

Upprättad: 2025-12-19
Antagen i miljö-och stadsbyggnadsnämnden 2026-01-27 (§ 4)
Laga kraft: 2026-02-25

DNR: B 2024-000767
Aktnummer: 1293K-P2026/6

Planbeskrivning

Detaljplan för Handlaren 7 m.fl.

Vinslöv tätort, Hässelholms kommun, Skåne län



► Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Innehåll	4
Beskrivning av detaljplanen	6
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Tidigare ställningstaganden	11
Förutsättningar och konsekvenser	13
Genomförandefrågor	25
Planeringsunderlag	27

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål samt centrumverksamhet inom planområdet för att skapa förutsättningar för en mer levande stadskärna i Vinslöv.

Därutöver omfördelas byggrätten för kvarteret för att göra befintlig bebyggelse planenlig samtidigt som planen ger flexibilitet för eventuell framtida exploatering.

Innehåll

I detta avsnitt kan du ta del av de beslut som ligger till grund, eller är kopplade, till detaljplanen. Här finns även information om detaljplaneprocessen, tidplanen och sakägare. Du kan även ta del av annan övrig ärendeinformation, såsom laga kraftdatum och planarkitekt, men också vilka handlingar som hör till detaljplanen.

Ärendeinformation

Detaljplan för Handlaren 7 m.fl., Vinslöv tätort, Hässleholms kommun

Planarkitekt: Alice Adolfsson, alice.adolfsson@hassleholm.se, tel. 0451 - 26 70 00

Planchef: Cecilia Lindgard

Diarienummer för detaljplanen är: B 2024-000767

Antagandehandling

Tillhörande handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Tyréns – Hässleholm kommun, *bullerkartläggning för väg- och tågtrafik 2019* (2019-01-30)
- Briab Brand och Riskingenjörerna AB *Riskutredning avseende olyckor med farligt gods* (2017-10-31)
- Hässleholms kommun, *Historisk inventering av kvarteret Handlaren*, (2025-06-05)
- Breccia AB, *Översiktligt miljöteknisk markundersökning*, (2025-09-30)

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



Figur 1: Planprocessen vid standardförfarande

Sakägare

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

Kommunala beslut

Sparbanken Göinge AB har den 5 februari 2024 ansökt om planbesked för fastigheterna Handlaren 4, 6 och 7 i syfte att möjliggöra för centrumverksamhet och bostadsändamål inom kvarteret. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 maj 2024 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

- Beslutsprotokoll om uppdrag (2024-05-28, § 74)
- Beslutsprotokoll om samråd (2025-03-25 §42)
- Beslutsprotokoll om granskning (2025-10-21 § 142)

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 för centrum- samt bostadsändamål inom hela planområdet. Bebyggelsen ska placeras med långsida parallellt mot Vinslövs torg för att definiera torgrummet. För att uppnå ett effektivt markutnyttjande på det centrala läget som planområdet har tillåts bebyggelse med en högsta nockhöjd om 14,5 meter direkt öster om torget, vilket möjliggör för 4 våningar. För övriga kvarteret har nockhöjden reglerats till 11 meter, vilket möjliggör 3 våningar.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Bostadsändamål
- Centrumändamål
- Transformatorstation

Planområdet idag

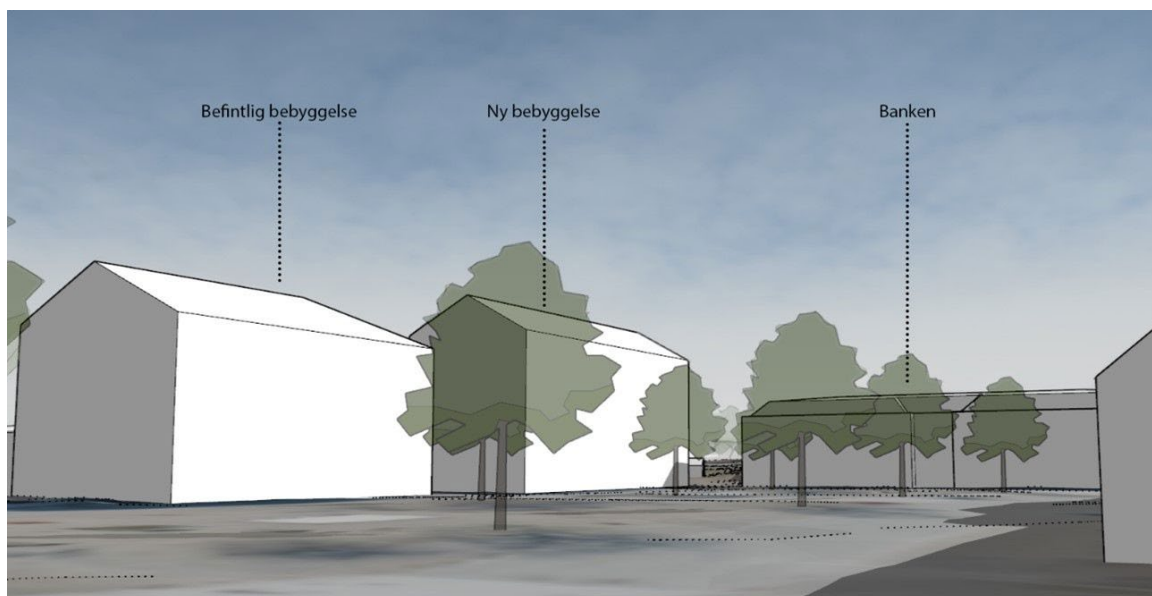
Planområdet är beläget i centrala Vinslöv, cirka 100 meter söder om Vinslövs station. Planområdet avgränsas av Torget och Lilla Torggatan i norr, Trädgårdsgatan i öst, Sven Johns väg i söder samt Skolgatan i väst. Sparbanken Göinge AB är lokaliserad i västra delen av planområdet, på fastigheten Handlaren 7. På fastigheten Handlaren 3 finns i dagsläget en matbutik och i nordöstra delen av planområdet finns ett enbostadshus. Större delen av de oexploaterade ytorna inom kvarteret utgör parkering.

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda. Handlaren 4, 6, och 7 ägs av Sparbanken Göinge AB och Handlaren 3 ägs av Torgets Fastighet i Vinslöv AB.

Totalt är planområdet cirka 6000 kvadratmeter stort.

