

Upprättad: 2021-06-02
Antagande: 2021-06-23 §77
Laga kraft: 2021-07-20

Dnr: BN 2016-270
Aktnummer: 1293K-P2021/8



Planbeskrivning

Detaljplan för Fasanen 1 mfl.

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	13
Genomförande	23
Förutsättningar	26

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Illustrationsplan, Behovsbedömning, Grundkarta, Fastighetsförteckning, Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- *PM Miljöteknisk markundersökning* (Sigma Civil, 2017-04-18)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Sigma Civil, 2017-02-24)
- *Planeringsunderlag Geoteknik* (Sigma Civil, 2017-02-24)
- *Dagvattenutredning Fasanen 1, 3, 4 Hässleholm* (Hässleholms kommun 2020-09-30)
- *Bullerutredning Fasanen, Hässleholms stad* (Hässleholms kommun 2019-02-14)

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att medge bostäder, centrumändamål och tillhörande parkeringsgarage inom området som idag är planlagt för småindustri. Syftet är också att överföra delar av allmän platsmark till kvartersmark för att säkerställa boendeparkeringar utmed Kullagatans norra sida, samt att skapa ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark för bostäder.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för bostäder i 3-4 våningar (ca 80 lägenheter). I den norra delen av planområdet får centrumfunktioner anordnas i bottenvåning mot Kristianstadsvägen. Under bebyggelsen ska parkeringsgarage finnas.
- Kvartersmark för bostäder (prickad) huvudsakligen avsedd för parkering.
- Markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark för bostäder (prickad).
- Allmän platsmark inom planområdet utgörs av gatumark, och gång- och cykelväg mellan Maglegatan och Kristianstadsvägen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i stadsbyggnadsnämnden tas inför samråd/granskning samt vid detaljplanens antagande.



Plandata

Planområdet är beläget strax söder om Hässleholms centrum och avgränsas i norr av Kristianstadsvägen, i öster av Åkaregatan, i söder och väster av villabebyggelsen längs Paradisgatan/Kullagatan. Planområdet omfattar fastigheten Fasanen 1, 3, 4 och delar av Hässleholm 87:14, Hässleholm 87:38, Beckasinen 6 och Orrfågeln 1 och 2. Fastigheterna Beckasinen 6, Orrfågeln 1 och 2 är i privat ägo. Övriga fastigheter ägs av Hässleholms kommun. Planområdets areal är ca 9600 m².



► Planförslag

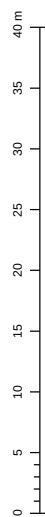
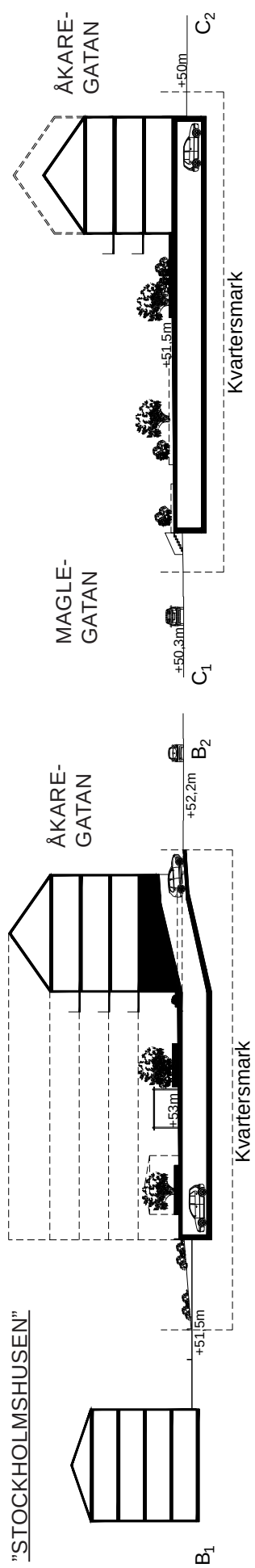
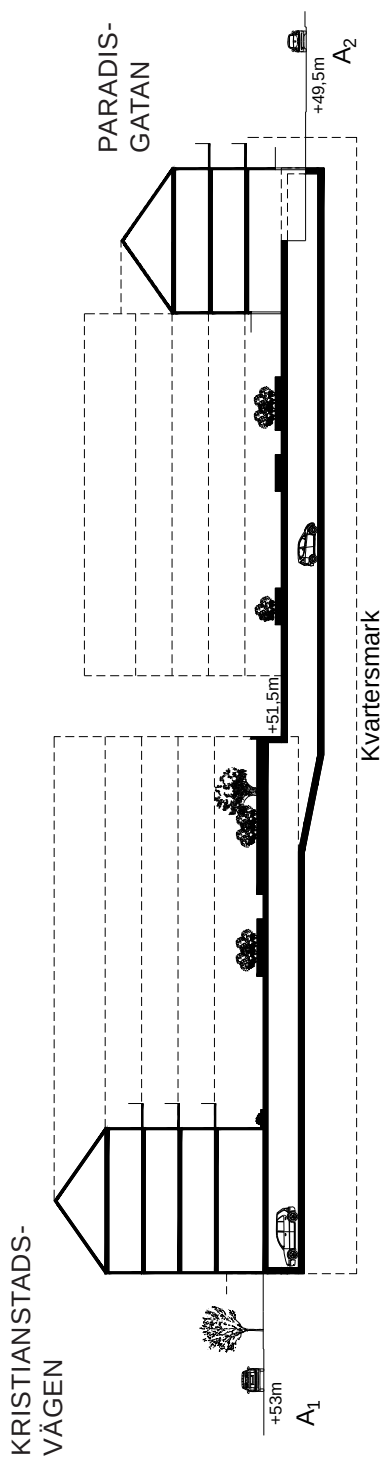
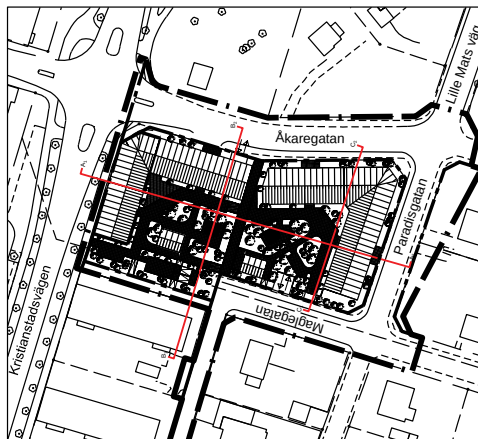
Områdets disposition/sammanfattning

Söder om Kristianstadsvägen föreslås två bostadskvarter uppföras. I det norra kvarteret ska bebyggelse uppföras i fyra våningar mot Kristianstadsvägen, och i 3-4 våningar mot Åkaregatan. I bottenvåningen mot Kristianstadsvägen ska minst 40 m² utformas så att centrumfunktioner kan anordnas. Under planerad bebyggelse och bostadsgård uppförs ett parkeringsgarage för boende, personal och besökare till föreslagna verksamheter. Garaget nås genom en ramp från Åkaregatan.

Bebyggelsen i det södra kvarteret är avsedd för bostäder och ska uppföras i 3-4 våningar mot Åkaregatan, och 3 våningar mot Paradisgatan. Parkeringsgarage med anslutning från Maglegatan eller Åkaregatan ska finnas under planerad bebyggelse och bostadsgård. Tillsammans bedöms de två kvarteren rymma ca 80 lägenheter.



Illustrationsplan för Kv Fasanen



Gatemark inom planområdet utgörs av delar av Kristianstadsvägen, Åkaregatan, Paradisgatan, Maglegatan och Kullagatan. Del av Maglegatans förlängning mot Kristianstadsvägen planläggs som gång- och cykelväg. Norr om Kullagatan föreslås del av allmän platsmark (Gata) övergå till kvartersmark för bostäder (prickad). Marken är huvudsakligen avsedd för parkering för fastigheterna Blåhaken 1, 2, 3, 4 och 5.

Söder om Paradisgatan ingår del av villabebyggelsen i planområdet. Inom området finns flera ledningar och marken planläggs därför som bostadsmark (prickad) med markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

Pågående markanvändning

I den norra delen av planområdet finns en större grusyta som tidigare använts som bilparkering. Stora stenar finns placerade mot Maglegatan och Åkaregatan för att förhindra infart och möjlighet att parkera inom området. Söder om grusytan finns ett mindre grönområde med vildvuxen vegetation i form av buskar och högre träd.

Åkaregatan fungerar idag som infartsgata till bostadsområdet från Kristianstadsvägen. Paradisgatan, Maglegatan och Kullagatan är mindre villagator i området och parkering sker längs gatan. Maglegatans förlängning mot Kristianstadsvägen används idag som parkering för boende i området. Längs Kullagatan finns parkeringsfickor som främst nyttjas av boende inom fastigheterna Blåhaken 1, 2, 3, 4 och 5. Del av villabebyggelsen söder om Paradisgatan ingår i planområdet. Den aktuella marken används idag som villaträdgård och tillfart till fastighet. Mot Paradisgatan finns uppvuxen häckvegetation.



