023-03-07) klassas området som normalradon. Inom aktuellt område rekommenderas att grundläggning utförs radonskyddat. Ett normalt utförande med en så styv bottenplatta att inte genomgående sprickor uppstår, tätade genomföringar av rör och gjutskarvar samt tät anslutning mellan grund- och vattenkonstruktion ger ett gott radonskydd. Bestämmelse finns om att nya huvudbyggnader ska uppföras med radonsäker konstruktion.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, bensen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget kan innebära viss ökning av trafik till och från området. Det centrala läget, med skola som huvudsakliga användning, innebär dock goda förutsättningar för såväl arbetande som elever att färdas kollektivt eller med gång/cykel. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Dagvatten från området mynnar ut i Almaån: Farstorsån-Hörlingeån. I den senaste statusklassningen klassificerades den ekologiska statusen för recipienten som ”otillfredsställande” och den kemiska statusen som ”ej god”. Miljökvalitetsnormen för Almaån är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 med skälet att det inte kommer vara genomförbart innan dess.

Gällande kemisk ytvattenstatus har recipienten fått undantag i form av mindre stränga krav för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg), då det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för PBDE och Hg ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition. Det bedöms att de föreslagna underjordiska magasinen för att hantera dagvatten från utredningsområdet, samt tak grönska på taken på ny bebyggelse, ger en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för kvalitet. Efter rening underskrider samtliga beräknade föroreningshalter riktvärden för dagvattenutsläpp. Om denna åtgärd och genomsläpplig beläggning vidtas bedöms vattenkvaliteten i recipienten på grund av den nya exploateringen förbättras (Sweco 2022, rev 2023). Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms därmed inte överskridas av planförslaget.

Skuggning/solförhållanden

Det är av stor vikt att säkerställa friytor med goda sol- och skuggförhållanden för att säkra en god utemiljö för såväl elever som boenden. Stora delar av friytorna ligger inom syd- och västläge och det är därmed av särskilt stor vikt att säkerställa platser med skugga. Mycket grönska inom skolgården är därmed att föredra för att minska mikroklimatet.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten och vatten leds via kommunens dagvattenledningar. Åtgärder inom kvartersmark, exempelvis grönska på byggnader, samt gröna skolgårdar bidrar till en lägre belastning på dagvattennätet. Vatten ska fördröjas i fördröjningsmagasin innan det leds vidare till dagvattenledningar. Dagvattenavrinningen från fastigheten bedöms inte öka.

Ingen ökad översvämningrisk för omgivningen sker genom genomförandet av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden. För bostad om högst 35 kvm gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om de ekvivalenta ljudnivåerna överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 22:00 och 06:00 inte överskrids vid fasaden.

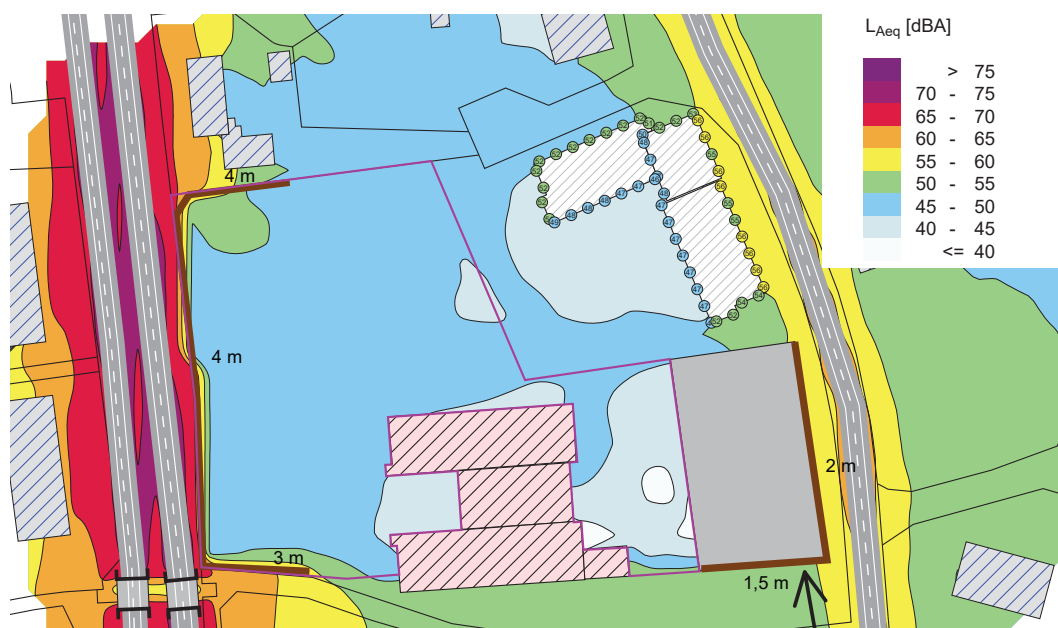
För skolgård finns riktvärden för buller från väg- och spårtrafik. För de delar av skolgården som är avsedda för lek, vilka och pedagogisk verksamhet bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA och maximal ljudnivå för inte överstiga 70 dBA. På övriga vistelsezoner inom skolgården bör 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå inte överskridas. Den maximala ljudnivån för övriga vistelsezoner bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då skolgården nyttjas, exempelvis 07-18.