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget gör befintlig bebyggelse planenlig samtidigt som det möjliggör för ytterligare flexibilitet till framtida om- eller nybyggnation gällande bebyggelsens placering samt användning. Vid bostadsändamål regleras att bostäderna kring torget ska utgöras av flerbostadshus. För att aktivera torget med liv och rörelse regleras även att huvudentréer ska vara vända ut mot torget. Vidare ska bottenvåningen söder om torget, på Handlaren 7, inrymma centrumverksamhet, medan bottenvåningen på torgets östra sida ska utformas för att kunna användas för kommersiella lokaler. För bebyggelsen i östra delen av torget tillåts en nockhöjd om 14,5 meter vilket motsvarar cirka 4 våningar med sadeltak. För övriga delar av kvarteret tillåts en nockhöjd om 11 meter, vilket i stället möjliggör för 3 våningar med sadeltak.



Figur 2: Illustration över möjlig bebyggelse enligt planförslaget. Vy från torget mot planområdets norra del.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 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, exempelvis förlorad byggrätt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Gränsbeteckningar

—•—•—• Planområdesgräns

Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.

—•—•—• Användningsgräns

Användningsgränsen anger för vilket geografiskt område de olika användningarna gäller.

—•—•—• Egenskapsgräns

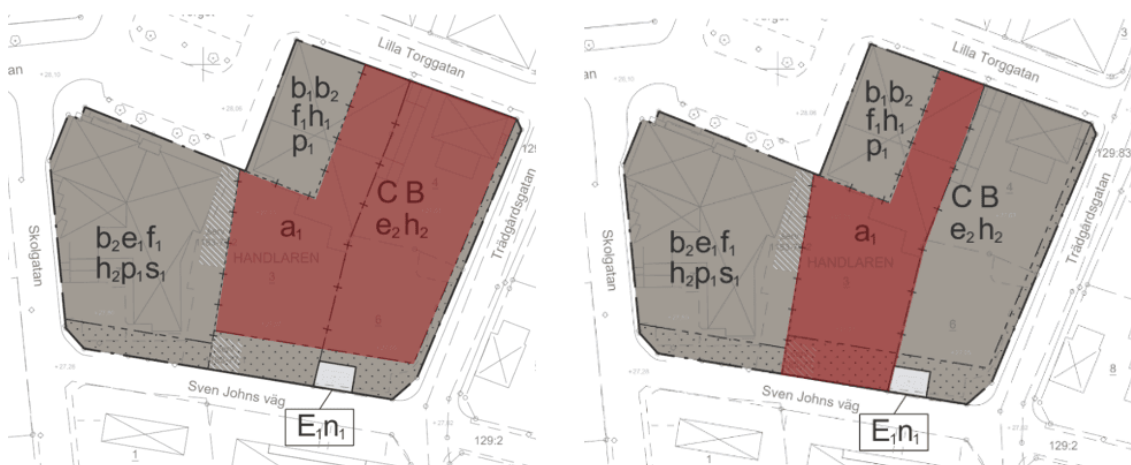
Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan redovisas med egenskapsgräns.

—+—+— Sekundär egenskapsgräns

Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan vid behov redovisas med en sekundär egenskapsgräns. Den sekundära egenskapsgränsen kan då korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. I det aktuella planförslaget är egenskapsbestämmelsen a_1 avgränsad av en sekundär egenskapsgräns. Detta innebär att bestämmelserna e_2 och h_2 gäller fastigheterna Handlaren 4, 6 och större delen av Handlaren 3, medan egenskapsbestämmelsen a_1 enbart gäller för del av fastigheten Handlaren 3.

+•+•+ Kombinerad egenskapsgräns

När en egenskapsgräns sammanfaller med en sekundär egenskapsgräns skapas en kombinerad egenskapsgräns. I planförslaget visar den kombinerade egenskapsgränsen att a_1 inte gäller för vänstra delen av plankartan.



Figur 3: Röd yta på vänstra bilden visar avgränsning för bestämmelserna e_2 och h_2 . Röd yta på högra bilden visar avgränsning för bestämmelsen a_1 .

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som miljöhus och parkering ingår i användningen

C – Centrum

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

E₁ – Teknisk anläggning

För att kunna säkerställa elförsörjningen i området krävs en ny transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begräsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Mark som inte får förses med byggnad har planerats längst med planområdets östra och södra gräns för att skyfallssäkra kvarteret samt reglera förgårdsmark.

Byggnaders användning

s₁ – Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen ut mot torget.

Bestämmelsen säkerställer en aktiv bottenvåning ut mot torget i norra delen av fastigheten. Bostadsändamål tillåts i bottenvåningen ut mot Skolgatan och Sven Jons väg.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 14,5 meter.

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd och möjliggör för 4 våningar.

h₂ – Högsta nockhöjd är 11 meter.

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd och möjliggör för 3 våningar. Bestämmelsen gäller för fastigheterna Handlaren 4, Handlaren 6 och del av Handlaren 3.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Mark invid husliv ska vara minst 0,3 meter över lägsta punkten på närmsta intilliggande gata.

Bestämmelsen säkerställer att ny transformatorstation ligger högre än intilliggande gata och att stationen därmed inte skadas vid regn och skyfall.

Placering

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt mot torget, maximalt 3 meter från planområdesgränsen.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens placering och säkerställer att torget förblir avgränsat av bebyggelse.

Utformning

f₁– Vid bostadsbebyggelse tillåts enbart flerbostadshus.

Bestämmelsen gäller för bostadsbebyggelse ut mot torget och används för att säkra ett effektivt markutnyttjande i Vinslövs mest centrala läge.

Utförande

b₁ - Byggnadens bottenvåning ska, avseende våningshöjd och ventilation, utformas så att kommersiella lokaler kan inrymmas.

Bestämmelsen säkerställer att centrumverksamhet kan inrymmas i bottenplan ut mot torgets östra sida.

b₂ - Huvudentréer ska placeras ut mot torget.

Huvudentréer ska placeras ut mot torget för att skapa en stadskaraktär samt bidra till liv och rörelse på torget som angränsar till kvartersmarken.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 70 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen begränsar byggrätten för fastigheten Handlaren 7 i västra delen av kvarteret. Byggrätten gör befintlig bebyggelse planenlig.

e₂ - Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelsen begränsar byggrätten för östra delen av kvarteret, fastigheterna Handlaren 4, 6 och del av 3.