Planområdet mot sydväst från korsningen Kristianstadsvägen/Åkaregatan. Närmast i bild syns grusytan och bakom den vegetation ner mot Paradisgatan. Till höger syns del av de så kallade "Stockholmsbussen" och i bakgrunden villabebyggelse söder om Kullagatan.

Föreslagen markanvändning - allmän plats

GATA **GATA₁** (4 kap. 5 § PBL 2010:900).

Kristianstadsvägen planläggs som Huvudgata. Med huvudgata avses gata som binder ihop lokalgator inom en tätort. Inom ändamålet lokalgata ryms även gång- och cykelväg.

GATA **GATA₂** (4 kap. 5 § PBL 2010:900).

Övriga gator inom planområdet planläggs som Lokalgator. Med lokalgata avses gata som främst är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan. Inom ändamålet lokalgata ryms även gång- och cykelväg.

GÅNG **GÅNG, CYKEL** (4 kap. 5 § PBL 2010:900).

CYKEL Den planerade gång- och cykelvägen mellan Maglegatan och Kristianstadsvägen planläggs som Gång och Cykel.

Föreslagen markanvändning - kvartersmark

B **B** - Bostad (4 kap. 5 § PBL 2010:900).

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C **C₁** - Centrum, endast i bottenvåning (4 kap. 5 § PBL 2010:900).

Centrum är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Planområdets centrala läge möjliggör för handel och andra utåtriktade verksamheter t ex caféer, restauranger, frisörsalong eller dylikt. Centrumfunktioner tillåts i bottenvåningen mot Kristianstadsvägen.

P **P₁** - Parkeringsgarage ska finnas i källare (4 kap. 5 § PBL 2010:900).

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Parkeringsgarage ska finnas under planerade bostadshus och bostadsgårdar.

Egenskapsbestämmelser - allmän platsmark

dagvatten₁ Dagvatten ska avledas mot Lille Mats Väg (4 kap. 5 § 1st 2p PBL 2010:900). Bestämmelsen finns i planområdets östra del för att säkerställa att dagvatten avleds mot Lille Mats väg, där det sedan förs vidare österut mot infiltrationsytor i park.

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan (4 kap. 5 § 1st 2p PBL 2010:900). Markhöjder införs vid korsningen Kullagatan/Maglegatan och Paradisgatan/Maglegatan för att säkerställa att gatornas höjd bevaras. Planbestämmelsen omfattar markhöjder i svart färg i plankartan. Markhöjder i grå färg (i grundkartan) avser befintliga markhöjder och omfattas inte av bestämmelsen.

Egenskapsbestämmelser - kvartersmark

e₁ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m² per fastighet (4 kap. 11 § 1st 1p. PBL 2010:900). Bestämmelsen reglerar hur stor del av planerade bostadsgårdar som får bebyggas med komplementbyggnader.

 Prickmark - marken får inte förses med byggnad. Balkonger och skärmtak får skjuta ut max 2 m från fasad. Murar och plank får uppföras till en maxhöjd om 1 m (4 kap. 11 § 1st 1p. PBL 2010:900). Mot allmän platsmark införs prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark införs även inom ytor avsedda för parkering samt inom markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

 Endast komplementbyggnader får placeras (4 kap. 11 § 1st 1p. PBL 2010:900). Bestämmelsen reglerar så att endast komplementbyggnader kan uppföras på planerade bostadsgårdar.

 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000) (4 kap. 11 § 1st 1p. PBL 2010:900). Höjder inom kvartersmark är bestämda utifrån möjlighet att uppföra föreskrivet antal våningar i planområdets norra och södra del samt parkeringsgarage under bebyggelsen.

 Högsta byggnadshöjd i meter (4 kap. 11 § 1st 1p PBL 2010:900). Bestämmelsen reglerar byggnadshöjden för komplementbyggnader på bostadsgårdar.

 Takvinkeln ska vara mellan 25-35 grader (4 kap. 11 § 1st 1p PBL 2010:900). Takvinkeln för planerade bostadshus är bestämd för att husen ska harmonisera med övrig bebyggelse utmed Kristianstadsvägen.

p₁ Huvudbyggnad ska placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan. Byggnadens fasad ska placeras i markanvändningsgräns mot Kristianstadsvägen, gäller ej vid entréer (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). För att skapa en ljuddämpad sida på planerade bostadsgårdar ska huvudbyggnad placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan. För att skapa en sammanhållen gatubild längs Kristianstadsvägen bestäms att byggnadens fasad ska placeras i markanvändningsgräns mot vägen. Bestämmelsen gäller inte vid entréer för att säkerställa att dörrar inte slås upp över angränsande GC-väg.

f₁ Fasadbeklädnad får inte utgöras av trä (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). Bestämmelsen finns för att den nya bebyggelsen ska anknyta till befintlig bebyggelse längs Kristianstadsvägens södra sida.

f₂ Tak ska vara av sadeltak. Takkupor och teknikutrymmen får inte anordnas på byggnadens tak (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). För att den nya bebyggelsen ska harmonisera med övrig bebyggelse längs med Kristianstadsvägen finns bestämmelse att bebyggelsen ska ha sadeltak utan utskjutande takkupor eller teknikutrymmen.

f₃ Entréer ska förläggas mot omgivande gata. Entréer får vara genomgående (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). Bestämmelsen bidrar finns för att förhindra slutna fasader ut mot allmän platsmark.

f₄ Parkering ska anordnas i parkeringsgarage i källare. Ej i markplan. (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). Bestämmelsen finns för att hindra att markparkering förläggs till planerade bostadsgårdar och byggrätter för flerbostadshusen.

För att säkerställa att en sammanhållen stadsstruktur bildas längs Kristianstadsvägen södra sida och att planförslaget bidrar till en förtätning av centrala Hässleholm införs bestämmelse om föreskrivet antal våningar för huvudbyggnad. Mot Kristianstadsvägen är föreskrivet våningsantal 4, mot Åkaregatan 3-4 våningar och mot Paradisgatan 3 våningar. För att säkerställa att parkeringsgarage, källare och gemensamma entréytor kan uppföras finns bestämmelse att dessa ytor får dessa ytor anordnas utöver föreskrivet våningsantal. Vind får inte inredas för bostadsändamål (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900).

Loftgångshus får inte uppföras (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). Inom området bedöms det ej lämpligt att uppföra loftgångshus.

b₁ Minst 40 m² av bottenvåningen ska avseende våningshöjd, ventilation och skyltmöjligheter utformas så att centrumfunktioner kan anordnas. Lokalens golv ska ligga i nivå med angränsande gata (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). Bestämmelsen finns för att säkerställa att del av bottenvåningen mot Kristianstadsvägen utformas så att centrumfunktioner kan anordnas.

b₂ Bjälklag ovan parkeringsgarage/källare ska vara planteringsbart (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900). Bestämmelsen finns för att säkerställa att bjälklag på bostadsgårdar utformas så att planteringar kan anordnas.

n₁ Parkering får ej anordnas (4 kap. 13 § PBL 1 st 3p. 2010:900). Bestämmelsen reglerar att parkeringsplatser inte anordnas inom prickmark mot omgivande gator och mot GC-vägen i väster.

n₂ Marken ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot omgivande gator, inte mot byggnader (4 kap. 13 § PBL 1 st 3p. 2010:900). Bestämmelsen finns för att undvika att dagvatten stängs in på planerade bostadsgårdar.

▮ ○ · ○ ◀ Utfartsförbud (4 kap. 9 § PBL 2010:900). Infart till planerad bebyggelse ska ske från Åkaregatan och/eller Maglegatan. Detta säkerställs genom bestämmelse om utfartsförbud mot Kristianstadsvägen och mot Paradisgatan.

m₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vänd mot ljuddämpad sida. I anslutning till bostaden ska enskild eller gemensam uteplats anordnas på ljuddämpad sida. På ljuddämpad sida får gällande riktvärden för trafikbuller inte överskridas (4 kap. 12 § PBL 1 st 1p. 2010:900). Bestämmelsen finns för att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller uppnås för planerade bostäder.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder och verksamheter

I den norra delen av planområdet föreslås ett flerbostadshus med ca 40 lägenheter. Huset ska uppföras med 4 våningar mot Kristianstadsvägen och 3-4 våningar mot Åkaregatan. Huset ska uppföras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan och en bostadsgård (ovanpå bjälklag till parkeringsgarage) med komplementbyggnader och grönytor anordnas i riktning mot sydväst. Mot Kristianstadsvägen får centrumfunktioner anordnas i bottenvåningen.

I den södra delen föreslås ett flerbostadshus (ca 40 lägenheter) med 3-4 våningar mot Åkaregatan och 3 mot Paradisgatan. Huset uppförs i vinkel mot Åkaregatan/Paradisgatan, vilket ger utrymme för en bostadsgård mot nordväst (ovanpå bjälklag till parkeringsgarage). Eftersom marken sluttar ned mot planområdets södra del kommer flerbostadshuset uppföras med en sockel mot omgivande gator. En 2,5 m bred zon med prickmark föreslås mot Åkaregatan/Paradisgatan/Maglegatan vilket ger utrymme för mindre planteringar etc. kring entréytan mot gata.