En bullerutredning har tagits fram av Sweco (2023-03-02) som avser buller från väg och järnväg. Utredningen grundar sig på att bostadsbebyggelse uppförs i den nordöstra hörnan av planområdet. Resultatet av utredningen visar att samtliga delar av föreslagen bostadsbebyggelse klarar riktvärden vid fasad och det finns goda möjligheter för uteplatser då endast den nordöstra sidan av byggnaden har ljudnivåer över 55 dBA ekvivalent nivå. Även maximal ljudnivå klaras förutom mot den nordöstra sidan av byggnaden. Så länge en gemensam uteplats innehåller riktvärden kan sekundära uteplatser upprättas, t.ex balkonger som inte innehåller riktvärden. För bostäderna krävs inga andra åtgärder.

Vad gäller skolgården krävs bullerskyddsåtgärder för att nå de rekommenderade bullernivåerna. För den planerade skolgården överstigs riktvärdena på näst intill hela skolgården för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet utan åtgärder. Beräkningar för maxnivåer visar att de dygnekvivalenta ljudnivåerna är ett större problem än maxnivåerna. För att riktvärdena för skolgård ska innehållas krävs flera åtgärder. I bullerutredningen har genomsiktliga skärmar studerats för

att minska intrånget i landskapsbilden och möjliggöra en trevlig skolgård. Skärmar föreslås placeras längs med den västra fastighetsgränsen till en höjd på 4 respektive 3 meter, i faktiskt höjd. Efter åtgärden bedöms riktvärdena för maximal ljudnivå inte överskridas på någon del av skolgården (Sweco 2023). I plankartan regleras var bullerplank ska uppföras och till vilken höjd, samt villkor om att startbesked måste finnas för bullerplank innan startbesked får ges för skolverksamhet. Skulle det gå att påvisa vid ett senare tillfälle att bullernivåerna har sänkts och att ett lägre bullerplank möjliggör att riktvärdena för buller på skolgård fortfarande kan innehållas, kan ett lägre bullerplank accepteras. Denna process hanteras i bygglovsskedet. Slut besked får inte ges för skolverksamhet förrän riktvärdena för buller på skolgård innehålls.

Bullerutredningen (Sweco 2023) visar även att ny bebyggelse måste uppföras i de östra delarna av planområdet. Beräkningarna visar att det är svårt att innehålla riktvärden på större delar av skolgården om inte byggnader uppförts i öst. Därav är nya byggnader i öst en förutsättning för att riktvärden för skolgård ska innehållas inom hela den planerade skolgården. Förslagsvis bör två byggnader uppföras inom den östra delen av planområdet. Bestämmelse finns därmed om att startbesked måste finnas för bebyggelse inom den östra sidan av planområdet som, när uppförd, kommer agera bullerskydd och säkerställa att hela friytan klarar riktvärdena för buller på skolgården. Under tiden som byggnaderna uppförs kan det eventuellt vara möjligt att ansöka om tillfälligt bygglov för bullerdämpande åtgärder, exempelvis bullerplank, som säkerställer riktvärden under uppförandetiden. Tillfälliga åtgärder måste dock hanteras i en bygglovsansökan. Slutbesked kommer inte ges för skolverksamheten förrän riktvärdena för buller på skolgård innehålls.



Utsnitt från bullerutredning (Sweco 2023) som visar dygns ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark med bullerdämpande åtgärder i form av bullerplank och ny bebyggelse i östra delarna av planområdet

Risker

Planområdet bedöms inte beröras av något riskområde för transport av farligt gods, då det ligger cirka 200 meter från spårområdet och därmed utanför området som berörs av riktlinjer för skydd mot risk kopplat till transport av farligt gods (RIKTSAM).

Natur- och kulturmiljö

Planområdet och dess närområde består av en brokig karaktär med några få äldre byggnader som speglar den tidigare militära kontexten, senare tillskott i företrädesvis verksamhets- och industrilokaler samt öppna hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser (Sweco 2023).