Villkor för lov

a₁ - Starbesked får inte ges för byggnation av bostadsbebyggelse innan markförorening har avhjälpits.

Bestämmelsen säkerställer att förorenad mark saneras innan bostadsändamål kan etableras inom området. Bestämmelse avgränsas av en sekundär egenskapsgräns och gäller därmed enbart för del av fastigheten Handlaren 3.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. 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

Aktuellt planområde anges som mångfunktionell bebyggelse i Översiktsplan för Hässleholm kommun 2022–2040. Områden för mångfunktionell bebyggelse har stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Mångfunktionell bebyggelse är bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, dagvattenhantering, parker och fritidsanläggningar kan ingå.

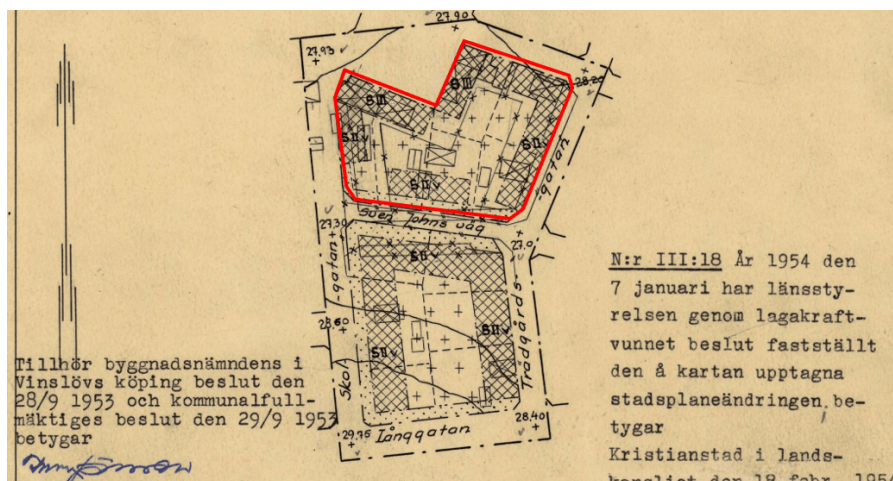
Planförslaget bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.

Översiktsplanens aktualitet

Översiktsplanen för Hässleholms kommun 2022-2040, antagen 2023, bedöms vara aktuell för det berörda planområdet.

Gällande detaljplan

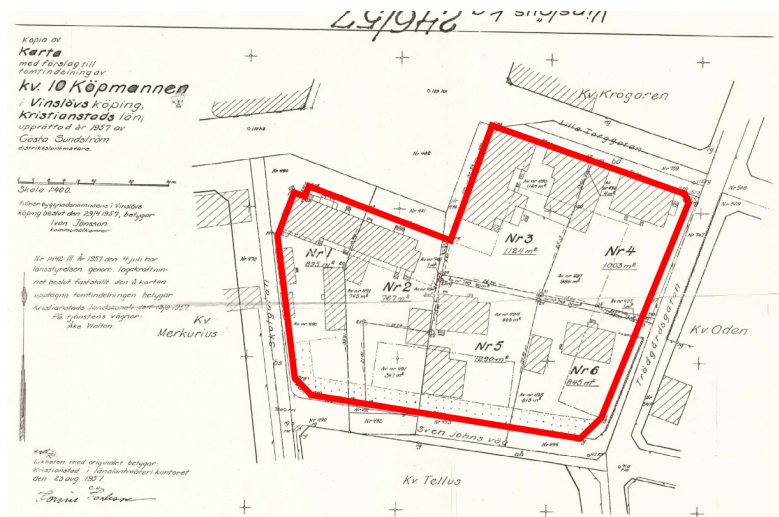
Gällande detaljplan för planområdet, akt 11-VIS-214/54, fick laga kraft år 1954. Planen möjliggör för bostadsändamål i slutet byggnadssätt där byggnadsnämnden även kan medgiva andra användningar så som samlingssalar, garage samt lokaler för handel och hantverk. I norra delen av föreslaget planområde tillåts tre våningar, max 10,4 meter, medan det i södra delen enbart tillåts två våningar med inredd vind, max 7,6 meter. Bebyggelsens placering är styrd genom att stora ytor av kvarteret utgörs av korsmark. – mark som enbart får bebyggas med mindre gårdsbyggnader. Befintlig bebyggelse avviker dock från gällande detaljplan genom att den korsprickade marken har bebyggts med annat än gårdsbebyggelse.



Figur 4: Gällande detaljplan för området. Aktuellt planområde är rödmarkerat.

Fastighetsplan

En fastighetsplan, akt nummer: 1183K-B848, finns för hela kvarteret Handlaren. Fastighetsplanen reglerar att kvarteret ska delas in i 6 fastigheter. Aktuell fastighetsindelning följer inte fastighetsplanen. Fastighetsplanen föreslås upphävas i samband med att detaljplanen antas.



Figur 5: Gällande fastighetsplan. Planområdet är rödmarkerat.

Strategier och planer

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Hässleholms kommun håller just nu på att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen som planeras att antas under 2025. I samrådsförslaget till riktlinjerna presenteras tre övergripande mål.

1. Bostäder för alla
2. Attraktiva boendemiljöer
3. Förtätning i stationsnära läge

Planförslaget möjliggör för en levande och attraktiv stadsmiljö med en blandning av bostäder samt centrumverksamhet i centrala Vinslöv nära stationen. Planförslaget bedöms därmed gå i linje med riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

VA-strategi

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 tillgodoser 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.

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:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

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

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrast och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Planområdet ligger inom den yttre gränsen för skyddszon för de kommunala grundvattentäkterna Ignaberga.

Planområdets ytvattenrecipient är Vinne å som avrinner mot Araslövsån, som i sin tur mynnar ut i Helge å. Vinne å har idag en måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god. Miljökvalitetsnormerna antas inte påverkas av planförslaget i någon betydande bemärkelse.

Riksintressen

Planområdet ligger cirka 100 meter ifrån Skånebanan som utgör riksintresse för trafikkommunikation. Med hänsyn till avståndet till järnvägen samt att området redan är exploaterat antas planförslaget inte påverka riksintresset.