Övriga markytor som planläggs med markanvändningen bostad beläggs med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Ytor längs Kullagatan är avsedda för parkering och söder om Paradisgatan utgörs marken av markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik sker i blandtrafik på gator i området. En 3 m bred GC-väg föreslås i nord-sydlig riktning som kopplar samman Maglegatan med Kristianstadsvägen. Trottoarer finns utbyggda längs gator i området.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Den del av Kristianstadsvägen som ingår i planområdet planläggs som allmän platsmark Huvudgata. Övriga gator inom planområdet planläggs som allmän platsmark Lokalgata. Del av Kullagatan och Paradisgatan övergår från allmän platsmark gata till kvartersmark för bostäder. Planförslaget bedöms inte innebära några större förändringar för biltrafik i området.

Parkering

Lämplig parkeringskvot inom området är 0,7 platser/lägenhet. Föreslagna verksamheter bidrar till att öka parkeringsbehovet ytterligare inom området.

Parkering för föreslagna bostäder och verksamheter föreslås huvudsakligen ske i parkeringsgarage som anläggs under planerad bebyggelse. Entré till parkeringsgarage för det norra kvarteret föreslås ske från Åkaregatan, och till det södra från Maglegatan eller Åkaregatan. Planförslaget möjliggör också att ett gemensamt parkeringsgarage

uppförs inom området vilket kan minska behovet av tillfarter från omgivande gator. Parkeringsgaragen/garaget kan ägas av respektive fastighetsägare alternativt utgöra en egen fastighet genom 3-dimensionell fastighetsbildning. Totalt bedöms garagen rymma 100 - 120 parkeringsplatser om hela byggrätten utnyttjas. Detta innebär att parkeringsbehovet som uppstår från tillkommande bostäder (80 lägenheter) och verksamheter kan tillgodoses inom de planerade kvarteren.

Planförslaget medför att markytan för GC-väg mellan Maglegatan och Kristianstadsvägen smalnas av till 3 m för att möjliggöra en utökning av kvartersmark för bostäder inom fastigheten Fasanen 1. Detta innebär att möjligheten att parkera inom Maglegatans förlängning kommer att upphöra genom planens genomförande. Befintligt lägenhetsarrende avseende parkering inom den aktuella marken kommer att upphöra i och med planens genomförande.

Längs med Kullagatans norra sida finns idag parkeringsplatser inom allmän platsmark. Parkeringarna används framför allt av boende inom fastigheterna Blåhaken 1-5 och förfrågan har inkommit om att köpa in den aktuella marken. Enligt planförslaget överförs parkeringsytorna till kvartersmark för bostadsändamål.

Idag är det möjligt att parkera längs med gator inom planområdet. Parkering längs med gata kommer att vara möjligt även efter planens genomförande.

Utformning av gator

Planens genomförande bedöms inte innebära några större förändringar för gator i området. Trottoarer mot den planerade bebyggelsen planeras få ny beläggning. Ramper till parkeringsgarage (inom kvartersmark) anläggs mot Åkaregatan och Maglegatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, fjärrvärme, tele och bredband

Planområdet ingår i E.ON:s eldistributionsområde. För de kablar som finns mellan Kristianstadsvägen och Maglegatan skapas ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Fjärrvärme finns tillgängligt i närområdet.

Möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt bredbandsnät.

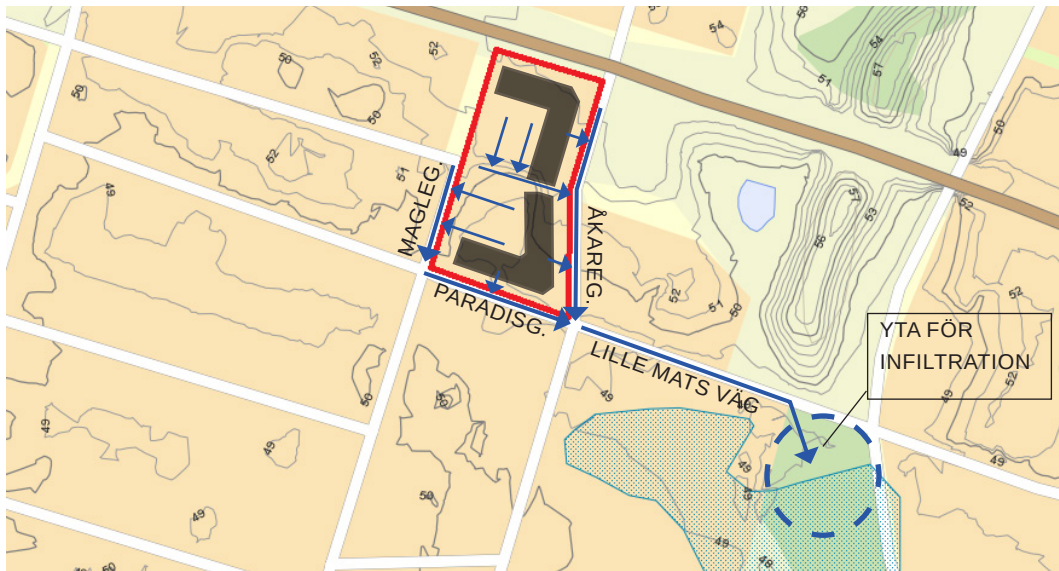
Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och ledningar finns längs gator i området samt inom fastigheterna Orrfågeln 1 och 2. Enligt planförslaget läggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i den norra delen av fastigheterna Orrfågeln 1 och 2 för att skydda befintligt ledningspaket.

En dagvattenutredning har tagits fram för den planerade bebyggelsen, (Hässleholms kommun 2020). Förutsättningarna för infiltration inom planområdet är generellt sett goda, men i och med att ett underjordiskt parkeringsgarage ska finnas under planerad bebyggelse och bostadsgårdar medges inte infiltration i mark. Enligt utredningen bedöms ett vattenflöde motsvarande ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (96 l/s) kunna avledas via dagvattennätet. Det vatten som ej kan tas om hand av dagvattennätet avleds via Maglegatan och Åkaregatan till Paradisgatan, och vidare österut via Lille Mats Väg till kvarteret Björksäter där det infiltreras i marken. För ett klimatanpassat 50-årsregn och 100-årsregn med 10 minuters varaktighet blir denna vattenvolym 45 m³ respektive 73 m³.



Princip för dagvattenhantering vid 50- och 100-årsregn. Dagvatten från det södra bostadskvarteret avleds mot omgivande gator. Dagvatten från det norra bostadskvarteret avleds mot Åkaregatan för att minska belastningen på dagvattenanläggningar utmed Maglegatan och Paradisgatan.

Området för föreslagen bebyggelse sluttar ned mot korsningen Åkaregatan/Paradisgatan. I denna del av planområdet finns bestämmelse om att dagvatten ska avledas mot Lille Mats väg i öster. Markens höjd regleras vid korsningen Kullagatan/Maglegatan och Paradisgatan/Maglegatan för att dagvatten ska kunna avledas söderut och sedan mot öster. Inom kvartersmark finns bestämmelse om att marken ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot omgivande gator, ej mot byggnader.

Brandvattenförsörjning

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

Avfallshantering, källsortering

Hässleholms Miljö AB ansvarar för renhållningsarbetet. De planerade lokalgatorna medger att renhållningsfordon kan komma in i området och att backning inte behöver ske. Tillgänglighet för avfallshanteringen ska säkerställas vid bygglovsskedet.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet under förutsättning att marken inom den östra delen av planområdet saneras och att schaktmassor omhändertas enligt genomförd markundersökning.

Skälet till bedömning är att planerad markanvändning (bostäder) bedöms innebära en mindre risk för miljöpåverkan i jämförelse med den markanvändning (småindustri) som tillåts enligt gällande detaljplan. Planförslaget bedöms medföra en kvalitetshöjning av området då befintlig grusparkering etc. ersätts med bostäder och verksamheter.