I nuläget präglas området av inhägnade industriverksamheter vilket bidrar till att området upplevs som otillgängligt, avskilt och ödsligt. Otillgängligheten och avsaknaden av öppna offentliga verksamheter leder till en ökad känsla av att området mestadels används som en genomfartsled och inget man vistas i. Avsaknaden av aktivitet ger upphov till otrygghet där följderna blir att tomter inhängas och blir otillgängliga för allmänheten (Sweco 2023). Förslaget till ny detaljplan för del av Värpatorparen 2 skulle möjliggöra en mer levande miljö genom att innehålla skola och t.ex. centrumverksamheter. Detta skulle kunna leda till en tryggare miljö och göra området mer tillgängligt för allmänheten. En mer tillgänglig miljö kan innebära att fler rör sig i området, något som bedöms ha positiv inverkan på t.ex. Kolonnmagasinet och kulturmiljön som byggnaden ingår i.

Byggnaden Verumsgården är belägen strax söder om planområdet. Verumsgården med omgivande grönstruktur utgör den äldsta bebyggelsen i området sett till sin ursprungliga ålder. Verumsgården stod ursprungligen i den orten Verum och uppfördes troligen under 1600-talet. Under 1940-talet flyttades gården till sin nuvarande plats och blev en del av regementsområdet.

I samband med samrådsförslaget till detaljplanen, som då även inkluderade Verumsgården, togs en kulturmiljöutredning fram av Sweco (2022) för att säkerställa vilka värden som behövde värnas. Utredningen utredde även huruvida ny bebyggelsen inom, nu aktuellt, planområde skulle innebära negativ inverkan på Verumsgården. Enligt slutsatserna bedöms Verumsgården inte påverkas negativt av en utveckling inom planområdet, särskilt på grund av den brokiga stadsbild som Verumsgården är placerad inom.

Även fastigheten Magasinet 7, även kallat Kolonnmagasinet som ligger direkt öster om planområdet, innehar kulturmiljövärden. Enligt en kulturmiljöanalys gjord av Sweco (2023) bedöms detaljplanens genomförande inte ha en direkt inverkan på fastigheten Magasinet 7, men innebär indirekt ett förändrat landskap i form av att ny bebyggelse kan ta delar av den angränsande öppna parkeringsytan i anspråk. Då landskapet söder om Magasinet 7 i nuläget är lätt kuperat med begränsad siktlinje, så innebär den planerade bebyggelsen att siktlinjen mot väst blir begränsad. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande kunna få en positiv inverkan på kolonnmagasinet och dess närmiljö.



Vy över Verumsgården från Vankinavägen

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör blandade funktioner som bidrar till att levandegöra området och bidra till utvecklingen av Västra centrum och möjliggör att området är befolkat under stora delar av dygnet. Det ses som positivt att olika funktionerna kombineras inom samma fastighet, särskilt skola och bostäder/särskilt boende, då det kan innebära ett positivt möte mellan barn och äldre.

Tillgänglighet

Det är viktigt att planområdet är tillgängligt, särskilt då skola planeras. Det finns vissa höjdskillnader inom planområdet som innebär att trappor krävs för att ta sig upp till det befintliga gång- och cykelstråket som sträcker sig i öst-västlig riktning. Hiss kommer även behöva anordnas för att tillgodose funktionsvarierades tillgänglighet. Även friytorna behöver utformas för att vara tillgängliga för funktionsvarierade.

Trygghet

Planförslaget möjliggör funktioner som nyttjas under olika tider av dygnet vilket är en god förutsättning för att skapa ett område som upplevs som tryggt. För att höja den upplevda tryggheten är det viktigt att belysningen är god inom området, exempelvis i anslutning till bil- och cykelparkeringar. Det är även av stor vikt att bullerplanken gestaltas med exempelvis delvis transparenta partier för att säkerställa att miljön runt bullerplanket inte upplevs som otrygg.

Barnperspektiv

Säkerhets- och hälsofrågor är särskilt viktiga för barn. Skolverksamhet föreslås inom både den norra och den södra kvartersmarken och särskilt omsorg behöver läggas vid utformning 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. Kvaliteten på skolgården och friytorna bedöms dock vara särskilt viktigt och bedöms ofta väga tyngre än antalet kvadratmeter friyta vid bygglovskedet.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Miljö AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna och för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

E.ON Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Ett exploateringsavtal ska tas fram och godkännas i tekniska nämnden innan planen antas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar att del av fastigheten Hässleholm 88:1 ska överföras till Värpatorparen 2. Exploateringsavtalet reglerar också att exploatören ska bekosta förrättningsåtgärder, omprövning av ledningsrätt, ledningsflytt, samt del av en ny pumpstation. Exploatören ska även utföra och bekosta erforderliga dagvatten- och skyfallslösningar, ansvara för att ombesörja fastigheten med parkeringsplatser, och uppföra och svara för framtida underhåll av de bullerskydd som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande föreslås fastighetsreglering genom att delar av Hässleholm 88:1 (ägs av Hässleholms kommun) överförs till Värpatorparen 2 genom försäljning av mark. Fastighetsägaren ska ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.