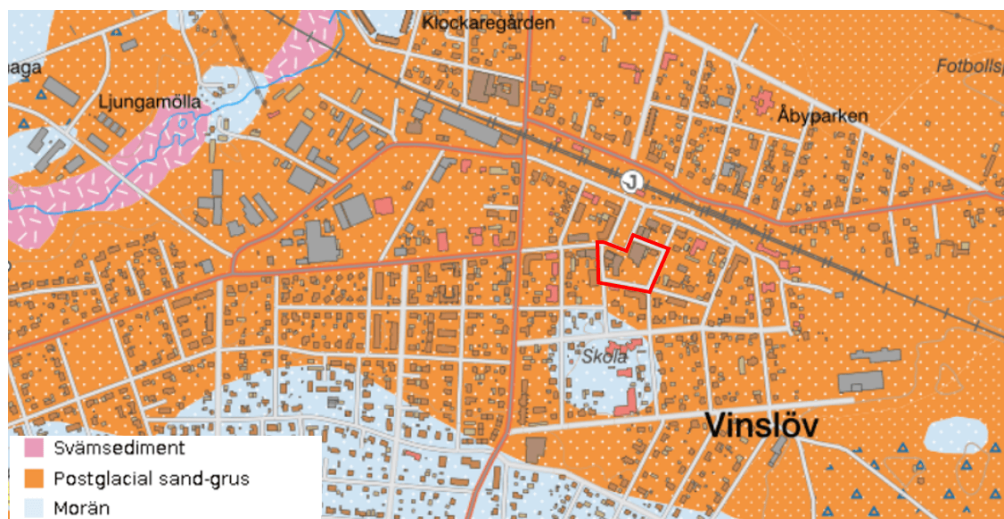
Natur

Grönstrukturen inom planområdet är i dagsläget högst begränsad. De oexploaterade ytorna består idag till största del av parkering. I nordöstra delen av planområdet, på fastigheten Handlaren 4 finns en privat trädgård med viss grönstruktur.

Geoteknik

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet, liksom större delarna av Vinslöv centrum, av postglacial sand. Jorddjupet på fastigheten Handlaren 7 bedöms vara cirka 35 meter medan resterande del av planområdet har ett jorddjup på 10–20 meter.

Med hänsyn till att hela planområdet idag redan är bebyggt och hårdgjort så har ingen geoteknisk undersökning genomförts i samband med detaljplanen. Vid nybyggnation bör dock de geotekniska förhållandena undersökas närmre för att säkerställa att rätt typ av grundläggning används för att på så vis undvika sättningar och deformationer i konstruktionen.



Figur 6: Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet är rödmarkerat

Vatten

Dagvatten

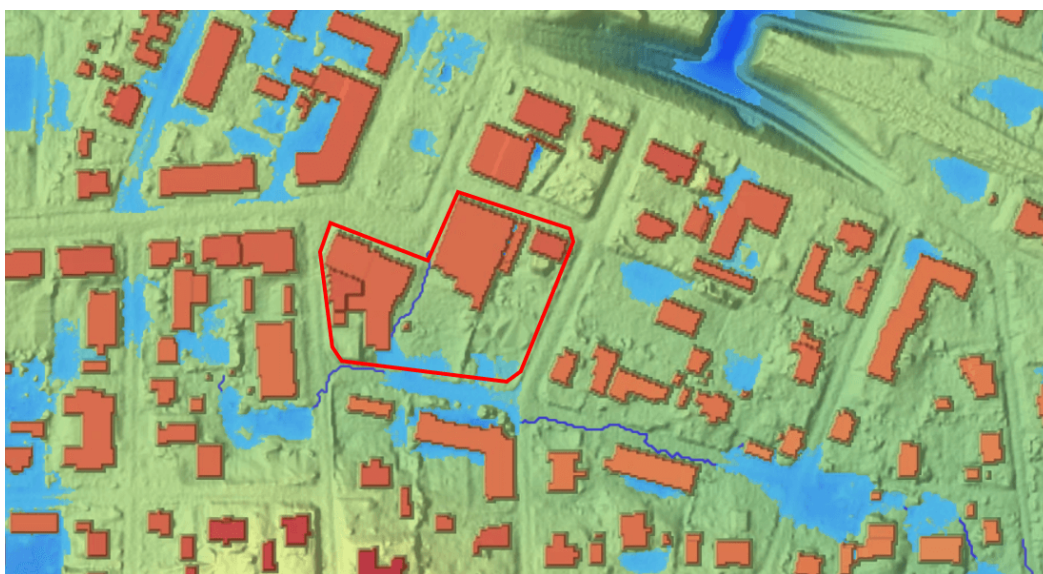
Planområdet ingår i verksamhetsområde för både dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Därmed har VA-huvudmannen, Hässleholm Miljö AB, ansvar för att ta emot dagvattnet som uppkommer inom verksamhetsområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att avvattningen från fastigheten inte orsakar olägenheter för omgivningen samt att dagvattnet leds till förbindelsepunkten.

Skyfall

Ett huvudavrinningsstråk finns i Sven Johns väg söder om kvarteret. Här ansamlas vatten vid skyfall som sträcker sig in i södra delen av planområdet. Då den här delen av planområdet idag till största del utgörs av parkering bedöms det inte finnas någon översvämningrisk som påverkar bebyggelsen inom planområdet. Vid skyfall kommer

vatten ansamlas vid husliv på sydöstra delen av befintlig bebyggelse på Handlaren 7, men då det inte finns någon källare, fönster eller övriga öppningar här anses inte bebyggelsen komma till skada. För att säkerställa att ingen ny bebyggelse påverkas negativt av vattenansamlingen ska en zoon på 6–9 meter närmst vägen lämnas obebyggd.

Idag finns även ett mindre avrinningsstråk i nordsydlig riktning från torget ner mot Sven Johns väg, mellan fastigheterna handlaren 7 och 3. Det finns preliminära planer på att bygga om delar av torget och vid en framtida ombyggnation ska det vatten som ansamlas på torget omhändertas lokalt så att angränsande kvarter och bebyggelse inte påverkas negativt vid skyfall. Skulle en ombyggnation ske inom planområdet innan torgets ombyggnation kommit till stånd ska vattnets rinnvägar beaktas så att framtida bebyggelse inte översvämmas och tar skada vid skyfall.