Konsekvenser för mark, luft och vatten

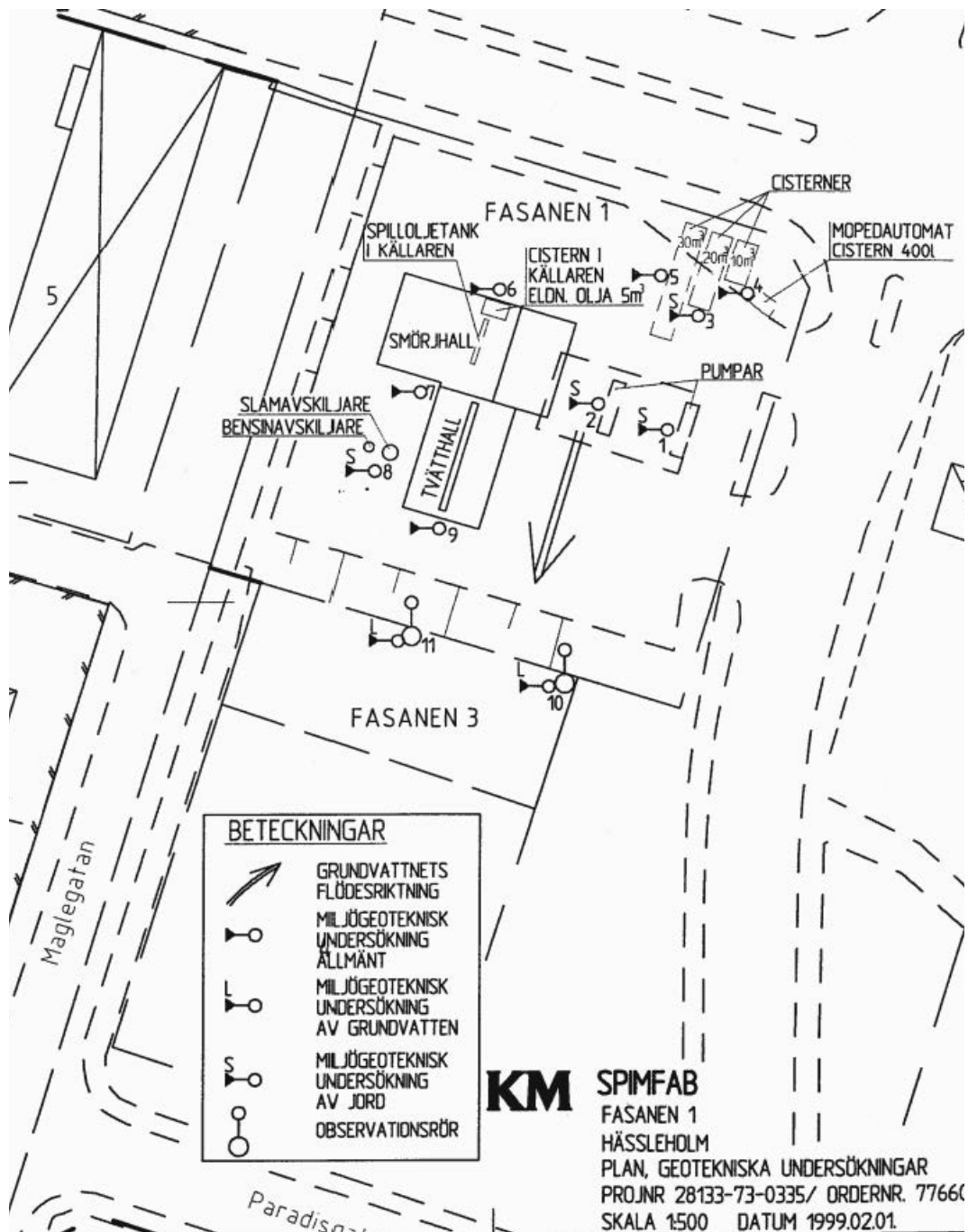
Markföroreningar

Historik

År 1965 uppförde Mobil Oil AB en bensinstation inom fastigheten Fasanen 1. Försäljningen tros ha startat 1966. Utöver drivmedelshantering fanns det även butik, tvätthall och bilverkstad. Bensinförsäljningen lades ned 1980. Bilverkstaden hyrdes av Bröderna Karlsson från 1975. 1980 köpte Bröderna Karlsson fastigheten Fasanen 1. År 1984 fick Bröderna Karlsson bygglov för tillbyggnad av servicehall. De bedrev verksamhet på fastigheten till årsskiftet 1991/1992. Fastigheten Fasanen 1 köptes av kommunen under 1991. Kommunen hyrde ut fastigheten till en däckfirma från 1992 till 1998.

Utredningar

I november 1998 revs byggnaderna på fastigheten. Cisternerna rengjordes och avfettades 1998-10-29 av Cistern Service från Hässleholm. Med anledning av den tidigare drivmedelshantering genomfördes en undersökning av Fasanen 1 av KM Miljöteknik AB i november 1998 på uppdrag av SPIMFAB. Bedömningsgrunderna som användes i rapporten var Naturvårdsverkets gamla riktvärden vilket var mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd (MKM GV) för markanvändning småindustri. De påvisade halterna i jordproverna underskrider nuvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (Mindre Känslig Markanvändning) och KM (Känslig Markanvändning). De rekommenderar inga ytterligare åtgärder under förutsättning att cisternerna grävs upp. Cisternerna avlägsnades från fastigheten av Fasab under våren 2017.



Provtagningen av KM Miljöteknik AB 1998, provtagningspunkter och lokalisering av infrastruktur. I kartan kan man se var den tidigare bensinstationen var belägen.

I Länsstyrelsens databas EBH-stödet är Kv. Fasanen identifierat men inte riskklassat.

Sigma Civil genomförde en miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Fasanen 1, 3, 4 och del av fastigheten Hässleholm 87:14 under 2016/2017. Syftet med undersökningen var att i plan och djupled avgränsa de föroreningar som tidigare miljötekniska undersökning identifierade (Sigma Civil, 2016) samt att utföra en bedömning av exponeringsvägar och spridning.

Markundersökningen visade att riktvärdet för KM avseende PAH H överskreds i fyra provtagningspunkter. I punkt SC1702 ligger föroreningen på 0,5-2 m djup, i SC1603 på 3,0-3,5 m djup, i SC1606 på 0,4-1,0 m djup och i SC1706 på 1,0-1,4 m djup.

I SC1702 påträffades PAH M i halt överskridande riktvärdet för KM på ett djup av 0,5-1 m. Samtliga PAH-föreningar är avgränsad i djupled. Vid nuvarande markvändning bedöms det inte föreligga risk för människors hälsa eller miljö till följd av att de påvisade föreningarna är i sådan halt att de uppfyller krav för MKM.

Vid förändrad markanvändning kan påvisade PAH-föreningar innebära risk för människors hälsa och miljö. Eftersom undersökningsområdet kommer att bebyggas så kommer människor att leva och bo inom området och kan i och med detta påverkas av de påvisade föreningarna. Därför rekommenderas att saneringsåtgärder genomförs i dessa 4 punkter.

Undersökningen är en stickprovsprovtagning vilket innebär att det kan finnas föreningar på fastigheten som inte har påvisats i denna undersökning. Eftersom fyllnadsmassorna är heterogena kan halterna även variera över området.

Konsekvenser för planförslaget

Enligt planförslaget ska marken bebyggas med bostäder vilket innebär att Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM ej ska överskridas inom området. I samband med planens genomförande ska därmed marken saneras där föreningar överskrider riktvärdet för KM. Enligt PBL 4 kap 14§ får kommunen i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts.

För att säkerställa markens lämplighet för föreslagen markanvändning finns bestämmelse om att ”Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet säkerställts genom att markförening slutligt avhjälppts”. För att möjliggöra att markförening avhjälpas i samband med grundschakt finns bestämmelse om att startbesked dock får ges i den omfattning som krävs för att kunna avhjälpa markförening. Bestämmelse om villkor för startbesked omfattar hela den östra delen av planområdet där ny bebyggelse föreslås. Inom de nya bostadskvarteren finns bestämmelse om att parkering ska finnas i parkeringsgarage i källare och att parkering inte får anordnas i markplan. Markföreningar kommer att avhjälpas i samband med den grundschakt som krävs för att ge plats åt parkeringsgaraget.

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (Miljökontoret). Sanering av förorenad mark ska anmälas i god tid innan start. Om ytterligare föreningar upptäcks i samband med sanering eller exploatering ska även dessa anmälas. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförening ska avhjälpas.

Radon

Planområdet ligger i normalområdet för radon. Ny bebyggelse ska uppföras med radonsäkert grundläggningssätt.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

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.

Dagvattnets recipienter är Finjasjön, ytvattenförekomst SE622731-136920 och grundvattenförekomst SE622531-136846. Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar och planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna inte nås. Enligt dagvattenutredningen (Hässleholms kommun 2020), bedöms dagvattnet inte ha någon negativ inverkan på recipient under förutsättning att marken inte innehåller några föroreningar som kan lakas ur. Sanering av markföroreningar inom området säkerställs genom planbestämmelse.

Dagvatten

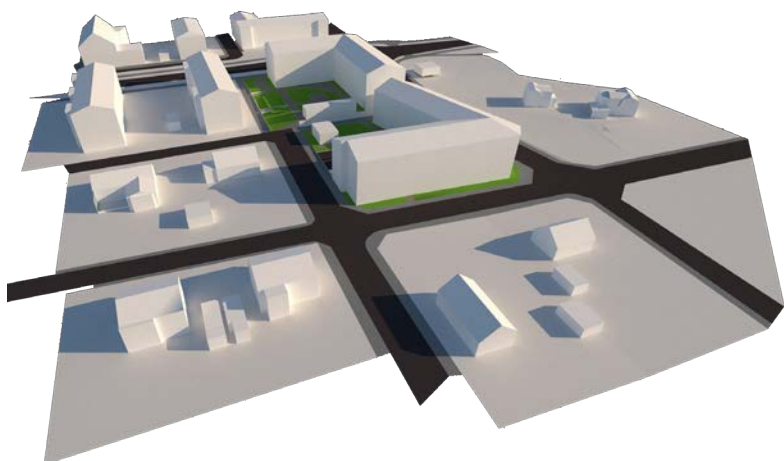
Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten och ledningsnät finns utbyggt inom området. Ett vattenflöde motsvarande ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (96 l/s) antas kunna avledas via dagvattennätet. Det dagvatten som inte kan omhändertas via ledningsnätet avleds via gatumark mot Lille Mats väg och vidare österut mot Björksäter för infiltration.