Ytan inom röd markering föreslås fastighetsregleras från Hässleholm 88:1 till Värpatorparen 2

Fastighetskonsekvenser

Hässleholm 88:1

- Avstår mark söder om planområdet
- Ändrad markanvändning från natur till kvartersmark för skola, vårdboende, idrottshall, bostäder, centrum, fördröjningsmagasin och transformatorstation.

Värpatorparen 2

- Erhåller mark för skola, vårdboende, idrottshall, bostäder, centrum, fördröjningsmagasin och transformatorstation från Hässleholm 88:1.

Rättigheter

Det finns en ledningsrätt inom planområdet som belastar fastigheten Värpatorparen 2, 1183-744.3.

Ledningsrätten 1183-744.3 har ändamålet vatten och avlopp och är till förmån för Hässleholm Miljö AB. Genom en intern utredning har det beslutats att ledningsrätten kan minskas i bredd till 12 meter från väggkant. Lantmäteriförrättning kommer att krävas vilket exploitören bekostar.

Under samråds- och granskningsskedet fanns en ledningsrätt för ändamålet starkström i planområdet sydöstra hörn, 1183-744.2. Ledningsrätten har upphävts mellan granskning och antagande och u-området i planområdets sydöstra hörn har därför minskats.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hemsö Stafvre AB.

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

Planavgift

Planavtal har upprättats med exploatören, planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov.

Ledningar

Kostnader för eventuell flytt, ombyggnation eller skada av E.ONs och Skanovas anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Ledningar

Utan ledningsägarens medgivande får ej upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför befintlig markledning, så att reparation och underhåll av ledningen försvåras.

► Förutsättningar

Bakgrund

Hemsö Stafvre AB har ansökt om planbesked 2020-11-26. Ansökan avser fastigheten Värpatorparen 2 och innebär att fastigheten önskas planläggas för skoländamål med tillhörande multihus, bostäder och äldreboende.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 februari 2021 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att standardplanförfarande ska tillämpas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 februari 2023 § 19 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att dela upp detaljplaneområdet som varit ute på samråd i två separata detaljplaner - en detaljplan för gamla Norra skånehuset och en detaljplan för Verumsgården.



Röd streckad linje visar ungefärligt planområde under samrådskedet

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Hässleholm 2030, laga kraft 2020

Inom den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad ligger planområdet inom område utpekad för befintlig blandad bebyggelse med möjlighet till omvandling. Aktuell del av fastigheten är även utpekad som preliminärt ytbehov för grundskola.



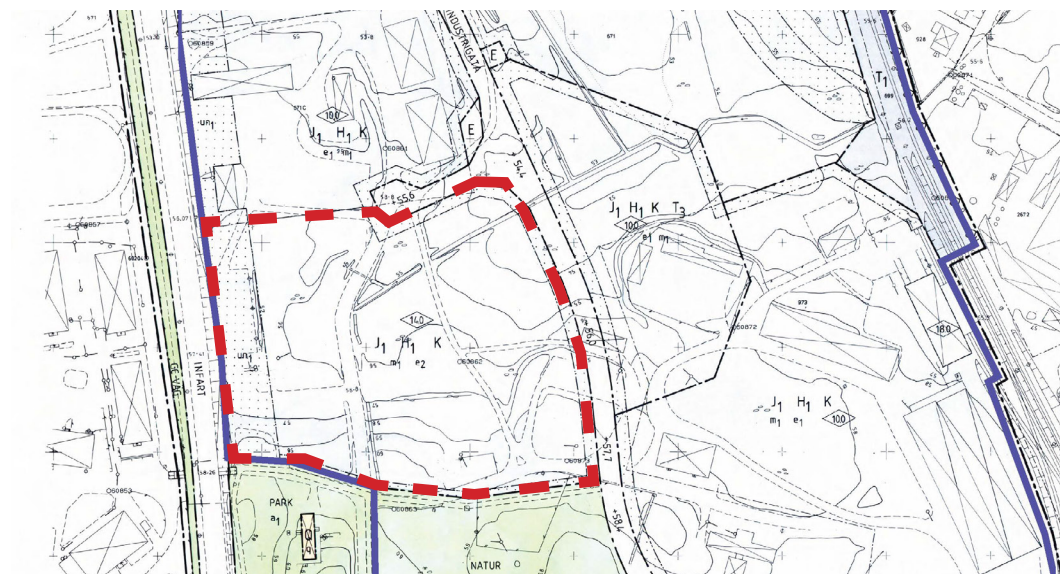
Utsnitt från Fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad, blå streckad linje visar ungefärlig planområde

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

Det finns en gällande detaljplan för aktuellt område.