Figur 7: Utdrag från Scalgo som visar vart vatten ansamlas vid skyfall samt avrinningsstråk. Aktuellt planområde är rödmarkerat.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet för grundvattentäkterna vid Ignaberga. Skyddsbestämmelser som berör planen sammanställs nedan:

- Schaktningsarbeten djupare än 1 m, deponering och tillförsel av främmande massor för utfyllnad skall anmälas till kommunens nämnd för miljö- och hälsoskyddsfrågor.
- Markvärmeanläggning (ytjord, bergvärme, grund-vattenvärmare) eller värme-/kylager i grundvatten kräver tillstånd av miljönämnden.
- Upplag eller tillverkning av asfalt, oljegrus, vägsalt eller annat kemiskt halkbekämpningsmedel får inte förekomma. Deponering av avfall eller snö från trafikerade ytor, utöver normal snöröjning är förbjuden. För halkbekämpning, dammbindning med salt eller andra kemikalier, saltinblandad sand undantagen, krävs tillstånd av kommunens nämnd för miljöfrågor.

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattentäkterna negativt så länge skyddsbestämmelserna följs.

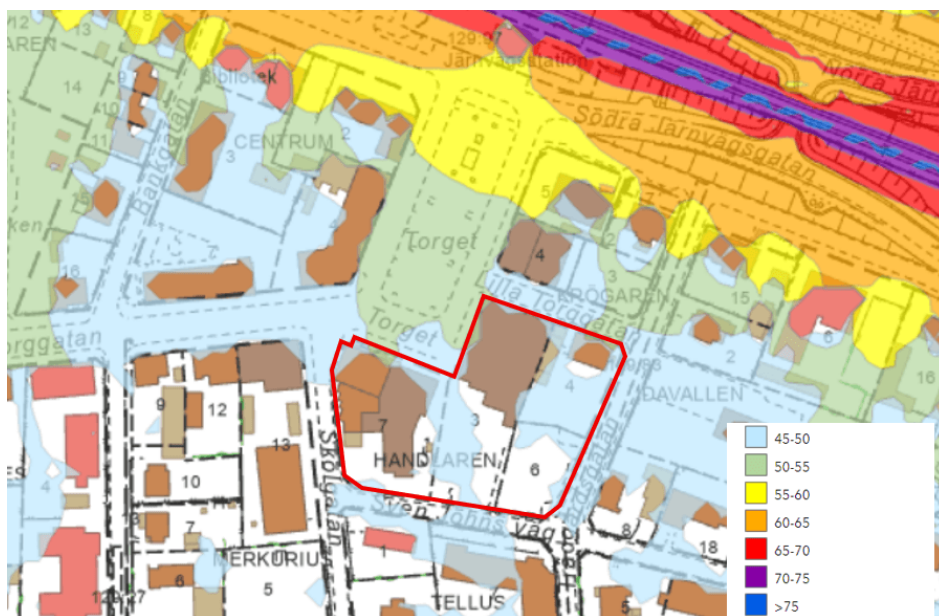
Hälsa och säkerhet

Buller och beräkning av omgivningsbuller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse 3§ bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt den kommunövergripande bullerkartering av väg- och spårtrafik från 2019 (Tyréns 2019-01-30) beräknas den ekvivalenta bullernivån från väg och spårtrafik vara cirka 50 dBA i norra delen av planområdet, närmst järnvägen. Därmed överstigs inte de uppsatta riktvärdena för buller vid bostadsbebyggelse.

Den maximala bullernivån uppskattas till cirka 70 dBA i norra delen av planområdet och tangerar därmed vid maxvärdena för buller vid uteplats. Då bullernivåerna dämpas av bebyggelsen bedöms en bullerskyddad uteplats möjlig att anordna inom kvarteret. Anordnas balkonger ut med Torget, Lilla Torggatan alternativt Trädgårdsgatan ska därmed även en bullerskyddad uteplats anordnas på södra sidan av bebyggelsen där bullernivåerna är acceptabla.



Figur 8: Utdrag ur den kommunövergripande bullerkarteringen, ekvivalent bullernivå. Planområdet är markerat med röd linje.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta finns inga identifierade föroreningar inom planområdet. I planområdets närhet, på fastigheten Mercurius 9, har en drivmedelsstation varit lokaliserad fram till 1969. År 2009 genomfördes en markundersökning för fastigheten där inga av jord- eller grundvattenproverna påvisade föroreningshalter som överskrider riktlinjerna för känslig markanvändning. Det finns därmed inga indikationer på att föroreningar kan ha spridit sig från fastigheten Mercurius 9 till planområdet.

Inventering för PCB har gjorts på fastigheten Handlaren 7 år 2008. PCB påträffades då enbart i lysrör och isolerglas vilket inte krävde någon akut saneringsåtgärd. Vid rivning eller utbyte ska isolerglasen omhändertas.

För att vidare undersöka föroreningsrisken inom planområdet har en historisk inventering tagits fram internt av Hässleholms kommun. (2025-06-05). Den historiska inventeringen ger en bild av hur kvarteret har använts historiskt. Utredningen baseras på äldre arkivmaterial samt information från personer med god lokalkännedom om områdets historia. Sammanfattningsvis finns uppgifter om bostadsbebyggelse i området från mitten av 1920-talet. Under 1929 byggdes även den befintliga villan som än idag står på fastigheten Handlaren 4. Från sent 30-tal till 60-talet dominerades kvarteret av butiks- och handelslokaler. Under denna period har både charkuteri, mjölkbutik, grönsakshall, bank, frisör samt speceributik funnits i kvarteret tillsammans med bostäder.

Befintlig livsmedelsbutik på fastigheten Handlaren 3 byggdes ny år 1968, och har sedan dess byggts ut i tre etapper, år 1971, 1978 och 1982. År 1968 revs befintlig butikslokal på östra delen av fastigheten Handlaren 7 och strax därefter söktes bygglov för en nybyggnad för bank i bottenvåning samt lägenheter på våning 1. Idag används hela byggnaden för konstorsändamål för Sparbanken Göinge AB. Västra delen av Sparbankens befintliga lokaler byggdes 1987 och inreddes då med både konferenslokal samt en bostadslägenhet. Ovanvåningen renoverades i början av 2020 och lägenheten gjordes då om till ytterligare kontorslokaler. Befintlig bebyggelse som finns inom kvarteret idag har därmed aldrig används till någon miljöfarlig verksamhet.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

För att säkerställa att inga förorenade massor finns inom kvarteret har även en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts av Breccia AB (2025-09-30). Totalt har jordprover tagits med skruvborrvagn i åtta provpunkter. Borrning skedde ner till en meter i bedömt naturligt material, vilket resulterade i 2– 3 meter under markytan i samtliga punkter. Proverna har därefter analyserats för metaller, fraktionerade alifater och aromater, PAH samt PCB.