Dagvattenhantering inom allmän platsmark säkerställs genom reglering av markhöjder samt att dagvatten ska avledas mot Lille Mats väg. Inom kvartersmark finns bestämmelse om att marken ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot omgivande gator, ej mot byggnader.

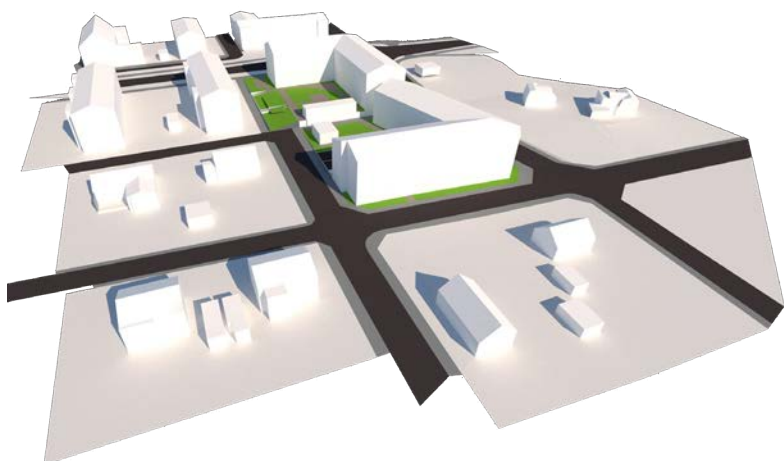
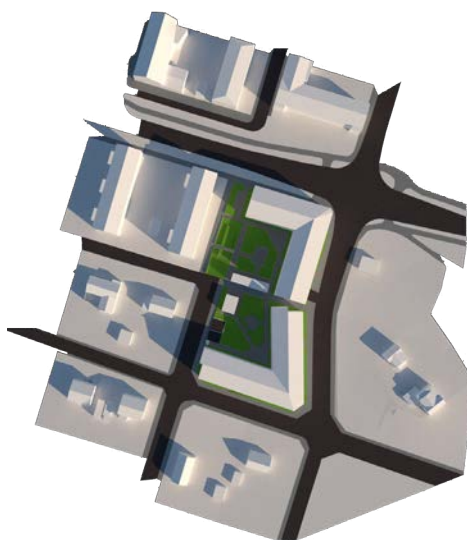
Skuggning/solförhållanden

Föreslagen bebyggelse är planerad för att begränsa påverkan på sol- och skuggförhållanden för omgivande bebyggelse. Skuggstudier har genomförts för olika tidpunkter på året (se bilder s18-19). Studien visar att planerad bebyggelse kommer att skugga delar fastigheterna väster om kv Fasanen under morgon/förmiddag. Skuggförhållanden för fastigheterna öster om kv Fasanen kommer att påverkas under kvällstid.

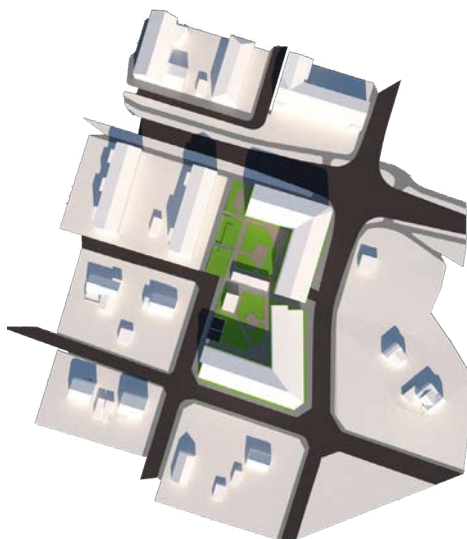
Studien visar att den föreslagna bebyggelsen ej påverkar skuggningsförhållanden för omgivande bebyggelse i större omfattning, och att en god boendemiljö med tillgång till sol stora delar av dygnet, bedöms kunna uppnås även efter planens genomförande.



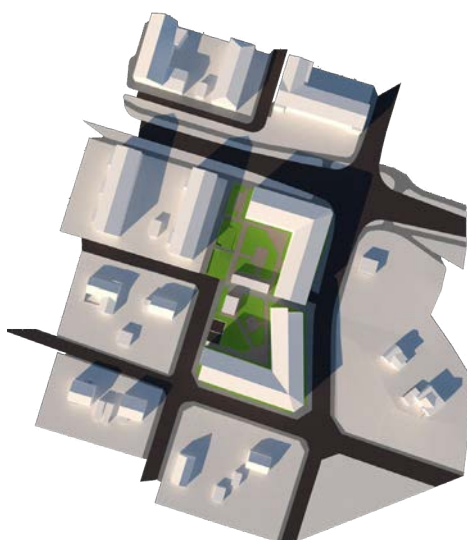
Vår-/Höstdagjämning klockan 9:00

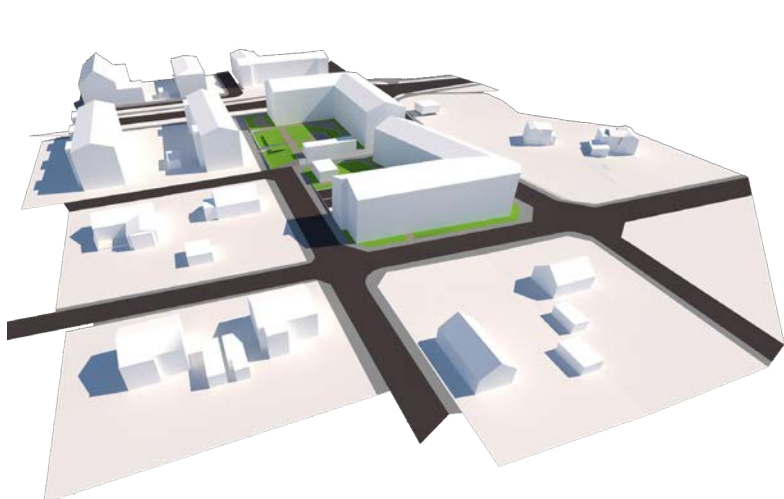


Vår-/Höstdagjämning klockan 12:00

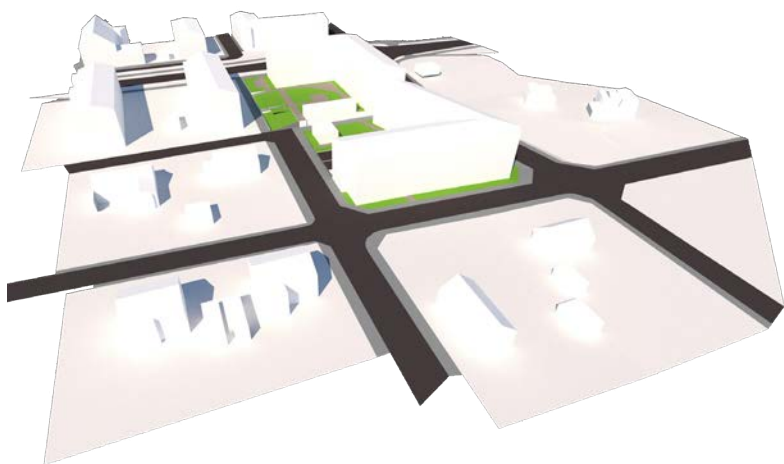
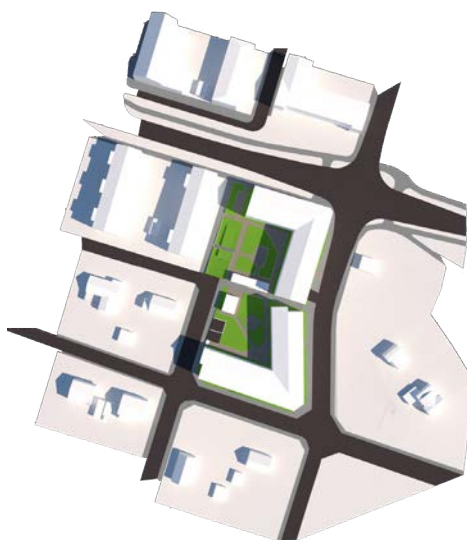