I förslag till detaljplan för del av gamla T4-området öster om Vankivavägen 1183-P90/0215/5, laga kraft 1990, är den norra delen av aktuellt planområde planlagt för småindustri, handel av mindre omfattning och kontor. Verksamheter inom området ska enligt bestämmelser vara av icke störande karaktär.



Utsnitt från gällande detaljplan för nu aktuellt detaljplaneområde

Planprogram

PM för Västra centrum (2018)

Ett PM (Program) för stadskaraktärsområdet Västra Centrum godkändes i byggnadsnämnden 2018. PM:et syftade till att tydligare utveckla och precisera de ställningstaganden som togs fram för området Västra centrum i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. I PM:et pekas aktuellt planområde ut som område för grundskola för ca 500 elever.

Strukturplan för Västra centrum (2024)

En strukturplan har tagits fram för området Västra centrum. Strukturplanen syftar till att ta fram ett kvalitativt planeringsunderlag som ska användas vid framtida detaljplanearbete inom stadskaraktärsområdet. Strukturplanen ska ge riktlinjer för exploatering, bevarande, gestaltning mm. Strukturplanen är en ytterligare fördjupning av PM för Västra centrum. I strukturplanen pekas planområdet ut som område för skola och delvis bostäder.

Kommunala planeringsunderlag

Kulturmiljöplan för Hässleholms stad (2021)

Kulturmiljöplanen för Hässleholm pekar ut enskilda områden och byggnader som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Verumsgården, som är belägen direkt söder om planområdet, pekas ut som särskilt värdefull bebyggelse.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet är beläget cirka 200 meter från järnvägen Markarydsbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger cirka 400 meter från huvudspår på Södra stambanan, vilket också är riksintresse för kommunikationer. För Södra stambanan som är av riksintresse finns det ett framtida anspråk på utbyggnad med två ytterligare spår på sträckan Hässleholm-Lund, vilket kommer resultera i mer tågtrafik på järnvägen.

Riksintressena påverkas inte av planförslaget och dess genomförande.

Topografi, landskap och vegetation

Området har en varierad stadsbild med såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Viss höjdskillnad finns med högsta punkt i söder, 60 möh, och lägsta punkt i norr, 56 möh. Planområdet består av såväl stora öppna gräsytor som större hårdgjorda ytor samt storskalig bebyggelse.

Bebyggelse

Planområdet består av storskalig bebyggelse i upp till tre våningar högt som är byggt i rött tegel.

Trafik

Vankivavägen intill planområdet är en av stadens infartsvägar och är högt belastad med trafik, med en ÅDT (2020) på strax över 7700 fordon norr om planområdet, och strax över 5500 fordon i närheten av Grönängsplan. Vankivavägen är en viktig in- och

utfartsväg för utryckningsfordon.

På västra sidan om Vankivavägen finns gång- och cykelväg som kopplar ihop området med centrala Hässleholm och dess gång- och cykelinfrastruktur.

Längs med Vankivavägen, strax väster om planområdet, stannar regionbuss 532 som trafikerar sträckan Hässleholm-Markaryd. Övrig kollektivtrafik finns tillgänglig på Hässleholm C.

Service

Området ligger cirka 1,5 km från centrala Hässleholm där service, handel och kollektivtrafik finns.

Geoteknik

De ytliga jordlagren inom den västra delen av området utgörs huvudsakligen av sandmorän med humushaltiga inslag ner till cirka 0,6 meter under markytan, motsvarande nivå cirka +56.0 (Sweco 2023).

Inom den östra delen av området (hårdgjorda ytor), består ytskiktet av fyllning av grusig sandmorän ner till ca 1,0-2,0 meter under markytan, motsvarande nivåer till cirka +54,0 till +55,0.

Ytskiktet inom området underlagras huvudsakligen av grusig och siltig sandmorän ner till undersökt djup, som mest cirka 4,1 meter under markytan, motsvarande nivå cirka +51,9. Sandmoränen bedöms ha fast till mycket fast lagringstäthet.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm maj 2024

Cecilia Lindgard
planchef

Nina Jakobsson
planarkitekt