Figur 9: Karta över provpunkter.

Laboratorieresultaten påvisar att det förekommer något förhöjda halter av PAH:er, kobolt, koppar och krom (tot) inom kvarteret. Föroreningarna är avgränsade i djupled till de översta jordlagrarna, ner till maximalt 1 meter under markytan. Övervägande del av föroreningshalterna överstiger riktvärdena för känslig markanvändning (exempelvis bostadsändamål) marginellt förutom i provpunkt BR2504 0,05–0,3 och BR2503 0,5–1 där PAH-M och PAH-H överstiger riktvärdena för känslig markanvändning med högre halter.

Prov	Ämne som överstiger KM	Djup (m)	Uppmätta halter	Riktvärde KM	Riktvärde MKN
BR2501	-	-	-	-	-
BR2502	-	-	-	-	-
BR2503	PAH-M, PAH-H	0,5-1	PAH-M: 16,2 PAH-H: 8,37	PAH-M: 3,5 PAH-H: 1	PAH-M: 3,5 PAH-H: 10
BR2504	PAH-M, PAH-H	0,05-0,3	PAH-M: 3,52 PAH-H: 4,3	PAH-M: 3,5 PAH-H: 1	PAH-M: 3,5 PAH-H: 10
BR2505	Kobolt (Co) Koppar (Cu)	0-0,5	Co: 15,3 Cu: 82,4	Co: 15 Cu: 80	Co: 35 Cu: 200
BR2506	PAH-H	0-0,5	PAH-H: 1,87	PAH-H: 1	PAH-H: 10
BR2507	-	-	-	-	-
BR2508	Krom tot (Cr) Koppar (Cu)	0,05-0,3	Cr: 86,1 Cu: 89,1	Cr: 80 Cu: 80	Cr: 150 Cu: 200

För att en förorening skall utgöra en risk måste det finnas en förorening överstigande en viss halt, ett skyddsobjekt (t ex människor, recipient, vattentäkt) samt en exponerings- och spridningsväg mellan föroreningen och skyddsobjektet. Det betyder att enbart förekomsten av en förorening inte automatiskt innebär en risk för negativa effekter på hälsa och miljö.

I det aktuella fallet bedöms de uppmätta halterna inte innebära en akut risk för nuvarande verksamheter samt boende och inga åtgärder bedöms därmed behövas i dagsläget. På fastigheten Handlaren 4 finns idag ett bostadshus. Här har förhöjda halter av PAH-H, som marginellt överskrider riktvärde för känslig markanvändning, uppmätts i en av de två provpunkterna inom fastigheten. De uppmätta värdena bedöms dock inte utgöra en förhöjd risk som ska ligga till grund för en åtgärd. Detta grundar sig i att riktvärdet för känslig markanvändning baseras på att en person äter 10% av sitt dagliga intag av frukt och grönsaker odlade på det förorenade området under mycket lång tid. Detta blir en betydande mängd mat om risken ska anses förhöjd. Att exempelvis äta bär från en bärbuske eller morötter som odlats inom fastigheten, där riktvärdena enbart överskrider marginellt, bedöms därmed innebära en låg risk. Inte heller att gräva eller röra i jorden bedöms medföra en förhöjd risk.

För fastigheten Handlaren 3, där högst halter har uppmätts finns idag en matbutik samt en parkering, vilket klassificeras som mindre känslig markanvändning. Halterna i punkt BR2503 överstiger både värden kopplade till envägskoncentration för intag av växter och det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter samt de enskilda värdena för skydd av markmiljö och grundvatten. Halten medför dock enbart en måttlig risk för grundvatten på

grund begränsad genomsläpplighet genom asfalt som hämmar infiltration till underliggande jord samt förekomst av halter 1 meter över påträffad grundvattenyta i denna punkt. Då detaljplanen möjliggör för bostadsändamål inom hela kvarteret, krävs dock att föroreningarna avhjälpas innan känslig markanvändning får etableras inom fastigheten. Detta regleras i plankartan genom bestämmelsen a₁ – Starbesked får inte ges för byggnation av bostadsbebyggelse innan markförorening har avhjälpits.

Sammanfattningsvis bedöms därmed marken inom området som lämplig för befintlig användning samtidigt som det är möjligt att göra marken lämplig för känslig markanvändning inom hela kvarteret vid en eventuell ombyggnation. I samband med ombyggnation inom kvarteret ska föroreningarna avgränsas ytterligare. Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas.

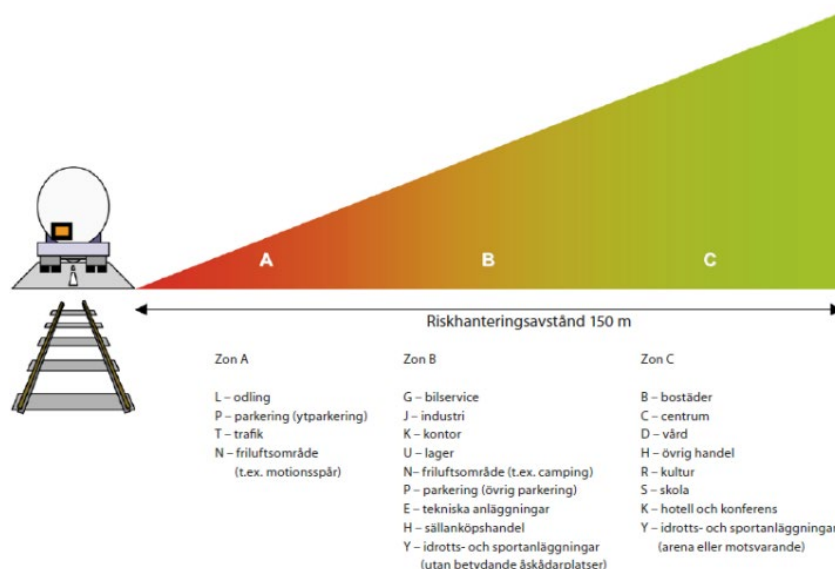
Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon (10–50 kBq/m³). Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Risk och Olyckor

Planområdet är lokaliserat som närmst cirka 100 meter ifrån Skånebanans spårkant. Då Skånebanan är rekommenderad transportled för farligt gods ska särskild hänsyn tas till riskhantering i detaljplaneprocessen då planförslaget är lokaliserat inom 150 meter ifrån leden. Länsstyrelsen Skåne tog 2007 fram ett generellt system för riskvärdering för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods i Skåne (RIKTSAM). Riktlinjerna i RIKTSAM kan kortfattat sammanfattas genom att olika markanvändningar delas in i fyra olika kategorier där minst känslig markanvändning ska placeras närmst transportleden.