Vår-/Höstdagjämning klockan 15:00

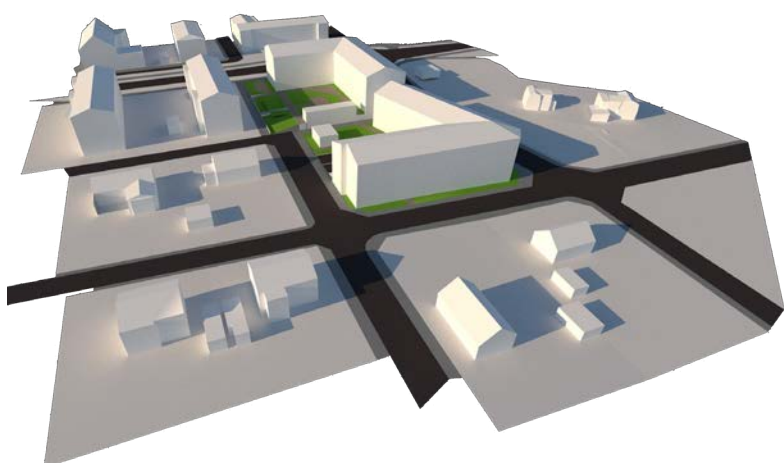
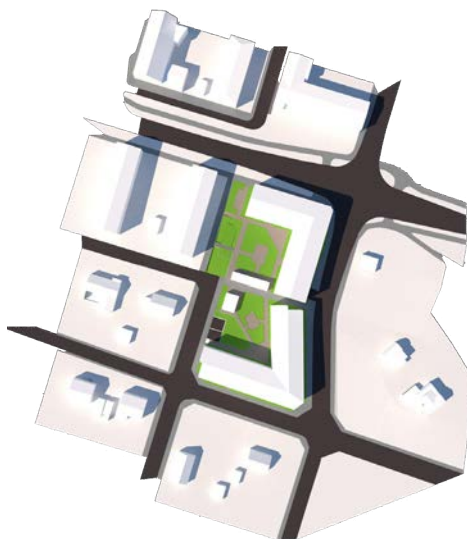




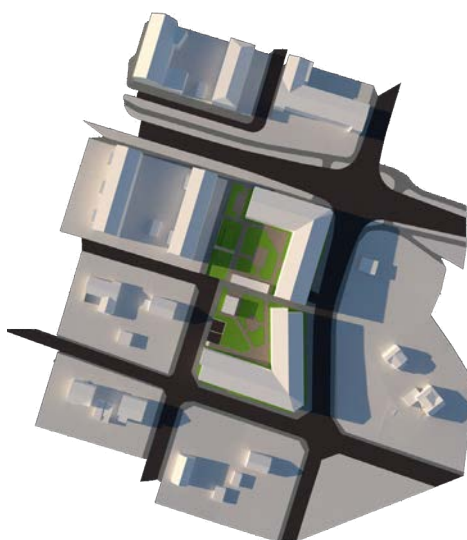
Sommarsolståndet klockan 9:00



Sommarsolståndet klockan 15:00



Sommarsolståndet klockan 18:00



Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar (förordning 2015:216) som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Dessa riktvärden är 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus 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. För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte får överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

En översiktlig bullerutredning har tagits fram för att undersöka hur planerad bebyggelse påverkas av trafikbuller från Kristianstadsvägen och Åkaregatan (Hässelholms kommun 2019). Utredningen har gjorts utifrån trafikmängder 2018 samt beräknade trafikmängder år 2040.

Utredningen visar att riktvärden för den ekvivalenta nivån kommer att överskridas mot Kristianstadsvägen år 2040, och den maximala nivån överskrider mot Kristianstadsvägen och Åkaregatan (år 2040). Under förutsättning att huvudbyggnaden placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan kommer riktvärden inte överskridas på planerad bostadsgård.

● Buller från **Kristianstadsvägen** år 2040 (sammanvägt buller inom parentes)

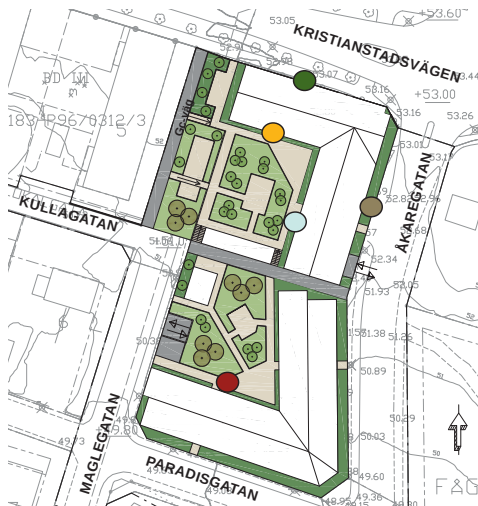
	våning 1	våning 2	våning 3	våning 4
Ekvivalenta nivåer (frifältsvärde)	64 dB (+1 dB)	63 dB (+1 dB)	63 dB (+1 dB)	62 dB (+1 dB)
Maxnivåer	81 dB	80 dB	79 dB	78 dB

Buller innergård

	●	●	●
Ekvivalenta nivåer	21 dB	41 dB	41 dB
Maxnivåer	35 dB	72 dB	63 dB

● Buller från **Åkaregatan** år 2040 (sammanvägt buller inom parentes)

	våning 1	våning 2	våning 3	våning 4
Ekvivalenta nivåer (frifältsvärde)	57 dB	57 dB	56 dB	55 dB
Maxnivåer	81 dB	79 dB	77 dB	75 dB



Beräknade ljudnivåer från Kristianstadsvägen och Åkaregatan år 2040 (utsnitt från bullerutredning, Hässelholms kommun 2019-02-14).

Placeringsbestämmelse finns som reglerar att huvudbyggnad ska placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan. För att säkerställa ljudmiljön i boendet och vid uteplats har detaljplanen försetts med en skyddsbestämmelse för den norra byggrätten. Bestämmelsen reglerar att hälften av bostadsrummen ska vändas mot luddämpad sida och boende ska ha tillgång till gemensam uteplats där gällande ljudnivåer för trafikbuller ej överskrids (PBL 4 kap 12 § 1).

Brandsäkerhet

Planförslaget innebär att flerbostadshus, i flera våningar och med gemensamma utrymningsvägar uppförs inom planområdet. Den föreslagna byggnationen ställer krav avseende brandsäkerhet vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Översvämning

Den södra delen av planområdet ligger lågt och det finns därmed risk för översvämning av källare och garage i denna del av planområdet. För att undvika översvämningssrisk av källarvåning ska ramp till parkeringsgarage inte anordnas mot Paradisgatan och delar av Åkaregatan/Maglekatan. Detta regleras genom utfartsförbud mot dessa gator. För den södra byggrätten ska pumpar installeras som kan användas för att förhindra översvämning av källarplanet.

För säkerställa att dagvatten inte stängs in inom planerade bostadsgårdar och orsakar skada på byggnader, finns bestämmelse om att kvartersmarken ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot omgivande gator. Det dagvatten som når allmän platsmark föreslås i första hand avledas via ledningsnätet, i andra hand via gatumark mot infiltrationsyta i öster.

Transport av farligt gods

Kristianstadsvägen ingår i område där det råder förbud mot transport av farligt gods enligt ”Hässleholm - Rekommenderade färdvägar för tunga transporter och av farligt gods”.

Elektromagnetisk strålning

Öster om Åkaregatan finns en transformatorstation. Avstånd mellan transformatorstation och planerad bebyggelse är ca 20 m vilket innebär att erforderliga skyddsavstånd uppnås.

Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

Naturvärden inom planområdet bedöms som låga idag. Planområdets östra del där ny bebyggelse föreslås består till större del av en grusparkering. Söder om parkeringen finns viss vegetation. Planförslaget innebär att den totala arealen grönyta inom planområdet kommer att minska något i samband med exploateringen. Om parkeringsgarage uppförs under bostadsgårdar kommer möjlighet att plantera större träd vara begränsad. Inom de grönytor som skapas finns dock goda möjligheter att skapa en artrik vegetation i form av planteringar och mindre träd.

Inom planområdet finns inga kulturvärden som påverkas av planförslaget.

Planförslaget bedöms ej medföra några negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljön i närområdet. Hembygdsparken öster om Åkaregatan bedöms inte påverkas av planförslaget. Ett bredare stråk med prickmark och GC-väg säkerställer att ett ca 35 m brett avstånd kan hållas mellan föreslagen bebyggelse och ”Stockholmshuset” i väster. Prickmarken i väster säkerställer också att ingen bebyggelse kan uppföras som skymmer siktlinjen från Maglegatan och vidare upp mot Hässleholms kyrka i centrum.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i centrala Hässleholm samt möjlighet till etablering av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till området är god med direkt anslutning till Kristianstadsvägen. Föreslagna verksamheter ska ha entré mot Kristianstadsvägen och uppföras så att entré kan anordnas i nivå med gata. Besöksparkering till föreslagna verksamheter föreslås bland annat ske i parkeringsgarage vilket kräver att hiss kan anordnas från garaget upp till verksamhetslokalerna. Enstaka markparkeringar kan även anordnas utmed kvartersmarkens angränsning mot Maglegatan.

Trygghet

Planförslaget medför att publik verksamhet kan anordnas i bottenvåning mot Kristianstadsvägen vilket kan medverka till att platsen upplevs tryggare att vistas på. Gatubelysning samt att den planerade bebyggelsen får fönster mot allmän platsmark kan också stärka känslan av trygghet i området.

Barnperspektiv

Miljöer som riktar sig till barn inom planområdet utgörs framför allt av bostadsgårdar till den planerade bebyggelsen. Inom föreslagna bostadsgårdar finns goda förutsättningar för att skapa attraktiva och trygga lekmiljöer och flerbostadshusen avskärmar gårdarna från omgivande gator.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetskonsekvenser.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

- Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.
- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Vatten AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Kommunen äger majoriteten av marken och därför kommer inget exploateringsavtal att upprättas för dessa delar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

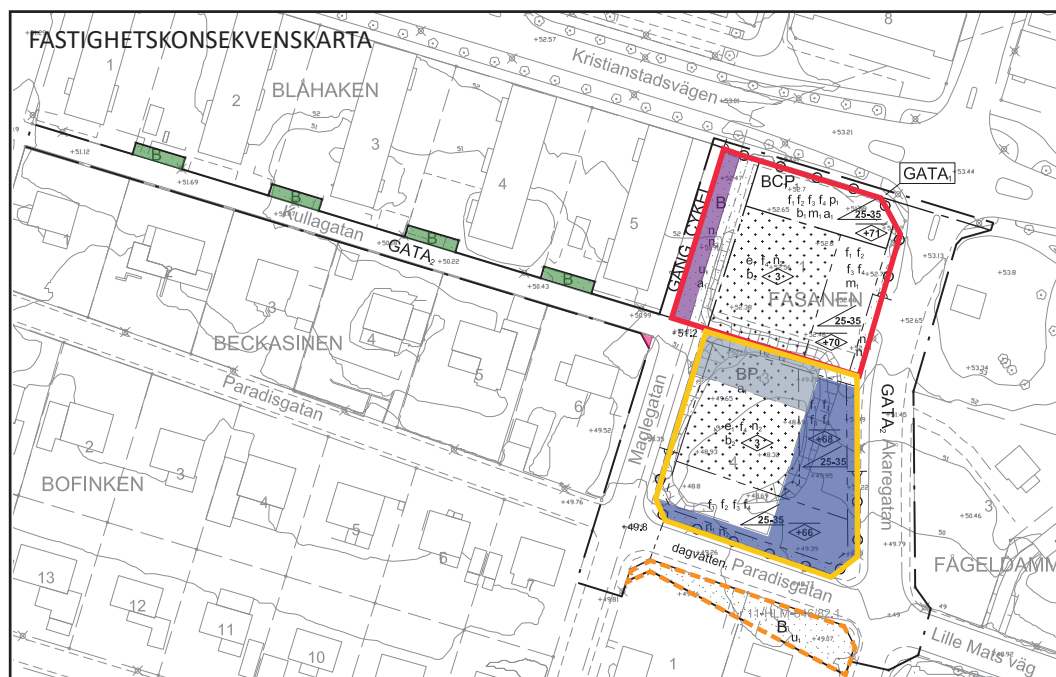
Fastighetsplan 1183-B339 som omfattar Fasanen 1, 3 och 4 samt del av Hässleholm 87:14 upphävs i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsregleringar. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Befintliga ledningar inom kvartersmark i den södra och västra delen av planområdet tryggas genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Hässleholm 87:38 → Blåhaken 2, 3, 4 respektive 5 |  | Beckasinen 6 → Hässleholm 87:14 |
|  | Hässleholm 87:38 → Fasanen 1 |  | Fastigheten Fasanen 1 efter genomförd förrättning |
|  | Fasanen 3 → Fasanen 4 |  | Fastigheten Fasanen 4 efter genomförd förrättning |
|  | Hässleholm 87:14 → Fasanen 4 |  | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom fastigheterna Orrfågeln 1 och 2. |

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Hässleholm 87:38:

- Avstår mark (befintlig allmän platsmark gata) till Blåhaken 2, 3, 4 och 5 för att möjliggöra parkering inom kvartersmark för bostäder.
- Avstår mark (befintlig allmän platsmark GC-väg) till Fasanen 1 för bildande av kvartersmark för bostäder.

Hässleholm 87:14:

- Avstår mark (befintlig kvartersmark för småindustri, prickmark) till Fasanen 4 för bildande av kvartersmark för bostäder.
- Erhåller mark från Beckasinen 6 för utökning av gatumark i korsning.

Fasanen 1:

- Erhåller mark från Hässleholm 87:38 för bildande av kvartersmark för bostäder.

Fasanen 3, upplöses genom planens genomförande

- Mark (befintlig kvartersmark för småindustri, delvis prickmark) överförs till Fasanen 4 för bildande av kvartersmark för bostäder.

Fasanen 4:

- Erhåller mark från Hässleholm 87:14 för bildande av kvartersmark för bostäder.
- Erhåller mark från Fasanen 3 för bildande av kvartersmark för bostäder.

Blåhaken 2:

- Erhåller mark av Hässleholm 87:38, för bildande av parkering inom kvartersmark

Blåhaken 3:

- Erhåller mark av Hässleholm 87:38, för bildande av parkering inom kvartersmark

Blåhaken 4:

- Erhåller mark av Hässleholm 87:38, för bildande av parkering inom kvartersmark

Blåhaken 5:

- Erhåller mark av Hässleholm 87:38, för bildande av parkering inom kvartersmark

Beckasinen 6:

- Avstår mark till Hässleholm 87:14 för utökning av gatumark i korsning i enlighet med gällande *Detaljplan för Blåhaken 4 och 5* (aktbeteckning 1183-P96/0312/3).

Orrfågeln 1

- Markreservat för allmännyttiga ledningar bildas i den norra delen av fastigheten mot Paradisgatan

Orrfågeln 2

- Markreservat för allmännyttiga ledningar bildas i den norra delen av fastigheten mot Paradisgatan

Lägenhetsarrendet för parkering vid Maglegatans förlängning mot Kristianstadsvägen (fastigheten Hässleholm 87:38) kommer att upphöra i och med planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässleholms kommun.

Kommunen är huvudman för allmänna platser och bekostar anläggande och skötsel av nya lokalgator, gång- och cykelväg.

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

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar (exempelvis kompletterande geotekniska utredningar). Sanering av förorenad mark inom Fasanen 1, 3 och 4 bekostas av exploatören.

► Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska förvaltningen ansökte den 18 mars 2016 om att byggnadsnämnden ska ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Fasanen 1 med flera.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 10 maj 2016 att ge stadsbyggnadskontoret (nu Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt fördjupning av översiktsplanen (*Hässleholms stad 2030*, laga kraft 2020-01-20), är planområdet planlagt som befintlig blandad stadsbebyggelse. Marken närmast Kristianstadsvägen är även planlagt som område för cityhandel. Inom område för befintlig blandad bebyggelse föreslås kompletteringar eller omvandling för att uppnå en mer varierad stad. Område för cityhandel ska verka för att göra citykärnan attraktiv för besökare genom en utveckling av både kommersiell och offentlig service samt etablering av fler mötesplatser. Bland annat föreslås att verksamheter anordnas i bottenvåning och kontor/bostäder på de övre våningsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av fyra olika detaljplaner. Den västra delen av Kullagatan ingår i *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Hässleholms stad* (aktbeteckning 1183K-A21) där det aktuella området är planlagt som allmän plats gata. Planförslaget bekräftar nuvarande markanvändning förutom för de ytor som föreslås övergå till kvartersmark för bostäder.

Den östra delen av Kullagatan och GC-vägen mellan Maglegatan och Kristianstadsvägen ingår i *Detaljplan för Blåbaken 4 och 5* (aktbeteckning 1183-P96/0312/3). Berört område är planlagt som allmän plats lokalgata samt GC-väg. Inom område för GC-väg finns en tillfällig användning som P-plats som upphörde 2001-12-31. Planförslaget bekräftar nuvarande markanvändning förutom för delar av Kullagatan och GC-väg som föreslås övergå till kvartersmark för bostäder.

Den östra delen av planområdet ingår *Förslag till ändrad stadsplan för tredje avenyen m.m. i Hässleholm* (aktbeteckning 1183K-A89). Området för föreslagen bebyggelse är planlagt som mark för småindustriändamål. Mot omgivande gator finns en bred zon med mark som inte får bebyggas (prickmark). Berörda delar av Åkaregatan, Paradisgatan och Maglegatan är planlagda som allmän plats gata, vilket bekräftas av planförslaget. Den norra delen av bostadsfastigheterna Orrfågeln 1 och 2 är i dag planlagda som allmän platsmark gata och park. Enligt planförslaget överförs de delar som omfattas av fastigheterna till kvartersmark för bostäder, med reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Korsningen Åkaregatan/Paradisgatan/Lille Mats väg ingår *Förslag till ändrad stadsplan för del av stadsdelen Stattena (Kv. 261 Björksäter och del av Göingeparken m.m.) i Hässleholms stad* (aktbeteckning 1183K-A110). Korsningen är planlagd som allmän plats gata, vilket bekräftas av planförslaget.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller förordnanden.