- Zon A - Ej känslig verksamhet avser sådan bebyggelse där det endast finns ett fåtal människor, vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen.
- Zon B - Mindre känslig verksamhet avser sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar få och vakna personer.
- Zon C - Normalkänslig verksamhet avser sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokal kännedom.
- Zon D - Känslig verksamhet avser sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar utsatta eller många personer.



Figur 10: Zonindelning för riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar lämplig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods. Källa: Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län, Riskhantering i Detaljplanprocessen, Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län, 2006.

2017 genomfördes en riskutredning avseende olyckor med farligt gods för samtliga järnvägsspår i Hässleholm stad av Briab Brand & Riskingenjörerna AB i syfte att redogöra för riskbilden som är förknippad med transporter av farlig gods på järnväg och urspårning inom Hässleholms kommun. Utredningen bygger på trafikuppgifter från Wikibana-BAS P40, som är en prognos över antalet resande och godståg per årsmedeldygnstrafik (ÅDT) år 2040. För Skånebanan för sträckan Hässleholm- Kristianstad förväntas ett ÅDT till år 2040 om cirka 122 resandetåg och 6 godståg.

Sammanfattningsvis beskriver utredningen att risknivåerna för en järnvägsolycka (urspårning och farligt gods) minskar markant på ett avstånd på 30 meter från spårkant längst med Skånebanan. Utan säkerhetshöjande åtgärder bedöms markanvändningar som ryms under kategori zon C och D kunna placeras på ett avstånd om 30 respektive 35 meter. Därutöver rekommenderas byggnader inom ett avstånd på 150 meter från närmsta spårkant där personer vistas stadigvarande utföras med följande:

- Ventilationssystemet bör förses med nödstopp.
- Friskluftsintag bör placeras så högt som möjligt, minst 8 m ovan mark.
- Det bör finnas utrymningsmöjlighet i riktning bort från järnvägen

Med hänsyn till att föreslaget område är lokaliserat över 100 meter från spårkant, vilket är mer än 3 gånger det rekommenderade avståndet för aktuell markanvändning enligt riskutredningen av Briab brand och Riskingenjörerna AB, så bedöms föreslagen användning som lämplig utan någon påtaglig risk för hälsa och säkerhet. Detta gäller under förutsättning att ovan nämnda åtgärder genomförs vid nybyggnation.

Byggnader som överstiger tre våningsplan ska dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Därmed ska trapphus utformas så att de utgör en säker utrymningsväg i form av Tr1 eller Tr2-trapphus om avståndet mellan mark och den översta våningens underkant fönster/överkant balkongräcke överstiger 11 meter.

Elektromagnetiskt fält

Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. År 2021 publicerade Strålsäkerhetsmyndigheten rapporten "Magnetfält runt nätstationer" där magnetfält kring nätstationer placerade i eller i närheten av bostadshus studerades. Sammanfattningsvis framgår att redan på några få decimeters avstånd från stationens vägg har fälten reducerats till nivåer som har marginal till rådande referensvärden. På några meters avstånd är exponeringen vanligtvis nere på de magnetfältsnivåer som vanligtvis förekommer i bostäder. Då planförslaget säkerställer en byggnadsfri buffert på minst tre meter kring den föreslagna nätstationen säkerställs därmed tillräckligt skyddsavstånd för människors hälsa och säkerhet.

Bebyggd miljö

Det finns tre befintliga byggnader inom planområdet. I västra delen av planområdet, på fastigheten Handlaren 7, är Sparbanken Göinge AB lokaliserad. Majoriteten av byggnaden är uppförd i två våningar, förutom östra delen av byggnaden, längst med Skolgatan, som är en våning hög. Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde då arkitekturen är tidstypisk från 1980-talet med postmodernistiska element såsom bågformade fönster och skärmtak. Fasaden uppvisar även en variation som eftersträvades på 1980-talet med två separata uttryck av fasadmateriäl men med gemensam utformning av takfoten som lyckas förena fasaderna. Därutöver utgör byggnadens fasad en viktig del av stadsrummet ut mot torget.



Figur 11: Bild över Sparbanken

På fastigheten Handlaren 4 finns idag en friliggande villa från 1928. Även denna byggnad har ett visst kulturhistoriskt värde sett till byggnadens form och proportioner. Byggnadens frontespis, hörnkedjor och veranda på byggnadens östra gavel bedöms vara originaldetaljer. Däremot har byggnaden förvanskats på senare år genom nya öppningar för takfönster, originalfönster som har bytts ut samt nytt blankt svart tak.

Den sista byggnaden som återfinns på fastigheten Handlaren 3 är matbutik uppförd i ett plan.

Planförslaget gör befintlig bebyggelse inom kvarteret planenligt samtidigt som det möjliggör för ytterligare utveckling av kvarteret. Bland annat höjs högsta tillåtna nockhöjd 14,5 meter på del av fastigheten Handlaren 3, ut mot torget. Detta för att möjliggöra för ett mer effektivt markutnyttjande. En ökad nockhöjd på fastigheten Handlaren 3 kan komma

att öka skuggpåverkan på Handlaren 4 under eftermiddagarna under vår och höstmånaderna. Denna påverkan bedöms som marginell med hänsyn till avståndet.



Figur 12: Villa på Handlaren 4 samt matbutik på Handlaren 3

Trafik

Motortrafik

Planområdet angränsar till Torget och Lilla Torggatan i norr, Trädgårdsgatan i öst, Sven Johns väg i söder samt Skolgatan i väst. Ingen av de omkringliggande gatorna är inkluderade i planområdet.

Då planförslaget tillåter något högre exploatering än vad som är bebyggt på platsen idag så kan trafiken i området komma att öka, hur mycket varierar dock beroende på vilken användning som blir aktuell inom kvarteret. För att uppskatta planförslagets trafikallstring vid en eventuell nyexploatering har Trafikverkets trafikallstringsverktyg använts. För att kunna beräkna hur stor trafikökning planförslaget kan generera har vissa antaganden gjallande vad som antas mest sannolikt vid en eventuell utveckling av kvarteret gjorts. Beräkningen har därmed utgått ifrån att befintlig kontorsverksamhet bibehålls men utökas med cirka 20 anställda samt att resterande del av kvarteret bebyggs med flerbostadshus där den maximala byggrätten utnyttjas. Med dessa antaganden uppskattas andelen biltrafik öka från 280 uppskattad ÅDT (fordon per dygn) till 350 uppskattad ÅDT. Då angränsande gator är breda och snabbt knyter an till det större vägnätet bedöms en eventuell trafikökning inte generera någon olägenhet.

Kollektivtrafik

Planområdet är lokaliserat i cirka 120 meter ifrån Vinslövs station dit direkttåg går till Kristianstad och Hässleholm.

Gång- och cykeltrafik

Med hänsyn till att planförslaget möjliggör för bostäder och centrumfunktioner är det viktigt att området är tillgängligt för allmänheten. Planområdets centrala läge i Vinslöv innebär goda förutsättningar för både besökare och boenden att cykla till och från området. Befintliga gång- och cykelvägar finns på Storgatan, väster om planområdet, samt på delar av Södra järnväggsgatan, norr om planområdet. Däremot saknas det cykelvägar i planområdets direkta närhet.

Behovet av cykelparkeringar inom kvarteret ska lösas enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal.

Parkering

Stora delar av de oexploaterade markområdena inom planområdet utgörs idag av parkering. Totalt finns cirka 60 parkeringsplatser inom kvarteret. Parkering ingår som komplement till både centrumverksamhet samt bostadsändamål och är därmed förenligt med planförslaget.

Vid en ny- eller ombyggnation av planområde kan parkeringsbehovet komma att förändras. Hur många parkeringsplatser som beräknas behövas varierar beroende på vilken användning som blir aktuell inom fastigheten. Nyttjas planförslagets maximala byggrätt så tillåts cirka 50 procent av kvarteret att exploateras, vilket även lämnar utrymme för att tillgodose parkeringsbehovet. Vid om- och nybyggnation ska parkeringsbehovet lösas enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal, vilket säkerställs vid den framtida bygglovsprövningen. På torget strax norr om planområdet finns även allmänna parkeringsplatser som kan nyttjas till centrumverksamheten samt besökare.

Sociala

Befolkning och service

Planområdet angränsar till torget i Vinslöv där mycket av ortens handel och service är lokaliserad. Här finns exempelvis ett värdshus, pizzeria, blomsterhandel, frisörsalong samt bibliotek. Inom planområdet ligger sparbanken samt en matbutik. Därutöver finns även en förskola samt F-3 grundskola lokaliserad strax söder om planområdet.

Då centrumändamål föreslås i planförslaget möjliggörs för ytterligare handel kring torget, vilket är positivt för den lokala handeln.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till service och kollektivtrafik bedöms som god. Tillgängligheten till de enskilda byggnaderna provas mer detaljerat vid bygglovsskedet.

Trygghet

Enligt kommunens trygghetsmätning från 2022 har störande trafik samt störningar från människor rapporterats som de största otrygghetsfaktorerna kring torget.

Då planförslaget möjliggör för både bostadsändamål samt centrumverksamhet skapas goda möjligheter för att planförslaget leder till att området befolkas under större del av

dygnet. Detta genererar i sin tur mer aktivitet och fler ögon på torget, vilket i sin tur kan förbättra den upplevda tryggheten.

Barnperspektiv

Det finns två kommunala lekplatser i nära anslutning till planområdet, en i Badhusparken cirka 250 meter väster om planområdet och ytterligare en i Åboparken cirka 350 meter norr om planområdet. 200 meter söder om planområdet finns även en förskola samt en grundskola.

Om bostadsbebyggelse blir aktuellt inom planområdet är det viktigt att hänsyn tas till en barnperspektivet vid utformning av en eventuell bostadsgård. Utformningen bör exempelvis tydligt skilja på lektytor och parkering för att minska olycksrisken.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Det finns en gällande fastighetsplan för hela kvarteret Handlaren, aktnummer: 1183K-B848. Fastighetsplanen överensstämmer inte med dagens fastighetsindelning och upphävs därmed i sin helhet i samband med att den nya detaljplanen antas.

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär inte någon automatisk förändring av fastighetsindelning. Planförslaget möjliggör däremot för en friare framtida fastighetsindelning av östra delen av kvarteret.

Rättigheter

Det finns två officialservitut för väg inom planområdet. Servitut 1183-77.1 belastar Handlaren 3 till förmån för Handlaren 7, medan servitut 1183-77.2 belastar Handlaren 7 till förmån för Handlaren 3. Befintligt servitut i norr begränsar även byggrätten.

Ekonomi och avtal

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatörerna.

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

Planavgift

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid större nybyggnation inom planområdet bör en geoteknisk utredning genomföras för att säkerställa att rätt form av grundläggning används.

Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för fiber, el, tele och fjärrvärme finns inom eller i planområdets direkta närhet. Ledningarna kan behöva flyttas till förmån för ny bebyggelse. Exploatören står för kostnad av eventuell flytt.

Avfallshantering

Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade och utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Placering vid nybyggnation diskuteras i bygglovsskedet.

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- *Förslag till ändring av stadsplan för kv. 10 Köpmannen och 16 Tellus. Aktnamn: 11-VIS-214/54*
- *Översiktsplan för Hässleholm kommun 2022–2040, 2023-10-23*
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2025-02-14*
- *Grundkarta, 2025-12-18*

Utredningar

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

- *Tyréns – Hässleholm kommun, bullerkartläggning för väg- och tågtrafik 2019 (2019-01-30)*
- *Briab Brand och Riskingenjörerna AB Riskutredning avseende olyckor med farligt gods (2017-10-31)*
- *Hässleholms kommun, Historisk inventering av kvarteret Handlaren, (2025-06-05)*
- *Breccia AB, Översiktligt miljöteknisk markundersökning, (2025-09-30)*

Miljö - och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, januari 2026

Cecilia Lindgard
Planchef

Alice Adolfsson
Planarkitekt