Topografi, landskap och vegetation

Inom området för planerad bebyggelse sluttar markytan söderut från ca + 53 m vid Kristianstadsvägen ner till ca + 49-50 m vid Paradisgatan. Kullagatan är belägen på en höjd på ca + 51 m.

Den norra delen av planområdet, där en bensinstation tidigare var lokaliserad utgörs idag av en grusyta som tidvis använts som parkering. Den södra delen av området består av en grönyta med varierad växtlighet.

Öster om planområdet ligger den södra delen av Hembygdsparken. I denna del av parken finns bland annat en damm, gångvägar och planteringar. Parken förbinds med de norra delarna av Hembygdsparken genom en tunnel under Kristianstadsvägen.



Vegetation i planområdets södra del.

Bebyggelse

Inom den del av planområdet som föreslås exploateras finns ingen bebyggelse idag. Marken utgör en "vit fläck" i gränsen mellan den tätare stadsstrukturen norr om Kristianstadsvägen och den öppnare villastrukturen söder om planområdet. Strax väster om marken ligger "Stockholmshuset" i 3 våningar och norr om Kristianstadsvägen finns flerbostadshus i 3 våningar, en del med vindsvåning. Bebyggelsen söder och sydväst om planområdet utgörs huvudsakligen av villor i 1-2 våningar. Öster om planområdet finns två äldre villor i 1½ våningar i Hembygdsparkens utkant.



De sk "Stockholmshuset" söder om Kristianstadsvägen (1). Den täta stadsbebyggelsen på den norra sidan av Kristianstadsvägen (2). Äldre villabebyggelse i Hembygdsparkernas utkant, öster om planområdet (3). Villabebyggelse söder om paradisgatan (4).

Trafik

Kristianstadsvägen utgör en av huvudvägarna i området och fungerar också som en entré till staden. År 2018 var den beräknade trafikmängden längs Kristianstadsvägen 9258 fordon/dygn varav 5,8 % utgjordes av tung trafik. Vägen kantas av gatuträd och GC-väg längs båda sidor. Övergångsställe för gång- och cykeltrafik finns vid korsningen Kristianstadsvägen/Åkaregatan.

Åkaregatan kopplar samman Kristianstadsvägen med villagatorna söder om vägen. Där gatan passerar planområdet är framkomligheten god och parkering tillåts längs gatan. Övriga gator inom planområdet utgörs av villagator med varierad standard. Kullagatan är smal (ca 5,3 m) och parkering längs gatan medför att framkomligheten är begränsad.



Kristianstadsvägen med gatuträd och GC-vägar (bilden till vänster). Parkeringsytor längs med Kullagatan som kommer att övergå till kvartersmark för bostäder (bilden till höger).

Trottoarer för gångtrafik finns längs Åkaregatan, Paradisgatan och Maglegatan. Cykeltrafik sker i blandtrafik längs gatorna inom planområdet. Mellan GC-vägen längs Kristianstadsvägen och Maglegatan finns en koppling (parkeringsyta) där det är möjligt att ta sig fram med cykel. GC-tunnel under Kristianstadsvägen finns i Hembygdsparken öster om planområdet.

Parkering sker inom fastighet samt längs gator inom planområdet samt inom Maglegatans förlängning mot Kristianstadsvägen.

Närmaste busshållplats finns längs Östergatan (hållplats Backgatan) drygt 200 m sydväst om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 3 (Tormestorp - Hässleholm C - Stoby) med avgång en gång i halvtimmen. Planområdet ligger på gångavstånd till järnvägsstationen (ca 500 m).

Service

Planområdet ligger strax söder om Hässleholms centrum och har god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

Kulturmiljö och fornlämningar

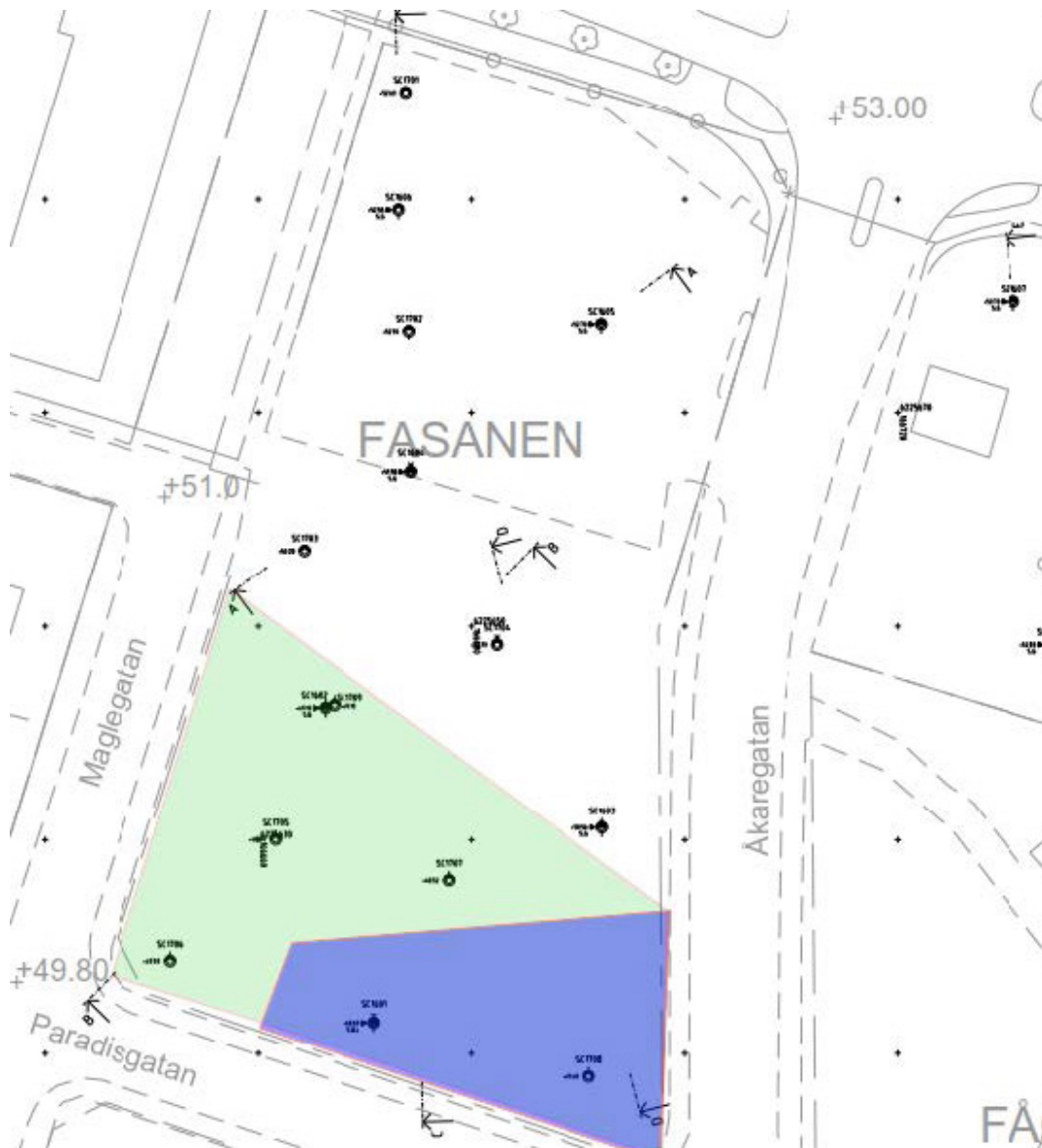
Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning av området för planerad bebyggelse har genomförts (Sigma Civil 2017). Enligt undersökningen består jordlagren inom Kv Fasanen generellt av fyllning, asfalt eller mulljord av sand. I den södra delen av området påträffades lerlager och torvlager.

Fyllningen består bland annat av sand, tegel och porslinrester vilket delvis härrör av återfyllning vid rivning av f.d. bensinstation i norra delen av området. Sanden består av finsand, grusig sand och stenig, grusig sand. Sanden är av varierande hållfasthet med både mycket fasta och mycket lösa skikt. På djupet övergår sanden troligtvis till morän.

Mindre byggnader med ett till två plan kan grundläggas i naturligt lagrad jord inom området i norr. För byggnader med större laster samt för all planerad bebyggelse inom södra delen av området krävs kompletterande undersökning och utredning för att bedöma behov av eventuella förstärkningsåtgärder inför grundläggning.



Grönt område avser mark med risk för sämre bärighet. Blått område avser mark där grundförstärkning krävs på grund av förekomster av torv och lera.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, 2021-06-02

Marie Nilsson
planchef

Sherif Hosny
planarkitekt

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Gustav Karnell, Sigma Civil i samarbete med Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm. Kommunen svarar i samarbetet för hela myndighetshanteringen i planprocessen.